

Prima instanță: Judecătoria Chișinău, sediul Rîșcani (V. Dodon)

Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (V. Clima, M. Guzun, Gr. Dașchevici)

Î N C H E I E R E

31 martie 2021

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele completului, judecătorul
judecătorii

Maria Ghervas
Nina Vascan
Victor Burduh

examinând admisibilitatea recursului declarat de Tatiana Capcaeva,
în cauza de contencios administrativ, la cererea de chemare în judecată înaintată
de Tatiana Capcaeva împotriva Primăriei municipiului Chișinău, Preturii sectorului
Buiucani, mun. Chișinău, persoane terțe Buzîlan Valentina și Agenția Servicii Publice,
privind anularea actelor administrative, rectificarea înscrierii în registrul bunurilor
imobile,

împotriva deciziei din 11 noiembrie 2020 a Curții de Apel Chișinău,

c o n s t a t ă :

La 02 aprilie 2014, Tatiana Capcaeva a depus cerere de chemare în judecată
împotriva Primăriei municipiului Chișinău, intervenienți accesorii, Oficiul Cadastral
Teritorial Chișinău și Buzîlan Valentina, privind anularea procesului-verbal de recepție
finală.

În motivarea acțiunii Tatiana Capcaeva a indicat că, la 28 decembrie 2004,
Consiliul municipal Chișinău a emis decizia nr. 16/66-1 „Cu privire la autentificarea
dreptului deținătorului de teren și aprobarea planurilor cadastrale ale loturilor de
pământ aferente caselor de locuit particulare din municipiul Chișinău”, prin care a fost
acordat în proprietatea lotul de pământ cu numărul cadastral xxxx, cu suprafața de 0,046
ha, aferent casei sale de locuit din str. Xxxx, nr. xxxx, mun. xxxx.

Susține reclamanta, că până în prezent, Primăria mun. Chișinău nu a inițiat
executarea deciziei menționate și nu a eliberat în original titlul de autentificare a
dreptului deținătorului de teren.

Ca urmare, s-a adresat în instanța de judecată cu cererea de chemare în judecată
împotriva Primăriei mun. Chișinău, privind eliberarea titlului de autentificare a
dreptului deținătorului de teren, iar pe parcursul examinării cauzei în judecată
reprezentantul Primăriei mun. Chișinău a motivat refuzul de eliberare a titlului de
autentificare a dreptului deținătorului de teren prin faptul că, pe suprafața acestui lot de

pământ se află construcția locativă lit. „B”, care a fost legalizată și înregistrată cu dreptul de proprietate privată după Valentina Croitor (Buzîlan).

Consideră samavolnică și nelegitimă înregistrarea dreptului de proprietate după Croitor (Buzîlan) Valentina la construcția locativă lit. „B”, deoarece a fost efectuată fără acordul proprietarului legal a lotului de pământ.

Menționează Tatiana Capcaeva că, proprietarul legal al lotului de pământ nu a înștiințat-o despre adoptarea actelor cu privire la legalizarea construcției nelegitime precum și despre înregistrarea dreptului de proprietate după persoana terță, iar aceste acte încalcă dreptul său de proprietate privată garantat de art. 43 din Constituție și art. 316 din Codul civil.

În vederea soluționării litigiului pe cale amiabilă, la 17 februarie 2014, s-a adresat Primăriei mun. Chișinău cu cerere prealabilă, privind anularea actului administrativ contestat, iar reieșind din răspunsul nr. 52/258 din 13 martie 2014, s-a constatat că construcțiile neautorizate au fost transmise în proprietatea Valentinei Buzîlan (Croitor) în baza procesului-verbal de recepție finală, anularea căruia ține de competența instanței de judecată.

A solicitat Tatiana Capcaeva, anularea procesului-verbal de recepție finală a construcției lit. „B” de pe lotul de teren nr. cadastral xxxx, amplasat în mun. xxxx, str. Xxxx, nr. xx, care-i aparține Valentinei Buzîlan (Croitor).

Prin încheierea din 12 noiembrie 2015 a Judecătoriei Grigoriopol, s-a dispus atragerea în proces în calitate de coreclamant a Preturii sectorului Buiucani, mun. Chișinău (f.d.49-50, vol. I).

Prin hotărârea din 24 octombrie 2016 a Judecătoriei Grigoriopol, mun. Chișinău, s-a respins ca neîntemeiată cererea de chemare în judecată depusă de către Tatiana Capcaeva împotriva Primăriei mun. Chișinău, privind contestarea actului administrativ (f.d. 77-81).

Nefiind de acord cu hotărârea primei instanțe, la 18 noiembrie 2016, în termenul prevăzut la art. 362 alin. (1) CPC, Tatiana Capcaeva a depus apel nemotivat, iar la 20 ianuarie 2017, a depus cerere de apel motivată, solicitând casarea hotărârii primei instanțe și emiterea unei hotărâri noi de admitere a cererii de chemare în judecată (f.d. 87, 99-101).

