

Dosarul nr. 2ra-1737/19

Prima instanță: Judecătoria Soroca sediul central (jud. Gh. Purici)

Instanța de apel: Curtea de Apel Bălți (jud. S. Procopciuc, E. Grumeza, N. Chircu)

DECIZIE

20 noiembrie 2019

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul
Judecătorii

Ala Cobăneanu
Svetlana Filincova
Galina Stratulat
Maria Ghervas
Victor Burduh

examinând recursul declarat de Victor Aramă

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată a Primăriei sat. Zastînca r-nul Soroca împotriva lui Victor Aramă cu privire la anularea titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren

împotriva deciziei din 14 mai 2019 a Curții de Apel Bălți, prin care a fost respins apelul declarat de Victor Aramă și menținută hotărârea din 3 septembrie 2018 a Judecătoriei Soroca sediul central

constată:

La 13 aprilie 2017, Primăria sat. Zastînca r-nul Soroca a depus cerere de chemare în judecată împotriva lui Victor Aramă cu privire la anularea titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren.

În motivarea acțiunii a indicat că reprezentantul Primăriei sat. Zastînca r-nul Soroca s-a adresat cu cerere de chemare în judecată privind înregistrarea dreptului de proprietate asupra terenului nr. cadastral XXXXX, amplasat în XXXXX după Victor Aramă.

A menționat că, pârâtul n-a avut în proprietate casă individual de locuit cu anexe gospodărești pe teritoriul XXXXX, nu a format o familie nouă pentru a i se repartiza teren din rezerva intravilanului pentru construcția casei de locuit, anexelor gospodărești și grădini.

Reieșind din pct. 3 al titlului de autentificare a dreptului asupra pământului prezentat de pârât, terenul a fost repartizat ca teren agricol (lot de pe lângă casă). Pe

terenul indicat în titlu, casă individual de locuit nu este, astfel că nu era posibil de repartizat ca teren aferent casei de locuit.

Conform Extrasului din arhivă nr. 930 din 5 august 2015, în arhiva r-lui Soroca există procesul-verbal nr. 4 din 16 decembrie 1993 al ședinței Consiliului sătesc Zastînca, care conține date despre decizia Consiliului comunei Zastînca de a elibera cetățenilor XXXXX, care au lot de pământ, titlu provizoriu ce confirmă dreptul de proprietate, posesiune și beneficiere funciară.

A susținut că nu era posibil de a convoca în aceeași zi altă ședință a Consiliului cu perfectarea procesului-verbal nr. 5 din 16 decembrie 1993, de alocare de teren aferent casei de locuit lui Victor Aramă.

În arhivă nu s-au depistat documente ce ar confirma transmiterea în proprietate privată a lotului de pământ lui Victor Aramă.

În anii 1993-1995 și până în prezent pârâtul n-a avut viză de domiciliu în XXXXX. Din arhivă, la solicitarea Primăriei sat. Zastînca r-nul Soroca a fost eliberată copia procesului-verbal nr. 1 din 19 martie 1993, care confirmă că Victor Aramă s-a adresat către Consiliul comunal Zastînca, cu cerere de alocare a terenului pentru construcția unui magazin. Consiliul comunal Zastînca a decis permiterea construcției unui magazin universal la ultima oprire a autobuzului nr. 4

Astfel, la 17 decembrie 1993, prin ordinul nr. 218 al directorului Colegiului Tehnic Agricol, s-a alocat 0,10 ari de pământ lui Victor Aramă pentru construirea magazinului individual la ultima oprire a autobuzului nr. 4.

Terenul menționat în titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren este amplasat la fosta (ultima) oprire a autobuzului nr. 4.

A evidențiat că terenurile alocate pentru construcția magazinului nu se trec în proprietate gratis prin eliberarea titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren. Titlurile de proprietate se eliberează în baza normelor imperative ale art. 11 Cod funciar.

A mai indicat că planul geometric al terenului actual nu corespunde cu planul terenului din titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren. Prin urmare, titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren, eliberat lui Victor Aramă contravine normelor de drept.

