

prima instanță: Judecătoria Chișinău, sediul Buiucani (jud: O. Ionașcu)
instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (jud: N. Budăi, A. Malîi, I. Muruianu)

DECIZIE

28 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
Iurie Bejenaru
Dumitru Mardari
Galina Stratulat

examinând recursul declarat de Consiliul municipal Chișinău și Primăria municipiului Chișinău,

în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Consiliul municipal Chișinău și Primăria municipiului Chișinău împotriva lui Serghei Vieri, Iurie Mogoreanu și Zinoviei Vieri, intervenient accesoriu Instituția Publică „Agenția Servicii Publice” cu privire la demolarea construcției neautorizate și eliberarea terenului ocupat ilegal,

împotriva deciziei din 29 octombrie 2020 a Curții de Apel Chișinău,

c o n s t a t ă :

La 26 iunie 2018, Primăria mun. Chișinău și Consiliul municipal Chișinău au depus cerere de chemare în judecată împotriva lui Serghei Vieri, Iurie Mogoreanu și Zinoviei Vieri, intervenient accesoriu Instituția Publică „Agenția Servicii Publice” cu privire la demolarea construcției neautorizate și eliberarea terenului ocupat ilegal.

În motivarea acțiunii a indicat că la 26 februarie 2018, serviciul Consiliului mun. Chișinău, a exercitat un control privind folosirea rațională și după destinație a resurselor funciare din mun. Chișinău, în rezultatul căruia s-a constatat că Serghei Vieri, Zinovia Vieri, Iurie Mogoreanu și Lilia Mogoreanu (coproprietari ai imobilului), fără a efectua coordonările respective cu serviciile abilitate, în lipsa deciziei Consiliului mun. Chișinău privind atribuirea terenului, au ocupat ilegal un lot de pământ proprietate municipală cu suprafața de circa 0,0236 ha din str. XXXXX, mun. Chișinău.

Au relevat că pe terenul ocupat abuziv este edificat un gard capital neautorizat pe perimetrul terenului ocupat abuziv și construcția menționată construită neautorizat a fost edificată în limitele de extindere a străzii.

Reclamanții au afirmat că acțiunile pârâților contravin prevederilor art. 20, 21 din Codul funciar, art. 77 alin. (5) din Legea nr. 436-XVI din 28 decembrie 2006 privind administrația publică locală, prevederilor Legii nr. 163 din 09 iulie 2010

privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, 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 evidențiat că atribuțiile Direcției generale arhitectură, urbanism și relații funciare în privința exercitării controlului de stat asupra folosirii și protecției terenurilor sunt stipulate în art. 86-88 din Codul funciar, conform căruia autoritățile administrației publice locale au obligația să asigure folosirea rațională și eficientă a terenurilor, precum și protecția acestora indiferent de destinația lor.

Au remarcat că sarcinile secției registru, control și asigurarea plăților funciare constau în asigurarea respectării de către toate organele de stat și cele obștești, de către întreprinderile, instituțiile organizațiile agricole de stat, cooperatiste obștești, precum și de întreprinderile mixte, persoanele fizice și juridice străine, a cerințelor legislației funciare în scopul folosirii raționale și după destinație a resurselor funciare din mun. Chișinău.

De altfel, au invocat că dispozițiile autorităților administrației publice locale și ale organelor de stat împuternicite să exercite controlul asupra folosirii și protecției terenurilor, emise în limitele competenței lor, sunt obligatorii pentru toți deținătorii de terenuri.

Reținând prevederile art. 42 din Codul funciar al Republicii Moldova, prevederile art. 8 din Legea nr. 523-XV din 16 iulie 1999 cu privire la proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale, art. 10 din Legea Republicii Moldova nr. 121 din 04 mai 2007 privind administrarea și deetatizarea proprietății publice, precum și la decizia Consiliului mun. Chișinău nr. 4/15 din 13 mai 2014, au indicat că terenul ocupat ilegal constituie proprietate municipală și doar Consiliile locale sunt în drept să-l gestioneze, în condițiile legii.

Au mai indicat că în conformitate cu prevederile art. 3 lit. c) al Legii nr. 523 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 valorile mobiliare, fondul locativ, 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. (3) din Legea cu privire la proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale, au specificat că nimeni nu este în drept să retragă bunul proprietarului public, or, să atenteze la acest bun, în coroborare cu art. 11 din aceeași Lege, care prevede că proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale este imprescriptibilă, ea nu poate fi supusă exproprierii și nu poate constitui obiectul unor garanții reale.

Au enunțat că regimul juridic al acestor bunuri se reglementează și de prevederile Legii nr. 121 din 04 mai 2007, privind administrarea și deetatizarea proprietății publice, care prevede că bunurile domeniului public fac obiectul exclusiv al proprietății publice. Circuitul civil al acestor bunuri este interzis.

