

Dosarul nr. 2ra-1387/2022
2-19147374-01-2ra-19092022

Prima instanță: Judecătoria Bălți, sediul Central (A. Donos)
Instanța de apel: Curtea de Apel Bălți (Iu. Grosu, A. Garbuz, A. Ciobanu,)

Î N C H E I E R E

30 noiembrie 2022

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele completului, judecătorul
judecători

Dumitru Mardari
Mariana Pitic
Victor Burduh

examinând admisibilitatea recursului declarat de către Costețchi Milina, reprezentată de avocatul Paciurca Iulian,

în cauza civilă, intentată la cererea de chemare în judecată depusă de Costețchi Milina, reprezentată de avocatul Paciurca Iulian, împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Reda”, Popa Cristina, Petviașvili Suraji, intervenienți accesorii Consiliul local Țambula, raionul Sîngerei, Costețchi Iuri și Costețchi Larisa, cu privire la constatarea nulității contractului de vânzare-cumpărare a terenului și a titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren, anularea contractului de vânzare-cumpărare a terenului, demolarea gardului, recunoașterea dreptului la folosința căii de acces pe teren, obligarea de a nu crea obstacole la exercitarea dreptului de folosință a căii de acces pe teren,

împotriva deciziei din 12 mai 2022 a Curții de Apel Bălți,

c o n s t a t ă :

La 07 februarie 2020, Costețchi Milina, reprezentată de avocatul Paciurca Iulian, a depus cerere de chemare în judecată împotriva SRL „Reda”, Popa Cristina, Petviașvili Suraji, intervenient accesoriu Consiliul local Țambula, raionul Sîngerei, cu privire la constatarea nulității absolute a contractului de vânzare-cumpărare a terenului și a titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren, anularea contractului de vânzare-cumpărare a terenului, demolarea gardului, recunoașterea dreptului la folosința căii de acces pe teren, obligarea de a nu crea obstacole la exercitarea dreptului de folosință a căii de acces pe teren.

În motivarea cererii de chemare în judecată a indicat că este proprietară a terenului din raionul Xxxx, cu numărul cadastral xxxx, aferent construcției destinată activității agricole. La 02 februarie 2019, a depus cerere Agenției Servicii Publice, Serviciul Cadastral Teritorial Sîngerei și Administrației Publice Locale comunei Țambula, raionul Sîngerei, pentru executarea lucrărilor cadastrale privind stabilirea și marcarea prin borne a hotarelor terenului nominalizat, cu întocmirea și eliberarea actului de stabilire a hotarelor fixe. Ulterior, la 20 martie 2019, a depus

cerere Agenției Servicii Publice, Serviciului Cadastral Teritorial Sîngerei, pentru elaborarea planului geometric în scopul stabilirii hotarelor fixe asupra terenului cu numărul cadastral xxxx.

La 28 februarie 2019, prin coordonarea preventivă cu reprezentantul Serviciului Cadastral Teritorial, Lencauțan Andrei și reprezentantul Primăriei com. Țambula, raionul Sîngerei, Belous Liuba, s-au prezentat la fața locului pentru executarea obligațiilor de stabilire a hotarelor terenului solicitat conform art.19 din Legea cadastrului bunurilor imobile. Ultimii au refuzat să efectueze lucrările solicitate pe motiv că nu cunosc hotarele terenului cu numărul cadastral xxxx. În rezultatul cercetării juridice s-a constatat că terenul învecinat cu numărul cadastral xxxx a fost înstrăinat de Administrația Publică Locală Țambula, raionul Sîngerei, cu încălcări de drept în raport cu cumpărătorul SRL „Reda”, care în consecință are o legătură directă cu motivele neexecutării obligațiilor de stabilire a hotarelor fixe asupra terenului proprietate privată.

A notat că la data întocmirii actului de stabilire a hotarelor asupra terenului cu nr. cadastral xxxx s-a încorporat și un bun proprietate publică inadmisibil vânzării și anume un iaz al satului cu număr cadastral separat. La înstrăinarea terenului cu nr. cadastral xxxx nu s-a ținut cont de dreptul la buna vecinătate și interesele sale la administrarea patrimoniului. În anul 2019 noul proprietar al terenului învecinat cu numărul cadastral xxxx, Popa Cristina a construit un gard pe perimetrul hotarelor stabilite ilegal, astfel îngrădind accesul spre proprietatea personală de care s-a folosit permanent fără careva impedimente. Consiliul local Țambula, raionul Sîngerei a refuzat atribuirea unei căi de acces separate pentru trecerea spre proprietatea sa privată.

