

Dosarul nr. 2ra-1038/19

Prima instanță: Judecătoria Chișinău sediul Buiucani (jud. O. Cojocaru)  
Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (jud. B. Bîrca, S. Iorgov, E. Clim)

## ÎNCHEIERE

29 mai 2019

mun. Chișinău

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ  
al Curții Supreme de Justiție

în componența:

Președintele completului, judecătorul  
Judecătorii

Ala Cobăneanu  
Svetlana Filincova  
Dumitru Mardari

examinând chestiunea privind admisibilitatea recursului declarat de Aurelia Balan

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată a Aureliei Balan, reprezentată de avocatul Ștefan Burlaca împotriva Primăriei orașului Durlești și Consiliului orașului Durlești cu privire la revocarea actului administrativ

împotriva deciziei din 7 februarie 2019 a Curții de Apel Chișinău, prin care a fost respins apelul declarat de Aurelia Balan, reprezentată de avocatul Ștefan Burlaca și menținută hotărârea din 3 august 2018 a Judecătoriei Chișinău sediul Buiucani, prin care acțiunea a fost respinsă

constată:

La 23 mai 2018, Aurelia Balan, reprezentată de avocatul Ștefan Burlaca a depus cerere de chemare în judecată împotriva Primăriei orașului Durlești și Consiliului orașului Durlești cu privire la revocarea actului administrativ.

În motivarea acțiunii a invocat că recent a aflat despre existența deciziei Consiliului orașului Durlești nr. 5.4.5 din 3 mai 2012, prin care a fost divizat terenul cu nr. cadastral XXXXX, suprafața totală de 0.1344 ha, amplasat în or. XXXXX str. XXXXX și format un nou teren cu suprafața de 0.0552 ha.

A precizat că dânsa împreună cu fostul soț Dumitru Balan sunt coproprietarii terenului menționat.

În virtutea faptului că dânsa nu a participat sub nicio formă la procedura de divizare a terenului cu nr. cadastral XXXXX, suprafața totală de 0.1344 ha, amplasat în or. XXXXX str. XXXXX și implicit nu a dat acordul pentru aceste

proceduri, nu este de acord cu efectele deciziei Consiliului orașului Durlești nr. 5.4.5 din 3 mai 2012.

Dezacordul său este motivat de faptul că prin decizia menționată este afectat dreptul ei de proprietate asupra terenului deținut în proprietate, precum și dreptul de folosință asupra terenului deținut în folosință.

Astfel, la 29 martie 2018, a remis în adresa părților o cerere prealabilă, prin care a solicitat revocarea totală a deciziei Consiliului orașului Durlești nr. 5.4.5 din 3 mai 2012, cerere care a fost recepționată de către destinatari la 2 aprilie 2018.

Prin răspunsul nr. 716/18 din 19 aprilie 2018, Primarul orașului Durlești i-a comunicat că anterior ar fi examinat o cerere similară, din care motiv nu acordă repetat un răspuns.

A remarcat că nu este de acord cu răspunsul Primarului orașului Durlești, întrucât acesta contravine circumstanțelor cauzei și este ilegal.

Totodată, a insistat pe revocarea deciziei Consiliului orașului Durlești nr. 5.4.5 din 3 mai 2012, deoarece este ilegală și abuzivă.

A obiectat că a fost privată de dreptul de folosință asupra terenului pe care l-a avut în folosință în temeiul deciziei Consiliului orașului Durlești nr. 1.5.2. din 5 februarie 2004 și dispoziției Primarului or. Durlești nr. 166 din 13 mai 2005, prin care ei și lui Dumitru Balan le-a fost transmis în proprietate terenul aferent locuinței lor, din orașul XXXXX, a cărei suprafață reprezenta 44.64 % din suprafața totală de 0.1344 ha.

Prin aceleași acte administrative, cealaltă suprafață de teren, în mărime de 55.36 %, a rămas în proprietatea orașului Durlești, dar le-a fost transmisă în posesie și folosință pe un termen nelimitat.

A învederat că prin actele administrative menționate nu au fost stabilite niciun fel de condiții legate de modul de folosire a terenului transmis în folosință.

Decizia Consiliului orașului Durlești nr. 1.5.2. din 5 februarie 2004 și dispoziția Primarului or. Durlești nr. 166 din 13 mai 2005 nu au fost contestate de către nimeni, fiind în vigoare până în ziua de azi, iar însăși terenul avut în folosință de către ea, nu i-a fost retras în condițiile prevăzute de lege.