Totodată, au relevat că dreptul de proprietate asupra terenului proprietate municipală, este garantat prin conținutul art. 316 Cod civil, care statuează că proprietatea este, în condițiile legii, inviolabilă, iar dreptul de proprietate este garantat.

Mai mult, au relatat că se consideră neautorizate construcțiile de orice categorie, indiferent de tipul de proprietate, precum și lucrările de modificare, reamenajare, consolidare și reparație capitală a clădirilor și edificiilor, executate fără certificatul de urbanism și autorizația de construire, iar demolarea construcțiilor neautorizate se execută de către proprietar pe cont propriu sau, în mod forțat, de către autoritățile administrației publice locale - din contul proprietarului.

Conform art. 20 și 21 din Codul funciar, documentele ce confirmă drepturile deținătorului de teren sunt: titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren, eliberat de către autoritățile administrației publice locale în cazul atribuirii de către acestea a terenurilor proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale sau de către Agenția de Stat Relații Funciare și Cadastru, 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, etc.

Astfel, au comunicat că deținătorii de terenuri nu au dreptul la folosința lor, inclusiv în condiții de arendă, până când 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).

Consiliul mun. Chișinău și Primăria mun. Chișinău au solicitat, ca proprietar al terenului și ca instituție responsabilă pentru demararea lucrărilor de organizare a lucrărilor de interes public, dispunerea înlăturării obstacolelor în folosirea lotului de pământ și demolarea construcțiilor edificate neautorizat.

Prin hotărârea din 14 martie 2019 a Judecătoriei Chișinău, sediul Buiucani s-a respins ca neîntemeiată cererea de chemare în judecată depusă de Consiliul mun. Chișinău și Primăria mun. Chișinău împotriva lui Serghei Vieri, Zinoviei Vieri, Iurie Mogoreanu și Lilieii Mogoreanu, intervenient accesoriu IP „Agenția Servicii Publice” cu privire la demolarea construcției neautorizate și eliberarea terenului ocupat ilegal cu suprafața totală de 0,0236 ha, situat mun. Chișinău, str. XXXXX (f.d. 87, 97-104).

Prin decizia din 29 octombrie 2020 Curții de Apel Chișinău s-a respins apelul declarat se Consiliul mun. Chișinău și Primăria mun. Chișinău și s-a menținut hotărârea din 14 martie 2019 a Judecătoriei Chișinău, sediul Buiucani, în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Consiliul mun. Chișinău și Primăria mun. Chișinău împotriva lui Serghei Vieri, Zinoviei Vieri, Iurie Mogoreanu, intervenient accesoriu IP „Agenția Servicii Publice” cu privire la demolarea construcției neautorizate și eliberarea terenului ocupat ilegal.

Pentru a decide astfel, prin prisma art. 315, 316, 321 Cod civil, art. 36, 37 din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25 februarie 1998, Colegiul a considerat că prima instanța a determinat corect raportul juridic dedus judecății, circumstanțele importante pentru soluționarea cauzei au fost stabilite și elucidate pe deplin, probelor prezentate a dat apreciere completă, obiectivă și sub toate

aspectele, iar hotărârea este legală și întemeiată, adoptată cu respectarea drepturilor și intereselor legale a participanților la proces.

Colegiul a învederat că conform cererii de chemare în judecată, la 28 februarie 2018, de către colaboratorii autorității publice locale a fost exercitat un control privind folosirea rațională și după destinație a resurselor funciare din mun. Chișinău, în care s-a indicat că coproprietarii imobilului din str. XXXXX, mun. Chișinău, fără a fi efectuate careva coordonări cu serviciile abilitate, în lipsa deciziei Consiliului mun. Chișinău privind repartizarea terenului, au ocupat ilegal un lot de pământ cu suprafața de 0,0236 ha, teren proprietate municipală (f.d. 9).

Instanța de apel a observat că în același act se menționează că terenul ocupat abuziv, pe perimetru, este îngrădit cu un gard capital, edificat neautorizat, pe când conform deciziei Consiliului mun. Chișinău nr. 4/15 din 13 mai 2014, terenul ocupat ilegal cu suprafața de circa 0,0236 ha, constituie proprietate municipală, derogări care contravin prevederilor art. 20, 21, 101 din Codul funciar, Legii nr. 163 din 09 iulie 2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, Legii nr. 835 din 17 iunie 1996 privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului, inclusiv Planului Urbanistic al orașului Chișinău și cartierului locative din zona respectivă (f.d. 10).

