

Dosarul nr. 3ra-867/2021
2-17155052-01-3ra-13082021

Prima instanță: Judecătoria Chișinău, sediul Rîșcani (M. Gandrabur)
Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (A. Minciuna, I. Muruianu, E. Palanciuc)

DECIZIE

29 decembrie 2021

mun. Chișinău

Colegiul Civil Comercial și de Contencios Administrativ
lărgit al Curții Supreme de Justiție

În componență:

Președintele ședinței, judecătorul
judecători

Tamara Chișca-Doneva
Maria Ghervas
Nina Vascan
Nicolae Craiu
Victor Burduh

examinând recursul depus de Consiliul municipal Chișinău și Primarul General al municipiului Chișinău,

în cauza de contencios administrativ, intentată la cererea de chemare în judecată depusă de Nedelcu Ilie Haralampie, Nedelcu Ilie Ilie, Nedelcu Tatiana și Nedelcu Denis împotriva Primăriei municipiului Chișinău și Consiliului municipal Chișinău, persoane terțe Tîmcov Ala, Temcova Ana și Mușat Mihail, Direcția Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare a Consiliului mun. Chișinău cu privire la contestarea actului administrativ, obligarea emiterii actului administrativ, împotriva deciziei din 02 iunie 2021 a Curții de Apel Chișinău,

c o n s t a t ă :

La 29 martie 2017, Nedelcu Ilie Haralampie, Nedelcu Ilie Ilie, Nedelcu Tatiana și Nedelcu Denis au depus cerere de chemare în judecată împotriva Primăriei mun. Chișinău și Consiliului mun. Chișinău, solicitând obligarea eliberării titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren pentru terenul aferent construcției private a reclamanților din mun. xxxx, conform materialelor dosarului de privatizare nr. 1475 din 28 iulie 2003.

În motivarea acțiunii reclamanților au indicat că, la 27 februarie 2017 au depus cerere prealabilă cu privire la furnizarea informației pe cauza nr. 1475 din 28 iulie 2003 ce vizează privatizarea finală a terenului aferent construcției private din mun. xxxx, însă în opinia dâșilor răspunsul din 06 martie 2017 primit de la Direcția Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare, mun. Chișinău, conține informații ce nu corespund realității privind pretinsa perfectare repetată a actelor de privatizare cu participarea Alei Tîmcova și Anei Temcova ce locuiesc în mun. xxxx,

și care nu au nici o tangență cu construcția deținută de reclamanți în proprietate și terenul aferent acesteia.

Prin încheierea protocolară din 14 noiembrie 2017 a Judecătorei Chișinău, sediul Centru au fost atrași din oficiu, în calitate de intervenienți accesorii Tîmcova Ala, Temcova Ana și Mușat Mihail (f.d.159, vol. I).

Prin încheierea protocolară din 18 decembrie 2017 a Judecătorei Chișinău, sediul Centru a fost atras în proces în calitate de intervenient accesoriu Direcția Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare a Consiliului municipal Chișinău (f.d.161, vol. I).

Prin încheierea din 10 iunie 2020 a Curții Supreme de Justiție, a fost respinsă cererea depusă de către Mihail Mușat, Tatiana Nedelcu și Ilie Haralampie Nedelcu privind strămutarea cauzei în altă instanță egală în grad, în cauza de contencios administrativ la cererea de chemare în judecată depusă de către Ilie Haralampie Nedelcu, Ilie Ilie Nedelcu, Tatiana Nedelcu și Denis Nedelcu împotriva Primăriei municipiului Chișinău și Consiliului municipal Chișinău, intervenienți accesorii Ala Tîmcov, Ana Temcova și Mihail Mușat cu privire la contestarea actului administrativ (f.d.3-5, vol. IV).

Prin hotărârea din 17 decembrie 2019 a Judecătorei Chișinău, sediul Rîșcani a fost admisă acțiunea înaintată de Nedelcu Ilie Haralampie, Nedelcu Ilie Ilie, Nedelcu Tatiana și Nedelcu Denis împotriva Primăriei mun. Chișinău și Consiliului mun. Chișinău, intervenienți accesorii Tîmcov Ala, Temcova Ana și Mușat Mihail, privind contestarea actului administrativ.

S-a obligat Primăria mun. Chișinău să elibereze lui Nedelcu Ilie Haralampie și Tatianei Nedelcu, titlul de proprietate asupra terenului aferent imobilului deținut în proprietate, situat în mun. xxxx, în condițiile și proporțiile stabilite de lege.

În rest, acțiunea a fost respinsă, ca neîntemeiată (f.d. 23, 27-34, vol. III).

Nefiind de acord cu hotărârea instanței de fond, la 02 ianuarie 2020, Consiliul municipal Chișinău și Primarul General al municipiului Chișinău, au depus cerere de apel nemotivată (f.d.36-37, vol. III), iar la 15 ianuarie 2020 au prezentat motivarea apelului, prin care au solicitat casarea parțială a hotărârii din 17 decembrie 2019 a Judecătorei Chișinău, sediul Rîșcani, cu pronunțarea unei decizii noi de respingere a acțiunii ca nefondată și neîntemeiată (f.d.40-46, vol. III).

Prin decizia din 02 iunie 2021 a Curții de Apel Chișinău, a fost respinsă cererea de apel declarată de Consiliul municipal Chișinău și Primarul General al municipiului Chișinău și a fost menținută hotărârea din 17 decembrie 2019 a Judecătorei Chișinău, sediul Rîșcani.

