

## Î N C H E I E R E

06 octombrie 2021

mun. Chișinău

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

în componența:

președintele completului, judecătorul  
judecătorii

Svetlana Filincova  
Galina Stratulat  
Iurie Bejenaru

examinând admisibilitatea recursurilor declarate de IP Agenția Servicii Publice și SRL „Verix Grup”,

în cauza civilă la cererea înaintată de SRL „Paleandra” către SRL „Verix-Grup”, SRL „Autovis-Plus”, SA „Mioara”, intervenient accesoriu IP Agenția Servicii Publice, privind divizarea în natură a imobilului cu numărul cadastral 0300302.374 din str. Vasile Alecsandri, 2, din mun. Bălți cu formarea unor bunuri imobile independente,

împotriva deciziei din 06 mai 2021 a Curții de Apel Bălți, prin care a fost admisă cererea de apel depusă de SA „Mioara”, casată hotărârea din 19 martie 2019 a Judecătoria Bălți, sediul Central, și pronunțată o nouă hotărâre de admitere a acțiunii,

### c o n s t a t ă:

La 23 martie 2016, reclamanta SRL “Paleandra” a înaintat acțiune civilă către SRL “VerixGrup”, SRL “Autorvis-Plus”, SA „Mioara”, intervenient accesoriu Oficiul teritorial cadastral Bălți (IP Agenția Servicii Publice), privind divizarea în natură a lotului de teren cu numărul cadastral 0300302.374 din str. Vasile Alecsandri, 2, mun. Bălți, cu formarea unor bunuri imobile independente.

În motivarea acțiunii reclamanta a indicat că, potrivit încheierii instanței de judecată din 13 iulie 2015 (dosar nr. 25/8-96/2015) a fost confirmat procesul-verbal al licitației petrecute la 03 iulie 2015, privind vânzarea bunului imobil - teren cu suprafața de 0,06 ha, ce constituie 0,7 % din terenul cu suprafața de 8,5711 ha, cu nr. cadastral 0300302.374, situat în mun. Bălți, str. Vasile Alecsandri, 2, care aparține SA „Mioara”, iar în urma licitației a fost adjudecat cumpărătorului SRL „Paleandra”.

Din informația înscrisă în Registrul bunurilor imobile rezultă că terenul cu suprafața de 8,5711 ha, cu nr. cadastral 0300302.374, situat pe str. Vasile Alecsandri, 2, mun. Bălți, constituie proprietate comună pe cote-părți, iar partajarea în natură se poate face conform cotelor-părți deținute de proprietari.

Potrivit reclamantei, rațiunea înaintării prezentei acțiuni rezultă din faptul că, la momentul de față, nu este posibil de a partaja lotul de teren pe cale extrajudiciară.

La 18 august 2016, din partea reclamantei SRL „Paleandra” și a părților SRL „Autovis-Plus”, SA „Mioara”, a parvenit o cerere de concretizare a acțiunii, prin care solicitanții, reieșind din faptul că după întocmirea proiectului de fezabilitate în domeniul urbanismului au ajuns la un numitor comun în privința modului de divizare a terenului, cu excepția părâtului SRL „Verix-Grup”, cu care nu a fost posibil de a stabili un acord, au solicitat divizarea în natură a lotului de teren și formarea unor bunuri independente, prin împărțirea bunului imobil proprietate comună, înregistrat cu nr.cadastral 0300302.374, situat pe str. Vasile Alecsandri, 2, mun. Bălți, între SRL „Paleandra”, SRL „Verix-Grup”, SRL „Autovis-Plus”, SA „Mioara”.

La 04 octombrie 2016, SRL „Paleandra” a înaintat o cerere în instanța de judecată în temeiul art. 60 din Codul de procedură civilă, prin care a solicitat admiterea cererii, divizarea în natură a terenului cu nr. cadastral 0300302.374, formarea unor bunuri independente, prin împărțirea bunului imobil proprietate comună pe cote-părți, situat pe str. Vasile Alecsandri, 2, mun. Bălți, între SRL „Paleandra”, SA „Mioara”, SRL „Verix-Grup”, SRL „Autovis Plus”.

Prin încheierea din 06 octombrie 2016 a Judecătorei Bălți, s-a respins cererea privind încetarea procesului la examinarea cererii de chemare în judecată depusă de SRL „Paleandra” către SRL „Verix-Grup”, SRL „Autovis Plus”, SA „Mioara”, intervenient accesoriu OCT Bălți, privind partajul bunurilor în natură.