Prin decizia din 16 mai 2017 a Curții de Apel Chișinău, a fost respins apelul declarat de Tatiana Capcaeva și menținută hotărârea Judecătoriei Grigoriopol din 24 octombrie 2016 (f.d.153-158, vol. I).

Prin decizia din 13 decembrie 2017 a Curții Supreme de Justiție, a fost admis recursul declarat de Tatiana Capcaeva, casată integral decizia din 16 mai 2017 a Curții de Apel Chișinău, cu restituirea cauzei pentru rejudecare la Curtea de Apel Chișinău, în alt complet de judecată (f.d.197-204, vol. I).

Prin decizia din 13 februarie 2018 a Curții de Apel Chișinău a fost admis apelul declarat de Tatiana Capcaeva, casată hotărârea Judecătoriei Grigoriopol mun. Chișinău din 24 octombrie 2016, cu trimiterea cauzei spre rejudecare în aceiași instanță, în alt complet de judecată (f.d. 18- 23, vol. II).

La 06 iunie 2019, Tatiana Capcaeva a depus cerere privind modificarea obiectului și temeiului acțiunii (f.d.36-40, vol. II), prin care a solicitat anularea dispoziției Preturii sectorului Buiucani nr. 97-d din 03 mai 2004, anularea procesului-verbal de examinare a construcțiilor samavolnice nr. 97-d din 03 mai 2004, anularea

certificatului despre rezultatele inspectării casei de locuit cu construcțiile gospodărești anexe ca fiind emise cu încălcarea competenței și cu încălcarea procedurii stabilite, anularea integrală a procesului-verbal de recepție finală a construcției de locuit lit. „B” pe lotul de pământ cu numărul cadastral xxxx, amplasat pe str. xxxx, xxx, mun. xxxx, dispunerea rectificării înscrierii în Registrul bunurilor imobile cu radierea dreptului de proprietate a construcției resistematizare și anexei cu lit. „B1” cu numărul cadastral xxxx înscrise după Valentina Buzîlan (Croitor).

În motivarea cererii Tatiana Capcaeva a indicat că, lotul de teren cu numărul cadastral xxxx, situat în mun. Chișinău, str. xxxx, nr. xxxx, a fost atribuit tatălui reclamantei și Valentinei Buzîlan în folosință nelimitată, pentru construcția casei, în temeiul deciziei nr. 543 din 06 septembrie 1955 a Comitetului Executiv a raionului Krasnoarmeisc.

Prin urmare, casa de locuit lit. „B” situată pe acest teren, aparține cu drept de proprietate Valentinei Buzîlan în baza deciziei nr. 5/3.3 a Comitetului Executiv al raionului Frunze, orașul Chișinău din 23 mai 1989.

Pe același teren este amplasată și casa de locuit lit. „A” construită de Ilarion Roșu, tatăl reclamantei Tatiana Capcaeva și terțului Valentina Buzîlan, care ulterior a fost donată reclamantei prin contractul de donație nr. 5-387 din 29 aprilie 1997, autentificat de notarul Elena Mocanu.

Conform pașaportului tehnic nr. 8138, întocmit la 04 august 1989, casa de locuit de pe str. xxxx, nr. xxx, aparține Valentinei Buzîlan, iar terenul aparține tatălui lor Ilarion Roșu.

Conform contractului de donație cu nr. 5-387 din 29 aprilie 1997, Ilarion Roșu a donat fiicei sale, Tatiana Capcaeva, casa de locuit de pe str. Xxxx, nr. xxx, mun. Chișinău, amplasată pe terenul cu suprafața de 450 m.p., pe același teren aflându-se și casa de locuit lit. „B” care aparține cu drept de proprietate Valentinei Buzîlan, fără cotă din teren.

În corespundere cu prevederile art. 313 din Codul civil, Tatiana Capcaeva se consideră posesor de bună credință a terenului cu numărul cadastral xxxx, situat în mun. xxxx, str. xxxx, nr. xxx, în virtutea dreptului de folosință deținut de tatăl ei Ilarion Roșu.

Conform deciziei nr. 16/66-1 din 28 decembrie 2004 emisă de Consiliul municipal Chișinău „Cu privire la autentificarea dreptului deținătorului de teren și aprobarea planurilor cadastrale ale loturilor de pământ aferente caselor de locuit particulare din mun. Chișinău”, s-a dispus transmiterea în proprietate reclamantei a lotului de pământ cu numărul cadastral xxxx, cu suprafața de 0,046 ha, aferent casei de locuit din str. xxxx, nr. xxx, mun. xxxx, dar care nu a fost înregistrat în registrul bunurilor imobile, deoarece s-a constatat că pe terenul dat este legalizată casa lit. „B” după Valentina Croitor conform deciziei Comitetului executiv Frunze din 23 mai 1989, cu nr. 5/3.3.