Și-a întemeiat pretențiile în baza dispozițiilor art. 11 Cod funciar, art. 220 alin. (1) Cod civil, art. 5, 166-167 CPC.

A solicitat admiterea acțiunii și anularea titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. XXXXX din 12 februarie 1999, ca fiind ilegal.

Prin hotărârea din 3 septembrie 2018 a Judecătoriei Soroca sediul central, a fost admisă acțiunea, fiind anulat titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren în privința terenului nr. cadastral XXXXX cu suprafața de 0,1596 ha, eliberat de Primăria sat. Zastînca r-nul Soroca la 12 februarie 1999 pe numele lui Victor Aramă.

A fost încasată de la Victor Aramă în beneficiul statului taxa de stat în mărime de 150 de lei.

Prin decizia din 14 mai 2019 a Curții de Apel Bălți, a fost respins apelul declarat de Victor Aramă și menținută hotărârea din 3 septembrie 2018 a Judecătorei Soroca sediul central.

La 14 iunie 2019, Victor Aramă a declarat recurs nemotivat, iar la 1 iulie 2019, recurs motivat împotriva deciziei din 14 mai 2019 a Curții de Apel Bălți, solicitând admiterea acestuia, casarea deciziei instanței de apel și hotărârii primei instanțe, cu emiterea unei noi hotărâri de respingere a acțiunii.

În motivarea recursului a invocat dezacordul cu decizia recurată, deoarece instanța de apel nu a elucidat toate circumstanțele cauzei, și anume instanței prin cerere de apel i-a fost solicitată remiterea cauzei spre rejudecare în prima instanță pentru atragerea în proces Oficiul Teritorial al Cancelariei de Stat.

Motivul de bază pentru care s-a solicitat intervenirea în proces a Oficiului Teritorial al Cancelariei de Stat a servit hotărârea din 21 martie 2016 a Judecătorei Soroca, emisă în baza cererii depuse de Oficiul Teritorial al Cancelariei de Stat în interesele sale privind anularea unor decizii a Consiliului local Zastînca r-nul Soroca.

La emiterea hotărârii menționate, au fost verificate unele decizii ale Consiliului, care ulterior au fost anulate de instanța de judecată, cât și au fost verificate actele juridice administrative (decizia Consiliului nr. 5 din 16 decembrie 1993 și titlul de autentificare a deținătorului de teren cu nr. cadastral XXXXX) în baza cărora i-au fost apărute drepturile în instanța de judecată.

Având în vedere faptul că actul juridic și administrativ susmenționat a fost suspus controlului de către Oficiul Teritorial al Cancelariei de Stat, a considerat necesar atragerea acestuia în proces pentru a fi elucidate toate circumstanțele care ar dovedi veridicitatea lor.

De asemenea, s-a solicitat intervenirea în proces a Agenției Servicii Publice, având în vedere că deși intimata susținea poziția că titlul este fals, ceea ce demonstrează contrariul raportului de expertiză în privința titlului, potrivit căruia este veridic.

Astfel, în cazul în care va fi anulat titlul de autentificare a deținătorului de teren cu nr. cadastral XXXXX, iar titlul fiind o parte din dosarul cadastral bunului respectiv, a considerat că neatragerea în proces a Agenției Servicii Publice ar putea fi atinse interesele acesteia.

Având în vedere că titlurile de autentificare a deținătorului de teren pe numele Valentinei Eșanu cu scopul probatoriu au fost respinse atât de instanța de apel, cât și cea de fond a anexat la recurs copiile acestora.

La fel, a susținut că cauza a fost judecată de un judecător care nu are dreptul să participe la judecarea pricinii. Astfel, cauza a fost repartizată spre examinare judecătorului Ghenadie Purici, care și-a declarat abținere de la examinarea cauzei, motivând că nu poate judeca prezenta pricină, deoarece mama sa este angajată Primăriei sat. Zastînca r-nul Soroca în calitate de asistent social, însă declarația de abținere a fost respinsă.

A conchis că în baza titlului de autentificare a deținătorului de teren cu nr. cadastral XXXXX îl posedă până în prezent, care la momentul de față este înregistrat cu nr. cadastral XXXXX, lucru cu care a aflat odată cu inițierea procesului dat.

