

Prima instanță: Judecătoria Chișinău (sediul Centru), (jud. R. Pascari)

Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (jud. M. Anton, I. Secieru, V. Cotorobai)

DECIZIE

10 noiembrie 2021

mun. Chișinău

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

În componența:

Președintele ședinței, judecătorul
Judecătorii

Svetlana Filincova
Galina Stratulat
Nina Vascan
Victor Burduh
Aliona Miron

examinând recursul declarat de S.R.L. „Gonvaro-Con”,

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Consiliul municipal Chișinău și Primăria municipiului Chișinău împotriva S.R.L. „Gonvaro-Con”, intervenient accesoriu I.P. „Agenția Servicii Publice” cu privire la demolarea construcțiilor neautorizate cu eliberarea terenului,

împotriva deciziei din 11 februarie 2021 a Curții de Apel Chișinău, prin care a fost admisă cererea de apel declarată de Consiliul municipal Chișinău și Primăria municipiului Chișinău, casată hotărârea din 26 noiembrie 2019 a Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) și emisă o nouă hotărâre prin care acțiunea a fost admisă,

c o n s t a t ă :

La 26 iunie 2018, Consiliul municipal Chișinău și Primăria mun. Chișinău au înaintat în instanță o cerere de chemare în judecată împotriva S.R.L. „Gonvaro-Con”, intervenient accesoriu I.P. „Agenția Servicii Publice”, prin care au solicitat demolarea construcției samavolnice și eliberarea terenurilor ocupate ilegal din str. Cornului 22 și str. Cornului 23, mun. Chișinău, cu suprafața totală de 0,0135 ha și 0,0623 ha.

În motivarea acțiunii înaintate reclamantii au invocat că în urma controlului efectuat, la 13 martie 2018, cu privire la folosirea rațională și conform destinației a resurselor funciare din mun. Chișinău s-a constatat că pârâta, fără a efectua

coordonările respective cu serviciile abilitate, în lipsa deciziei Consiliului municipal Chișinău a ocupat ilegal două loturi de teren, proprietate municipală, cu suprafața de circa 0,0135 ha și 0,0623 ha din str. Cornului 22 și 23, mun. Chișinău, ce sunt îngrădite cu gard din plăci de beton și foi de metal, edificate neautorizat, pe aceste terenuri fiind depozitate materiale de construcție și vagonete metalice.

Reclamanții au relatat că terenurile respective, ce se suprapun cu terenul cu numărul cadastral 0100522598 - teren de uz public, constituie proprietate municipală în baza deciziei Consiliului municipal Chișinău nr.2/18-1 din 27 februarie 2014.

În viziunea reclamanților acțiunile pârâtei sunt ilegale, motiv pentru care acestea urmează a fi curmate prin admiterea pretențiilor înaintate.

Pentru a se opune pretențiilor reclamanților, S.R.L. „Gonvaro-Con” a menționat în cadrul dezbaterilor judiciare că societatea a procurat terenurile private din cartierul vizat, a demolat casele vechi și a elaborat un nou Plan Urbanistic de Detaliu al cartierului. Anterior acest cartier era ocupat de case vechi, amplasate haotic, fără o infrastructură potrivită. În această zonă, urmare a comasării terenurilor private, s-au identificat mai multe fâșii de terenuri printre gospodăriile private, care au rămas neprivatizate, pe motiv că la privatizare fiecare a obținut în proprietate până la 6 ari, așa cum prevede legea. Respectiv, aceste fâșii au rămas proprietate municipală.

A susținut că timp de zeci de ani această fâșie de teren nici nu era formată ca bun individual și nici nu era utilizată de către municipalitate. SC ”Gonvaro-Con” SRL a depus cereri de procurare a unor fâșii din terenurile municipale, acolo unde asta era necesar pentru comasarea potrivită a terenurilor private.

