

Dosarul nr. 2ra-1813/22
2-19132875-01-2ra-27122022

Prima instanță: Judecătoria Chișinău, sediul Centru – I. Potînga
Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău – N. Budăi, I. Dutca, D. Băbălău

DECIZIE

22 februarie 2023

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul
judecătoriai

Svetlana Filincova
Galina Stratulat
Dumitru Mardari
Victor Burduh
Maria Ghervas

examinând recursurile declarate de către Irina Calalb, reprezentată de avocatul Alexandru Savva, Lucia Chifeac și Oleg Chifeac, reprezentat de avocatul Mariana Barașianț,

în cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de către Agenția „Moldsilva” împotriva lui Oleg Chifeac, intervenienți accesorii Dinu Gherasim, Irina Calalb, Lucia Chifeac, Karen Hovhannisyanyan și Diana Turturica cu privire la rezilierea contractului de arendă a fondului forestier, repararea prejudiciului material și obligarea demolării/demontării obiectelor construite cu evacuarea lor din cont propriu,

împotriva deciziei din 01 decembrie 2022 a Curții de Apel Chișinău, prin care s-au respins apelurile declarate de către Dinu Gherasim, Oleg Chifeac, Irina Calalb, Lucia Chifeac, Karen Havhannisyanyan, Diana Turturica și s-a menținut hotărârea din 14 iulie 2022 a Judecătoriai Chișinău, sediul Centru,

constată:

La 09 august 2019 Agenția „Moldsilva” s-a adresat cu o cerere de chemare în judecată împotriva lui Oleg Chifeac, prin care a solicitat rezilierea contractului de arendă a fondului forestier nr. 212 din 29 iulie 2008 încheiat între Agenția „Moldsilva” și Oleg Chifeac, încasarea sumei de 241 776 lei cu titlu de prejudiciu material cauzat mediului și obligarea pârâtului să demoleze/demonteze cu evacuarea din cont propriu a obiectelor construite pe terenul fondului forestier atribuit în folosință în scopuri de recreere și restabilirea fondului forestier ocupat de construcții.

În motivarea acțiunii reclamanta a invocat că între Agenția „Moldsilva” și Oleg Chifeac a fost încheiat contractul de arendă a fondului forestier în scop de recreere nr. 212 din 29 iulie 2008. Conform contractului Oleg Chifeac a primit în

arendă teren din fondul forestier cu suprafața de 1,3 ha, în parcela 12, subparcela A, din ocolul silvic Durlești, al ÎS „Întreprinderea pentru silvicultură Chișinău”.

La 05 aprilie 2019 angajații Agenției „Moldsilva” ai ÎS „Întreprinderea pentru silvicultură Chișinău” și ai Inspecției pentru protecția Mediului Chișinău au efectuat un control al fondului forestier transmis în arendă către arendașul Oleg Chifeac în baza contractului nr. 212 din 23 iulie 2008, în rezultatul căruia s-a stabilit că în fondul forestier transmis în arendă se desfășurau lucrări de construcție/montaj a unor case de vacanță. Totodată, se desfășurau lucrări de amenajare a fondului forestier aferent casei de vacanță.

Astfel, au fost depistate încălcări privind tăierea ilicită a arborilor și arbuștilor în număr de 7996 unități, decopertarea stratului fertil de sol pe o suprafață de 999 m.p. și construcții din beton, ziduri de protecție și borduri cu o lungime de 147 m.

Urmare a acțiunilor constatate s-a stabilit cauzarea prejudiciului fondului forestier privind tăierea ilicită a arbuștilor: $7996 \text{ b} \times 18 \text{ lei} = 143\,928 \text{ lei}$; decopertarea stratului fertil de sol cu adâncimea până la 1 m : $999 \text{ m.p.} \times 5 \text{ (cuantum despăgubiri)} \times 18 \text{ lei} = 89\,910 \text{ lei}$, construcții din beton, ziduri de protecție și borduri: $147 \text{ m} \times 3 \text{ (cuantum despăgubiri)} \times 18 \text{ lei} = 7938 \text{ lei}$, iar în total în suma de 241 776 lei.