Potrivit art. 37¹ alin. (1) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25 februarie 1998, consideră că dânzei aparține dreptul de folosință și posesiune asupra terenului cu numărul cadastral xxxx, care a fost atribuit în baza contractului de donație nr. 5-387 din 29 aprilie 1997 și deciziei Consiliului municipal Chișinău cu nr. 16/66-1 din 28 decembrie 2004.

A invocat că, s-a comportat cu bună-credință, ca un adevărat proprietar al acestui teren din momentul acceptării succesiunii, începând cu anul 1997 achită impozitul

funciar pe terenul cu numărul cadastral xxxx, iar din anul 2009 își apără în fața instanțelor de judecată atât dreptul de folosință și posesiune, cât și dreptul de proprietate asupra terenului dat.

A mai indicat că, în anul 2004 a fost legalizată resistematizarea casei de locuit lit. „B” și anexa lit. „B¹” pe adresa mun. xxxx, str. xxxx, nr. xxxx, după Valentina Buzîlan, ulterior la data de 20 februarie 2006, acestea au fost înregistrate în registrul bunurilor imobile. În acest sens, a anexat la materialele cauzei copia cărții tehnice a construcției cu lit. „B” situată pe str. xxxx, nr. xxx, mun. xxx, dispoziția Preturii sectorului Buiucani nr. 97d din 03 mai 2004 cu privire la aprobarea procesului-verbal de recepție finală a încăperii resistematizare și anexei cu lit. „B” construite la casa de locuit din str. xxxx, nr. xxxx, procesul-verbal de examinare a construcției samavolnice nr. 97-d din 03 mai 2004 privind resistematizarea încăperii și construcției anexei de pe str. xxxx, nr. xxxx; certificatul despre rezultatele inspectării casei de locuit cu construcțiile gospodărești anexate.

Reclamanta examinând actele respective, a depistat că procesul-verbal de recepție finală a încăperii resistematizare și anexei cu lit. „B” construite la casa de locuit din str. xxxx, nr. xxxx, care precum că a fost aprobat prin dispoziția Preturii sectorului Buiucani nr. 97d din 03 mai 2004, lipsește la materialele cauzei, iar de facto procesul-verbal de examinare a construcției samavolnice nr. 97-d din 03 mai 2004 privind resistematizarea încăperii și construcției anexei din str. xxxx, nr. xxxx, a fost aprobat prin decizia Preturii sectorului Buiucani, mun. Chișinău nr. 97-d din 03 mai 2004. Mai mult, semnătura pretorului sectorului Buiucani, Valeriu Nemerenco din dispoziția Preturii sectorului Buiucani nr. 97d din 03 mai 2004 și din procesul-verbal de examinare a construcției samavolnice nr. 97-d din 03 mai 2004, sunt total diferite, iar semnătura funcționarului cadastral L. Semcova din certificatul despre rezultatele inspectării casei de locuit cu construcții gospodărești anexate, nu corespunde cu semnătura din schema amplasării a construcțiilor și amenajărilor datată cu 28 octombrie 2011.

În asemenea circumstanțe, reclamanta consideră că procesul-verbal de recepție finală a încăperii resistematizare și anexei cu lit. „B¹” construite la casa de locuit de pe str. xxxx, nr. xxxx, nu a existat de facto or, acest act nu a fost prezentat în instanța de judecată nici de reprezentanții Primăriei mun. Chișinău, reprezentanții Preturii sectorului Buiucani, nici de Valentina Buzîlan (Croitor), care urma să-l arhiveze conform art. 18 alin. (3) din Legea privind calitatea în construcții nr. 721/1996, și pct. 36-50 din Regulamentul construcțiilor și instalațiilor aferente, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 285 din 23 mai 1996.

În această ordine de idei, consideră că legalizarea resistematizării casei de locuit cu lit. „B” și anexei acesteia lit. „B¹” a fost ilegală, deoarece nu se cunoaște ce act și de către cine a fost semnat, respectiv actele prezente sunt falsificate, iar actele necesare legalizării acestor construcții de facto nu există.

Cu toate acestea, Valentina Buzîlan (Croitor) a înregistrat dreptul de proprietate asupra casei de locuit resistematizare cu lit. „B” și a anexei la aceasta lit. „B¹” în registrul bunurilor imobile la data de 20 februarie 2006. Temeiul înregistrării a servit decizia Comitetului executiv nr. 5/3.3 din 23 mai 1989, dispoziția Preturii sectorului Buiucani nr. 97-d din 03 mai 2004, procesul-verbal de examinare a construcțiilor samavolnice nr. 97-d din 03 mai 2004.