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.

Astfel, se constată că recurentul s-a conformat prevederilor legale și a declarat recursul în termenul legal.

În conformitate cu art. 444 CPC, recursul se examinează fără înștiințarea participanților la proces.

Studiind materialele dosarului, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră recursul întemeiat și care urmează a fi admis cu casarea integrală a deciziei instanței de apel și hotărârii primei instanțe, cu emiterea unei noi hotărâri din considerentele ce urmează.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. b) CPC, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul și să caseze integral sau parțial decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe, pronunțând în partea casată o nouă hotărâre.

După cum rezultă din materialele cauzei, Primăria sat. Zastînca r-nul Soroca înaintând acțiunea în judecată împotriva lui Victor Aramă, a solicitat anularea titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. XXXXX din 12 februarie 1999.

Fiind investită cu judecarea pricinii în cauză, de către prima instanță, prin hotărârea din 3 septembrie 2018 a Judecătoriei Soroca sediul central a fost admisă acțiunea, cu anularea titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren în privința terenului nr. cadastral XXXXX cu suprafața de 0,1596 ha, eliberat de Primăria sat. Zastînca r-nul Soroca la 12 februarie 1999 pe numele lui Victor Aramă.

Judecând apelul declarat de către Victor Aramă, instanța de apel l-a respins și a menținut hotărârea primei instanțe.

La adoptrea unei asemenea soluții, instanțele de judecată au conchis că Victor Aramă nu a avut întrunite condițiile specificate la art. 11 Cod funciar pentru a avea dreptul de a pretinde la atribuirea unui sector de teren din rezerva intravilanului Primăriei XXXXX pentru construcția casei de locuit, anexelor gospodărești și grădini, fapt confirmat și prin actele cauzei. Instanțele au constatat că unicul proprietar de drept și de fapt al terenului în litigiu este administrația publică locală.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție, analizând materialele anexate la dosar, în coraport cu legislația în vigoare ce guvernează raportul juridic litigios, a ajuns la concluzia că soluția dată de către instanțele judecătorești ierarhic inferioare este greșită.

Astfel, din materialele dosarului rezultă că în temeiul procesului-verbal nr. 1 din 19 martie 1993 al ședinței Consiliului sătesc Zastînca, în urma examinării cererii lui Victor Aramă, ultimului i-a fost permisă construirea unui magazin universal la ultima oprire a autobuzului nr. 4, cu intervenirea la Direcția Colegiului Agricol de a-i repartiza un lot de pământ cu suprafața de 0,10 ha (f. d. 43 vol. I).

Prin ordinul nr. 218 din 17 decembrie 1993 directorului Colegiului Tehnic Agricol, N. S. Braniște, a fost dispusă alocarea 0,10 ari de pământ lui Victor Aramă pentru construirea unui magazin individual, la ultima oprire a autobuzului nr. 4 (f. d. 44 vol. I).

Tot actele cauzei atestă că în temeiul procesului-verbal nr. 4 din 16 decembrie 1993 al ședinței Consiliului sătesc Zastînca, s-a decis de a elibera cetățenilor satului XXXXX, care dețin loturi de pământ, titlu provizoriu ce confirmă dreptul de proprietate, posesiune și binefacere funciară, fapt confirmat prin extrasul din arhivă nr. 930 din 5 august 2015 (f. d. 10 vol. I).

Actele cauzei mai atestă că la data de 12 februarie 1999 lui Victor Aramă i-a fost eliberat titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren pentru terenul cu nr. cadastral XXXXX cu suprafața de 0,1596 ha situat în XXXXX (f. d. 9 vol. I).

În titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren, ca temei de eliberare, a fost indicată decizia Primăriei sat. Zastînca r-nul Soroca nr. 5 din 16 decembrie 1993, fiind menționat că acesta a fost trecut în Registrul cadastral al deținătorilor de terenuri la 15 august 1995 cu nr. 1011.