Pentru a decide astfel, instanța de apel a reținut că, Nedelcu Ilie Haralampie și Tatiana Nedelcu dețin 1/4 cotă-parte din imobilul (casă de locuit) cu nr. cadastral xxxx situat în mun. xxxx, fapt confirmat prin extrasul din Registrul bunurilor imobile. Astfel, prin prisma pct. 8 din Regulamentul cu privire la modul de transmitere în proprietate privată a loturilor de pământ de pe lângă casă în localitățile urbane, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 984 din 21 septembrie 1998, administrația publică locală în persoana Primăriei mun. Chișinău urmează să transmită terenul aferent de pe lângă casa de locuit, deținută în proprietate comună în diviziune, indicând cota-parte ideală a fiecărui proprietar, care este proporțională cu cota-parte de proprietate asupra casei de locuit.

Instanța de apel a apreciat ca fiind întemeiată concluzia instanței de fond precum impunerea înaintării cererii din partea tuturor coproprietarilor imobilului (construcției) nu are suport juridic, fiind o cerință disproporționată pentru reclamant, or, norma de drept evocă faptul că, cererea se depune de orice persoană interesată.

De asemenea, instanța de apel a reținut că, potrivit înscrisurilor anexate la dosar, Nedelcu Ilie Haralampie și Tatiana Nedelcu, au anexat la cererea depusă autorității publice, actele prevăzute la pct. 14 din Regulamentul cu privire la modul de transmitere în proprietate privată a loturilor de pământ de pe lângă casă în localitățile urbane, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 984 din 21 septembrie 1998, fapt care denotă întrunirea condițiilor prevăzute de lege în sensul emiterii titlului de proprietate asupra terenului aferent imobilului deținut în proprietate, situat în mun. xxxx.

Instanța de apel a notat că, Nedelcu Ilie Ilie și Nedelcu Denis nu dețin dreptul de proprietate în mărime de 1.0 cotă-parte asupra construcției cu nr. cadastral xxxx din mun. xxxx, astfel, aceștia nu pot pretinde la eliberarea titlului de proprietate ce vizează terenul aferent imobilului nominalizat.

La fel, instanța de apel a respins argumentele apelanților cu referire la pct. 2 lit. a) și pct. 6 din Regulamentul cu privire la modul de transmitere în proprietate privată a loturilor de pământ de pe lângă casă în localitățile urbane, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 984 din 21 septembrie 1998, potrivit căror loturile de pământ de pe lângă casă sunt trecute în proprietatea proprietarilor caselor de locuit cu drept de proprietate individuală.

Autoritățile administrației publice locale transmit terenurile prevăzute în punctul 2 al prezentului Regulament, în proprietatea proprietarilor caselor de locuit în limitele prevăzute de documentele de atribuire a terenului pentru construcția și exploatarea casei de locuit, inclusiv de contractul de atribuire a terenurilor în folosință pe termen nelimitat.

A concluzionat instanța de apel că normele legale stabilesc expres dreptul părții reclamante de a solicita transmiterea terenului, motiv pentru care urmează a fi menținută soluția instanței de fond, prin care s-a conchis că, răspunsul nr. 01/1-09-461 din 06 martie 2017 este neîntemeiat, iar Primăria mun. Chișinău urmează să dea curs cererii depuse de Nedelcu Ilie Haralampie și Nedelcu Tatiana și să elibereze titlul de proprietate în corespundere cu procedura prevăzută de lege și proporțional cu cota-parte asupra casei de locuit deținută în coproprietate.

La 27 iulie 2021, Consiliul municipal Chișinău și Primarul General al municipiului Chișinău, împreună cu cererea de recurs au depus și motivarea recursului împotriva deciziei din 02 iunie 2021 a Curții de Apel Chișinău, solicitând anularea deciziei instanței de apel și a hotărârii instanței de fond, cu adoptarea unei decizii noi de respingere a acțiunii (f.d. 201-206, vol. VI).

În motivarea recursului, Consiliul municipal Chișinău și Primarul General al municipiului Chișinău și-au manifestat dezacordul cu soluția instanțelor ierarhic inferioare, menționând au aplicat eronat normele de drept material.

Recurenții au indicat că, instanțele inferioare nu au fost în drept să oblige Primăria municipiului Chișinău să elibereze lui Nedelcu Ilie Haralampie și Nedelcu Tatiana, titlul de proprietate asupra terenului deținut în proprietate, situat în mun. xxxx, în condițiile și proporțiile stabilite de lege or, vânzarea-cumpărarea unui

teren municipal se efectuează prin întreprinderea unor măsuri din partea beneficiarilor cât și din partea administrației publice locale, iar procedura legală presupune în sine un proces complex de prezentare a documentelor, coordonare, fixare, etc.

Recurenții au invocat 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.

Recurenții consideră că obligarea de a întreprinde astfel de măsuri, este neîntemeiată și nu ține de competența instanțelor de judecată, deoarece conform legislației în vigoare transmiterea în proprietate a terenului municipal se efectuează prin decizia Consiliului autorității administrației publice locale respective, cu prezentarea actelor solicitate conform legii.

La caz, doar Consiliul municipal Chișinău este în drept de a decide vânzarea - cumpărarea terenului cu număr cadastral xxxx, dar nicidecum instanța de judecată prin hotărâre judecătorească să oblige Primăria municipiului Chișinău să elibereze lui Nedelcu Ilie Haralampie și Tatiane Nedelcu, titlul de proprietate ce vizează terenul imobilului deținut în proprietate, situat în mun. xxxx, în condițiile și proporțiile stabilite de lege. Consiliul municipal Chișinău fiind proprietarul terenului litigios urmează să respecte anumite acte legislative care reglementează nemijlocit modalitatea de înstrăinare, darea în arendă a terenului proprietatea municipală.