Prin urmare, reclamanta a invocat că, având în vedere că dispoziția Preturii sectorului Buiucani nr. 97-d din 03 mai 2004 și procesul-verbal de examinare a construcțiilor samavolnice nr. 97-d din 03 mai 2004, sunt falsificate, prin urmare înregistrarea dreptului de proprietate asupra casei de locuit resistematizare cu lit. „B” și a anexei la aceasta lit. „B¹” în Registrul bunurilor imobile după Valentina Buzîlan (Croitor), este ilegală.

A mai menționat că înregistrarea dreptului de proprietate asupra casei de locuit resistematizare cu lit. „B” și a anexei la aceasta lit. „B¹” în Registrul bunurilor imobile după Valentina Buzîlan (Croitor), contravine prevederilor art. 40⁴ alin. (1) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25 februarie 1998, deoarece Valentina Buzîlan (Croitor) nu dispune nici dreptul de folosință și nici dreptul de proprietate asupra terenului.

Urmărind consecutivitatea acțiunilor Valentinei Buzîlan (Croitor) și înscrierile în registrul bunurilor imobile potrivit certificatului eliberat de IP „Agenția Servicii Publice”, se constată că legalizarea construcției samavolnice și anexei lit. „B¹” a avut loc în luna mai a anului 2004, iar înregistrarea acestora în luna februarie a anului 2006.

Astfel, motivul acestei pauze, se datorează faptului că Valentina Buzîlan (Croitor) în anul 2004 nu dispunea de nici un temei legal de a face înregistrările în registrul bunurilor imobile, această ocazie a apărut după semnarea de către reclamantă a contractului de delimitare a cotelor-părți și de stabilire a modului de folosire asupra imobilului proprietate comună din 23 ianuarie 2006, autentificat de notarul Maria Mardari. Respectivul contract a fost anulat prin hotărârea Judecătorei Buiucani din 23 iunie 2011, din motiv că a fost întocmit greșit și nu reflecta corect voința părților. Din hotărârea nominalizată rezultă că Tatiana Capcaeva și Valentina Buzîlan (Croitor) s-au adresat la biroul notarului Maria Mardari, în scopul constituirii servituții asupra terenului cu numărul cadastral xxxx, pe care se află casa de locuit cu lit. „B”, urmând a fi întocmit un act juridic în acest sens, iar de facto notarul a întocmit și autentificat un alt act juridic numit contract de delimitare a cotelor-părți și de stabilire a modului de folosire a imobilului proprietate comună.

Actele ce au stat la baza legalizării resistematizării casei de locuit și anexei lit. „B¹” după Valentina Buzîlan (Croitor), anume, dispoziția Preturii sectorului Buiucani nr. 97-d din 03 mai 2004 și procesul-verbal de examinare a construcțiilor samavolnice nr. 97-d din 03 mai 2004 sunt ilegale deoarece au fost emise cu încălcarea competenței și cu încălcarea procedurii stabilite.

Prin încheierea din 01 aprilie 2019 a Judecătorei Chișinău, sediul Centru, s-a declinat competența de la examinarea cauzei nr. 3-325/18 la cererea de chemare în judecată înaintată de către Tatiana Capcaeva împotriva Primăriei mun. Chișinău, Pretura sect. Buiucani, intervenienți accesorii Buzîlan Valentina, Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău cu privire la contestarea actului administrative (f.d.89, vol. II), iar prin încheierea președintelui Judecătorei Chișinău din 01 aprilie 2019 s-a dispus redistribuirea cauzei, aleatoriu, prin intermediul PIGD, unui alt judecător specializat în materie de contencios administrativ, pentru examinare (f.d.91, vol. II).

La 18 iulie 2019, Primăria mun. Chișinău a depus demers prin care a solicitat declararea inadmisibilă a acțiunii depuse de Tatiana Capcaeva (f.d.105-106, vol. II).

Prin încheierea din 25 februarie 2020 a Judecătorei Chișinău, sediul Rîșcani, cererea de chemare în judecată înaintată de Tatiana Capcaeva împotriva Primăriei

municipiului Chișinău și Preturii sectorului Buiucani, mun. Chișinău, persoane terțe Buzîlan Valentina și Agenția Servicii Publice, cu privire la anularea dispoziției Preturii sectorului Buiucani, mun. Chișinău nr. 97-d din 03 mai 2004, anularea procesului-verbal de examinare a construcțiilor samavolnice nr. 97-d din 03 mai 2004, anularea certificatului despre rezultatele inspectării casei de locuit cu construcțiile gospodărești anexe ca fiind emise cu încălcarea competenței și cu încălcarea procedurii stabilite, a fost declarată inadmisibilă în temeiul art. 207 alin. (2) lit. f) din Codul administrativ (f.d.124-128, vol. II).

Prin hotărârea din 25 februarie 2020 a Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani, a fost respinsă ca neîntemeiată cererea de chemare în judecată înaintată de Tatiana Capcaeva împotriva Primăriei municipiului Chișinău și Preturii sectorului Buiucani, mun. Chișinău, terții Buzîlan Valentina și Agenția Servicii Publice cu privire la rectificarea înscrierii în registrul bunurilor imobile cu radierea dreptului de proprietate a construcției resistemizate și anexei lit. „B¹” cu numărul cadastral xxxx(f.d.129, vol. II).