La 10 aprilie 2019, prin scrisoarea nr. AM11/01-481 Agenția „Moldsilva” a informat Procuratura Generală despre acțiunile arendașului Oleg Chifeac. Prin nota informativă 12/19-6807 din 05 iulie 2019 Procuratura Generală a informat Agenția „Moldsilva” despre remiterea demersului în adresa Inspectoratului de Poliție Buiucani pentru examinare.

Agenția „Moldsilva” a mai menționat că s-a adresat către Agenția pentru Supraveghere Tehnică să examineze lucrările de construcție/montaj în fondul forestier transmis în arendă către Oleg Chifeac a unor căsuțe de vacanță. Prin nota informativă nr. 990/AST din 18 aprilie 2019 Agenția pentru Supraveghere Tehnică a informat Agenția „Moldsilva” despre faptul că pe terenul arendat de pârâțul Oleg Chifeac se execută lucrări de construcție a unor case capitale.

La 25 iunie 2019 și 18 iulie 2019 prin somațiile nr. AM11/01- 1043 și respectiv nr. AM11/01-1127 Agenția „Moldsilva” a solicitat de la Oleg Chifeac să se prezinte la Agenția „Moldsilva” să achite prejudiciul cauzat, precum și în scopul semnării acordului de reziliere a contractului nr. 212 din 29 iulie 2008, să demonteze/demoleze și să evacueze toate obiectele amenajate și/sau amplasate în sectorul arendat și să întreprindă măsuri de restabilire a fondului forestier conform amenajamentului silvic sub supravegherea ÎS „Întreprinderea pentru silvicultură Chișinău”.

Totodată, a indicat că în cazul în care se va refuza evacuarea s-a solicitat transmiterea cu titlu gratuit a obiectelor către Agenția „Moldsilva”, iar în caz contrar se va adresa în instanța de judecată.

Reclamanta a făcut trimitere la pct. 4 lit. c) din contractul de arendă a fondului forestier nr. 212 din 29 iulie 2008 care prevede că arendașul are dreptul în ordinea stabilită și în conformitate cu legislația în vigoare, cu aprobarea arendatorului să construiască obiecte de importanță socială și de gospodărire (chioșcuri, pavilioane, terenuri sportive și pentru odihnă, amenajarea rețelei de drumuri și poteci, crearea formelor mici arhitecturale, etc.), încăperi legate de folosirea terenului forestier, să

instaleze garduri și alte construcții legate de limitarea accesului, precum și pentru asigurarea securității vizitatorilor în terenurile arendate.

Schița de amplasare a obiectelor pe sectorul arendat coordonată de Agenția „Moldsilva” stabilește doar poziționarea obiectelor pe sectorul arendat, însă permisiunea de începere a lucrărilor de construcție nu a fost obținută de către pârâtul Oleg Chifeac.

Pct. 30 din Regulamentul privind arenda fondului forestier în scopuri de gospodărire cinegetică și/sau de recreere, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 187 din 20 februarie 2008, indică că acțiunile de recreere pe terenurile fondului forestier se permit pe sectoare special destinate, amenajate cu parcări auto, terenuri sportive, rute și poteci turistice, forme mici arhitecturale și alte obiecte (care nu sunt capitale) construite de comun acord cu arendatorul, în modul stabilit de legislația în vigoare. Astfel a subliniat că norma indicată stabilește interdicții la edificarea obiectelor capitale pe terenurile fondului forestier.

Pct. 5 lit. e) și g) din contractul de arendă nr. 212 din 29 iulie 2008 stipulează că arendașul este obligat să îndeplinească lucrările utilizând mijloace care ar preveni apariția eroziunii solului, vătămarea și distrugerea arboretelor și arborilor solitari, semințișului, și subarboretului altei vegetații, să nu admită tăieri ilicite și/sau vătămarea arborilor și arbuștilor, precum și alte încălcări ale legislației silvice.

