

Prima instanță: Judecătoria Chișinău, sediul Centru (jud. C. Valah)
Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (jud. M. Guzun, V. Clima, G. Dașchevici)

DECIZIE

21 aprilie 2021

mun. Chișinău

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

În componența:

Președintele ședinței, judecătorul
judecătorii

Svetlana Filincova
Ala Cobăneanu
Galina Stratulat
Dumitru Mardari
Mariana Pitic

examinând recursul declarat de către Adrian Oriol, reprezentat de către avocatul Vitalie Iordachi,

în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de către Consiliul municipal Chișinău și Primăria municipiului Chișinău împotriva lui Adrian Oriol, intervenient accesoriu Agenția Servicii Publice cu privire la demolarea construcției neautorizate și obligarea eliberării terenului ocupat abuziv,

împotriva deciziei din 20 mai 2020 a Curții de Apel Chișinău, prin care a fost admis apelul declarat de către Consiliul municipal Chișinău și Primăria municipiului Chișinău, a fost casată integral hotărârea din 15 ianuarie 2019 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru și a fost emisă o nouă hotărâre cu privire la admiterea acțiunii,

constată:

La 26 iunie 2018 Consiliul municipal Chișinău și Primăria mun. Chișinău au depus cerere de chemare în judecată împotriva lui Adrian Oriol, intervenient accesoriu ÎS „Cadastru” cu privire la demolarea construcției neautorizate și eliberarea terenului ocupat abuziv.

În motivarea acțiunii reclamantii au indicat că, la 13 martie 2018 serviciul respectiv al Consiliului municipal Chișinău a exercitat un control privind folosirea rațională și după destinație a resurselor funciare din municipiul Chișinău, în rezultatul căruia s-a constatat că, pârâtul, fără a efectua coordonările respective cu serviciile abilitate, în lipsa deciziei Consiliului municipal Chișinău privind atribuirea terenului, a ocupat ilegal un lot de pământ proprietate municipală cu suprafața de 0,0463 ha din mun. Chișinău. Terenul ocupat ilegal constituie proprietate municipală.

Au menționat că, pe terenul ocupat abuziv este amplasată o construcție capitală edificată neautorizat, iar pe perimetru este îngrădit cu un gard capital edificat neautorizat.

Au susținut că, acțiunile pârâtului contravin prevederilor art. 20 și 21 din Codul funciar, ale art. 77 alin. (5) din Legea nr. 436-XVI din 28 decembrie 2006 privind administrația publică locală, ale Legii nr. 163 din 09 iulie 2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, ale Legii nr. 835 din 17 iunie 1996 privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului, inclusiv Planului urbanistic general al orașului Chișinău și cartierului locativ din zona respectivă.

Au afirmat că, în calitate de proprietar al terenului și ca instituție responsabilă pentru demararea lucrărilor de organizare a lucrărilor de interes public, Consiliul municipal Chișinău și Primăria mun. Chișinău au intervenit cu prezenta cerere față de pârât în vederea înlăturării obstacolelor în folosirea lotului de pământ și demolarea construcțiilor edificate neautorizat.

Au solicitat demolarea construcției samavolnice și eliberarea terenului ocupat ilegal din str. xxxx, cu suprafața totală de 0,0463 ha.

Prin hotărârea din 15 ianuarie 2019 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru a fost respinsă acțiunea depusă de către Consiliul municipal Chișinău și Primăria mun. Chișinău ca neîntemeiată.

La 05 februarie 2019 și 08 aprilie 2019 Consiliul municipal Chișinău și Primăria mun. Chișinău au declarat apel împotriva hotărârii primei instanțe, solicitând admiterea acestuia, casarea hotărârii primei instanțe și pronunțarea unei noi hotărâri cu privire la admiterea acțiunii.

Prin decizia din 20 mai 2020 a Curții de Apel Chișinău a fost admis apelul declarat de către Consiliul municipal Chișinău și Primăria mun. Chișinău, a fost casată integral hotărârea primei instanțe și a fost emisă o nouă hotărâre, prin care a fost admisă acțiunea, a fost dispusă demolarea pe contul lui Adrian Oriol a construcțiilor neautorizate situate pe terenul ocupat abuziv cu suprafața de 0,0463 ha din str. xxxx, din suprafața totală a terenului proprietate publică municipală de 0,1848 ha, cu nr. cadastral xxxx și a fost obligat Adrian Oriol să elibereze terenul ocupat abuziv cu suprafața de 0,0463 ha, din suprafața totală a terenului proprietate publică municipală de 0,1848 ha, cu nr. cadastral xxxx.