La 11 iunie 2018, reprezentantul reclamantei SRL „Paleandra”, avocatul Boris Lichii, a înaintat o cerere de concretizare a acțiunii, prin care a solicitat divizarea în natură a bunului imobil proprietate a SRL „Paleandra”, cu suprafața de 0,12 ha, cu nr. cadastral 0300302.629, din str. Vasile Alecsandri, 2, mun. Bălți, a sectorului de teren cu nr. cadastral 0300302.629, cu suprafața de 0,69 ha, ce constituie 0,7 % din terenul cu suprafața de 8,5711 ha, cu nr. cadastral 0300302, din str. Vasile Alecsandri, 2, mun. Bălți, cu formarea unor bunuri imobile prin împărțirea bunului imobil proprietate comună pe cote-părți dintre proprietarii SRL „Paleandra”, SRL „Verix-Grup”, SRL „Autovis-Plus”, SA „Mioara”.

La 05 septembrie 2018, SRL „Paleandra”, prin intermediul avocatului Lichii Boris, a înaintat o cerere de concretizare a cererii de chemare în judecată, prin care a solicitat divizarea imobilului din proprietatea SRL „Paleandra” în natură a sectorului de pământ cu suprafața de 0,12 ha, cu numărul cadastral 0300302.629, din str. Vasile Alecsandri, 2, din mun. Bălți, a sectorului de pământ cu nr. cadastral 0300302.374, cu suprafața de 0,06 ha, ce constituie 0,7% din terenul cu suprafața de 8,5711 ha, cu numărul cadastral 0300302, situat în mun. Bălți, str. Vasile Alecsandri, 2, din mun. Bălți, prin formarea unor bunuri imobile independente prin împărțirea bunului imobil proprietate comună pe cote-părți dintre proprietarii: SRL „Paleandra”, SA „Mioara”, SRL „Verix-Grup”, SRL „Auto Vis-Plus”; dispunerea efectuării unei constatări a specialistului, cu încredințarea efectuării lucrărilor Agenției Servicii Publice, Serviciul Cadastral Teritorial Bălți, privind posibilitatea divizării în natură a sectorului de pământ cu suprafața de 0,12 ha, cu numărul cadastral 0300302.629, din str. Vasile Alecsandri, 2, din mun. Bălți, a sectorului de pământ cu număr cadastral 0300302.374, cu suprafața de 0,06 ha, ce constituie 0,7% din terenul cu suprafața de 8,5711 ha cu numărul cadastral 0300302, situat în mun. Bălți, str. Vasile Alecsandri, 2, din mun. Bălți, prin formarea unor bunuri independente prin împărțirea bunului proprietate comună pe cote-părți între

proprietarii SRL „Paleandra”, SA „Mioara”, SRL „Verix-Grup”, SRL „Autovis-Plus”.

Prin hotărârea din 19 martie 2019 a Judecătoria Bălți, sediul Central, s-a admis parțial acțiunea. S-au format din bunul imobil inițial, înregistrat în Registrul bunurilor imobile cu numărul cadastral 0300302.374, destinația pentru construcții, mod de folosință pentru construcții, cu suprafața de 8,5711 ha, având ca și coproprietari pe SRL „Verix-Grup” - cota parte 2,9 %, SA „Mioara” - cota parte 6,1385 %, SA „Mioara” - cota parte 79,833 %, SRL „Paleandra” - cota parte 0,7%, SRL „Autovis-Plus” - cota parte 2,48 %, bunurile imobile construcții: 0300302.374.01; 0300302.374.02; 0300302.374.03, 0300302.374.04; 0300302.374.05; 0300302.374.06; 0300302.374.07; 0300302.374.08; 0300302.374.09; 0300302.374.14; 0300302.374.15; 0300302.374.16; 0300302.374.17; 0300302.374.18; 0300302.374.19; 00300302.374.20; 300302.374.25; 0300302.374.26; bunurile imobile construcții nr. cadastral 0300302.374.22, proprietar SRL „Verix-Grup”, IDNO 1002602000047, cota-parte 1.0, amplasate în mun. Bălți, str. Vasile Alecsandri, 2, prin divizare, conform Raportului tehnic Proiect de formare a bunului imobil nr.0300/18/25433, întocmit la 23 ianuarie 2019, elaborat de Serviciul cadastral teritorial Bălți, Departamentul Cadastru, IP Agenția Servicii Publice, următoarele bunuri imobile:

a) bunul imobil cu numărul cadastral 0300302.241, teren/suprafața - 0,2203 ha, destinația pentru construcții, proprietar SRL „Autovis-Plus”, IDNO 1003602003034, cota-parte 1.0;

b) bunul imobil cu numărul cadastral 0300302.243, teren/suprafața - 0,06 ha, destinația pentru construcții, proprietar SRL „Paleandra”, IDNO 1015602000452, cota-parte 1.0;

c) bunul imobil cu numărul cadastral 0300302.630, teren/suprafața - 0,2708 ha, destinația pentru construcții, bunul imobil construcție 0300302.630.01, proprietar SRL „Verix-Grup”, IDNO 1002602000047, - cota-parte 1.0;

d) bunul imobil cu numărul cadastral 0300302.242, teren/suprafața - 8,02 ha, destinația pentru construcții și bunurile imobile, construcții: 0300302.242.01; 0300302.242.02; 0300302.242.03; 0300302.242.04; 0300302.242.05; 0300302.242.06; 0300302.242.07; 0300302.242.08; 0300302.242.09; 0300302.242.10; 0300302.242.11; 0300302.242.12; 0300302.242.13; 0300302.242.14; 0300302.242.15; 00300302.242.16; 300302.242.17; 0300302.242.18; proprietar SA „Mioara”, IDNO 1003602000620, cota-parte 1.0, amplasate pe adresa mun. Bălți, str. Vasile Alecsandri, 2.

Pe terenul aservit cu numărul cadastral 0300302.242, proprietar SA „Mioara”, s-a instituit servitutea în favoarea terenului dominant cu numărul cadastral 0300302.630, proprietar SRL „Verix-Grup”.

În rest pretențiile s-au respins ca neîntemeiate.

Prin decizia din 06 mai 2021 a Curții de Apel Bălți, a fost admisă cererea de apel depusă de SA „Mioara”, casată hotărârea din 19 martie 2019 a Judecătoria Bălți, sediul Central, și pronunțată o nouă hotărâre de admitere a acțiunii.

S-a divizat bunul imobil inițial, înregistrat în Registrul bunurilor imobile cu numărul cadastral 0300302.374, destinația pentru construcții, mod de folosință pentru construcții, suprafața - 8,5711 ha, având coproprietari: SRL „Verix-Grup” – cota-parte 2,9 %, SA „Mioara” – cota-parte 6,1385 %, SA „Mioara” – cota-parte 79,833 %, SRL „Paleandra” – cota-parte 0,7%, SRL „Autovis-Plus” – cota-parte

2,48 %, cu formarea următoarelor bunuri imobile, conform Variantei II a Raportului de expertiză nr.089 din 10 august 2020:

Partea I - Societatea pe Acțiuni pentru Producerea Articolelor din Blănuri Mioara - 73687,0324 m.p. (85,9715% ) - sectorul de teren marcat de punctele 4-5-6-7-8-9-10-57-56-13-56-55-54-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-53-52-4;(distanța dintre puncte este indicată în tabelul 2 și colorată în Anexă cu creion colorat de culoare galben).

Partea II - Societatea cu Răspundere Limitată "Verix - Grup" - 2485,6190 m.p. (2,90% ) - sectorul de teren marcat de punctele 48-49-50-51-1-2-3-52-53-48 (distanța dintre puncte este indicată în tabelul 1 și colorată în Anexă cu creion colorant de culoare albastră).

Partea III - Societatea cu Răspundere Limitată "Paleandra" - 599.9770 m.p. (0,7%) - sectorul de teren marcat de punctele 10-57-56-12-11-10 (distanța dintre puncte este indicată în tabelul 1 și colorată în Anexă cu creion colorant de culoare roșu).

Partea IV - Societatea cu Răspundere Limitată „Autovis-Plus” - 2125,6328 m.p. (2,48%) - sectorul de teren marcat de punctele 16-17-18-19-54-55-14-15-16 (distanța dintre puncte este indicată în tabelul 1 și colorată în Anexă cu creion colorant de culoare verde).