Reclamanta a susținut că aceleași obligații sunt prevăzute și în pct. 46 lit. d), e) și f) din Regulamentul privind arenda fondului forestier în scopuri de gospodărire cinegetică și/sau de recreere, aprobat prin HG nr. 187 din 20 februarie 2008.

Agenția „Moldsilva” a mai invocat că potrivit pct. 5 lit. k) din contractul de arendă nr. 212 din 29 iulie 2008, arendașul se obligă să efectueze măsurile de regenerare din cont propriu ori să restituie costul lucrărilor de regenerare, când din vina acestuia au fost distruse semințișul și plantațiile silvice și să recupereze prejudiciul cauzat arendatorului.

Potrivit actului de constatare din 05 aprilie 2019, prejudiciul cauzat prin acțiunile ilegale ale lui Oleg Chifeac constituie suma de 241 776 lei. Prevederile pct. 33 din Regulamentul menționat, indică că obiectele construite de arendași pe terenurile din fondul forestier atribuite în folosință în scopuri de recreere la expirarea termenului de arendă, respectiv încetarea relațiilor contractuale, sunt demontate și supuse evacuării din contul arendașului. Pârâtul a încălcat prevederile contractuale și legislația în vigoare.

Prin încheierea din 10 martie 2021 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru s-au atras în proces în calitate de intervenienți accesorii Karen Hovhannisyanyan, Diana Turturica, Lucia Chifeac, Dinu Gherasim și Irina Calalb. (f.d. 101, vol. I)

Prin hotărârea din 14 iulie 2022 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru s-a admis acțiunea formulată de Agenția „Moldsilva”.

S-a reziliat contractul de arendă a fondului forestier nr. 212 din 29 iulie 2008 încheiat între Agenția „Moldsilva” și Oleg Chifeac.

S-a încasat de la Oleg Chifeac în beneficiul Agenției „Moldsilva” suma de 241 776 lei cu titlu de prejudiciu material cauzat mediului.

S-a obligat Oleg Chifeac să demoleze/demonteze și să evacueze din cont propriu obiectele construite pe terenul fondului forestier atribuit în folosință în scopuri de recreere și să restabilească fondul forestier ocupat de construcții.

S-a încasat de la Oleg Chifeac în beneficiul statului taxa de stat în mărime de 7 453,28 lei. (f.d. 235, vol. I, 1-10, vol. II)

Dinu Gherasim, Oleg Chifeac, Irina Calalb, Lucia Chifeac, Karen Hovhannisyanyan și Diana Turturica, în termen, au depus cereri de apel împotriva hotărârii din 14 iulie 2022 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru.

Prin decizia din 01 decembrie 2022 a Curții de Apel Chișinău s-au respins apelurile declarate de către Dinu Gherasim, Oleg Chifeac, Irina Calalb, Lucia Chifeac, Karen Hovhannisyanyan și Diana Turturica și s-a menținut hotărârea din 14 iulie 2022 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru. (f.d. 130, 131-152, vol. II)

La data de 03 decembrie 2022 Irina Calalb, reprezentată de avocatul Alexandru Savva, a declarat recurs, solicitând admiterea recursului, casarea deciziei din 01 decembrie 2022 a Curții de Apel Chișinău și a hotărârii din 14 iulie 2022 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, cu pronunțarea unei noi hotărâri de respingere integrală a cererii de chemare în judecată. (f.d. 159-160, vol. II)

În motivarea recursului reprezentantul recurenteii a invocat că instanțele ierarhic inferioare nu au stabilit toate circumstanțele care au importanță pentru soluționarea cauzei, au fost încălcate normele de drept material și procedural.

Recurenta a menționat că prin hotărârea instanței de fond nu s-a dispus nulitatea actelor juridice, și anume, a contractului de vânzare-cumpărare a căsuței de vacanță încheiat între Oleg Chifeac și Irina Calalb. Respectiv, nu sunt clare dispozițiile instanțelor de a-l obliga pe Oleg Chifeac să demoleze căsuța de vacanță care aparține Irinei Calalb, nefiind solicitat nulitatea contractului de vânzare-cumpărare.