Colegiul a reținut că aprecierea instanței de fond privind respingerea cerințelor invocate de reclamanti, în raport cu circumstanțele de fapt și de drept a cauzei sunt întemeiate, or, lipsește înregistrarea juridică a porțiunii de teren cu suprafața de 0,0236 ha, din str. XXXXX, mun. Chișinău.

Instanța a găsit relevante și alegațiile instanței de fond privind lipsa probelor pertinente și concludente care ar confirma dreptul de proprietate a Consiliului și Primăriei mun. Chișinău asupra terenului pretins a fi ocupat ilegal, inclusiv probe care ar confirma că de către Serghei Vieri, Zinaida Vieri, Iurie Mogoreanu și Lilia Mogoreanu este ocupată porțiunea de teren, marcată în Actul de constatare pe teren din 26 februarie 2018, cu suprafața de 0,0236 ha.

Colegiul a observat că conform extrasului din Registrul bunurilor imobile, este indubitabil că terenul cu suprafața de 0,0709 ha cu nr. cadastral XXXXX206, din str. XXXXX, mun. Chișinău este înregistrat pe numele lui Serghei Vieri, Zinaida Vieri, Iurie Mogoreanu și Lilia Mogoreanu, pe cote-părți, la fel, și construcțiile amplasate pe terenul dat (f.d. 12, 44).

Totodată, instanța a relevat că în baza contractului de vânzare-cumpărare din 15 septembrie 2009, încheiat între Lidia Mogoreanu (mama lui Iurie Mogoreanu) și Nina Celac, s-a înstrăinat $\frac{1}{2}$ cotă-parte din bunul imobil constituit din: construcție – casă de locuit individuală cu nr. cadastral XXXXX.206.01, cu suprafața de 178,4 m.p.; construcție – construcție accesorie cu nr. cadastral XXXXX.2016.02, cu suprafața de 12,6 m.p.; construcție – construcție accesorie cu nr. cadastral XXXXX.206.03, cu suprafața de 25,6 m.p.; construcție – construcție accesorie cu nr. cadastral XXXXX.206.04, cu suprafața de 44,7 m.p., toate amplasate în mun. Chișinău, sect. Centru, str. XXXXX, pe un lot de teren atribuit în folosință, cu suprafața de 0,071 ha (f.d. 46), iar ulterior prin decizia Consiliului mun. Chișinău nr. 3/11-30 din 23 martie 2010 „Cu privire la autentificarea dreptului de proprietate privată comună asupra lotului de pământ din str. XXXXX” a fost autentificat dreptul de proprietate a Lidiei Mogoreanu (mama lui Iurie Mogoreanu) și a vecinilor Serghei Vieri și Zinovia Vieri asupra terenului aferent caselor de locuit cu suprafața de 709 m.p. (f.d. 48).

Colegiul a învederat că la 30 aprilie 2010, Iurie Mogoreanu și vecinii Serghei Vieri și Zinovia Vieri au perfectat dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile menționate în baza contractului de vânzare-cumpărare încheiat cu Primăria mun. Chișinău, autentificat notarial și înregistrat în Registrul bunurilor imobile, inclusiv și a Titlului de autentificare a drepturilor deținătorilor de teren nr. XXXXX206 (f.d. 49-52).

Subsidiar, instanța de apel a reținut și argumentele lui Iurie Mogoreanu, astfel încât lucrările de construcții-reconstrucții efectuate la imobilul litigios au fost recepționate de toate organele de stat abilitate, inclusiv de Pretura de sector, Primăria mun. Chișinău, direcțiile specializate ale Consiliului mun. Chișinău, Inspekția de Stat în Construcții, fapt ce se confirmă prin copia confirmată a procesului-verbal de recepție la terminarea lucrărilor din 19 octombrie 2011 și procesului-verbal de recepție finală din 23 decembrie 2011 cu semnăturile și ștampilele Preturii de sector, Primăriei mun. Chișinău, direcțiilor specializate ale Consiliului municipal Chișinău, Inspekției de Stat în Construcții (f.d. 65-68).

Concomitent, a relevat că afirmațiile apelanților-reclamanți privind edificarea gardului capital neautorizat în perimetrul terenului ocupat abuziv sunt neîntemeiate, or, pe perimetrul străzilor Hîncești, Bugeacului, A. Vlaicu, în anul 2003, de către mai mulți vecini, în mod autorizat, au fost ridicate porțiuni de gard, fapt confirmat prin copia Certificatului de urbanism din 17 aprilie 2003 cu anexă plan de încadrare în teritoriu, precum și porțiunea aferentă vecinilor din str. Bugeacului 1, acte întocmite de Primărie și Consiliul mun. Chișinău (f.d. 73-74).