La 09 martie 2020, Tatiane Capcaeva, a declarat recurs împotriva încheierii din 25 februarie 2020 a Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani, solicitând anularea acesteia, cu adoptarea unei încheieri noi prin care acțiunea să fie declarată admisibilă integral (f.d.133-135, vol. II).

La 09 martie 2020, Tatiane Capcaeva, în termenul prevăzut de art. 232 alin. (1) din Codul administrativ, a declarat apel nemotivat împotriva hotărârii din 25 februarie 2020 a Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani, solicitând casarea integrală a hotărârii primei instanțe, cu adoptarea unei hotărâri noi, prin care acțiunea să fie admisă integral, iar la 21 mai 2020 cu respectarea termenului prevăzut de art. 232 alin. (2) din Codul administrativ, a prezentat motivarea apelului (f.d. 150-154, vol. II).

Prin decizia din 11 noiembrie 2020 a Curții de Apel Chișinău a fost respinsă cererea de recurs declarată de avocatul Russu Alexandr în interesele Tatiane Capcaeva, împotriva încheierii din 25 februarie 2020 a Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani, și cererea de apel declarată de avocatul Russu Alexandr în interesele Tatiane Capcaeva, împotriva hotărârii din 25 februarie 2020 a Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani (f.d.173, 174-185, vol. II).

Cu referire la cererea de recurs declarată de Tatiana Capcaeva împotriva încheierii din 25 februarie 2020 a Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani, instanța de apel a conchis în privința temeinicei soluției primei instanței privind inadmisibilitatea pretențiilor privind anularea dispoziției Preturii sectorului Buiucani nr. 97-d din 03 mai 2004, anularea procesului - verbal de examinare a construcțiilor samavolnice nr. 97-d din 03 mai 2004 și anularea certificatului despre rezultatele inspectării casei de locuit cu construcțiile gospodărești anexe, în temeiul art. 207 alin. (2) lit. f) din Codul administrativ, din motivul nerespectării procedurii prealabile, având în vedere că asemenea solicitări nu au fost formulate în cererea prealabilă cu nr. C-1246/14 din 17.02.2014 adresată Primăriei mun. Chișinău și Consiliului municipal Chișinău.

Totodată, instanța de apel a apreciat critic argumentul, precum că prima instanță eronat a decis inadmisibilitatea acțiunii înaintate de Tatiana Capcaeva, bazându-se în încheierea contestată pe prevederile normelor Codului administrativ, acțiunea fiind depusă până la adoptarea Codului administrativ, deoarece opinia recurentului rezultă din analiza superficială a actului judecătoresc contestat, în care este indicat expres că

instanța va emite încheiere de inadmisibilitate a cererii reclamantului prin prisma temeiurilor prevăzute de Codul administrativ în coroborare cu prevederile Legii contenciosului administrativ.

Prin urmare, instanța de apel nu a stabilit existența temeiurilor legale pentru a dispune anularea actului judecătoresc perfect legal, emis cu respectarea procedurii și cu aplicarea corectă a normelor materiale.

Cu referire la cererea de apel depusă de Tatiana Capcaeva împotriva hotărârii din 25 februarie 2020 a Judecătorei Chișinău, sediul Râșcani, instanța de apel a respins-o ca neîntemeiată pe motiv că prima instanță a elucidat deplin circumstanțele cauzei, a aplicat corect normele materiale și a adoptat o hotărâre întemeiată și legală.

În cadrul examinării cauzei, la data de 07 decembrie 2017 Buzîlan Valentina a prezentat instanței de judecată un șir de acte, pe care este întemeiat dreptul de proprietate asupra bunului imobil respectiv.

Astfel, instanța de apel a stabilit că, pretenția privind anularea procesului-verbal de recepție finală a construcției de locuit lit. „B” pe lotul de pământ cu numărul cadastral xxxx, amplasat pe str. Xxxx, mun. xxxx, este neîntemeiată deoarece s-a constatat că Buzîlan (Croitor) Valentina a dobândit dreptul de proprietate asupra casei de locuit lit. „B” încă la data de 23 mai 1989, în baza deciziei nr. 5/3.3 a Comitetului executiv raionul Frunze, or. Chișinău.

Drept urmare, cu referire la pretenția privind dispunerea rectificării înscrierii în registrul bunurilor imobile, cu radierea dreptului de proprietate a construcției resistemizate și anexei lit. „B¹” cu numărul cadastral xxxx, înscrise după Valentina Buzîlan (Croitor), instanța de apel a conchis că instanța de fond corect a reținut în temeiul art. 123 alin. (2) din Codul de procedură civilă, că anterior dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile situate pe adresa mun. xxxx, strada xxxx, nr. xxxx a format obiectul mai multor litigii examinate de instanța de judecată (hotărârea din 23 iunie 2011 a Judecătorei Centru, hotărârea din 31 ianuarie 2014 a Judecătorei Buiucani, mun. Chișinău (f.d.13-14, 190-192, vol. I).