La 23 ianuarie 2023 Lucia Chifeac a declarat recurs, solicitând admiterea recursului, casarea deciziei din 01 decembrie 2022 a Curții de Apel Chișinău și a hotărârii din 14 iulie 2022 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, cu pronunțarea unei noi hotărâri de respingere integrală a cererii de chemare în judecată. De asemenea, a solicitat încasarea cheltuielilor pentru achitarea taxei de stat în sumă de 5589,96 lei în instanța de apel și suma de 3726,64 lei în instanța de recurs. (f.d. 185-186, vol. II)

În motivarea recursului a invocat că actele judecătorești sunt neîntemeiate și ilegale, ori dreptul de proprietate privată reprezintă fundamentul dreptului omului. Dreptul de proprietate asupra bunului imobil a fost obținut în baza contractului de donație nr. 3027 din 14 august 2019, iar careva pretenții de la Agenția „Moldsilva” cu privire la prezentarea bunului spre inspecție sau de a demola bunul imobil, sau despre presupusele încălcări nu au parvenit.

La 23 ianuarie 2023 Oleg Chifeac, reprezentat de avocatul Mariana Barașianț, a declarat recurs, solicitând admiterea recursului, casarea deciziei din 01 decembrie 2022 a Curții de Apel Chișinău și a hotărârii din 14 iulie 2022 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, cu pronunțarea unei noi hotărâri de respingere integrală a cererii de chemare în judecată sau trimiterea cauzei spre rejudecare în prima instanță. De asemenea, a solicitat încasarea cheltuielilor pentru achitarea taxei de stat în sumă de 5589,96 lei în instanța de apel, suma de 3726,64 lei în instanța de recurs și suma de 8000 lei cu titlu de cheltuieli pentru acordarea asistenței juridice. (f.d. 188-197, vol. II)

În motivarea recursului, reprezentantul recurentului a invocat că instanțele ierarhic inferioare au soluționat problema drepturilor unei persoane care nu a fost implicată în proces, ceea ce constituie temei pentru expedierea cauzei la rejudicare, ori Agenția „Moldsilva” a cunoscut despre existența persoanelor terțe care dețin dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile amplasate pe terenul arendat, nu a fost informată instanța și nici nu a considerat că este necesar de a fi atrasă în proces. Respectiv, prin neatragerea în proces a lui Vasile Tudos se încalcă dreptul la un proces echitabil.

Recurentul a mai indicat că în cadrul examinării cauzei în prima instanță s-a solicitat suspendarea procesului până la pronunțarea unei soluții definitive pe o cauză conexă, dosarul nr. 2-6985/21 intentat la cererea lui Oleg Chifeac cu privire la anularea actului de constatare din 05 aprilie 2019. La moment, pe această cauză s-a pronunțat hotărârea din 21 noiembrie 2022 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru.

A menționat că actul de constatare din 05 aprilie 2019 ca act separat nu reprezintă mijloc de probă veridic și util, dar urmează a fi analizat de ÎS „Întreprinderea pentru silvicultură Chișinău” și rezultat într-un aviz transmis pentru executare lui Oleg Chifeac. Art. 10 din contractul de arendă stabilește necesitatea întocmirii și a unui aviz detaliat referitor la presupusele încălcări depistate fapt care nu a fost efectuat. La materialele cauzei nu a fost prezentat avizul de constatare a presupuselor încălcări, procedura administrativă nu a fost finalizată, respectiv faptul încălcării nu este constatat și nu este temei pentru rezilierea contractului de arendă nr. 212 din 29 iulie 2008.

În conformitate cu articolul 433 lit. a), b), c) și d) din Codul de procedură civilă, instanța de judecată a verificat dacă actul judecătoresc poate fi atacat cu recurs, dacă cererea dedusă judecătii este formulată de persoana îndreptățită, dacă aceasta nu a fost depusă în mod repetat și dacă a fost declarată în termen.