Colegiul a atestat că probele cauzei combat argumentele apelanților, care, în esența lor, sunt contradictorii, or aceștia invocă ca mijloc de probă decizia Consiliului mun. Chișinău nr. 4/15 din 13 mai 2014 privind delimitarea terenurilor proprietate municipală din sec. Centru, precum și în poziția 3475 din anexa nr. 1 a deciziei enunțate, în baza extrasului din baza de date electronică a IP „Agenția Servicii Publice”, terenul cu nr. cadastral XXXXX790 cu suprafața de 1,412 ha constituie proprietate municipală din domeniul public – drum, făcând referire la un alt teren decât cel stabilit din probatoriul cauzei, și anume terenul din str. XXXXX, mun. Chișinău cu nr. cadastral XXXXX206.

Astfel, instanța a apreciat critic, ca fiind declarative, irelevante speței și fără suport probatoriu, invocarea de către apelanți a prevederilor art. 20, 21 din Codul funciar, art. 77 (5) Legea nr. 436-XV1 din 28 decembrie 2006 privind administrația publică locală, Legii nr. 163 din 09 iulie 2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, Legii nr. 835 din 17 iunie 1996 privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului.

La 9 februarie 2021, Consiliul mun. Chișinău și Primăria mun. Chișinău a declarat recurs, prin care a solicitat casarea integrală a deciziei instanței de apel și hotărârii primei instanțe cu adoptarea unei noi hotărâri de admitere a acțiunii în sensul declarat.

În motivarea recursului s-a indicat că instanțele de judecată la examinarea cauzei au încălcat esențial și au aplicat eronat normele de drept material, ceea ce a dus la adoptarea unei soluții neîntemeiate.

Totodată, s-au invocat aceleași argumente și circumstanțe factologice care au fost invocate pe parcursul examinării cauzei în instanțele ierarhic inferioare, cărora le-a fost dată apreciere, redând conținutul prevederilor normelor legale, dar fără a

demonstra prin careva probe, încălcarea sau aplicarea eronată de către instanțele de judecată a normelor legale aplicabile speței.

În contextul prevederilor art. 434 alin. (1) Cod de procedură civilă, recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau a deciziei integrale, dacă legea nu prevede altfel.

Curtea de Apel Chișinău a pronunțat decizia contestată la 29 octombrie 2020 și a expediat-o participanților la proces la 8 decembrie 2020 (f.d. 188), la materialele cauzei lipsind dovada de recepționare a acesteia de către participanții la proces.

Astfel, recursul declarat la 9 februarie 2021, este în termen.

În conformitate cu art. 439 alin. (2) și (3) din Codul de procedură civilă, după parvenirea dosarului, un complet din 3 judecători decide asupra admisibilității recursului, dispune expedierea copieii de pe recurs intimatului, cu înștiințarea despre necesitatea depunerii obligatorii a referinței timp de o lună de la data primirii acesteia.

Judecătorul raportor verifică încadrarea în prevederile legii a temeiurilor invocate în recurs și face un raport verbal în fața completului de judecată instituit în conformitate cu alin. (2).

Prin prisma art. 439 alin. (2) din Codul de procedură civilă, la 23 februarie 2021 instanța de recurs a comunicat intimaților recursul, informând despre necesitatea depunerii referinței (f.d. 205).

La 19 martie 2021, prin intermediul poștei electronice, Iurie Mogoreanu a depus referință, prin care a solicitat respingerea ca inadmisibilă a recursului declarat.

În conformitate cu art. 441 Cod de procedură civilă, în cazul în care recursul este considerat admisibil, un complet din 5 judecători examinează fondul recursului.

Prin încheierea din 24 martie 2021 a Curții Supreme de Justiție completul din 3 judecători a considerat recursul admisibil și a decis examinarea acestuia în fond de un complet din 5 judecători.

În conformitate cu art. 442 alin. (1) Cod de procedură civilă, judecând recursul declarat împotriva deciziei date în apel, instanța verifică, în limitele invocate în recurs și în baza referinței depuse de către intimat, legalitatea hotărârii atacate, fără a administra noi dovezi.

În conformitate cu art. 444 Cod 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 necesar de a admite recursul, de a casa decizia instanței de apel și a restitui cauza spre rejudecare în instanța de apel din considerentele ce urmează.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. c) Codul de procedură civilă, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul, să caseze integral decizia instanței de apel și să trimită cauza spre rejudecare în instanța de apel în toate cazurile în care eroarea judiciară nu poate fi corectată de către instanța de recurs.