La 03 august 2020 Adrian Oriol, reprezentat de către avocatul Vitalie Iordachi, a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea acestuia, casarea deciziei instanței de apel și menținerea hotărârii primei instanțe.

În motivarea recursului a indicat că, decizia instanței de apel este ilegală.

A menționat că, prin efectele deciziei, instanța de apel a admis o încălcare a principiului puterii lucrului judecat, care impune consecvența în judecată, astfel încât ceea ce s-a constatat și statuat printr-o hotărâre definitivă și irevocabilă anterior emisă, nu trebuia să fie contrazis prin-o altă decizie.

În acest sens, a notat că, la 30 iulie 2018 prima instanță a examinat cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de către SRL „Gonvaro-Con” împotriva lui Adrian Oriol și Victor Oriol, intervenienți accesorii Consiliul municipal Chișinău și Primăria mun. Chișinău cu privire la eliberarea terenurilor proprietate privată și a drumului public și evacuarea bunurilor și la cererea reconvențională depusă de către Adrian Oriol și Victor Oriol împotriva SRL „Gonvaro-Con” cu privire la demolarea gardului și garajului construit

necorespunzător, obligarea construirii gardului și garajului și strămutarea gazoductului și prin hotărârea din 30 iulie 2018 a respins acțiunea inițială ca neîntemeiată, a admis acțiunea reconvențională și a obligat-o pe SRL „Gonvaro-Con” să demoleze porțiunea de gard și garajul construite necorespunzător pe terenul din str. xxxx, să construiască gardul pe perimetrul terenului rămas în proprietatea lui Adrian Oriol și Victor Oriol din str. xxxx și să strămute gazoductul ce alimentează imobilul din str. xxxx.

A susținut că, prin decizia din 26 martie 2019 a Curții de Apel Chișinău au fost respinse apelurile declarate de către SRL „Gonvaro-Con”, Consiliul municipal Chișinău și Primăria mun. Chișinău și a fost menținută hotărârea primei instanțe, iar prin încheierea din 18 septembrie 2019 a Curții Supreme de Justiție a fost considerat inadmisibil recursul declarat de către SRL „Gonvaro-Con”.

A afirmat că, instanța de apel, contrar art. 373 alin. (5) CPC, nu s-a pronunțat asupra motivelor esențiale invocate în apel.

A relevat că, recurentul a invocat în fața instanței de apel, cu titlu de putere de lucru judecat, existența și obligativitatea hotărârii irevocabile din 30 iulie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Buiucani, însă instanța de apel a ignorat necesitatea expunerii asupra acestui argument fundamental invocat de către acesta, care era susceptibil să influențeze soluția adoptată.

În conformitate cu art. 440 alin. (2) Codul de procedură civilă, completul din 3 judecători prin încheierea din 25 noiembrie 2020 a considerat recursul admisibil și a dispus examinarea fondului de un complet din 5 judecători.

În conformitate cu art. 444 Codul de procedură civilă, 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 neîntemeiat și care urmează a fi respins, cu menținerea deciziei instanței de apel din considerentele ce urmează.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. a) din Codul de procedură civilă, instanța de recurs, după ce judecă recursul, este în drept să respingă recursul și să mențină decizia instanței de apel.

Pe parcursul judecării cauzei s-a constatat că, imobilul situat în yyyy, este format din terenul cu suprafața de 0,07 ha și construcția nr. 01, casa de locuit individuală cu suprafața de 143,8 m. p., dreptul de proprietate asupra acestor imobile fiind înregistrat pe numele lui Adrian Oriol în baza contractului de donație nr. 1870 din 09 noiembrie 2006 (f. d. 19).

Prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 2/18-1 din 27 februarie 2014 „Despre delimitarea terenurilor proprietate municipală din sectorul Buiucani” au fost aprobate terenurile proprietate municipală potrivit planurilor cadastrale (geometrice) elaborate, cu clasarea acestora pe domeniul public și privat. Totodată, prin decizia respectivă a fost solicitată Oficiului cadastral teritorial Chișinău înregistrarea terenurilor proprietate municipală potrivit anexei (f. d. 61, 62), iar potrivit anexei, la care se face referire în decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 2/18-1 din 27 februarie 2014, terenul cu nr. cadastral xxxx a fost determinat ca fiind teren care aparține domeniului public (f. d. 63).

Conform extrasului din Registrul bunurilor imobile, dreptul de proprietate asupra terenului cu nr. cadastral xxxx, cu suprafața de 0,1848 ha, situat în mun. Chișinău, sect. Buiucani, în temeiul deciziei Consiliului municipal Chișinău nr.2/18-1 din 27 februarie 2014, a fost înregistrat după municipiul Chișinău, domeniu public (f. d. 64).

De asemenea, s-a constatat că, la 13 martie 2018 Direcția generală arhitectură, urbanism și relații funciare a Consiliului municipal Chișinău, în urma efectuării controlului privind folosirea rațională și după destinație a resurselor funciare din mun. Chișinău, a întocmit actul de constatare pe teren nr. 11/2018, din care rezultă că, în urma controlului efectuat s-a constatat că, de către Adrian Oriol, fără a efectua coordonările respective cu serviciile abilitate, în lipsa deciziei Consiliului municipal Chișinău privind repartizarea terenurilor, a ocupat ilegal un lot de pământ din str.xxxx, cu suprafața de circa 0,0463 ha, teren proprietate municipală. Pe terenul ocupat abuziv este amplasată o construcție capitală edificată neautorizat, iar pe perimetru este îngrădit cu un gard capital, edificat neautorizat. Conform deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 2/18-1 din 27 februarie 2014, terenul ocupat ilegal cu suprafața de circa 0,0463 ha (care se suprapune pe terenurile cu nr.cadastrale yyyy și xxxx – teren de uz public), constituie proprietate municipală.

Totodată, din actul enunțat rezultă că, drept măsură se impune aplicarea de către serviciile abilitate a sancțiunilor prevăzute de actele normative în vigoare, achitarea prejudiciilor materiale pentru ocuparea ilegală a terenurilor, demolarea construcției edificată neautorizat și tragerea la răspundere a contravenientului, cu eliberarea terenului ocupat abuziv și aducerea lui în stare bună pentru folosință (f.d.10).

La 14 martie 2018 Direcția generală arhitectura, urbanism și relații funciare a expediat în adresa lui Adrian Oriol o cerere, prin care a solicitat eliberarea terenului proprietate municipală cu suprafața de circa 0,0463 ha (ce se suprapune pe terenurile cu nr. cadastrale yyyy și xxxx – teren de uz public) ocupat abuziv, demolarea construcției neautorizate și aducerea lui în stare bună pentru folosință (f. d. 9), cererea fiind recepționată de către ultimul la 15 martie 2018, fapt confirmat prin copia avizului poștal anexat la dosar (f. d. 9 verso), însă la materialele cauzei lipsește un răspuns la solicitările indicate.

Înaintând prezenta cerere de chemare în judecată, Consiliul municipal Chișinău și Primăria mun. Chișinău au solicitat demolarea construcției samavolnice și eliberarea terenului ocupat ilegal din str. xxxx, cu suprafața totală de 0,0463 ha.

Prima instanță, fiind investită cu judecarea prezentei cauze, a ajuns la concluzia netemeiniciei acesteia.

Ulterior, instanța de apel, fiind investită cu judecarea apelului declarat de către Consiliul municipal Chișinău și Primăria mun. Chișinău, a ajuns la concluzia temeiniciei acestuia, casând integral hotărârea primei instanțe și pronunțând o nouă hotărâre, prin care a admis acțiunea, a dispus demolarea pe contul lui Adrian Oriol a construcțiilor neautorizate situate pe terenul ocupat abuziv cu suprafața de 0,0463 ha din str. xxxx, din suprafața totală a terenului proprietate publică municipală de 0,1848 ha, cu nr. cadastral xxxx și l-a obligat pe Adrian Oriol să elibereze terenul ocupat abuziv cu suprafața de 0,0463 ha, din suprafața totală a terenului proprietate

publică municipală de 0,1848 ha, cu nr. cadastral xxxx.