Completul constată că, în speță, cererile de recurs sunt îndreptate împotriva deciziei din 01 decembrie 2022 a Curții de Apel Chișinău, care intră în categoria de acte specificate în articolul 429 alin. (1) din Codul de procedură civilă. De asemenea, acestea sunt depuse de către Irina Calalb, Lucia Chifeac și Oleg Chifeac care au calitatea procesuală de pârât și intervenienți accesorii și sunt îndreptățiți să o conteste, nefiind depuse repetat.

În conformitate cu art. 434 alin. (1) din Codul de procedură civilă, recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau deciziei integrale, dacă legea nu prevede altfel.

Curtea de Apel Chișinău a pronunțat decizia contestată la data de 01 decembrie 2022.

Materialele cauzei atestă că decizia motivată a fost expediată în adresa Irinei Calalb, Luciei Chifeac, lui Oleg Chifeac și avocatului Mariana Barașianț, prin poștă la 20 decembrie 2022, însă confirmarea recepționării la materialele cauzei nu este. (f.d. 156, vol. II)

Recursurile declarate la 03 decembrie 2022 de către Irina Calalb, reprezentată de avocatul Alexandru Savva, la 23 ianuarie 2023 de către Lucia Chifeac și Oleg Chifeac, reprezentat de avocatul Mariana Barașianț, sunt în termen.

La data de 27 decembrie 2022 și 27 ianuarie 2023, Curtea Supremă de Justiție a notificat participanților copiile recursurilor motivate, explicându-le dreptul de a depune referință asupra criticilor formulate în recursuri.

La 18 ianuarie 2023 Agenția „Moldsilva” a depus referință, solicitând respingerea recursului și menținerea deciziei din 01 decembrie 2022 a Curții de Apel Chișinău.

Prin încheierea din 15 februarie 2023 a Curții Supreme de Justiție recursurile Irinei Calalb, reprezentată de avocatul Alexandru Savva, Luciei Chifeac și lui Oleg Chifeac, reprezentat de avocatul Mariana Barașianț, s-au considerat admisibile pentru examinarea în fond.

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

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

Articolul 444 din Codul de procedură civilă indică că recursul se examinează fără înștiințarea participanților la proces. Completul din 5 judecători decide asupra oportunității invitării tuturor participanților sau a reprezentanților acestora pentru a se pronunța cu privire la problemele de legalitate invocate în cererea de recurs.

Studiind materialele dosarului în raport cu argumentele invocate în recursuri, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră necesar de a admite recursurile, de a casa decizia contestată și hotărâre primei instanțe, cu dispunerea trimiterii la rejudecare a cauzei în prima instanță.

În conformitate cu articolul 445 alin. (1) lit. c¹) din Codul de procedură civilă, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul și să caseze integral decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe, trimițând cauza spre rejudecare în prima instanță doar în cazul în care a constatat încălcarea sau aplicarea eronată a normelor de drept procedural specificate la art. 432 alin. (3) lit. d) și f).

Colegiul judiciar consideră necesar să menționeze că nu va formula un răspuns detaliat pentru fiecare argument al recurenților, ci va analiza doar motivele decisive pentru soluționarea prezentei cauze (a se vedea cauza *García Ruiz vs Spania* (Marea Cameră), 21 ianuarie 1999, parag. 26; *Moreira Ferreira vs Portugalia* (nr. 2) (Marea Cameră); 11 iulie 2017, parag. 84).

În conformitate cu articolul 432 alin. (3) lit. d) din Codul de procedură civilă, se consideră că normele de drept procedural au fost încălcate sau aplicate eronat în cazul în care instanța a soluționat problema drepturilor unor persoane care nu au fost implicate în proces.

Cererea de recurs a lui Oleg Chifeac ridică o problemă de drept procedural în ceea ce privește respectarea corectitudinii examinării cauzei civile, fără introducerea în proces a persoanei a cărei drept ar putea fi afectat prin soluționarea definitivă a litigiului. Instanța de recurs este chemată să ofere un răspuns la întrebarea dacă hotărârile judecătorești contestate lezează drepturile lui Vasile Tudos, proprietarul bunului imobil cu nr. cadastral XXXXX. În condițiile date, recursul poate fi abordat

din punct de vedere al dreptului de acces la o instanță în raport cu principiile de contradictorialitate și egalitatea în arme.