A evidențiat că fâșia de teren, pe care se invocă a fi construcții ilegale, este pe alocuri este mai îngustă de 2 metri și este înconjurată cu terenuri private ale SC ”Gonvaro-Con” SRL, unde se desfășoară lucrări ample de construcție și amenajare a cartierului, iar vagonetele aflate pe această porțiune de teren sun bunuri mobile, care de la o zi la alta pot fi strămutate, în dependență de necesitățile apărute în procesul construcției.

La fel, a menționat că conform planului Urbanistic General, aprobat de Consiliul municipal, societatea pârâtă s-a angajat să construiască un drum nou în acest cartier pe proprietatea sa privată, care să corespundă tuturor standardelor de lățime și calitate. Mai mult, SC ”Gonvaro-Con” SRL deja a amenajat și înnoit rețelele publice subterane de apă și canalizare. Toate aceste lucrări de amenajare a infrastructurii publice au fost efectuate din mijloacele financiare a SC ”Gonvaro-Con” SRL, cheltuielile ridicându-se se la milioane de lei. Această infrastructură este transmisă pentru utilizare publică, și apărarea dreptului de proprietate municipală asupra acelei fâșii de teren este inoportună, or nu este afectat nici un interes public.

Pârâta a punctat că toate lucrările de construcție din zonă se efectuează în conformitate cu autorizațiile de construcție, solicitarea de a elibera un teren, care este imposibil de identificat în natură, în lipsa unor borne de hotar, este vagă.

Prin hotărârea din 26 noiembrie 2019 a Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) acțiunea înaintată de Consiliul municipal Chișinău și Primăria mun. Chișinău a fost respinsă ca neîntemeiată.

Pentru a hotărî astfel prim instanță a reținut că nu pot fi reținute criticile formulate de către reclamanți, deoarece nu au fost prezentate actele confirmative care ar determina caracterul neautorizat al construcțiilor (amplasarea vagoanelor), că ar fi construite samavolnic de către societatea pârâtă, pe terenul proprietate municipală. Or, la demersul din 27 martie 2018 înaintat Procuraturii mun. Chișinău, și Agenției Ecologice, nu reiese sancționarea contravențională sau penală a societății pârâte, la materialele cauzei lipsind vreun răspuns al autorităților menționate.

În astfel de circumstanțe, nu a fost probată vinovăția pârâtei, fiind evident caracterul lipsit de substanță al cererii de chemare în judecată, or acțiunea reclamanților a fost bazată în mod exclusiv pe Actul de constatare pe teren nr.12/2018 din 13 august 2018, întocmit de Vasile Ungureanu, fără a fi confirmate și prin alte probe precum că, terenul proprietate municipală, este ocupată abuziv de către SC "Gonvaro-Con" SRL.

La fel, a fost apreciată ca fiind neîntemeiată pretenția cu privire la eliberarea porțiunilor de teren cu suprafața de circa 0,0135 ha și suprafața de circa 0,0623, pretinse ocupate ilegal, reclamanții nu au prezentat probe că aceste terenuri sunt formate și înregistrate în modul corespunzător.

Totodată, a fost reținut că devierile în suprafața terenului reieșind din mărimea suprafeței terenurilor se stabilesc de organul competent. În speță, nu este stabilit hotarul fix și lipsește posibilitatea de a determina dacă societatea pârâtă a depășit limitele hotarului, or potrivit prevederilor art. 21 al Codului funciar, sectoarele de teren se caracterizează prin suprafață, amplasament, hotare, au statut juridic și alte caracteristici, specifice în documentația înregistrării de stat a dreptului asupra pământului.

Prin decizia din 30 iunie 2020 a Curții de Apel Chișinău apelul declarat de Consiliul municipal Chișinău și Primăria mun. Chișinău a fost respins, fiind menținută hotărârea primei instanțe.

Prin decizia din 04 noiembrie 2020 a Curții Supreme de Justiție a fost admis recursul declarat de Consiliul municipal Chișinău și Primăria mun. Chișinău, a fost casată decizia Curții de Apel Chișinău din 30 iunie 2020, cu remiterea cauzei pentru rejudecare la Curtea de Apel Chișinău, de un alt complet de judecători.