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

Succesiv, cu referire la termenul de depunere a recursului depus de Consiliul municipal Chișinău și Primarul General al municipiului Chișinău, se reține prevederile art. 245 din Codul administrativ, care statuează că recursul se depune la instanța de apel în termen de 30 de zile de la notificarea deciziei instanței de apel, dacă legea nu stabilește un termen mai mic. Instanța de apel transmite neîntârziat Curții Supreme de Justiție recursul împreună cu dosarul judiciar.

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

Completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție reține că decizia Curții de Apel Chișinău a fost pronunțată la 02 iunie 2021, respectiv dispozitivul deciziei a fost notificat recurenților la 02 iulie 2021, conform avizului de recepție DS8001933782AS (f.d.192, vol. VI), iar decizia motivată a fost notificată recurenților la 16 iulie 2021, potrivit avizului de recepție DS8002075050AS (f.d.213, vol. VI).

Astfel, se constată Consiliul municipal Chișinău și Primarul General al municipiului Chișinău au respectat prevederile art. 245 din Codul administrativ, depunând la 27 iulie 2021, la Curtea de Apel Chișinău, împreună cu cererea de recurs au depus și motivarea recursului împotriva deciziei din 02 iunie 2021 a Curții de Apel Chișinău.

Prin încheierea din 24 noiembrie 2021 a Curții Supreme de Justiție, recursul depus Consiliul municipal Chișinău și Primarul General al municipiului Chișinău a fost declarat admisibil și numit pentru examinare în complet de cinci judecători (f.d.142, vol. VII).

Prin prisma art. 191 alin. (5) din Codul administrativ, Curtea Supremă de Justiție soluționează cererile de recurs împotriva hotărîrilor, deciziilor și încheierilor curții de apel.

Potrivit art. 247 din Codul administrativ, Curtea Supremă de Justiție examinează și soluționează recursul fără ședință de judecată. Dacă consideră necesar, Curtea Supremă de Justiție poate decide citarea participanților la proces.

La caz, completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție nu a considerat oportun de a cita participanții la proces pentru a se pronunța cu privire la problemele invocate în recurs, deoarece criticele recurenților Consiliul municipal Chișinău și Primarul General al municipiului Chișinău au fost expuse cu suficientă claritate.

Colegiul lărgit notează că în scopul asigurării unui proces echitabil în ordine de recurs într-un termen rezonabil, a remis în adresa intimaților Nedelcu Ilie Haralampie, Nedelcu Ilie Ilie, Nedelcu Tatiana și Nedelcu Denis, persoanelor terțe Tîmcov Ala, Temcova Ana și Mușat Mihail, copia cererilor de recurs, cu înștiințarea despre posibilitatea depunerii referinței (f.d.3, vol. VII).

Astfel, prin referințele depuse la 17 septembrie 2021, 20 septembrie 2021, 29 septembrie 2021, 10 noiembrie 2021, Nedelcu Ilie Haralampie, Mușat Mihail, Nedelcu Tatiana Moisei, Nedelcu Ilie Ilie, Nedelcu Denis Ilie, au solicitat respingerea recursului depus de Consiliul municipal Chișinău și Primarul General al municipiului Chișinău, cu menținerea în vigoare a deciziei din 02 iunie 2021 a Curții de Apel Chișinău (f.d. 13-18, 53-59, 60-63, 64-66, 105, vol. VII).

Deși, la data de 20 august 2021, Tîmcov Ala, Temcova Ana au recepționat recursul depus de Consiliul municipal Chișinău și Primarul General al municipiului Chișinău, aceștia nu și-au valorificat dreptul lor procedural și nu au depus referință.

Studiind materialele dosarului, completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră necesar de a admite recursul declarat de Consiliul municipal Chișinău și Primarul General al municipiului Chișinău, de a casa integral decizia din 02 iunie 2021 a Curții de Apel Chișinău și restituirea cauzei spre rejudecare instanței de apel, în alt complet de judecată, din următoarele considerente.

Conform art. 248 alin. (1) lit. d) din Codul administrativ, examinând recursul, Curtea Supremă de Justiție adoptă decizie prin care casează integral decizia instanței de apel și restituie cauza instanței de apel dacă, în baza limitelor stabilite de lege ale examinării recursului, nu poate adopta o soluție finală în acest caz.

Totodată, conform art. 22 alin. (1) din Codul administrativ, autoritățile publice și instanțele de judecată competente cercetează starea de fapt din oficiu. Acestea stabilesc felul și volumul cercetărilor și nu sînt legate nici de expunerile participanților, nici de cererile lor de reclamare a probelor.

Iar potrivit art. 194 alin. (2) din Codul administrativ, în procedura de examinare a cererilor de recurs, hotărârile și deciziile contestate se examinează din oficiu în privința existenței greșelilor procedurale și aplicării corecte a dreptului material.

În temeiul art. 244 alin. (2) în coroborare cu art. 231 alin. (2) din Codul administrativ, pentru procedura de recurs se aplică corespunzător prevederile cap. III din cartea a treia, dacă din prevederile prezentului capitol nu rezultă altceva.

Pentru procedura în apel se aplică corespunzător prevederile cap. II din cartea a treia, dacă din prevederile prezentului capitol nu rezultă altceva.