Instanța de judecată va efectua, pentru început, un control al procedurii în fața instanțelor ierarhic inferioare, privită în întregimea sa, și va ține cont de circumstanțele pertinente încălcării discutate mai jos.

Din suportul probatoriu al cauzei s-a stabilit că Agenția pentru Silvicultură „Moldsilva” și Oleg Chifeac la data de 29 iulie 2008 au încheiat contractul nr. 212 de arendă a terenului din fondul forestier în scop de recreere.

Conform prevederilor contractului arendatorul a transmis în arendă, iar arendașul a primit contra plată terenurile fondului forestier cu suprafața de 1,3 ha în parcela 12, subparcele A din ocolul silvic Durlești al Întreprinderii de Stat pentru Silvicultură „Chișinău” pentru realizarea folosințelor silvice în scop de recreere pentru un termen de 30 ani, de la 29 iulie 2008 până la 28 iulie 2037.

Pin actul de primire-predare a terenurilor fondului forestier în arendă din 20 august 2009 Întreprinderea de Stat pentru Silvicultură Chișinău a transmis lui Oleg Chifeac terenul fondului forestier conform contractului nr. 121 din 29 iulie 2008, și anume, ocolul silvic Durlești, trupul de pădure Durlești, parcela 12, subparcele A cu suprafața de 1,3 ha.

La data de 07 martie 2019 Agenția „Moldsilva” s-a adresat către Agenția pentru Supraveghere Tehnică cu o solicitare pentru a-i fi furnizată concluzia aferentă cazurilor examinate, și anume, urmare a verificării lucrărilor de construcție/montaj în fondul forestier transmis în arendă lui Oleg Chifeac.

În rezultatul controlului efectuat la data de 05 aprilie 2019 a fondului forestier transmis în arendă lui Oleg Chifeac conform contractului nr. 121 din 23 iulie 2008, parcela 16A cu suprafața de 1,3 ha, trupul de pădure Durlești, s-a întocmit actul de constatare.

Ion Țurcanu, inspector principal în cadrul Inspecției pentru Protecția Mediului Chișinău, Ivan Stepaniuc, inspector gardă forestieră și Marin Bordeian, inspector gardă forestieră din cadrul ÎS „Întreprinderea pentru Silvicultură Chișinău”, Igor Mocanu, inginer arenda fondului forestier în cadrul Agenției „Moldsilva”, au constatat că aferent lucrărilor de construcție/montaj efectuate și coordonate în sectorul arendat atribuit în arendă lui Oleg Chifeac conform contractului de arendă nr. 212 din 23 iulie 2008, au fost admise o serie de încălcări, și anume, tăierea ilicită a arbuștilor în număr de 7996, decopertarea stratului fertil de sol pe o suprafață de 999 m.p. conform măsurărilor din teren, construcții din beton, ziduri de protecție și bordure cu o lungime de 147 lei, care au fost apreciate drept contravențiile silvice în conformitate cu art. 84 din Codul silvic. Astfel, prejudiciul cauzat se estimează la suma de 241 776 lei.

În urma adresărilor de către Agenția „Moldsilva” cu privire la legalitatea executării lucrărilor de construcție a căsuțelor de vacanță în fondul forestier situat în teritoriul administrativ al Primăriei or. Durlești transmis lui Oleg Chifeac, la data de 18 aprilie 2019, Agenția pentru Supraveghere Tehnică a comunicat că, în urma controlului efectuat la fața locului și verificării actelor prezentate asupra bunului imobil cu nr. cadastral XXXXX s-a constatat că Oleg Chifeac la moment execută lucrări de finisare a căsuțelor de vacanță cu regimul de înălțime P+E+M cu construcții auxiliare (saună, foișor, bordei, parcare auto-umbrar) conform planului

cadastral ce se află în limitele terenului aferent, în baza autorizației de construire nr. 25/18 din 11 aprilie 2018 inițiate în baza autorizației de construire nr. 79/10 din 13 august 2020 eliberată de către Primăria or. Durlești, mun. Chișinău, în baza certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 118/10 din 01 iulie 2010 și a documentației de proiect nr. 06/10-3, 07/10-1PG elaborate de către SRL „Delmar-Construct” avizată de către arhitectul-șef și verificată de către verficatorii de proiecte atestați. Totodată, a indicat că în urma verificărilor la fața locului s-a constatat că se execută lucrări de construcție a pereților de sprijin a fundațiilor, coloane cu grinzi și centuri de beton armat. Se execută lucrări de construcție a unor case capitale.