La caz, este de menționat și faptul că în urma măsurărilor masive în baza Memorandului privind colaborarea Agenției de Stat Relații Funciare și Cadastru, Oficiul Cadastral Teritorial Soroca și Direcția Relații Funciare și Cadastru a raionului Soroca cu Autoritatea Administrației Publice Locale, la înregistrarea primară masivă a bunurilor imobile din 18 aprilie 2005 și elaborării planului geometric, a fost identificat bunul imobil cu nr. cadastral provizoriu XXXXX cu suprafața de 0,1958 ha și atribuit, ulterior, nr. cadastral XXXXX.

Se mai constată că prin decizia nr. 16/3 din 4 februarie 2015, emisă de Consiliul local Zastînca r-nul Soroca, au fost aprobate proiectele de separare a terenurilor, inclusiv și a bunului imobil cu nr. cadastral XXXXX și s-a decis de a solicita OCT Soroca filiala ÎS Cadastru înregistrarea bunurilor imobile nou formate cu nr. cadastral XXXXX cu suprafața de 0,0958 ha trecut în Registrul cadastral al Primăriei sub nr. 2970 din 31 ianuarie 2015 pentru construcție și cu nr. cadastral XXXXX trecut în Registrul cadastral al Primăriei sub nr. 2975 din 30 ianuarie 2015 pentru construcție.

Potrivit extrasul din Registrul bunurilor imobile, bunul imobil cu nr. cadastral XXXXX cu suprafața de 0,1 ha, situat în sat. XXXXX, cu modul de folosință pentru construcții, a fost înregistrat cu drept de proprietate după administrația publică locală în baza deciziei Consiliului local nr. 16/3 din 4 februarie 2015 (f. d. 6).

În prezenta speță se mai evidențiază că, prin hotărârea din 21 martie 2016 a Judecătoriei Soroca, devenită irevocabilă, a fost admisă acțiunea Oficiului Teritorial Soroca al Cancelariei de Stat împotriva Consiliului sat. Zastînca r-nul Soroca cu privire la anularea actului administrativ și anulată parțial, ca fiind ilegală, decizia Consiliului sat. Zastînca r-nul Soroca nr. 16/3 din 4 februarie 2015 „Cu privire la aprobarea proiectului de separare a terenurilor”, cu excluderea din textul deciziei date terenul cu nr. cadastral XXXXX (f. d. 52-54 vol. I).

Aici, important este de remarcat că prin hotărârea judecătorească menționată s-a constatat că Victor Aramă a probat faptul intrării sale în posesia terenului atribuit conform titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren.

Și tot prin aceeași hotărâre din 21 martie 2016 a Judecătoriei Soroca au fost apreciate drept neîntemeiate argumentele Primăriei sat. Zastînca r-nul Soroca referitor la inexistența deciziei nr. 5 din 16 decembrie 1993 și confirmării faptului atribuirii în proprietate privată a terenului cu suprafața de 0,1596 ha lui Victor Aramă, stabilindu-se că Primăria a dispus de date concrete în confirmarea temeiniciei repartizării lotului în litigiu ultimului, iar lipsa înregistrărilor respective la moment ține de vina funcționarilor Primăriei.

Ca consecință, verificându-se aspectele de fapt invocate de Primăria sat. Zastînca r-nul Soroca în susținerea prezentei cereri de chemare în judecată în raport cu cele constatate prin hotărârea judecătorească irevocabilă, instanța de recurs va reține că instanțele de judecată ierarhic inferioare au ajuns la o concluzie eronată cu privire la temeinicia și admiterea acțiunii Primăriei sat. Zastînca r-nul Soroca împotriva lui Victor Aramă cu privire la anularea titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren.

Or, potrivit prevederilor art. 123 CPC, care reglementează temeiurile degrevării de probațiune, la alin. (2) direct se indică că faptele stabilite printr-o hotărâre judecătorească irevocabilă într-o cauză civilă soluționată anterior în instanță de drept comun sau în instanță specializată sunt obligatorii pentru instanța care judecă cauza și nu se cer a fi dovedite din nou și nici nu pot fi contestate la judecarea unei alte cauze civile la care participă aceleași persoane.

Astfel că, constatările din hotărârea irevocabilă din 21 martie 2016 a Judecătoriei Soroca au puterea lucrului judecat, sunt obligatorii pentru instanța care judecă cauza și nu se mai cer a fi dovedite din nou.