Prin decizia din 11 februarie 2021 a Curții de Apel Chișinău, a fost admisă cererea de apel declarată de Consiliul municipal Chișinău și Primăria municipiului Chișinău, casată hotărârea din 26 noiembrie 2019 a Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) și emisă o nouă hotărâre prin care acțiunea a fost admisă.

A fost obligată pârâta S.R.L. „Gonvaro-Con” de a elibera terenurile ocupate din str. Cornului, 22 și str. Cornului, 23, mun. Chișinău, cu suprafața de 0,0135 ha și 0,0623 ha, cu demolarea construcțiilor samavolnice.

A fost încasată de la S.R.L. „Gonvaro-Con” în beneficiul statului taxa de stat de care la depunerea acțiunii au fost scutiți reclamanții.

Pentru a decide astfel, instanța de apel a reținut că înscrisurile anexate la dosar, denotă cert că intimata a ocupat în lipsa unui temei legal, probe contrare nefiind prezentate, terenurile cu suprafața de circa 0,0135 ha., și 0,0623 ha., din str.Cornului 22 și 23, mun.Chișinău, ce sunt îngrădite cu gard din plăci de beton și foi de metal, edificate neautorizat, pe aceste terenuri fiind depozitate materiale de construcție și vagonete metalice, terenurile respective, ce se suprapun cu terenul cu numărul cadastral 0100522598, teren de uz public, constituie proprietate municipală în baza deciziei Consiliului municipal Chișinău nr.2/18-1 din 27 februarie 2014, specificarea acestora fiind expusă în planul lotului anexat la actul indicat.

Instanța de apel a apreciat ca fiind eronate argumentele S.R.L. „Gonvaro-Con” referitoare la faptul că aceasta ar efectua lucrări de amenajare a infrastructurii publice din contul său, deoarece acest fapt nu justifică ocuparea abuzivă a terenurilor.

La 26 martie 2021 (prin oficiul poștal), S.R.L. „Gonvaro-Con” a contestat cu recurs decizia din 11 februarie 2021 a Curții de Apel Chișinău, solicitând casarea acesteia cu menținerea hotărârii primei instanțe.

În motivarea recursului au invocat faptul că instanța de apel la emiterea deciziei nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată, a interpretat în mod eronat legea și a apreciat în mod arbitrat probele. Totodată, a evidențiat că prin admiterea acțiunii de demolare a construcțiilor, instanța de apel a admis violarea dreptului la protecția proprietății.

Prin încheierea din 23 iunie 2021 a Curții Supreme de Justiție, recursul declarat de către S.R.L. „Gonvaro-Con”, a fost considerat admisibil.

Prin încheierea din 07 iulie 2021 a Curții Supreme de Justiție, recursul declarat de către S.R.L. „Gonvaro-Con”, a fost fixat pentru examinare în ședință publică.

În ședința din 04 noiembrie 2021, reprezentantul recurente S.R.L. „Gonvaro-Con”, citat legal (f.d. 229), nu s-a prezentat, nu a comunicat motivele neprezentării și nu a solicitat examinarea cauzei în lipsa lui cu toate că data, locul și ora ședinței au fost anunțate în mod public pe pagina web al instanței.

În ședința din 04 noiembrie 2021, reprezentantul intimaților Consiliul municipal Chișinău și Primăria municipiului Chișinău, citat legal (f.d. 227), nu s-a prezentat, însă a comunicat despre faptul aflării în concediu anual de odihnă, solicitând prin cerere examinarea cauzei în lipsă.

Astfel, reiterând circumstanțele cauzei, Colegiul lărgit a dispus examinarea cauzei în lipsa participanților la proces, or argumentele expuse în cererea de recurs au fost formulate cu suficientă precizie pentru a permite instanței verificarea legalității hotărârii atacate. Totodată, toate punctele de drept care puteau exista în această cauză pot fi cercetate și soluționate în mod adecvat pe baza înscrisurilor prezente la dosar. În plus, recurenta și intimații au avut ocazia să își prezinte poziția

atât în scris cât și personal în fața instanței de recurs, și să răspundă la concluziile părții adverse (*mutatis mutandis*, cauza Auza Vilho Eskelinen și alții vs. Finlanda, hotărârea din 19 aprilie 2007, § 72 – 75).