Reieșind din cele expuse, a precizat că decizia Consiliului orașului Durlești nr. 1.5.2. din 5 februarie 2004 și dispoziția Primarului or. Durlești nr. 166 din 13 mai 2005 nu au fost revocate până în prezent, dânsa fiind posesor legal al terenului în mărime de 55.36 %.

Totodată, drept argument suplimentar care confirmă că dânsa este în continuare posesor al terenului în mărime de 55.36 %, servește faptul că acest teren nu a fost retras din posesia ei, așa cum o cer condițiile art. 25 Cod funciar.

Și-a întemeiat pretențiile în baza dispozițiilor art. 25 Cod funciar.

A solicitat admiterea acțiunii și revocarea deciziei Consiliului orașului Durlești nr. 5.4.5 din 3 mai 2012.

Prin hotărârea din 3 august 2018 a Judecătoriei Chișinău sediul Buiucani, a fost respinsă acțiunea.

Prin decizia din 7 februarie 2019 a Curții de Apel Chișinău, a fost respins apelul declarat de Aurelia Balan, reprezentată de avocatul Ștefan Burlaca și menținută hotărârea primei instanțe.

La 8 aprilie 2019, Aurelia Balan a declarat recurs împotriva deciziei din 7 februarie 2019 a Curții de Apel Chișinău, solicitând admiterea acestuia, casarea integrală a hotărârii primei instanțe și a deciziei instanței de apel, cu emiterea unei noi decizii de admitere integrală a acțiunii.

În motivarea recursului a invocat dezacordul cu decizia recurată, considerând-o neîntemeiată, pe motiv că instanța de judecată a interpretat în mod eronat legea și în acest sens a aplicat eronat normele de drept material, fapt ce a dus la adoptarea unei hotărâri nefondate.

Astfel, instanțele de judecată ierarhic inferioare au pus la baza hotărârilor sale doar argumentele intimațiilor bazate pe norme materiale care nu au tangență cu speța dată sau interpretate greșit și expuse în referințele acestora, ignorând totalmente argumentele ei și normele legale care guvernează speța dată.

Contrar prevederilor art. 373 alin. (1), (2), (5) CPC, instanța de apel judecând pricina în ordine de apel a trecut superficial asupra circumstanțelor cauzei și a apreciat unilateral probele din dosar, a omis să verifice legalitatea hotărârii primei instanțe prin prisma prevederilor Codului civil, altor legi, astfel că soluția instanței apel nu conține o argumentare clară din care să rezulte procesul deliberării și adoptării soluției la care s-a ajuns.

Cu referire la prevederile art. 6 alin. (1) din Convenția Europeană pentru Apărarea Drepturilor Omului și a Libertăților Fundamentale, a remarcat că prin decizia contestată i-a fost afectat dreptul de acces la un tribunal și dreptul la un proces echitabil.

A reiterat că în decizia Consiliului orașului Durlăști nr. 5.4.5 din 3 mai 2012 este menționat faptul precum că temei pentru formarea bunului imobil nou este art. 14 din Legea nr. 436-XVI din 28 decembrie 2006 privind administrația publică locală.

De fapt, legea menționată stabilește competențele de bază a consiliilor locale, care nu-i acordă acestuia dreptul unilateral de a decide formarea a două terenuri prin divizarea unui bun imobil ce constituie proprietate comună înregistrată pe cote părți ideale după ea și Dumitru Balan.

A subliniat că faptul dat îl decid coproprietarii, care în corespundere cu prevederile art. 11 alin. (2), 19 alin. (3) din Legea nr. 354-XV din 28 octombrie 2004 privind formarea bunului imobil, semnează înainte de divizare un contract de împărțire a proprietății comune. Contractul sau decizia de formare a bunului imobil se întocmește de către proprietarii bunurilor imobile după elaborarea planului bunului imobil, care devine parte componentă a contractului sau deciziei.

Așa dar, prin prisma prevederilor Legii nr. 354-XV din 28 octombrie 2004 cu privire la formarea bunurilor imobile este cert că pentru divizarea bunului imobil deținut în coproprietate comună în cote părți ideale de mai multe persoane este absolut necesar acordul tuturor coproprietarilor.

La moment, Primăria orașului Durlești percepe, iar dânsa achită impozitul pe bunul imobil proprietate comună cu suprafața de 0,1344 ha, adică și pe partea de teren ce i-a fost repartizată lui Alexandru Budan, fapt ce se confirmă prin avizul de plată nr. 0121570295 a impozitului pe bunurile imobiliare pentru anul 2018, întocmit la 2 aprilie 2018.