Agenția „Moldsilva” la data de 26 iunie 2019 și la 17 iulie 2019 a acordat lui Oleg Chifeac până la 15 iulie 2019, ulterior până la 30 iulie 2019, termene de a achita prejudiciul cauzat, de a se prezenta la sediul Agenției „Moldsilva” pentru a semna acordul de reziliere a contractului nr. 212 din 29 iulie 2008, precum și de a demonta/demola cu evacuarea a tuturor obiectelor amenajate și/sau amplasate în sectorul arendat, întreprinderea măsurilor de restabilire a fondului forestier conform amenajamentului silvic sub supravegherea Întreprinderii pentru silvicultură Chișinău.

La 09 august 2019 Agenția „Moldsilva” s-a adresat cu o cerere de chemare în judecată împotriva lui Oleg Chifeac, prin care a solicitat rezilierea contractului de arendă a fondului forestier nr. 212 din 29 iulie 2008 încheiat între Agenția „Moldsilva” și Oleg Chifeac, încasarea sumei de 241 776 lei cu titlu de prejudiciu material cauzat mediului și obligarea pârâtului să demoleze/demonteze cu evacuarea din cont propriu a obiectelor construite pe terenul fondului forestier atribuit în folosință în scopuri de recreere și restabilirea fondul forestier ocupat de construcții.

Oleg Chifeac a înregistrat în cancelaria Judecătoriei Chișinău, sediul Centru un demers, prin care a solicitat a fi atrași în proces în calitate de intervenienți accesorii Karen Hovhannisyanyan, Diana Turturica, Dinu Gherasim, Irina Calalb și Lucia Chifeac, care au înregistrate pe numele lor bunuri imobile amplasate pe terenul cu nr. cadastral XXXXX.

Judecătoria Chișinău, sediul Centru prin încheierea din 16 noiembrie 2020 a atras în proces în calitate de intervenienți accesorii Karen Hovhannisyanyan, Diana Turturica, Dinu Gherasim, Irina Calalb și Lucia Chifeac.

Conform planului geometric al porțiunii de teren aflat în arendă cu nr. cadastral XXXXX cu suprafața de 1,3 ha sunt amplasate 6 construcții cu nr. cadastrale XXXXX, XXXXX, XXXXX, XXXXX, XXXXX, XXXXX.

Instanța de recurs a stabilit că conform certificatului din 04 octombrie 2022 a IP „Agenția Servicii Publice” pe terenul cu nr. cadastral XXXXX din mun. Chișinău, or. Durlești, extravilan cu suprafața de 278 0489 ha sunt înregistrate 6 bunuri imobile și anume:

- căsuță de vacanță cu nr. cadastral XXXXX cu suprafața de 242 m.p.;
- căsuță de vacanță cu nr. cadastral XXXXX cu suprafața de 114.5 m.p.;
- căsuță de vacanță cu nr. cadastral XXXXX cu suprafața de 92.4 m.p.;
- construcție nefinalizată cu nr. cadastral XXXXX cu suprafața de 264.4 m.p.;
- căsuță de vacanță cu nr. cadastral XXXXX cu suprafața de 76.2 m.p. în mun. Chișinău, or. Durlești, extravilan, str-la XXXXX;

-construcție nefinalizată cu nr. cadastral XXXXX cu suprafața de 85.6 m.p..

Dreptul de proprietate asupra bunului imobil cu nr. cadastral XXXXX este Republica Moldova, înregistrat în baza Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25 februarie 1998 la data de 26 iunie 2009.