A relatat că prin decizia Consiliului local Țambula, raionul Sîngerei nr. 6/8 din 31 octombrie 2018 s-a decis rezilierea contractului de vânzare-cumpărare nr. 1 a terenului proprietate publică încheiat la data de 05 ianuarie 2001 cu SRL „Reda”, din motiv că la momentul înstrăinării bunului respectiv, primarul comunei nu a ținut cont de faptul că terenul era liber de construcții, condiții în care proprietatea publică urma a fi înstrăinată prin licitație publică, totodată fiind acaparat și iazul localității, ce constituie proprietate publică de interes local.

A menționat reclamanta că deține titlu executoriu în vederea executării obligațiilor de către Primăria comunei Țambula, raionul Sîngerei, privind stabilirea hotarelor fixe asupra terenului cu numărul cadastral xxxx, care nu este executat în mod benevol. La 30 octombrie 2019, SRL „Lexincad” a efectuat măsurări topo cadastrale asupra terenului cu numărul cadastral xxxx. În rezultatul efectuării lucrărilor topo cadastrale specialistul cadastral a constatat că bunul imobil este lipsit de cale de acces conform tehnologiei de producere. La formarea bunului imobil cu numărul cadastral xxxx au fost încălcate câteva principii de bază și anume: actul de stabilire a hotarelor urma a fi coordonat cu adiacenții terenurilor; nu se permite formarea bunului imobil în cazul în care se blochează accesul la alte imobile sau cel puțin era necesar de instituit servitute pentru acces conform tehnologiei de producere.

Cu referire la amplasarea gardului la o distanță de 3,93 m, acesta limitează parțial funcționalitatea clădirii prin faptul că nu permite accesul în construcție conform procesului tehnologic de producere. Tranzacția de înstrăinare a terenului cu numărul cadastral xxxx a fost efectuată ilegal, cu încălcarea legislației.

A declarat reclamanta că actualul proprietar, Popa Cristina, prin intermediul lui Petviașvili Suraji, creează impedimente în dreptul de folosință asupra căii de acces spre proprietatea sa. Terenul cu numărul cadastral xxxx a fost înstrăinat fără licitație publică, în condițiile în care era liber de construcții, astfel fiind diminuat prețul de înstrăinare, fapt care reprezintă o încălcare a modului stabilit de prevederile art. 82 alin. (1) din Legea privind administrația publică locală, în vigoare la acel moment.

A solicitat reclamanta constatarea nulității absolute a contractului de vânzare-cumpărare nr. 1 din 05 ianuarie 2001 încheiat între Primăria com. Țambula, raionul Sîngerei, în calitate de vânzător și SRL „Reda”, în calitate de cumpărător, asupra terenului cu suprafața de 24,5 ha, numărul cadastral xxxx, constatarea nulității absolute a titlului de autentificare a dreptului de teren eliberat de Primăria Țambula, raionul Sîngerei, pe numele SRL „Reda”, la data de 26 ianuarie 2001, numărul cadastral xxxx, anularea relativă a contractului de vânzare-cumpărare nr. 9355 din 30 iunie 2019, încheiat între SRL „Reda”, în calitate de vânzător și Popa Cristina, în calitate de cumpărător, asupra terenului cu suprafața de 24,5 ha, numărul cadastral xxxx, demolarea gardului construit în mod neautorizat pe terenul aferent construcției proprietate privată a lui Costețchi Milina, cu numărul cadastral xxxx, recunoașterea dreptului Milinei Costețchi și membrilor familiei sale Costețchi Iuri și Costețchi Larisa, la folosirea căii de acces pe terenul cu numărul cadastral xxxx, spre proprietatea privată numărul cadastral xxxx, obligarea pârâților Popa Cristina și Petviașvili Suraji de a nu crea impedimente la exercitarea dreptului de folosință a căii de acces pe terenul cu numărul cadastral xxxx, spre proprietatea privată numărul cadastral xxxx.

Prin încheierea protocolară din 13 octombrie 2020 a Judecătoriei Bălți, sediul Central, în proces au fost atrași în calitate de intervenienți accesorii Costețchi Iuri și Costețchi Larisa.