Mai mult, din conținutul hotărârii din 23 iunie 2011 a Judecătorei Centru și hotărârii din 31 ianuarie 2014 a Judecătorei Buiucani, mun. Chișinău, precum și din extrasul din baza de date a registrului bunurilor imobile, rezultă că dreptul de proprietate a Valentinei Buzîlan asupra bunului imobil cu numărul cadastral xxxx, situat pe terenul de pe adresa mun. xxxx, strada xxxx, nr. xxxx, a fost înregistrat în baza deciziei comitetului executiv nr. 5/3.3 din 23 mai 1989, dispoziția Preturii sectorului Buiucani nr. 97-d din 03 mai 2004, hotărârea Judecătorei sectorului Buiucani nr. 2-2501/11 din 23 iunie 2011, procesul-verbal de examinare a construcțiilor samavolnice nr. 97-d din 03 mai 2004, dreptul de proprietate fiind înregistrat la data de 20 iunie 2006.

În asemenea circumstanțe, instanța de apel a reținut ca fiind corect raționamentul primei instanțe precum că nu se constată existența vreunui temei legal pentru a dispune rectificarea înscrierii în registrul bunurilor imobile cu radierea dreptului de proprietate a construcției resistemizate și anexei lit. „B¹” cu numărul cadastral xxxx, deoarece la data examinării cauzei sunt valabile actele care au stat la baza înregistrării dreptului de proprietate a Valentinei Buzîlan asupra bunului imobil cu numărul cadastral xxxx, situat pe terenul amplasat pe adresa mun. xxxx, strada xxxx, nr. xxxx.

Prin urmare, instanța de apel a respins ca nefondată și lipsită de suport probatoriu critica apelantului precum că, înregistrarea dreptului de proprietate asupra casei de locuit resistematizate cu lit. „B” și a anexei la aceasta cu lit. „B¹” în registrul bunurilor imobile după Valentina Buzîlan, este ilegală, întrucât dispoziția Preturii sectorului Buiucani nr. 97-d din 03.05.2004 și procesul-verbal de examinare a construcțiilor samavolnice nr. 97-d din 03 mai 2007, au fost falsificate. Or, prin încheierea din 25 februarie 2020 a Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani, care în urma controlului judiciar a fost menținută prin prezenta decizie, au fost declarate inadmisibile pretențiile privind anularea dispoziției Preturii sectorului Buiucani nr. 97-d din 03.05.2004 și procesului-verbal de examinare a construcțiilor samavolnice nr. 97-d din 03 mai 2007.

La 27 ianuarie 2021, Tatiana Capcaeva a depus recurs motivat împotriva deciziei din 11 noiembrie 2020 a Curții de Apel Chișinău, reiterând circumstanțe expuse în cererea de chemare în judecată și cererea de apel.

În susținerea recursului a invocat dezacordul cu decizia instanței de apel atât în partea respingerii recursului împotriva încheierii din 25 februarie 2020 a Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani, cât și împotriva respingerii apelului împotriva hotărârii din 25 februarie 2020 a Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani, considerând-o neîntemeiată și necesară de a fi casată, deoarece instanța de apel a aplicat eronat normele de drept material.

Suplimentar a menționat că în anul 2004 a fost legalizată resistematizarea casei de locuit cu lit. „B” și anexa lit. „B¹” pe adresa mun. Chișinău, str. xxxx, nr. xxxx după Valentina Buzîlan, ulterior la data de 20 februarie 2006 acestea au fost înregistrate în registrul bunurilor imobile, însă indică Tatiana Capcaeva faptul că din aceste acte a depistat că procesul-verbal de recepție finală a încăperii resistematizate și anexei lit. „B” care a fost aprobat prin dispoziția Preturii sectorului Buiucani nr. 97d din 03 mai 2004 lipsește de la materialele cauzei. Mai mult, procesul-verbal de examinare a construcției samavolnice nr. 97-d din 03 mai 2004 privind resistematizarea încăperii și construcției anexei de pe str. xxxx, nr. xxxx a fost aprobat prin decizia Preturii sectorului Buiucani nr. 97-d din 03 mai 2004, iar semnătura pretorului sectorului Buiucani din dispoziția Preturii sectorului Buiucani nr. 97d din 03 mai 2004 și din procesul-verbal de examinare a construcției samavolnice nr. 97-d din 03 mai 2004 diferă.

Consideră că procesul-verbal de recepție finală a încăperii resistematizate și anexei cu lit. „B¹” construite la casa de locuit de pe str. xxxx, nr. xxxx, nu a existat de facto or, acest act nu a fost prezentat în instanța de judecată.