A menționat că la adoptarea deciziei nr. 5.4.5 din 3 mai 2012, Consiliul orașului Durlești nu a ținut cont de prevederile Legii nr. 354-XV din 28 octombrie 2004 privind formarea bunului imobil și anume: dânsa și Dumitru Balan în calitate de coproprietari nu au depus cereri privind formarea bunurilor imobile noi prin divizarea terenului cu numărul cadastral XXXXX, nu a fost efectuat studiul privind posibilitatea formării bunului imobil, inginerul cadastral nu a elaborat și prezentat solicitanților un Aviz privind posibilitatea formării bunului imobil, de către ea și soțul său nu a fost încheiat și semnat un act de constatare pe teren, nu a fost elaborat și semnat proiectul de formare a bunului imobil, nu a fost elaborat și semnat actul de stabilire a hotarelor, nu a fost întocmit și semnat planul cadastral sau geometric al bunului imobil format, nu a fost semnat de coproprietari un contract de împărțire a proprietății comune.

A evidențiat că până la moment dânsa se folosește de întreg teren proprietate comună cu suprafața totală de 1344 m<sup>2</sup>, pe suprafața întregului teren sunt plantați 33 de copaci multianuali fructiferi, acesta este îngrădit cu un gard din piatră tencuit cu ciment pe care sunt situate plăci metalice, pe suprafața lui este un veceu capital, iar cărarea spre acesta este acoperită cu pavaj și pe margini întărită cu plăci din bordură, valoarea totală a cărora depășește suma de 150000 de lei.

Până la moment nu a fost anulată decizia Consiliului orașului Durlești nr. 1.5.2 din 5 februarie 2004 prin care ei și lui Dumitru Balan le-a fost transmis în proprietate comună pe cote părți terenul menționat și nici Titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. XXXXX.

A menționat că în conformitate cu prevederile art. 25 Cod funciar, cota parte din terenul din or. XXXXX str. XXXXX, reținută în posesie și folosință de soții Balan în cazul în care nu-l utilizau în scopul în care le-a fost atribuit și fiind somați în scris, stabilindu-le un termen să-și îndeplinească obligațiile în interiorul căruia nu le-au executat (nu mai mare de doi ani) urmau să piardă dreptul de posesiune sau de folosință a terenului prin decizia instanței judecătorești la cererea proprietarului funciar.

O astfel de somație în adresa lor nu a fost expediată și nici nu există și o hotărâre judecătorească în acest sens, prin urmare, terenul cu suprafața de 55.36 % - înregistrat după administrația publică locală Durlești de fapt și de drept și în continuare se află în posesia și folosința ei și a lui Dumitru Balan.

Este greșită și vine în contradicție cu prevederile art. 11 din Legea nr. 354 din 28 octombrie 2004 cu privire la formarea bunurilor imobile și art. 352 alin. (1) Cod civil și afirmația primei instanțe că în lipsa dovezii dreptului încălcat, instanța concluzionează că actul a cărui revocare se cere corespunde criteriilor de legalitate.

Curtea Apel Chişinău eronat a interpretat și aplicat în speța data prevederile art. 14 alin. (2) lit. b) din Legea privind administrația publică locală concluzionând că decizia contestată a autorității publice locale este una legală.

De fapt, în speța examinată terenul în litigiu este un bun proprietate comună, astfel sunt aplicabile prevederile art. 351, 357 și 365 Cod civil, adică asupra divizării urmau să decidă toți coproprietarii, iar potrivit art. 365 alin. (2) Cod civil, împărțirea făcută fără participarea tuturor coproprietarilor este lovită de nulitate absolută.

La fel, instanța de apel selectiv a aplicat în speța data Legea nr. 354 din 28 octombrie 2004 cu privire la formarea bunurilor imobile, făcând referire doar la art. 3 și nu a ținut cont de alte norme legale din această lege, cum sunt: art. 4, 5 alin. (1), (2), (3), 7 alin. (1) lit. a), c), 9, 11 alin. (1), (2), (3), 14 alin. (1) lit. a), b), c), d), e), f), alin. (2), 15 alin. (1), (2) lit. a), b), c), d), alin. (4), 16 alin. (1), (2) lit. a), b), c), d), e), f), alin. (3), (4), 18 alin. (1), (2) lit. a), b), c), alin. (3), 19 alin. (1), (3), (4), 20 alin. (1) și art. 21 alin. (1).