Prin hotărârea din 24 decembrie 2020 a judecătoriei Bălți, sediul Central s-a respins cererea de chemare în judecată depusă de Costețchi Milina, reprezentată de avocatul Paciurca Iulian, împotriva SRL „Reda”, Popa Cristina, Petviașvili Suraji, intervenienți accesorii Consiliul local Țambula, raionul Sîngerei, Costețchi Iuri și Costețchi Larisa.

La 24 decembrie 2020 Costețchi Milina, reprezentată de avocatul Paciurca Iulian, a depus cerere de apel împotriva hotărârii din 24 decembrie 2020 a Judecătoriei Bălți, sediul Central, solicitând casarea hotărârii instanței de fond și emiterea unei hotărâri noi prin care acțiunea să fie admisă integral.

Prin decizia din 12 mai 2022 a Curții de Apel Bălți, s-a respins cererea de apel depusă de Costețchi Milina, reprezentată de avocatul Paciurca Iulian și s-a menținut hotărârea din 24 decembrie 2020 a Judecătoriei Bălți, sediul Central.

Pentru a decide astfel, cu referire la pretenția privind anularea contractului de vânzare-cumpărare nr. 9355 din 30 iunie 2019, instanța de apel a menționat că nu au fost prezentate probe pertinente și admisibile care ar demonstra că la încheierea contractului nominalizat ar fi fost încălcată norma care ocrotește un interes particular or, Costețchi Milina nu este parte a contractului. Odată ce a devenit proprietară a terenului cu nr. cadastral xxxx, Popa Cristina a construit un gard pe perimetrul hotarelor stabilite, care după părerea reclamantei ar îngreuna accesul acesteia spre proprietatea personală.

A mai indicat Curtea de Apel Bălți că Costețchi Milina nu a dovedit că gardul a cărui demolare se solicită ar fi fost construit în mod neautorizat pe terenul aferent construcției ce-i aparține cu drept de proprietate, nici faptul că pârâții i-ar crea impedimente la exercitarea dreptului de folosință a căii de acces pe terenul cu nr. cadastral xxxx, spre proprietatea privată cu nr. cadastral xxxx. Or, reclamanta urma să probeze aceste fapte prezentând probe scrise în acest sens.

Ca urmare, instanța de fond corect a stabilit că temeiurile de nulitate a actelor juridice invocate de către reclamanta Costețchi Milina nu pot fi reținute în prezenta cauză. Astfel, pretenția privind constatarea nulității absolute a contractului de vânzare-cumpărare nr. 1 din 24 ianuarie 2001, a titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren pe numele SRL „Reda”, nu a fost îndreptată împotriva unei părți a contractului și anume a Primăriei com. Țambula, r-nul Sîngerei, aceasta având calitatea de intervenient accesoriu.

De asemenea, nu și-au găsit confirmare nici pretențiile privind demolarea gardului, construit de către Popa Cristina or, gardul a fost construit pe perimetrul terenului proprietate privată a acesteia și din materialele cauzei rezultă că acesta este construit din plasă metalică, nefiind o construcție capitală care ar afecta terenul vecin.

La 02 septembrie 2022, Costețchi Milina, reprezentată de avocatul Paciurca Iulian, a declarat recurs împotriva deciziei Curții de Apel Bălți din 12 mai 2022 prin care a solicitat casarea deciziei instanței de apel și a hotărârii instanței de fond, cu pronunțarea unei decizii noi prin care să fie admisă integral cererea de chemare în judecată.

În motivarea recursului a invocat că, concluziile instanțelor inferioare sunt eronate, iar soluțiile și actele judecătorești contestate sunt ilegale și urmează a fi casate. Argumentele instanțelor inferioare sunt în contradicție cu circumstanțele cauzei, din care se constată cu certitudine încălcarea dreptului la un proces echitabil și dreptul de proprietate al Milinei Costețchi, care a prezentat probe ce confirmă circumstanțele invocate în acțiune, însă instanțele judecătorești nu le-au dat o apreciere corectă.

A notat recurenta că instanțele inferioare nu au aplicat legea care trebuia să fie aplicată, aplicând o lege care nu trebuia să fie aplicată. Concluziile instanței de apel sunt eronate și contradictorii, care au dus la soluționarea greșită a cauzei, deoarece Primăria com. Țambula, r-nul Sîngerei și primarul în calitate de părți ale actelor juridice nu au fost implicate în proces.

La 29 septembrie 2022, Curtea Supremă de Justiție a expediat în adresa participanților copia cererii de recurs depusă de către Costețchi Milina, reprezentată de avocatul Paciurca Iulian, cu înștiințarea despre posibilitatea depunerii referinței, fapt ce se confirmă prin scrisoarea de însoțire anexată la materialele dosarului (f.d. 71, vol. 2).