La rândul său art. 219 alin. (1) - (2) din Codul administrativ, prevede că instanța de judecată este obligată să cerceteze starea de fapt din oficiu în baza tuturor probelor legal admisibile, nefiind legată nici de declarațiile făcute, nici de cererile de solicitare a probelor înaintate de participanți. Instanța de judecată depune eforturi pentru înlăturarea greșelilor de formă, explicarea cererilor neclare, depunerea corectă a cererilor, completarea datelor incomplete și pentru depunerea tuturor declarațiilor necesare constatării și aprecierii stării de fapt. Instanța de judecată indică asupra aspectelor de fapt și de drept ale litigiului care nu au fost discutate de participanții la proces.

Din materialele cauzei rezultă că la 27 februarie 2017, Nedelcu Tatiana a depus către Primăria mun. Chișinău cerere solicitând eliberarea titlului de proprietate asupra terenului din stradela, 1, mun. Chișinău (f.d.6, vol. I).

Direcția Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare a Consiliului municipal Chișinău prin răspunsul nr. 01/14-09-461 din 06 martie 2017, a comunicat Tatianeii Nedelcu că având în vedere schema de situație a terenului ce poate fi legalizat (perfectată de către subdiviziunile abilitate ale Primăriei mun. Chișinău), dat fiind faptul existenței (la acel moment) a unor construcții edificate neautorizat și neînregistrare la Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău, Consiliul mun. Chișinău la 09 octombrie 2008 a adoptat decizia nr. 16/10-2 prin care a stabilit dreptul de proprietate municipală asupra terenului cu suprafața de 1208 m.p. pentru recepția finală, deservirea și exploatarea construcțiilor din stradela xxxx, deținute de către gestionarii acestora.

Terenul respectiv se află în folosința tuturor deținătorilor de construcții proporțional cotelor-părți înregistrate la Oficiului Cadastral Teritorial Chișinău. Examinând informația electronică din baza de date a Oficiului Cadastral Teritorial Chișinău s-a constatat că construcțiile amplasate pe terenul cu nr. cadastral xxx din stradela xxxx, aparțin în drept de proprietate privată comună după cum urmează: 1/10 cotă-parte Alei Tîmcova, 2/5 cotă-parte Anei Temcova, 1/4 cotă-parte lui Mușat Mihail și 1/4 cotă-parte Tatianeii Nedelcu.

În conformitate cu art. 11 din Codul funciar, pct. 8 și 14 din Regulamentul cu privire la modul de transmiterea în proprietate privată a loturilor de pământ de pe lângă casă în localitățile urbane, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 984 din 21 septembrie 1998, chestiunea ce ține de autentificarea dreptului de proprietate privată comună asupra terenului (în hotarele stabilite de către administrația publică locală) poate fi examinată la depunerea cererilor corespunzătoare din partea tuturor coproprietarilor imobilului respectiv, la ghișeul nr. 1 al Centrului de informare și documentare a populației pe lângă Primăria mun. Chișinău cu anexarea următoarelor acte: originalele (pentru confirmare) și copia planului încăperilor/construcțiilor deținute de fiecare în proprietate, planul geometric/cadastral al curții, extrasul din registrul bunurilor imobile eliberat de Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău, copia actelor ce confirmă dreptul de proprietate asupra construcțiilor deținute de fiecare (cotelor-părți), corespunzător informației extrasului din registrul bunurilor imobile, copia buletinelor de identitate personală, ridicarea topografică a terenului cu construcțiile existente perfectată și eliberată de către persoane fizice/juridice licențiate (f.d.4, vol. I).

Nefiind de acord cu răspunsul Direcției Generale Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare a Consiliului municipal Chișinău nr. 01/14-09-461 din 06 martie 2017, Nedelcu Tatiana, Nedelcu Ilie Haralampie, Nedelcu Ilie Ilie și Nedelcu Denis la 29 martie 2017, au înaintat prezenta acțiune împotriva Primăriei municipiului Chișinău și Consiliului municipal Chișinău, persoane terțe Tîmcov Ala, Temcova Ana și Mușat Mihail, Direcția Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare a Consiliului municipal Chișinău, solicitând obligarea eliberării titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren pentru terenul aferent construcției private a reclamanților din mun. xxxx, conform materialelor dosarului de privatizare nr. 1475 din 28 iulie 2003.

Fiind investită cu judecarea cauzei în fond, Judecătoria Chișinău, sediul Rîșcani prin hotărârea din 17 decembrie 2019 a conchis în privința temeiniciei parțiale a acțiunii, obligând Primăria mun. Chișinău să elibereze lui Nedelcu Ilie Haralampie și Tatianei Nedelcu, titlul de proprietate asupra terenului aferent imobilului deținut în proprietate, situat în mun. xxxx, în condițiile și proporțiile stabilite de lege. În rest, acțiunea a fost respinsă, ca neîntemeiată.

Judecând apelul declarat de Consiliul municipal Chișinău și Primarul General al municipiului Chișinău, instanța de apel a considerat întemeiată hotărârea primei instanțe, emisă în rezultatul aplicării și interpretării corecte a normelor de drept material, cât și cu aprecierea justă a circumstanțelor cauzei, fapt ce a determinat respingerea apelului declarat și menținerea hotărârii din 17 decembrie 2019 a Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani.

Completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție conchide că instanța de apel, examinând apelul nu a elucidat toate circumstanțele importante prezentei cauze, s-a abținut de a răspunde la toate întrebările (argumentele) ridicate în fața sa, fapt prin ce a încălcat normele de drept procedural și a emis o hotărâre nemotivată.

Instanța de recurs consideră necesar de a reitera că orice hotărâre judecătorească trebuie să fie motivată și să reprezinte premisa pentru soluția din dispozitiv. Această dispoziție este edictată, atât în interesul unei bune administrări a justiției și încrederii ce trebuie să inspire justițiabililor, cât și pentru a se da instanțelor superioare posibilitatea de a controla judecata primelor instanțe.