În conformitate cu art. 434 alin. (1) al Codului de procedură civilă, recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau a deciziei integrale.

Din materialele dosarului rezultă că decizia recurată a fost pronunțată la 11 februarie 2021, expediată părților abia la 17 aprilie 2021. Astfel, se constată că recurenta s-a conformat prevederilor legale și a declarat recursul împotriva deciziei instanței de apel în termenul stabilit de lege.

Verificând hotărârea contestată în raport de criticile formulate, în limitele controlului de legalitate și temeiurilor de drept invocate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră recursul declarat de S.R.L. „Gonvaro-Con”, neîntemeiat și care urmează a fi respins cu menținerea deciziei recurate din considerentele ce urmează.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. a) al Codului de procedură civilă, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să respingă recursul și să mențină decizia instanței de apel și, după caz, hotărârea primei instanțe, precum și încheierile atacate cu recurs.

Pe parcursul examinării cauzei în fazele procesuale anterioare s-a constatat cu certitudine că temei pentru intentarea acțiunii a constituit amplasarea de către S.R.L. „Gonvaro-Con”, pe teren proprietate municipală, unui gard din plăci de beton și foi de metal, edificat neautorizat, fiind depozitate materiale de construcție și vagonete metalice. În susținerea circumstanțelor pe care le invocă drept temei al pretențiilor și obiecțiilor sale, Consiliul municipal Chișinău și Primăria municipiului Chișinău au prezentat un act de constatare pe teren nr. 12/2018 din 13 martie 2018, potrivit căruia S.R.L. „Gonvaro-Con”, fără a deține vreo autorizație în acest sens, a ocupat abuziv terenurile municipale și a amplasat pe ele construcțiile menționate.

Prima instanță examinând fondul cauzei a hotărât respingerea acțiunii, concluzionând asupra lipsei probatoriului care ar confirma cele invocate în acțiune cu privire la amplasarea unor construcții ilegale. La fel, a evidențiat că pentru constatarea amplasării construcțiilor pe terenul proprietate publică este necesară cunoașterea hotarelor acestui teren, fapt care nu a fost posibil de aflat pe parcursul dezbaterilor judiciare.

Totuși, examinând apelul declarat de Consiliul municipal Chișinău și Primăria municipiului Chișinău, Curtea de Apel Chișinău a decis admiterea acestuia, casarea hotărârii primei instanței și emiterea unei noi hotărâri prin care acțiunea a fost admisă.

Vis-a-vis de cele menționate supra, Colegiul lărgit ajunge la concluzia netemeinicii alegațiilor recurentului, apreciindu-le ca fiind eronate, or acestea sunt prezentate în mod distorsionat, creând o altă versiune a circumstanțelor cauzei contrară realității.

Analizând suportul probatoriu din prezenta cauză, livrat de părți și administrat de către instanțele de judecată, Colegiul lărgit atestă că în urma unui control privind folosirea rațională și după destinație a resurselor funciare, la concret lotul de pământ situat în mun. Chișinău, str. Cornului, 22 și 23, specialiștii în domeniu funciar din cadrul Direcției generale arhitectură, urbanism și relații funciare, au constatat că S.R.L. „Gonvaro-Con”, fără a deține documente permissive, a ocupat porțiuni din terenuri municipale, instalând pe perimetru garduri din placi de beton și foi metalice, iar în interior a depozitat materiale de construcție și vagonete metalice.

Constatările specialiștilor municipali au fost exteriorizate printr-un act de constatare pe teren din 13 martie 2018, iar porțiunile din terenurile ocupate au fost localizate pe planul lotului de teren (f.d. 12-13). Derogările constatate au fost comunicate recurentei la 15 martie 2018, în vederea soluționării amiabile a litigiului, fapt confirmat prin avizul de recepție anexat la dosar (f.d. 11), însă S.R.L. „Gonvaro-Con” nu a oferit explicații la caz.