Colegiul judiciar consideră necesar să menționeze că nu va formula un răspuns detaliat pentru fiecare argument al recurenților, ci va analiza doar motivele decisive pentru soluționarea prezentei cauze (a se vedea cauza Garda Ruiz vs

Spania (Marea Cameră), 21 ianuarie 1999, parag. 26; *Moreira Ferreira vs Portugalia* (nr. 2) (Marea Cameră); 11 iulie 2017, parag. 84, 98).

În vederea respectării articolului 432 alin. (5) din Codul de procedură civilă, Colegiul lărgit nu a identificat niciun indiciu care, la prima vedere, ar putea ridica probleme de drept specificate la alin. (3) din articolul citat. Mai mult, recurenții nu au prezentat obiecții în privința acestui aspect procedural.

Esența articolelor 432 și 442 alin. (1) din Codul de procedură civilă oferă instanței de recurs competența de a efectua un control al legalității deciziei atacate, nu și a temeiniciei acesteia. Astfel, se vor reține circumstanțele de fapt, privite în ansamblu, care au fost prezentate de părți și stabilite de instanțele de judecată în fazele procesual anterioare, cu excepția situației în care constatările lor pot fi considerate arbitrare sau vădit nerezonabile.

În conformitate cu art. 432 alin. (4) Cod de procedură civilă, 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.

În conformitate cu art. 118 alin. (3) Cod de procedură civilă, circumstanțele care au importanță pentru soluționarea justă a cauzei sunt determinate definitiv de instanța judecătorească pornind de la pretențiile și obiecțiile părților și ale altor participanți la proces, precum și de la normele de drept material și procedural ce urmează a fi aplicate.

Art. 239 Cod de procedură civilă, statuează că hotărârea judecătorească trebuie să fie legală și întemeiată. Instanța își întemeiază hotărârea numai pe circumstanțele constatate nemijlocit de instanță și pe probele cercetate în ședință de judecată.

În sensul art. 240 alin. (3) Cod de procedură civilă, instanța judecătorească adoptă hotărârea în limitele pretențiilor înaintate de reclamant.

În conformitate cu art. 373 alin. (1), (2), (5) Cod de procedură civilă, instanța de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referințelor și obiecțiilor înaintate, legalitatea și temeinicia hotărârii atacate în ceea ce privește constatarea circumstanțelor de fapt și aplicarea legii în primă instanță. În limitele apelului, instanța de apel verifică circumstanțele și raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanțe, precum și cele care nu au fost stabilite, dar care au importanță pentru soluționarea cauzei, apreciază probele din dosar și cele prezentate suplimentar în instanța de apel de către participanții la proces. Instanța de apel este obligată să se pronunțe asupra tuturor motivelor invocate în apel.

În debut, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră necesar a menționa că instanța de apel adoptând soluția pe caz, nu a verificat circumstanțele și raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanțe, nu a elucidat toate circumstanțele esențiale ale cauzei, ceea ce a dus la adoptarea unei soluții premature, prin ce se impune casarea deciziei cu trimiterea acesteia spre rejudecare în instanța de apel.

Din recursul declarat de rezultă că Consiliul mun. Chișinău și Primăria mun. Chișinău își exprimă dezacordul cu soluția adoptată de către instanța de apel invocând că concluziile instanței sunt în contradicție cu materialele cauzei.

Actele cauzei denotă că la 28 februarie 2018 de către colaboratorii autorității publice locale a fost exercitat un control privind folosirea rațională și după destinație a resurselor funciare din mun. Chișinău, în rezultatul căruia s-a constatat coproprietarii imobilului din str. XXXXX, mun. Chișinău, fără a fi efectuate careva coordonări cu serviciile abilitate, în lipsa deciziei Consiliului mun. Chișinău privind repartizarea terenului, au ocupat ilegal un lot de pământ cu suprafața de 0,0236 ha, teren proprietate municipală (f.d. 9).

Actul de constatare pe teren nr. 09/2018 din 26 februarie 2018, atestă că terenul ocupat abuziv, pe perimetru, este îngrădit cu un gard capital, edificat neautorizat, pe când conform deciziei Consiliului mun. Chișinău nr. 4/15 din 13 mai 2014, terenul ocupat ilegal cu suprafața de circa 0,0236 ha, constituie proprietate municipală, derogări care contravin prevederilor art. 20, 21, 101 din Codul funciar, Legii nr. 163 din 09 iulie 2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, Legii nr. 835 din 17 iunie 1996 privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului, inclusiv Planului Urbanistic al orașului Chișinău și cartierului locative din zona respectivă (f.d. 10).

Colegiul a reținut că aprecierea instanței de fond privind respingerea cerințelor invocate de reclamanti, în raport cu circumstanțele de fapt și de drept a cauzei sunt întemeiate, or, lipsește înregistrarea juridică a porțiunii de teren cu suprafața de 0,0236 ha, din str. XXXXX, mun. Chișinău.