Acțiunea în contencios administrativ este ansamblul mijloacelor procesuale consacrate și garantate, pentru apărarea, prin intermediul instanței de judecată, a unui drept al său încălcat prin activitatea administrativă a unei autorități publice și constă din trei elemente interdependente: obiectul, temeiul și părțile acțiunii. La rândul său, obiectul acțiunii îl formează pretențiile reclamantului față de autoritatea publică pârâtă, adresate instanței de judecată în scopul apărării propriilor drepturi și care reies din raportul material-litigios și în privința cărora instanța de judecată urmează să se expună prin hotărâre.

Prin urmare, instanței de judecată îi revine o deosebită atenție de a determina raportul material-litigios dintre părți întru constatarea corectă a specificului obiectului acțiunii și temeiului acesteia. Or, reieșind din acestea, instanța de judecată urmează să stabilească obiectul probațiunii pe cauza dedusă judecării, circumstanță care presupune în sine conturarea faptelor juridice prin care se justifică pretențiile și obiecțiile părților și fără de care este imposibilă soluționarea justă a litigiului.

Implicit circumstanțelor cauzei, instanța de recurs atestă că la 29 martie 2017, Nedelcu Tatiana, Nedelcu Ilie Haralampie, Nedelcu Ilie Ilie și Nedelcu Denis prin acțiunea înaintată au solicitat obligarea eliberării titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren pentru terenul aferent construcției private a reclamanților din mun. xxxx, conform materialelor dosarului de privatizare nr. 1475 din 28 iulie 2003.

Consiliul municipal Chișinău și Primarul General al municipiului Chișinău atât în apel, cât și în recurs au susținut că instanțele de judecată au depășit limitele judecării cauzei. Mai mult, obligarea de a întreprinde astfel de măsuri nu sunt de competența instanțelor de judecată, deoarece conform legislației în vigoare transmiterea în proprietate a terenului municipal se efectuează prin decizia Consiliului autorității administrației publice locale respective cu prezentarea actelor solicitate conform legii.

Analizând cuprinsul deciziei din data de 02 iunie 2021 a Curții de Apel Chișinău instanța de recurs atestă că instanța de apel a menținut hotărârea instanței de fond în partea obligării Primăriei mun. Chișinău să elibereze lui Nedelcu Ilie Haralampie și Tatianei Nedelcu, titlul de proprietate asupra terenului aferent imobilului deținut în proprietate, situat în mun. xxxx, în condițiile și proporțiile stabilite de lege, însă nu a examinat dacă această pretenție este întemeiată și dacă este executorie în sensul în care s-a decis, dacă poate fi obligată Primăria mun. Chișinău să elibereze titlul de proprietate asupra terenului aferent imobilului deținut în proprietate situat în mun. xxxx în condițiile și proporțiile stabilite de lege

Din conținutul deciziei contestate nu rezultă că instanța de apel a analizat procedura prevăzută de Regulamentul cu privire la modul de transmitere în proprietate privată a loturilor de pământ de pe lângă casă în localitățile urbane, aprobat prin Hotărârea Guvernului Republicii Moldova nr. 984 din 21 septembrie 1998 cu privire la unele măsuri pentru urgentarea procesului de împrumut, care a fost elaborat întru realizarea articolului 11 din Codul funciar.

Conform art. 11 din Codul funciar, autoritățile administrației publice locale atribuie cetățenilor terenuri fără plată, eliberându-le titluri de proprietate trec în proprietatea cetățenilor sectoarele de teren ocupate de case, anexe gospodărești și grădini care li s-au atribuit în conformitate cu legislația.

Conform pct. 3 lit. c) din Regulamentul nominalizat, loturile de pământ de pe lângă casă sînt trecute în proprietate proprietarilor caselor de locuit cu drept de proprietate comună în diviziune.

Transmiterea în proprietate a loturilor de pământ de pe lângă casă, potrivit pct. 5 din același Regulament, se efectuează din inițiativa autorității administrației publice locale, concomitent cu efectuarea înregistrării primare masive sau la cererea proprietarilor caselor de locuit.

Totodată, conform pct. 8 și pct. 14 din Regulamentul enunțat supra, în cazurile cînd casa de locuit se află în proprietate comună în diviziune, administrația publică locală transmite lotul de pământ de pe lângă casa de locuit în proprietate comună în diviziune, indicînd cota-parte ideală a fiecărui proprietar, care este proporțională cu cota-parte de proprietate asupra casei de locuit.

Trecerea în proprietate privată a loturilor de pământ de pe lângă casă se poate efectua, la cererea persoanei interesate, atît pînă la inițierea, cît și în cadrul lucrărilor de înregistrare primară masivă. În acest caz persoana depune la primăria localității o cerere privind transmiterea terenului în proprietate privată și eliberarea titlului de

autentificare a dreptului deținătorului de teren. La cerere se anexează: a) contractul de dare în folosință a terenului pe termen nelimitat sau documentul de atribuire a terenului pentru construcția și exploatarea casei de locuit și b) documentul ce confirmă dreptul de proprietate asupra casei.