Pentru a fi identificată posibilitatea partajării optime a terenului cu nr. cadastral 0300302.374, de către instanța de apel a fost dispusă efectuarea expertizei tehnice privind posibilitatea divizării în natură a lotului de teren cu nr.cadastral 0300302.374. La întocmirea raportului de expertiză cu nr. 089 din 10 august 2020 de către expertul Chintea Lucia, s-au luat la bază posibilitățile tehnice de partajare și anume: posibilitatea de funcționare separată a fiecărei părți componente, posibilitatea de exploatare și întreținere separată, necesitatea intervențiilor la construcțiile separate, inclusiv în structurile de rezistență. În acest sens luând în considerație situația de fapt constatată la fața locului, amplasarea construcțiilor pe teren, asigurarea bunurilor imobile cu o cale de acces pentru exploatare și deservire, în corespundere cu cerințele tehnico-normative, au fost propuse trei variante de partajare a terenului. Reieșind din faptul că expertul a propus trei variante de partaj al terenului, în instanța de apel s-a constatat că varianta a doua este cea mai rezonabilă pentru divizarea acestui teren.

La 28 iunie 2021 (prin poșta electronică) și la 29 iunie 2021 (prin intermediul oficiului poștal), IP Agenția Servicii Publice a depus recurs asupra deciziei instanței de apel, solicitând admiterea acestuia, casarea deciziei din 06 mai 2021 a Curții de Apel Bălți, cu menținerea hotărârii primei instanțe.

La 05 iulie 2021 (prin poșta electronică) și la 14 iulie 2021 (prin intermediul Secției Documentare Procesuală a Cauzelor Civile din cadrul Curții Supreme de Justiție), SRL "Verix-Grup" a depus recurs asupra deciziei din 06 mai 2021 a Curții de Apel Bălți, solicitând admiterea acestuia, casarea deciziei contestate, cu menținerea hotărârii primei instanțe.

În motivarea recursurilor, recurenții au descris circumstanțele de fapt ale cauzei și și-au exprimat dezacordul față de concluziile expuse în Raportul de expertiză nr. 089 din 10 august 2020, efectuat de către expertul Chintea Lucia, care a stat la baza emiterii deciziei contestate.

La 23 septembrie 2021, avocatul Botnarenco Dorin, în interesele SA "Mioara" a depus două referințe asupra recursului înaintat de IP Agenția Servicii Publice și

asupra recursului declarat de SRL "Verix-Grup", solicitând considerarea lor ca fiind inadmisibile.

La 05 octombrie 2021, SRL "Verix-Grup" a depus o cerere de recurs suplimentară, indicând motive și temeuri similare celor din recursul inițial.

Analizând temeiurile invocate în cererile de recurs în raport cu materialele pricinii și prevederile legale, Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursurile declarate de IP Agenția Servicii Publice și SRL „Verix Grup”, urmează a fi declarate inadmisibile, din considerentele ce urmează.

În conformitate cu art. 434 din Codul de procedură civilă, termenul de declarare a recursului este de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau a deciziei integrale. Alineatul (2) al aceluiași articol prevede că termenul de 2 luni este termen de decădere și nu poate fi restabilit.

Potrivit materialelor cauzei, decizia Curții de Apel Bălți a fost pronunțată la 06 mai 2021 și expediată participanților la proces la 18 iunie 2021 (f.d. 19, vol. III), fiind recepționată de IP Agenția Servicii Publice, filiala OCT Bălți, și SRL „Verix Grup” la 22 iunie 2021 (f.d. 21, 25, vol. III). Astfel, având în vedere faptul că recursurile declarate împotriva deciziei din 06 mai 2021 a Curții de Apel Bălți au fost înregistrate la 28 iunie 2021 și 05 iulie 2021, în conformitate cu art. 434 din Codul de procedură civilă, acestea se consideră declarate în termen.

În conformitate cu art. 432 alin. (1) din Codul de procedură civilă, părțile și alți participanți la proces sunt în drept să declare recurs în cazul în care se invocă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau a normelor de drept procedural prevăzute de art. 432 alin. (2), (3) și (4) din Codul de procedură civilă.

În conformitate cu art. 433 lit. a) din Codul de procedură civilă, cererea de recurs se consideră inadmisibilă în cazul în care recursul nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4) din Codul de procedură civilă.

În conformitate cu art. 440 alin. (1) din Codul de procedură civilă, în cazul în care se constată existența unuia din temeiurile prevăzute la art. 433, completul din 3 judecători decide în mod unanim, printr-o încheiere motivată irevocabilă, asupra inadmisibilității recursului. Încheierea se emite conform prevederilor art. 270 și nu conține nici o referire cu privire la fondul recursului.