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 instanța de apel este una întemeiată și legală.

Conform art. 3 lit. c) din Legea nr. 523-XIV din 16 iulie 1999 cu privire la proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale, obiecte ale dreptului de proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale sunt bunurile autorităților publice locale și ale administrațiilor unităților administrativ-teritoriale, terenurile destinate satisfacerii necesităților unităților administrativ-teritoriale, mijloacele bugetelor unităților administrativ-teritoriale (incluzând mijloacele și fondurile speciale), valorile mobiliare, fondul locativ (cu excepția celui particular, cooperatist, al asociațiilor obștești și al căminelor), obiectele din infrastructura tehnică și alte obiecte care se află pe teritoriul respectiv, cu excepția cazurilor prevăzute de legislație, bunurile necesare pentru dezvoltarea economică și socială a unității administrativ-teritoriale și pentru realizarea de către autoritățile administrației publice locale a sarcinilor ce le revin în conformitate cu legislația privind administrația publică locală.

Conform art. 10 alin. (1) și (3) din Legea enunțată, în Republica Moldova dreptul de proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale este recunoscut și apărut de lege. Nimeni nu are dreptul să retragă în mod forțat patrimoniul proprietarului public, cu excepția cazurilor prevăzute de legislația în vigoare, precum și să ceară comasarea bunurilor acestuia cu bunurile altui proprietar.

Art. 11 din aceeași Lege prevede că, proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale este imprescriptibilă. Ea nu poate fi supusă exproprierii și nu poate constitui obiectul unor garanții reale. Această proprietate poate fi dată în administrare sau închiriată în condițiile legii. Actele juridice încheiate cu încălcarea prevederilor prezentului articol sunt lovite de nulitate absolută.

Conform art. 10 alin. (1) din Legea nr. 121-XVI din 04 mai 2007 privind administrarea și deetatizarea proprietății publice, bunurile domeniului public fac obiectul exclusiv al proprietății publice. Circuitul civil al acestor bunuri este interzis, cu excepția cazurilor prevăzute de lege.

Conform art. 127 alin. (1) și (3) din Constituția Republicii Moldova, statul ocrotește proprietatea. Proprietatea publică aparține statului sau unităților administrativ-teritoriale.

În accepțiunea art. 28 alin. (1) din Legea nr. 163 din 09 iulie 2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție (în vigoare la data sesizării instanței cu prezenta acțiune), construcțiile executate în lipsa certificatului de urbanism pentru proiectare, a documentației de proiect și a autorizației de construire sau a certificatului constatator care confirmă aplicarea principiului aprobării tacite se consideră construcții neautorizate.

Art. 9 din Codul funciar prevede că, de competența consiliilor raionale și municipale țin stabilirea suprafețelor care rămân în proprietatea statului în limita raionului și municipiului; autentificarea drepturilor deținătorilor de terenuri.

Conform art. 20 din Codul funciar, documentele ce confirmă drepturile deținătorilor de teren sunt: titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren, eliberat de autoritățile administrației publice locale în cazul atribuirii de către acestea a terenurilor proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale sau de către Agenția Proprietății Publice în cazul atribuirii de către stat a terenurilor proprietate publică a statului, certificatul de moștenire, contractul de vânzare-cumpărare, contractul de donație, contractul de schimb, contractul de arendă și altele. Forma titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren se stabilește de Guvern. Drepturile de proprietate și alte drepturi patrimoniale asupra terenului se înregistrează în conformitate cu legislația.

Art. 21 din Codul funciar prevede că, deținătorii de terenuri nu au dreptul la folosința lor, inclusiv în condiții de arendă, pînă cînd primăria, în cazul atribuirii de către aceasta a terenurilor proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale, sau Agenția Proprietății Publice, în cazul atribuirii de către stat a terenurilor proprietate publică a statului, nu va stabili hotarele terenurilor în natură (pe loc).