La caz, conform extrasului din Registrul bunurilor imobile, este indubitabil că terenul cu suprafața de 0,0709 ha cu nr. cadastral XXXXX206, din str. XXXXX, mun. Chișinău este înregistrat pe numele lui Serghei Vieri, Zinaida Vieri, Iurie Mogoreanu și Lilia Mogoreanu, pe cote-părți, la fel, și construcțiile amplasate pe terenul dat (f.d. 12, 44).

Instanța de apel a învederat că la 30 aprilie 2010, Iurie Mogoreanu și vecinii Serghei Vieri și Zinovia Vieri au perfectat dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile menționate în baza contractului de vânzare-cumpărare încheiat cu Primăria mun. Chișinău, autentificat notarial și înregistrat în Registrul bunurilor imobile, inclusiv și a Titlului de autentificare a drepturilor deținătorilor de teren nr. XXXXX206 (f.d. 49-52).

Subsidiar, Colegiul a reținut și argumentele lui Iurie Mogoreanu, astfel încât lucrările de construcții-reconstrucții efectuate la imobilul litigios au fost recepționate de toate organele de stat abilitate, inclusiv de Pretura de sector, Primăria mun. Chișinău, direcțiile specializate ale Consiliului mun. Chișinău, Inspekția de Stat în Construcții, fapt ce se confirmă prin copia confirmată a procesului-verbal de recepție la terminarea lucrărilor din 19 octombrie 2011 și procesului-verbal de recepție finală din 23 decembrie 2011 cu semnăturile și ștampilele Preturii de sector, Primăriei mun. Chișinău, direcțiilor specializate ale Consiliului municipal Chișinău, Inspekției de Stat în Construcții (f.d. 65-68).

Concomitent, instanța de apel a relevat că afirmațiile apelanților-reclamanti privind edificarea gardului capital neautorizat în perimetrul terenului ocupat abuziv sunt neîntemeiate, deoarece pe perimetrul străzilor Hîncești, Bugeacului, A. Vlaicu, în anul 2003, de către mai mulți vecini, în mod autorizat, au fost ridicate porțiuni de gard, fapt confirmat prin copia Certificatului de urbanism din 17 aprilie 2003 cu anexă plan de încadrare în teritoriu, precum și porțiunea aferentă vecinilor din str. Bugeacului 1, acte întocmite de Primărie și Consiliul mun. Chișinău (f.d. 73-74).

Totodată, Colegiul a specificat că probele cauzei combat argumentele apelanților, care, în esența lor, sunt contradictorii, în cazul în care aceștia invocă ca mijloc de probă decizia Consiliului mun. Chișinău nr. 4/15 din 13 mai 2014 privind delimitarea terenurilor proprietate municipală din sec. Centru, precum și în poziția 3475 din anexa nr. 1 a deciziei enunțate, în baza extrasului din baza de date electronică a IP „Agenția Servicii Publice”, terenul cu nr. cadastral XXXXX790 cu suprafața de 1,412 ha constituie proprietate municipală din domeniul public – drum, făcând referire la un alt teren decât cel stabilit din probatoriul cauzei, și anume terenul din str. XXXXX, mun. Chișinău cu nr. cadastral XXXXX206.

Astfel, instanța a apreciat critic, ca fiind declarative, irelevante speței și fără suport probatoriu, invocarea de către apelanți a prevederilor art. 20, 21 din Codul funciar, art. 77 (5) Legea nr. 436-XV1 din 28 decembrie 2006 privind administrația publică locală, Legii nr. 163 din 09 iulie 2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, Legii nr. 835 din 17 iunie 1996 privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului.

Or, în speță, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție învederează că atât prima instanță cât și instanța de apel au adoptat hotărâri premature, fără o apreciere a argumentelor și probelor invocate de apelant și intimat în coroborare cu cumulul de probe prezent la dosar, iar faptul dat indică incontestabil la încălcarea de către instanța de apel a normelor de drept procedural, precum și la examinarea superficială și evazivă atât a apelului, cât și a cauzei deduse judecării, fără a fi verificată, în condițiile legii, legalitatea hotărârii contestate.

La caz, Colegiul învederează că instanța de apel a concluzionat că probele cauzei combat argumentele apelanților, or, nu a verificat relevanța argumentelor aduse de aceștia în susținerea apelului.

Astfel, indicând că intimații au ocupat abuziv un lot de teren cu suprafața de 0,0236 ha din terenul proprietate municipală, apelanții în susținerea acestui aspect au făcut referire la decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 4/15 din 13 mai 2014 și extrasul din Registrul bunurilor imobile în privința bunului imobil nr. cadastral XXXXX.790, cu suprafața de 1,412 ha, care însă nu se regăsesc la actele cauzei.