Dat fiind faptul că temeiurile de declarare a recursului împotriva deciziei curții de apel, prin prisma prevederilor secțiunii a 2-a a capitolului XXXVIII al din Codul de procedură civilă, sunt strict delimitate de art. 432, Completul reține că reieșind din prevederile art. 437 alin. (1) lit. f) din Codul de procedură civilă, în sarcina recurentului este impusă obligația delimitării esenței, temeiului și argumentării acelei/acelor încălcări esențiale și/sau a acelor circumstanțe ce indică la aplicarea eronată a normelor de drept material sau procedural, și care ar dicta necesitatea declarării recursului ca fiind admisibil.

În speță, însă criticile invocate de recurenta SRL „Verix Grup” nu pot duce la admisibilitatea recursului, or, acestea nu pot fi reținute prin prisma art. 432 din Codul de procedură civilă, în condițiile în care se insistă în mod exclusiv asupra reaprecierii circumstanțelor cauzei, în detrimentul evidențierii ilegalității soluției instanței de apel. În acest context este de menționat faptul că recursul exercitat conform secțiunii a II-a are caracter devolutiv numai asupra problemelor de drept material și procedural, verificându-se doar legalitatea deciziei, dar nu și temeinicia în fapt.

Acest fapt denotă caracterul declarativ al recursului, fiind lipsit de esență, care evidențiază simplul fapt al dezacordului recurenteii SRL „Verix Grup” cu soluția dată de instanța de apel, precum și lipsa temeiurilor legale de declarare a recursului, având în vedere faptul că, rolul exclusiv al recursului este de a asigura efectuarea unui control de legalitate a deciziei atacate în baza temeiurilor legale de declarare a recursului strict prevăzute de art. 432 alin. (2), (3) și (4) din Codul de procedură civilă.

Abordarea recurenteii SRL „Verix Grup”, în speță, însă evidențiază în mod clar dezacordul acesteia cu soluția dată de instanța de apel, iar argumentele recursului nu permit identificarea omisiunilor sau erorilor care ar impune declararea acestuia ca fiind admisibil.

Prin prisma jurisprudenței CtEDO, recursul trebuie să fie efectiv, adică să fie capabil să ofere îndreptarea situației prezentate în cerere, să posede puterea de a îndrepta în mod direct starea de lucruri, trăsătură distinctivă care nu este evidențiată în cererea de recurs declarată de SRL „Verix Grup”.

În privința recursului declarat de IP Agenția Servicii Publice, Completul Colgiului reține prevederile art. 433 lit. c) din Codul de procedură civilă, potrivit căruia cererea de recurs se consideră inadmisibilă în cazul în care persoana care a înaintat recursul nu este în drept să-l declare.

Reieșind din materialele cauzei, cererea de recurs a IP Agenția Servicii Publice a fost semnată de reprezentantul acesteia, Rotari Mircea. Instanța de recurs atrage atenția că la dosar este anexată copia procurii nr. 01/2032 din 12 octombrie 2017, eliberată de IP Agenția Servicii Publice lui Rotari Mircea, procura fiind valabilă pentru un termen de un an, adică până la 12 octombrie 2018 (f.d. 157, vol. I). Un alt document care să certifice împuternicirile reprezentantului recurenteii, inclusiv împuternicirea de a ataca hotărârea judecătorească, la materialele cauzei nu se regăsește. Totodată, lipsesc documentele care ar confirma statutul de angajat al IP Agenția Servicii Publice a acestui reprezentant. Astfel, Completul Colegiului este lipsit de posibilitatea de a verifica împuternicirile semnatarului cererii de recurs, în conformitate cu prevederile art. 75, 80-81 din Codul de procedură civilă, și constată lipsa acestora.

Din considerentele enunțate, Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție constată lipsa temeiurilor care ar dicta necesitatea declarării recursurilor ca fiind admisibile.

În conformitate cu art. 270, 431 alin. (2), art. 433 lit. a) și c), art. 440 alin. (1) din Codul de procedură civilă, Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție

d i s p u n e:

Se consideră inadmisibile recursurile declarate de IP Agenția Servicii Publice și SRL „Verix Grup”.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului,  
Judecătorul

Svetlana Filincova,

Judecătorii

Galina Stratulat,

Iurie Bejenaru