Agenția Relații Funciare și Cadastru prin răspunsul nr. 36-01/862 din 12 aprilie 2006, oferit lui Ilie Nedelcu cu privire la nulitatea contractului de donație, repartizarea terenului de pe lângă construcție, atribuirea adresei poștale, a comunicat că imobilul din stradela xxxx, cu număr cadastral xxxx este înregistrat pe cote părți, anume $\frac{1}{2}$ cotă parte pe numele Nedelcu Tatiana Moisei în temeiul contractului de vânzare – cumpărare nr. 1-1773 din 26 iunie 1990, $\frac{1}{10}$ cotă parte pe numele Tîmcova Ala Vladimir în temeiul contractului de donație nr. 1- 2548 din 11 octombrie 1995, $\frac{2}{5}$ cotă parte pe numele Tîmcova Ana Petru în temeiul contractului de donație nr. 5-3472 din 16 august 1996, respectiv tot în aceste proporții are dreptul la privatizarea terenului aferent casei, conform Hotărârii Comitetului Executiv a Sovietului Orașenesc nr. 1097 din 24 august 1948 de atribuire a lotului de pământ, contractului nr. 387 din 26 decembrie 1946.

Potrivit aceluiași răspuns, pentru înregistrarea construcției ca un imobil integru și ulterior al terenului aferent construcției este necesar, conform art. 11 din Legea cu privire la formarea bunului imobil nr. 354 din 28 octombrie 2004, să încheie un contract de împărțire a proprietății comune, cu stabilirea de facto a proprietății pe care o deține în natură, la care să fie anexat planul cadastral sau geometric al imobilului. Împărțirea urmează a fi efectuată la cererea coproprietarilor bunului imobil proprietate comună înregistrată. În cazul în care lipsește acordul coproprietarilor ce dețin imobilul pe cote părți, conform art. 357 din Codul civil, împărțirea se efectuează prin hotărârea instanței de judecată. După perfectarea contractului de împărțire, urmează să depună la Oficiul Teritorial Cadastral cerere de formare a bunului imobil la care să anexeze contractul de împărțire, planul imobilului inițial, actul ce confirmă dreptul de proprietate asupra construcției. Cererea privind formarea bunului imobil se va examina în termen de 30 de zile calendaristice, cu adoptarea deciziei registratorului. După stabilirea imobilului integru și anume a construcției, înregistrare la Oficiului Cadastral Teritorial, urmează să se adreseze la Primăria mun. Chișinău pentru privatizarea terenului anexând hotărârea Comitetului Executiv a Sovietului Orașenesc nr. 1097 din 24 august 1948 de atribuire a lotului de pământ, contractului nr. 387 din 26 decembrie 1946 (f.d.86, vol. I).

Prin decizia nr. 16/10-2 din 09 octombrie 2008 a Consiliului municipal Chișinău „Cu privire la stabilirea dreptului de proprietate municipală asupra lotului de pământ aferent construcțiilor din str-la xxxx”, s-a stabilit dreptul de proprietate municipală asupra lotului de pământ cu suprafața de 1208 m.p. aferent construcțiilor din str-la xxxx.

Conform pct. 2 al deciziei nominalizate, coproprietarii construcțiilor existente, cu curte comună, se obligă :

2.1. să folosească lotul de pământ conform destinației și să nu edifice construcții în lipsa autorizației organelor de resort;

2.2. să solicite, după caz, Primăriei municipiului Chișinău recepția finală a construcțiilor edificate;

2.3. după obținerea dreptului de proprietate asupra construcțiilor și înregistrarea

lor la Oficiului Cadastral Teritorial Chișinău, stabilirea unui mod de folosire a terenului, reieșind din suprafața legală a acestuia și schema de situație propusă de către Direcția Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare, să solicite, în comun, Primăriei municipiului Chișinău, autentificarea dreptului deținătorului de teren.

Potrivit pct. 3 al aceleiași decizii, la prezentarea actelor necesare de către toți coproprietarii imobilului, str-la xxxx, Direcția Generală Arhitectură, urbanism și relații funciare va înainta propuneri Consiliului municipal Chișinău, întru autentificarea dreptului deținătorului de teren (f.d.100, vol. I).

Colegiul lărgit constată, că în scopul înregistrării și gestionării eficiente a terenurilor proprietate municipală, Consiliul municipal Chișinău a adoptat la 13 mai 2014 decizia nr. 4/15 „Despre delimitarea terenurilor proprietate municipală din sectorul Centru” prin care terenul din xxxx (parcela cu numărul cadastral xxxx) este stabilit proprietate municipală, iar la 30 decembrie 2005 a fost înregistrat la Oficiul Teritorial Cadastral Chișinău, conform extrasului din Registrul bunurilor imobile pentru efectuarea tranzacțiilor, la subcapitolul II dreptul de proprietate asupra bunului imobilului (f.d.138-139, vol. I).

Respectiv, conform anexei la decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 4/15 din 13 mai 2014, la poziția 256, terenul cu număr cadastral xxxx cu suprafața de 0,1643 ha constituie proprietate municipală din domeniul privat.

Direcția Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare i-a comunicat Tatianeii Nedelcu prin răspunsul nr. 21/1920, 1936 din 27 ianuarie 2009 la cererea de transmitere în proprietate privată a terenului aferent cotei-păți deținute din imobilul locativ înregistrat din str-la xxxx că, examinarea chestiunii abordate poate fi posibilă doar după depunerea cererilor de către toți coproprietarii de imobil de pe adresa în cauză, or suprafața terenului de facto este mult mai mare decât suprafața terenului legal care este pasibil transmiterii în proprietate comună pentru deservirea imobilelor locative (f.d.102, vol. I).