De altfel, se impune a învedera că în referința depusă de Iurie Mogoreanu este indicat (f.d. 137, rândul 4): „... Acest fapt se confirmă inclusiv prin extrasul din anexa la decizia Consiliului municipal Chișinău din 13 mai 2014 și planul anexat de Primărie, inclusiv la cererea de apel”, însă materialele dosarului denotă că la cererea de apel nu au fost anexate careva acte (f.d. 120-126).

Prin urmare, în speță este cert, că instanța de apel a examinat cauza superficial, fără a verifica argumentele apelanților, fără a verifica situația de fapt expusă, în partea ce ține de acapararea sau nu a lotului de teren cu suprafața de 0,0236 ha de către proprietarii bunului imobil învecinat, fără a verifica dacă lotul de teren cu suprafața de 0,0236 ha este sau nu parte a lotului de teren cu suprafața de 1,412 ha, presupus a fi proprietate municipală.

Astfel, reieșind din cele supra relatate, Colegiul constată că decizia instanței de apel a fost adoptată prematur, fără o apreciere a argumentelor și probelor invocate de apelant și intimat în coroborare cu cumulul de probe prezent la dosar, iar faptul dat indică incontestabil la încălcarea de către instanța de apel a normelor de drept procedural, precum și la examinarea superficială și evazivă atât a apelului,

cât și a cauzei deduse judecării, fără a fi verificată, în condițiile legii, legalitatea hotărârii contestate.

În atare condiții, instanța ierarhic inferioară avea obligația rezultând din prevederile art. 373 alin. (2) Cod de procedură civilă, de a verifica circumstanțele și raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanțe, precum și cele care nu au fost stabilite, dar care au importanță pentru soluționarea cauzei. Mai mult, instanța de apel era obligată de a da un răspuns cert referitor la relevanța unui înscris sau altuia. Or, instanța de judecată este obligată să reflecte în hotărâre motivele concluziilor sale privind admiterea unor probe și respingerea altor probe, precum și argumentarea preferinței unor probe față de altele, rezultând din prevederile art. 130 alin. (4) Cod de procedură civilă.

În cazul în care instanța de judecată se abține de a da un răspuns special și explicit în cele mai importante întrebări, fără a acorda părții care a formulat-o posibilitatea de a ști dacă acest mijloc de apărare a fost neglijat sau respins, acest fapt se va considera o încălcare a art. 6 § 1 CEDO (cauza Hiro Balani vs. Spania, 1994). CEDO reiterează că, deși articolul 6 § 1 obligă instanțele să își motiveze hotărârile, acesta nu poate fi interpretat ca impunând un răspuns detaliat pentru fiecare argument (Van de Hurk împotriva Țărilor de Jos, 19 aprilie 1994, pct. 61, seria A nr. 288). Instanțele trebuie să răspundă la argumentele esențiale ale părților, dar măsura în care se aplică această obligație poate varia în funcție de natura hotărârii și, prin urmare, trebuie apreciată în baza circumstanțelor cauzei (Hiro Balani împotriva Spaniei, 9 decembrie 1994, pct. 27).

Tot aici, este de menționat că în cadrul soluționării cauzei, probele din dosar se cercetează doar în ansamblul și în interconexiunea acestora, or, instanța de judecată este obligată să reflecte în hotărâre motivele concluziilor sale privind admiterea unor probe și respingerea altor probe, precum și argumentarea preferinței unor probe față de altele.

În conformitate art. 390 alin. (1) lit. e), f) Cod de procedură civilă, decizia instanței de apel trebuie să conțină motivele concluziilor instanței de apel și referirea la legea guvernantă și concluziile instanței de apel în urma examinării apelului.

În sensul art. 6 CEDO, instanțele de judecată trebuie să indice, cu suficientă claritate, motivele pe care se întemeiază hotărârile, iar având în vedere caracterul determinant al concluziilor sale, noțiunile ce implică o apreciere a faptelor supuse examinării. CEDO, în cauza Suominen vs. Finlanda, a reținut că „... o funcție a unei decizii motivate este să demonstreze părților că ele au fost auzite. Mai mult ca atât, o hotărâre motivată oferă părții posibilitatea să o conteste, precum și posibilitatea de a revedea decizia de către instanța de recurs. Doar prin adoptarea unei decizii motivate poate avea loc un control public a administrării justiției”.

Totodată, în cauza Van de Hurk v. Olandei, hotărârea din 19 aprilie 1994, și cauza Dulaurans v. Franței, Hotărârea din 21 martie 2000, paragraful 33, CEDO a statuat că dreptul la un proces echitabil nu poate fi considerat efectiv decât dacă cererile și observațiile părților sunt într-adevăr „auzite”, adică examinate conform normelor de procedură de către tribunalul sesizat.