Cu referire la termenul de declarare a recursului, instanța de recurs menționează că Curtea de Apel Bălți a pronunțat dispozitivul deciziei la 12 mai 2022, care a fost expediată participanților la proces prin intermediul poștei electronice la data de 05 iulie 2022 (f.d. 31, vol. 2)

În conformitate cu art. 434 din Codul 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. Termenul de 2 luni este termen de decădere și nu poate fi restabilit.

Astfel, instanța de recurs constată că Costețchi Milina, reprezentată de avocatul Paciurca Iulian, s-a conformat prevederilor legale, declarând recurs la 02 septembrie 2022, împotriva deciziei instanței de apel, în termenul stabilit de lege.

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).

Examinînd temeiurile recursului completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție reține următoarele.

Temeiurile de declarare a recursului sunt prevăzute la 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).

Instanța de recurs reține, că examinarea admisibilității recursului presupune verificarea conformității temeiurilor invocate în cererea de recurs cu temeiurile prevăzute în art. 432 din Codul de procedură civilă.

La caz, Colegiul constată că argumentele invocate în cererea de recurs nu se încadrează în limitele stabilite de norma indicată, respectiv nu constituie temei de casare a deciziei contestate or, motivele recursului sunt similare celor invocate în cadrul judecării pricinii, asupra căror instanța de apel s-a pronunțat.

Dezacordul recurentului cu decizia instanței de apel, relatarea situației nu constituie un temei de casare a deciziei recurate or, 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.

Totodată, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție reține că, potrivit regulilor din Secțiunea a II-a din Capitolul XXXVIII Codul de procedură civilă, instanța de recurs nu verifică modul de apreciere a probelor de către instanțele de fond și de apel. Forța atribuită unei probe sau alteia, coraportul dintre probe, suficiența probelor și concluziile făcute în urma probațiunii sunt în afara controlului instanței de recurs.

Prin prisma art. 432 alin. (4) din Codul de procedură civilă, instanța de recurs poate interveni în materia probațiunii doar sub aspect procedural și anume dacă se invocă că instanța de apel a apreciat în mod arbitrar probele, încălcând în mod flagrant regulile de apreciere a probelor stabilite în art. 130 din Codul de procedură civilă.

Din recursul declarat nu rezultă că instanța a apreciat arbitrar probele.

În acest sens Curtea Europeană a Drepturilor Omului în jurisprudența sa constantă statuează că, dreptul de acces la instanțe nu este absolut. Există limitări implicite admise (Golder împotriva Regatului Unit, p.38; Stanev împotriva Bulgariei (MC), p. 230). Acesta este în special cazul condițiilor de admisibilitate a unui recurs, întrucât prin însăși natura sa necesită o reglementare din partea statului, care se bucură în această privință de o anumită marjă de apreciere (Luordo

împotriva Italiei, p. 85). Condițiile de admisibilitate ale unui recurs pot fi mai stricte decât pentru un apel (Levages Prestations Services împotriva Franței, p. 45).

Curtea a mai reiterat că, modul de aplicare a articolului 6 procedurilor în fața instanțelor ierarhic superioare depinde de caracteristicile speciale ale procedurilor respective; trebuie ținut cont de totalitatea procedurilor în sistemul de drept național și de rolul instanțelor ierarhic superioare în acest sistem (a se vedea Botten v. Norway, hotărâre din 19 februarie 1996, Reports 1996-I, p. 141, § 39).

La fel, conform jurisprudenței Curții Europene a Drepturilor Omului, procedurile cu privire la admisibilitatea căii de atac și procedurile care implică doar chestiuni de drept, și nu chestiuni de fapt pot fi conforme cu cerințele articolului 6 § 1 (a se vedea Helmers c. Suediei 9 octombrie 1991, § 31, Seria A, nr. 212-A).

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.

Având în vedere cele expuse mai sus, recursul declarat de către Costețchi Milina, reprezentată de avocatul Paciurca Iulian, nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4) din Codul de procedură civilă și, drept urmare, este inadmisibil.

În conformitate cu art. art. 270, 433 lit. a), 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 inadmisibil recursul declarat de către Costețchi Milina, reprezentată de avocatul Paciurca Iulian.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului,
judecătorul

Dumitru Mardari

judecători

Mariana Pitic

Victor Burduh