Conform art. 11 din Legea cu privire la formarea bunurilor imobile nr. 354-XV din 28 octombrie 2004, divizarea este o modalitate de formare a unor bunuri independente prin împărțirea, la cererea coproprietarilor, a bunului imobil proprietate comună înregistrat și încetarea proprietății comune. În caz de divizare a bunului imobil proprietate comună, coproprietarii, înainte de a încheia contractul de împărțire, vor asigura elaborarea documentației de formare a bunurilor imobile. Înregistrarea bunurilor imobile formate prin divizare și a drepturilor de proprietate asupra lor se efectuează în temeiul contractului de împărțire a proprietății comune autentificat notarial, la care se anexează planul geometric al bunurilor imobile formate. Prevederile art.10 alin. (4) și (5) se aplică în modul corespunzător și în cazul divizării bunului imobil.

Conform pct. 54, 55, 57, 58 din Regulamentul privind gestionarea resurselor funciare municipal, aprobat prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 3/23 din 02 aprilie 2013, cererile privind legalizarea dreptului asupra terenului aferent casei de locuit individuale se depun în adresa autorităților publice locale.

Loturile de pe lângă casele de locuit se transmit în proprietate proprietarilor caselor de locuit în limitele prevăzute de documentele de atribuire a terenului pentru construcția și exploatarea casei de locuit, inclusiv de contractul de atribuire a

terenurilor în folosință pe termen nelimitat

În cazul în care casa de locuit se află în proprietate comună în diviziune, administrația publică locală transmite lotul de pe lângă casa de locuit în proprietate comună în diviziune, indicând cota-parte ideală a fiecărui proprietar, care este proporțională cu cota-parte de proprietate asupra casei de locuit. Modul de folosință a terenului în natură se stabilește în baza unui acord al coproprietarilor, autentificat notarial, iar în caz de litigiu, prin hotărâre judecătorească, la cererea persoanei/persoanelor interesate.

Terenurile aferente caselor de locuit se transmit gratuit în proprietate privată proprietarilor caselor respective (li se autentifică dreptul de proprietate) în limitele suprafeței care a fost atribuită în conformitate cu legislația, eliberându-se titlurile de autentificare a dreptului deținătorului de teren.

Argumentul instanței de apel precum că impunerea înaintării cererii din partea tuturor coproprietarilor imobilului (construcției) nu are suport juridic, fiind o cerință disproporționată pentru reclamanți, contravine prevederilor pct. pct. 3, 8, 14 din Regulamentul cu privire la modul de transmitere în proprietate privată a loturilor de pământ de pe lângă casă în localitățile urbane, aprobat prin Hotărârea Guvernului Republicii Moldova nr. 984 din 21 septembrie 1998 cu privire la unele măsuri pentru urgentarea procesului de împrumut, art. 11 din Legea cu privire la formarea bunurilor imobile nr. 354-XV din 28 octombrie 2004, inclusiv pct. 55, 57, 58 din Regulamentul privind gestionarea resurselor funciare municipale, aprobat prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 3/23 din 02 aprilie 2013.

La caz, prezentului litigiu sînt aplicabile normele ce reglementează regimul juridic de formare a bunurilor imobile ce constituie proprietate comună în diviziune.

Corespunzător, Colegiul largit apreciază critic concluzia instanței de apel precum că Nedelcu Ilie Haralampie și Nedelcu Tatiana întrunesc condițiile prevăzute de lege în sensul emiterii titlului de proprietate asupra terenului aferent imobilului deținut în proprietate, situat în mun. xxxx, în condițiile în care a omis să verifice dacă la materialele cauzei au fost prezentate de către reclamanți următoarele înscrisuri: hotărârea Comitetului Executiv a Sovietului Orășenesc nr. 1097 din 24 august 1948 de atribuire a lotului de pământ, contractul nr. 387 din 26 decembrie 1946, contractul de împărțire a proprietății comune autentificat notarial și, cererea tuturor coproprietarilor privind formarea bunului imobil în corespundere cu prevederile Legii cu privire la formarea bunurilor imobile nr. 354-XV din 28 octombrie 2004.

De asemenea, instanța de apel nu a verificat care sunt împuternicirile Primăriei mun. Chișinău în cazul în care constată că, la eliberarea titlului de proprietate asupra terenului aferent imobilului deținut în proprietate, situat în mun. xxxx, nu sunt întrunite condițiile stabilite lege și dacă este obligată în aceste condiții să elibereze titlul de proprietate asupra terenului aferent imobilului deținut în proprietate.

Conform art. 20 din Codul funciar, la atribuirea de către stat a terenurilor, deținătorilor li se eliberează de către organele de autoadministrare locală titlul de proprietate, de posesiune și de beneficiere funciară. Formele titlurilor de stat pentru toți deținătorii de terenuri se stabilesc de către Guvern. Documente de autentificare a dreptului asupra terenurilor pot fi: certificatul de moștenire, contractul de arendă, contractul de înstrăinare (vînzare-cumpărare, schimb, donație), autentificate în modul stabilit de lege.

Iar potrivit art. 21 din același Cod, deținătorii de terenuri nu au dreptul la folosința terenului, inclusiv în condiții de arendă, pînă cînd organele locale de reglementare a regimului proprietății funciare nu vor stabili hotarele terenului în natură (pe loc) și pînă cînd nu li se vor elibera titlurile de proprietate, de posesiune sau de beneficiere funciară.

Statul în persoana organelor de autoadministrare locală conform art. 86 din Codul funciar, are obligația să asigure folosirea rațională și eficientă a terenurilor, precum și protecția acestora indiferent de destinația lor.