Totodată, instanța de apel menționând că potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile, dreptul de proprietate asupra imobilului din str. XXXXX or. XXXXX a fost înregistrat după ea și Dumitru Balan la 3 martie 2005 în temeiul dispoziției Primarului nr. 63 din 28 februarie 2005, atunci când de fapt înscrierile din Registrul bunurilor imobile au fost îndeplinite în temeiul Titlului de autentificare a dreptului asupra pământului pe numele lui Dumitru Balan, iar mărimea cotelor din proprietatea comună a fost stabilită prin decizia Consiliului orașului Durlești nr. 1.5.2 din 5 februarie 2004, a interpretat greșit probele și prin urmare, eronat a concluzionat că Consiliul orașului Durlești unilateral poate decide divizarea proprietății comune.

A obiectat că instanța de apel eronat a făcut referire la prevederile art. 53 alin. (2) din Legea privind administrarea și deetatizarea proprietății publice, concluzionând că Consiliul orașului Durlești prin decizia nr. 5.4.5 din 3 mai 2012 corect a decis de a forma un bun imobil.

Or, norma în cauză este aplicabilă doar în cazul în care administrația publică locală era unicul proprietar al bunului imobil, iar speței date sunt aplicabile prevederile art. 351, 357 și 365 Cod civil.

Afirmația Curții Apel Chişinău precum că la data de 14 decembrie 2012, Consiliul orașului Durlești a emis decizia nr. 12.8.2 privind transmiterea în proprietate a unui lot de pământ cu suprafața de 552 m<sup>2</sup> pentru construcția casei de locuit individuale lui Alexandru Budan, este una greșită, deoarece în speță nu este vorba de un bun care aparține în exclusivitate administrației publice locale Durlești, ci de un bun care constituie proprietate comună, iar în cazul dat soarta acestuia este soluționată de toți coproprietarii.

În conformitate cu art. 434 alin. (1) CPC, recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau a deciziei integrale, dacă legea nu prevede altfel.

Din materialele dosarului rezultă că copia deciziei recurate a fost expediată în adresa părților la 11 martie 2019, fapt confirmat prin scrisoarea de însoțire (f. d. 86), însă careva date care ar confirma recepționarea acesteia de către recurentă la materialele dosarului lipsesc.

Astfel, se constată că recurenta s-a conformat prevederilor legale și a declarat recursul la 8 aprilie 2019 în termenul legal.

Examinând temeiurile recursului, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul este inadmisibil din considerentele ce urmează.

În conformitate cu art. 432 alin. (1) CPC, părțile și alți participanți la proces sunt în drept să declare recurs în cazul în care se invocă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau a normelor de drept procedural.

Alineatele (2) și (3) ale aceluiași articol prevăd exhaustiv cazurile în care se consideră că normele de drept material sau de drept procedural au fost încălcate sau aplicate eronat, iar alin. (4) stabilește că săvârșirea altor încălcări decât cele indicate la alin. (3) constituie temei de declarare a recursului doar în cazul și în măsura în care acestea au dus sau ar fi putut duce la soluționarea greșită a cauzei sau în cazul în care instanța de recurs consideră că aprecierea probelor de către instanța judecătorească a fost arbitrară, sau în cazul în care erorile comise au dus la încălcarea drepturilor și libertăților fundamentale ale omului.

Conform prevederilor art. 433 lit. a) CPC, cererea de recurs se consideră inadmisibilă în cazul în care recursul nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4) CPC.

Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul declarat de Aurelia Balan nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4) CPC.

Prin urmare, argumentele recursului nu indică la încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau a normelor de drept procedural de către instanța de apel, respectiv nu constituie temei de casare a deciziei recurate.

Or, recursul exercitat conform secțiunii a II-a are caracter devolutiv numai asupra problemelor de drept material și procedural, verificându-se doar legalitatea deciziei, dar nu și temeinicia în fapt.

În acest context, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție reiterează și faptul că procedura admisibilității constă în verificarea faptului dacă motivele invocate în recurs se încadrează în cele prevăzute în art. 432 alin. (2), (3) și (4) CPC.

Aici, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție relevă că conform jurisprudenței CEDO, recursurile trebuie să fie efective, adică să fie capabile să ofere îndreptarea situației prezentate în cerere, la fel recursul trebuie să posede puterea de a îndrepta în mod direct starea de lucruri (cauza Purcell contra Irlandei, 16 aprilie 1991), pe când în recursul declarat de Aurelia Balan, asemenea aspecte nu se regăsesc.

Distinct de cele relatate, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a considera recursul declarat de Aurelia Balan ca inadmisibil.

În conformitate cu art. art. 270, art. 433 lit. a), art. 440 CPC, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție

dispune:

Recursul declarat de Aurelia Balan se consideră inadmisibil.  
Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului,  
judecătorul

Ala Cobăneanu

Judecătorii

Svetlana Filincova

Dumitru Mardari