În cadrul dezbaterilor judiciare, pentru a se opune pretențiilor înaintate de Consiliul municipal Chișinău și Primăria municipiului Chișinău, S.R.L. „Gonvaro-Con” a depus o referință, la care a anexat autorizațiile de construire pentru terenurile din mun. Chișinău, str. Cornului, 22 și 23 și a explicat că fâșiile de teren pretinse a fi ocupate abuziv, sunt înconjurate cu terenurile private ce îi aparțin și de fapt de aceste porțiuni de teren, neidentificate, autoritatea publică locală nu se folosește. Mai mult, a menționat că S.R.L. „Gonvaro-Con” efectuează în cartierul Cornului-Codreanu-Vovițeni lucrări de construcție ample, cu amenajarea infrastructurii publice din cont propriu.

În acest context, instanța de recurs apreciază declarațiile S.R.L. „Gonvaro-Con” ca fiind neîntemeiate, iar concluzia instanței de apel drept una corectă, or efectuarea în baza autorizațiilor a unor lucrări de construcție a unui cartier locativ și/sau amenajarea infrastructurii acestui cartier sau oricare alte circumstanțe, nu permit, potrivit legii, ocuparea fără acordul proprietarului a porțiunilor de teren, mai mult, îngărând accesul prin garduri.

În cazul în care S.R.L. „Gonvaro-Con” considera important și absolut necesar folosirea porțiunilor de teren în litigiu, din intenții de utilitate publică, urma să solicite proprietarului acordarea unor drepturi (servitute, suprafață etc.) fie temporare, fie permanente, fapt care în speță nu s-a întâmplat, or din materialele cauzei o altă situație de fapt nu se atestă.

S.R.L. „Gonvaro-Con” contrar sarcinii pozitive de probațiune, în situația în care a obiectat asupra pretențiilor autorității publice locale, nu a prezentat instanței de judecată nici o probă pentru a răsturna constatările specialiștilor funciari, exteriorizate prin actul de constatare pe teren din 13 martie 2018, sau probe că dobândit posesia și folosința acestor porțiuni de teren în baza unui titlu legal și nici că terenurile respective ar constitui parte a terenurilor proprietate privată.

Prin urmare, ținând cont de faptele din speță, de argumentele părților și de

constatările de mai sus, Colegiul judiciar consideră că a examinat principalele întrebări juridice puse în cerere (sarcina probațiunii temeiniciei ocupării terenului) și că nu este necesar să se pronunțe separat în privința motivelor invocate în recursul formulat. În principiu se atestă că argumentele recursului declarat de către S.R.L. „Gonvaro-Con”, de fapt au fost invocate anterior și le-a fost dată o valență juridică în cadrul dezbaterilor judiciare.

Acestea, în esență, nu au forță juridică de a influența prezenta soluție pe caz (a se vedea, *printre alte autorități*, cauza Kamil Uzun vs Turcia, hotărârea din 10 mai 2007, § 64; cauza Centrul pentru Resurse Juridice în numele lui Valentin Câmpeanu vs România (Marea Cameră), hotărârea 17 iulie 2014, § 156).

Astfel, instanța de recurs concluzionează că, recursul declarat de S.R.L. „Gonvaro-Con” împotriva deciziei 11 februarie 2021 a Curții de Apel Chișinău, este neîntemeiat și care urmează a fi respins cu menținerea deciziei contestate.

Având în vedere cele expuse și în conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. a) al Codului de procedură civilă, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție

d e c i d e:

Se respinge recursul declarat de S.R.L. „Gonvaro-Con”.

Se menține decizia din 11 februarie 2021 a Curții de Apel Chișinău emisă în cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de Consiliul municipal Chișinău și Primăria municipiului Chișinău împotriva S.R.L. „Gonvaro-Con”, intervenient accesoriu I.P. „Agenția Servicii Publice” cu privire la demolarea construcțiilor neautorizate cu eliberarea terenului.

Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței,
judecătorul

Svetlana Filincova

Judecătorii

Galina Stratulat

Nina Vascan

Victor Burduh

Aliona Miron