În asemenea circumstanțe, consideră recurentul că având în vedere că dispoziția Preturii sectorului Buiucani nr. 97-d din 03 mai 2004 și procesul-verbal de examinare a construcțiilor samavolnice nr. 97-d din 03 mai 2004, sunt falsificate, prin urmare înregistrarea dreptului de proprietate asupra casei de locuit resistematizare cu lit. „B” și a anexei lit. „B¹” în Registrul bunurilor imobile după Valentina Buzîlan (Croitor), este ilegală.

A mai menționat că înregistrarea dreptului de proprietate asupra casei de locuit resistematizare cu lit. „B” și a anexei cu lit. „B¹” în Registrul bunurilor imobile după Valentina Buzîlan (Croitor), contravine prevederilor art. 40⁴ alin. (1) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25 februarie 1998, deoarece Valentina

Buzîlan (Croitor) nu dispune nici dreptul de folosință și nici dreptul de proprietate asupra terenului.

Urmărind consecutivitatea acțiunilor Valentinei Buzîlan (Croitor) și înscrierile în registrul bunurilor imobile potrivit certificatului eliberat de IP „Agenția Servicii Publice”, se constată că legalizarea construcției samavolnice și anexei lit. „B¹” a avut loc în luna mai a anului 2004, iar înregistrarea acestora în luna februarie a anului 2006.

Astfel, motivul acestei pauze, se datorează faptului că Valentina Buzîlan (Croitor) în anul 2004 nu dispunea de nici un temei legal de a face înregistrările în registrul bunurilor imobile, această ocazie a apărut după semnarea de către reclamantă a contractului de delimitare a cotelor-părți și de stabilire a modului de folosire asupra imobilului proprietate comună din 23 ianuarie 2006, autentificat de notarul Maria Mardari. Respectivul contract a fost anulat prin hotărârea Judecătorei Buiucani din 23 iunie 2011, din motiv că a fost întocmit greșit și nu reflecta corect voința părților. Din hotărârea nominalizată rezultă că Tatiana Capcaeva și Valentina Buzîlan (Croitor) s-au adresat la biroul notarului Maria Mardari, în scopul constituirii servituții asupra terenului cu numărul cadastral xxxx, pe care se află casa de locuit cu lit. „B”, urmând a fi întocmit un act juridic în acest sens, iar de facto notarul a întocmit și autentificat un alt act juridic numit contract de delimitare a cotelor-părți și de stabilire a modului de folosire a imobilului proprietate comună.

Tatiana Capcaeva a solicitat casarea deciziei din 11 noiembrie 2020 a Curții de Apel Chișinău, cu emiterea unei decizii noi de admitere integrală a acțiunii.

În conformitate cu art.244 alin.(1) din Codul administrativ, hotărârile curții de apel ca instanța de fond, precum și deciziile instanței de apel pot fi contestate cu recurs.

În conformitate cu art. 245 din Codul administrativ, recursul se depune la instanța de apel în termen de 30 de zile de la notificarea deciziei instanței de apel, dacă legea nu stabilește un termen mai mic. Instanța de apel transmite neîntârziat Curții Supreme de Justiție recursul împreună cu dosarul judiciar.

Motivarea recursului se prezintă Curții Supreme de Justiție în termen de 30 de zile de la notificarea deciziei instanței de apel. Dacă se depune împreună cu cererea de recurs, motivarea recursului se depune la instanța de apel.

Decizia instanței de apel a fost pronunțată la 11 noiembrie 2020.

Completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție atestă că instanța de apel a expediat în adresa părților copia deciziei din 11 noiembrie 2020, atât prin intermediul poștei electronice, cât și prin scrisoare recomandată cu aviz de recepție (f.d.186-188, vol. II).

La 05 ianuarie 2021, avocatul Alexandr Russu a recepționat decizia motivată din 11 noiembrie 2020 a Curții de Apel Chișinău, prin intermediul poștei electronice, la adresa de e-mail alexandr1991russu@gmail.com, fapt ce se confirmă prin extrasul din poșta electronică, anexat la materialele dosarului (f.d. 86 verso, vol. II).

La 27 ianuarie 2021, Tatiana Capcaeva a depus recurs motivat împotriva deciziei din 11 noiembrie 2020 a Curții de Apel Chișinău, casarea integrală a deciziei instanței de apel, cu emiterea unei decizii noi de admitere integrală a acțiunii (f.d.190-195, vol. II).

La 08 februarie 2021, Curtea Supremă de Justiție a comunicat Primăriei municipiului Chișinău, Preturii sectorului Buiucani, mun. Chișinău, Valentinei Buzîlan

și Agenției Servicii Publice cererea de recurs motivată depusă de Tatiana Capcaeva, fapt confirmat prin scrisoarea anexată la materialele cauzei (f.d.200, vol. II).