Conform art. 101 din Codul funciar, terenurile ocupate fără autorizație se restituie deținătorilor legitimi, fără ca ei să repare cheltuielile făcute în timpul folosirii nelegitime a terenurilor. Aducerea terenurilor în stare bună pentru folosință, inclusiv demolarea construcțiilor se face pe seama întreprinderilor, instituțiilor, organizațiilor și a cetățenilor care le-au ocupat fără autorizație. Restituirea terenului ocupat fără autorizație se face în baza hotărârii organelor de resort.

Raportînd cadrul legal citat la circumstanțele speței, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție constată că, instanța de apel temeinic și legal a admis acțiunea, a dispus demolarea pe contul lui Adrian Oriol a construcțiilor neautorizate situate pe terenul ocupat abuziv cu suprafața de 0,0463 ha din str. xxxx, din suprafața totală a terenului proprietate publică municipală de 0,1848 ha, cu nr. cadastral xxxx și l-a obligat pe Adrian Oriol să elibereze terenul ocupat abuziv cu suprafața de 0,0463 ha, din suprafața totală a terenului proprietate publică municipală de 0,1848 ha, cu nr. cadastral xxxx.

Or, în urma efectuării controlului privind folosirea rațională și după destinație a resurselor funciare din xxxx, s-a stabilit că, Adrian Oriol a încălcat prevederile legislației în vigoare, ocupînd ilegal un lot de pămînt cu suprafața de 0,0463 ha, care se suprapune pe terenurile cu nr. cadastrale yyyy și xxxx - teren de uz public, pe teren fiind amplasată o construcție capitală edificată neautorizat, iar pe perimetru este îngrădit cu un gard capital, edificat, de asemenea, neautorizat.

În consecință, în adresa lui Adrian Oriol a fost expediată o notificare, prin care Direcția generală arhitectură, urbanism și relații funciare a Consiliului municipal Chișinău a solicitat eliberarea terenului ocupat abuziv, demolarea construcțiilor neautorizate și aducerea lui în stare bună de folosință, însă acesta nu a reacționat la scrisoarea dată, în adresa autorității publice locale nefiind prezentate careva înscrisuri, care ar justifica ocuparea terenului cu suprafața de 0,0463 ha cu nr. cadastral xxxx și nici acte ce ar confirma legalitatea edificării construcțiilor specificate supra. Astfel de înscrisuri nu au fost prezentate nici instanței de judecată.

Argumentul invocat de către reprezentantul recurentului, avocatul Vitalie Iordachi precum că, instanța de apel greșit a stabilit că, anume recurentului îi revine

obligația de a demola din cont propriu construcțiile ridicate fără autorizație, deoarece problema juridică respectivă a fost deja tranșată prin hotărârea din 30 iulie 2018 a Judecătorei Chișinău, sediul Buiucani, conform căreia această obligație îi revine SRL „Gonvaro-Con” nu poate fi reținut. Or, în speță, prin cererea de chemare în judecată nu s-a solicitat revendicarea vreunor drepturi ce țin de bunurile imobile cu nr. cadastrale yyyy, dar s-a solicitat eliberarea terenului public cu suprafața de 0,0463 ha ocupat abuziv, din suprafața totală a terenului proprietate publică municipală cu suprafața de 0,1848 ha, situat pe str. xxxx, ce constituie un bun imobil distinct de proprietatea recurentului.

Astfel, din considerentele menționate și având în vedere faptul că, decizia instanței de apel este întemeiată și legală, iar argumentele invocate de către reprezentantul recurentului sunt neîntemeiate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a respinge recursul și de a menține decizia instanței de apel.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. a) din Codul de procedură civilă, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție

decide:

Se respinge recursul declarat de către Adrian Oriol, reprezentat de către avocatul Vitalie Iordachi.

Se menține decizia din 20 mai 2020 a Curții de Apel Chișinău, în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de către Consiliul municipal Chișinău și Primăria municipiului Chișinău împotriva lui Adrian Oriol, intervenient accesoriu Agenția Servicii Publice cu privire la demolarea construcției neautorizate și obligarea eliberării terenului ocupat abuziv.

Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței,
judecătorul

Svetlana Filincova

judecătorii

Ala Cobăneanu

Galina Stratulat

Dumitru Mardari

Mariana Pitic