Altfel spus, art. 6 impune „tribunalului” obligația de a proceda la o examinare efectivă a mijloacelor, argumentelor și al elementelor de probă ale părților, cel puțin pentru a le aprecia relevanța”. CEDO nu își propune să garanteze drepturi

teoretice sau iluzorii, ci drepturi concrete și efective (cauza Artico v. Italiei, Hotărârea din 13 mai 1980, seria A nr. 37, p. 16, paragraful 33).

Prin urmare, instanța de apel nu și-a executat în deplină măsură obligația legală de a motiva hotărârea adoptată.

Dreptul de a fi auzit, a fost încălcat, or dreptul în cauză include nu doar posibilitatea de a aduce argumente instanței, dar de asemenea o obligație corespunzătoare a instanței de a arăta, în motivarea sa, motivele pentru care anumite argumente au fost acceptate sau respinse, ceea ce nu a fost îndeplinit de instanța de apel.

În consecință, Colegiul, verificând conținutul deciziei contestate, în raport cu materialele dosarului, argumentele invocate în recurs, conchide că instanța de apel, s-a referit în mod declarativ la normele dreptului material pe care le-a considerat aplicabile speței, fără să se expună asupra circumstanțelor concrete ale cauzei și probelor administrate în cadrul judecării cauzei pe care se întemeiază concluziile privitoare la aceste circumstanțe și fără a indica motivele pentru care anumite argumente invocate de părți nu au fost reținute, nefiind nici supuse aprecierii.

Este de menționat că actul judecătoresc trebuie să corespundă tuturor normelor de drept, să fie clar, înțeles de părțile implicate în litigiu și să răspundă în mod sigur și expres la toate cererile și obiecțiile formulate de către părți.

Mai mult, hotărârea trebuie să se fondeze pe lege, trebuie să rezolve, într-o manieră certă, explicit sau implicit, toate cererile invocate de părți, conform principiului nr. 6 al Recomandării nr. 5 din 1984, adoptată la de Comitetul Miniștrilor al Consiliului European, privind principiile de procedură civilă menite pentru ameliorarea funcționării justiției, ceea ce în speță lipsește.

Or, în sensul principiului procesului echitabil, garantat de art. 6 CEDO, motivarea hotărârilor este o garanție pentru părți că cererile lor au fost analizate cu atenție și oferă posibilitatea exercitării controlului judiciar.

Analiza pe care judecătorul o face în legătură cu motivele de fapt și de drept care i-au format convingerea, în sensul unei anumite soluții trebuie să fie clară și simplă, precisă, concisă și fermă, să aibă putere de convingere. Nemotivarea hotărârii sau o motivare necorespunzătoare vor atrage casarea ei.

Din considerentele menționate, pornind de la faptul că această eroare admisă la judecarea cauzei în instanța ierarhic inferioară nu poate fi corectată de instanța de recurs, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a admite recursul și a casa integral decizia instanței de apel, cu trimiterea cauzei la rejudecare în instanța de apel, în alt complet de judecată.

La rejudecarea cauzei, instanța de apel, pentru a concluziona sub aspectul temeiniciei/ netemeiniciei acțiunii, urmează să verifice cerințele prin prisma argumentelor și probelor atât a părții reclamante, cât și a părții pârâte, rezultând din prevederile art. 130 alin. (1) Cod de procedură civilă, conform cărora instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare și nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul și interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege, ca în consecință soluția adoptată să fie certă și coerentă. Caracterul peremptoriu al concluziei instanței de judecată, urmează a fi stabilit în coraport cu circumstanțele cauzei, probele administrate și cercetate și normele de drept material aplicabile raportului litigios.

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

d e c i d e :

Se admite recursul declarat de Consiliul municipal Chișinău și Primăria municipiului Chișinău.

Se casează decizia din 29 octombrie 2020 a Curții de Apel Chișinău, în cauză civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Consiliul municipal Chișinău și Primăria municipiului Chișinău împotriva lui Serghei Vieri, Iurie Mogoreanu și Zinoviei Vieri, intervenient accesoriu Instituția Publică „Agenția Servicii Publice” cu privire la demolarea construcției neautorizate și eliberarea terenului ocupat ilegal, cu trimiterea cauzei spre rejudecare la Curtea de Apel Chișinău, în alt complet de judecată.

Decizia nu se supune nici unei căi de atac.

Președintele ședinței,
judecătorul

Svetlana Filincova

judecătorii

Ala Cobăneanu

Iurie Bejenaru

Dumitru Mardari

Galina Stratulat