La 10 martie 2021, Buzîlan Valentina și-a valorificat dreptul de a depune referință, prin care a solicitat respingerea cererii de recurs (f.d.207-208, vol. II).

Până la data stabilită pentru examinarea chestiunii privind admisibilitatea recursului, în adresa Curții Supreme de Justiție, alte referințe nu au parvenit.

Examinând temeiurile invocate în recurs în raport cu materialele cauzei, completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră inadmisibil recursul, din următoarele motive.

Prin prisma art. 246 alin. (1) din Codul administrativ, Curtea Supremă de Justiție examinează din oficiu admisibilitatea cererii de recurs. Dacă este inadmisibil, recursul se declară ca atare printr-o încheiere, în acord cu alin. (2) din art. 246 Codul administrativ, recursul se declară inadmisibil în special în cazurile enumerate la literele a)-f).

Din analiza acestor prevederi, rezultă că admisibilitatea/inadmisibilitatea recursului, în special, nu se limitează doar la temeiurile menționate ci urmează să însușească în condițiile Codului administrativ exercitarea efectivă a unui control de legalitate, veritabil bazat pe temeiuri concludente și serioase.

Completul specializat în examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție reține cu valoare de principiu jurisprudențial, că sintagma „în special” denotă caracterul neexhaustiv al temeiurilor de inadmisibilitate și în același timp oferă un drept exclusiv al instanței de recurs de a filtra cererile de recurs care nu prezintă o motivare suficient de serioasă și care pe cale de consecință nu pot însuși un eventual succes rezultat din examinarea cererii în completul de 5 judecători.

În această ordine de idei, instanța de recurs reține că din Codul administrativ dezvoltă nu doar caracterul nedevolutiv al recursului dar și cerința de seriozitate a cererii din perspectiva invocării unor veritabile și esențiale încălcări de drept procedural și material capabile să răstoarne deciziile instanței de apel contestate, într-o eventuală examinare în fond și invocare *ex officio* a erorilor de drept.

Instanța de recurs reține că pentru a trece testul de admisibilitate, cererea de recurs trebuie să conțină o motivare convingătoare și întemeiată în condițiile nominalizate mai sus. Acest argument rezultă și din particularitățile de formă ale reglementării recursului în Codul administrativ și anume din sintagma „motivarea recursului” de la art. 245 alin. (2) din Codul administrativ. În consecutivitate, motivarea cererii de recurs în circumstanțele expuse se referă la formalitățile pe care trebuie să le întrunească cererea în vederea rezistării testului și filtrului de admisibilitate.

De asemenea, Completul specializat în examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție accentuează că admisibilitatea recursului trebuie privită și în contextul rolului și funcției legale a instanței judecătorești supreme care constă, în special în asigurarea și interpretarea uniformă a legilor la examinarea cauzelor de contencios administrativ. Astfel, motivarea oricărei cereri de recurs trebuie să țină cont pentru a trece filtrul de admisibilitate și a avea succes, de aceste însușiri de ordin legal fundamental.

În acest sens, CtEDO în jurisprudența sa constantă statuează că dreptul de acces la instanțe nu este absolut. Există limitări implicit admise (Golder împotriva Regatului

Unit, pct. 38; Stanev împotriva Bulgariei (MC), pct. 230). Acesta este în special cazul condițiilor de admisibilitate a unui recurs, întrucât prin însăși natura sa necesită o reglementare din partea statului, care se bucură în această privință de o anumită marjă de apreciere (Luordo împotriva Italiei, pct. 85). Condițiile de admisibilitate ale unui recurs pot fi mai stricte decât pentru un apel (Levages Prestations Services împotriva Franței, pct. 45). Curtea a mai reiterat că modul de aplicare a articolului 6 procedurilor în fața instanțelor ierarhic superioare depinde de caracteristicile speciale ale procedurilor respective; trebuie ținut cont de totalitatea procedurilor în sistemul de drept național și de rolul instanțelor ierarhic superioare în acest sistem. (Botten v. Norway, hotărâre din 19 februarie 1996, Reports 1996-1, p. 141, § 39). La fel, conform jurisprudenței CtEDO, procedurile cu privire la admisibilitatea căii de atac și procedurile care implică doar chestiuni de drept, și nu chestiuni de fapt, pot fi conforme cu cerințele articolului 6 § 1 (a se vedea Helmers c. Suediei 9 octombrie 1991, § 31, Seria A, nr. 212-A).

Completul specializat în examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție conchide că cererea de recurs depusă de Tatiana Capcaeva, este inadmisibilă.

În conformitate cu art. art. 230, 246 din Codul administrativ, completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție

d i s p u n e :

Recursul depus de Tatiana Capcaeva se declară inadmisibil.
Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului,
judecătorul

Maria Ghervas

judecătorii

Nina Vascan

Victor Burduh