Sarcinile serviciului controlului de stat în domeniul folosirii și protecției terenurilor conform art. 87 din Codul funciar, constau asigurarea respectării de către toate organele de stat și cele obștești, de către întreprinderile, instituțiile și organizațiile agricole de stat, cooperativele obștești, precum și de întreprinderile mixte, persoanele fizice și juridice străine, a cerințelor legislației funciare în scopul folosirii eficiente și protecției cuvenite a terenurilor.

Controlul de stat asupra folosirii și protecției terenurilor îl exercită Departamentul de Stat pentru Protecția Mediului Înconjurător și Resursele Naturale, Guvernul și organele de autoadministrare locală.

Potrivit art. 88 din Codul funciar, dispozițiile organelor de autoadministrare locală și ale organelor de ocrotire a naturii în problemele folosirii și protecției terenurilor în limitele competenței lor sînt obligatorii pentru toți deținătorii de terenuri. Modul de exercitare a controlului de stat asupra folosirii și protecției terenurilor se stabilește de legislație.

Articolul 42 din Codul funciar statuează că, terenurile din intravilan se află în administrarea organelor de autoadministrare locală, iar din municipii în proprietate municipală.

Capitolul II din Legea cu privire la proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale nr. 523-XIV din 16 iulie 1999, reglementează temeiurile apariției dreptului de proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale.

Potrivit art. 14 alin. (2) lit. b), e) din Legea privind administrația publică locală nr. 436-XVI din 28 decembrie 2006, pornind de la domeniile de activitate ale autorităților administrației publice locale de nivelul întâi stabilite la art. 4 al Legii privind descentralizarea administrativă, consiliul local realizează următoarele competențe, și anume, administrează bunurile domeniului public și ale celui privat ale satului (comunei), orașului (municipiului) și decide atribuirea și propune schimbarea destinației terenurilor proprietate a satului (comunei), orașului (municipiului), după caz, în condițiile legii.

Bunurile domeniului public al unității administrativ-teritoriale, potrivit art. 77 alin. (2) și (3) din Legea enunțată supra, pot fi date în administrare întreprinderilor municipale și instituțiilor publice, concesionate, date în arendă ori în locațiune, după caz, în temeiul deciziei consiliului local sau raional, în condițiile legii.

Bunurile domeniului privat al unității administrativ-teritoriale pot fi înstrăinate, date în administrare, în arendă ori în locațiune, în condițiile legii.

Totodată, conform art. 6 alin. (2) pct. 3) lit. b), d) din Legea privind statutul municipiului Chișinău nr. 136 din 17 iunie 2016, Consiliul municipal exercită competențe de bază în domeniul administrării patrimoniului și a finanțelor publice municipale: decide cu privire la administrarea bunurilor domeniilor public și privat

ale municipiului; decide, în condițiile legii, vânzarea, privatizarea, concesiunea sau darea în arendă, în comodat ori în locațiune a bunurilor domeniului privat al municipiului.

Pe baza celor menționate, completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție constată că instanța de apel nu a analizat elementele descrise mai sus, nu a răspuns la toate argumentele invocate în cererea de apel.

Drept consecință, instanța de recurs acceptă criticile Consiliului municipal Chișinău și Primarului General al municipiului Chișinău apreciind ca fiind superficiale și greșite concluziile instanței de apel, care au stat la baza admiterii parțiale a acțiunii or, nu s-au elucidat toate circumstanțele importante cauzei, nu s-a dat răspuns la toate argumentele invocate de autoritatea recurentă. În cazul în care instanța de judecată se abține de a da un răspuns special și explicit la cele mai importante întrebări, fără a acorda părților posibilitatea de a ști dacă mijlocele de apărare invocate au fost neglijate sau respinse, acest fapt constituie o încălcare a dreptului la un proces echitabil (speța Hiro Balani c. Spaniei, hotărârea din 09 decembrie 1994).

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, ceea ce la caz lipsește.

Având în vedere caracterul încălcărilor admise de instanța de apel, unica posibilitate de corectare a acestora este casarea deciziei din 02 iunie 2021 a Curții de Apel Chișinău și restituirea cauzei spre rejudecare.

Din considerentele menționate și având în vedere faptul că corectarea erorii instanței de apel la judecarea cauzei în ordine de recurs nu este posibilă, completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a admite recursul înaintat de către Consiliul municipal Chișinău și Primarul General al municipiului Chișinău, de a casa integral decizia din 02 iunie 2021 a Curții de Apel Chișinău și de a restitui cauza pentru rejudecare la Curtea de Apel Chișinău, în alt complet de judecată.

În conformitate cu art. 248 alin. (1) lit. d), art. 258 alin. (3) din Codul administrativ, completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție

d e c i d e :

Se admite recursul depus de Consiliul municipal Chișinău și Primarul General al municipiului Chișinău.

Se casează integral decizia din 02 iunie 2021 a Curții de Apel Chișinău, emisă în cauza de contencios administrativ, intentată la cererea de chemare în judecată depusă de Nedelcu Ilie Haralampie, Nedelcu Ilie Ilie, Nedelcu Tatiana și Nedelcu Denis împotriva Primăriei municipiului Chișinău și Consiliului municipal Chișinău, persoane terțe Tîmcov Ala, Temcova Ana și Mușat Mihail, Direcția Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare a Consiliului mun. Chișinău cu privire la contestarea actului administrativ, obligarea emiterii actului administrativ, cu

restituirea cauzei la rejudecare la Curtea de Apel Chișinău, în alt complet de judecată.

Decizia nu se supune niciunei căi de atac.

Președintele ședinței,
judecătorul

Tamara Chișca-Doneva

judecători

Maria Ghervas

Nina Vascan

Nicolae Craiu

Victor Burduh