Mai cu seamă, că titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. XXXXX din 12 februarie 1999, eliberat lui Victor Aramă, conține semnăturile primarului, secretarului și inginerului pentru reglementare regimului proprietății funciare din cadrul Primăriei sat. Zastînca r-nul Soroca, care potrivit raportului de constatare tehnico-științifică nr. 34/12/1-R-3351 din 22 iunie 2016, întocmit de Centrul tehnico-criminalistic și expertize judiciare, au fost executate de însuși persoanele semnate.

Drept urmare, constatările respective resping și susținerile Primăriei sat. Zastînca r-nul Soroca precum că titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren în cauză conține elemente vădite de falsificare și că nu a fost eliberat de autoritatea publică locală a satului Zastînca r-nul Soroca.

Colegiul va aprecia critic și argumentele Primăriei sat. Zastînca r-nul Soroca, susținute, de altfel, de instanțele judecătorești ierarhic inferioare, precum că nu au existat temeiuri legale prevăzute de art. 11 Cod funciar de atribuire lui Victor Aramă a sectorului de teren în litigiu, or, în lipsa deciziei administrației publice locale de atribuire a terenului lui Victor Aramă constituie o eroare a autorității publice locale, care nu poate fi imputată acestuia.

Mai cu seamă că Victor Aramă folosește din momentul repartizării (anul 1999) și până în prezent terenul litigios, fapt confirmat și prin informația Oficiului teritorial Soroca al Cancelariei de Stat nr. 1304/OT9-164 din 14 august 2017 privind prezentarea dosarului tehnic cu nr. cadastral XXXXX, prin care se atestă că terenul cu numărul menționat este posedat până în prezent de către Victor Aramă.

Iar pe parcursul acestei perioade de posesiune, Primăria sat. Zastînca r-nul Soroca nu a înaintat careva pretenții față de Victor Aramă cu privire la terenul respectiv.

În același timp, instanța de recurs notează ca abuzivă și reținerea instanțelor de judecată ierarhic inferioare, ca temei de admitere a acțiunii și anularea titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren, lipsa înregistrării titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren în Registrul cadastral al deținătorilor de teren și neînregistrării dreptului de proprietate la Oficiul Cadastral Teritorial Soroca.

Și asta deoarece, art. 37¹ din Legea cadastrului bunurilor imobile, expres prevede excepțiile de la principiul valabilității drepturilor reale din momentul înregistrării în registrul bunurilor imobile, excepția dată fiind aplicată și asupra dreptului de proprietate confirmat de titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren eliberat la atribuirea gratuită a terenurilor.

În conexiunea celor relatate se constată că instanțele de judecată ierarhic inferioare nu au calificat corect, din punct de vedere juridic, acțiunea cu care au fost investită, ce a dus la emiterea unei soluții greșite cu privire la temeinicia acțiunii.

Față de cele ce preced, în speță, fiind cert că circumstanțele pricinii au fost constatate de către instanțele de judecată ierarhic inferioare, nefiind necesară verificarea suplimentară a altor dovezi, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră recursul întemeiat, care urmează a fi admis cu casarea integrală a deciziei instanței de apel și hotărârii primei instanțe și emiterea unei noi hotărâri de respingere a acțiunii.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. b), 445 alin. (3) CPC, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție

decide:

Se admite recursul declarat de Victor Aramă.

Se casează integral decizia din 14 mai 2019 a Curții de Apel Bălți și hotărârea din 3 septembrie 2018 a Judecătoria Soroca sediul central în cauza civilă la cererea de chemare în judecată a Primăriei sat. Zastînca r-nul Soroca împotriva lui Victor Aramă cu privire la anularea titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren și se emite o nouă hotărâre prin care:

Se respinge acțiunea Primăriei sat. Zastînca r-nul Soroca împotriva lui Victor Aramă cu privire la anularea titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren.

Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței,
judecătorul

Ala Cobăneanu

Judecătorii

Svetlana Filincova

Galina Stratulat

Maria Ghervas

Victor Burduh