Respectiv, din bunul imobil cu nr. cadastral XXXXX în baza contractului de arendă nr. 212 din 29 iulie 2008, cu suprafața de 1,3 ha, la data de 24 august 2009 au fost efectuate înregistrări în registrul bunurilor imobile pe numele lui Oleg Chifeac.

Materialele cauzei atestă că Irina Calalb a înregistrat dreptul de proprietate la data de 22 decembrie 2016 asupra bunului imobil cu nr. cadastral XXXXX în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 8560 din 20 decembrie 2016 și procesul-verbal de recepție nr. 1 din 18 octombrie 2017.

Vasile Tudos a înregistrat dreptul de proprietate la data de 26 august 2020 asupra bunului imobil cu nr. cadastral XXXXX în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-23 din 19 august 2020.

Rodica Gherasim și Dinu Gherasim au înregistrat la data de 26 aprilie 2016 dreptul de proprietate asupra bunului imobil cu nr. cadastral XXXXX în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 1450 din 25 aprilie 2016.

Lucia Chifeac a înregistrat la 19 august 2019 dreptul de proprietate asupra bunului imobil cu nr. cadastral XXXXX în baza contractului de donație nr. 3027 din 14 august 2019.

Karen Hovhannisyan și Diana Turturica au înregistrat la 14 noiembrie 2019 dreptul de proprietate asupra bunului imobil cu nr. cadastral XXXXX în baza actului de recepție finală f/nr din 19 mai 2020 și contractului de schimb nr. 3707 din 01 noiembrie 2019.

Oleg Chifeac a înregistrat la 14 noiembrie 2018 dreptul de proprietate asupra bunului imobil cu nr. cadastral XXXXX în baza autorizației de construire nr. 25/18 din 11 aprilie 2018 și avizului tehnic (gradul de finisare – 9,0 %) nr. 17-18 din 12 octombrie 2018.

Prima instanță prin hotărârea din 14 iulie 2022 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru a reziliat contractul de arendă a fondului forestier nr. 212 din 29 iulie 2008 încheiat între Agenția „Moldsilva” și Oleg Chifeac. A încasat de la Oleg Chifeac în beneficiul Agenției „Moldsilva” suma de 241 776 lei cu titlu de prejudiciu material cauzat mediului. A obligat Oleg Chifeac să demoleze/demonteze și să evacueze din cont propriu obiectele construite pe terenul fondului forestier atribuit în folosință în scopuri de recreere și să restabilească fondul forestier ocupat de construcții. A încasat de la Oleg Chifeac în beneficiul statului taxa de stat în mărime de 7 453,28 lei.

În apel Oleg Chifeac a susținut că prin acțiunea Agenției „Moldsilva” a solicitat demolarea/demontarea și evacuarea obiectelor construite pe terenul fondului forestier atribuit în folosință. Bunul imobil cu nr. cadastral XXXXX se află în proprietate lui Vasile Tudos, iar prin demolarea bunului imobil evident afectează drepturile proprietarului, care are dreptul să-și expună poziția și de a-și apăra interesele.

Instanța de apel, judecând cauza a considerat că reieșind din obiectul litigiului cu privire la rezilierea contractului de arendă nr. 212 din 23 iulie 2008 încheiat între

Agencia „Moldsilva” și Oleg Chifeac nu s-a reținut temeiurile coparticipării procesuale obligatorie a lui Vasile Tudos, care deține dreptul de proprietate a bunului imobil cu nr. cadastral XXXXX. Astfel, drepturile ultimului nu sunt încălcate prin efectele deciziei pronunțate.

Pentru a soluționa corect litigiul, instanțele trebuiau să determine existența și conținutul drepturilor și obligațiilor părților.

Chestiunea legată de neatragerea unei părți în procesul judiciar a fost examinată în numeroase cauze de către CtEDO, spre exemplu, Business și investiții pentru toți vs Moldova din 13 octombrie 2009 sau Cornea vs Moldova din 22 iulie 2014. În ambele spețe, s-a constatat că instanțele naționale au respins cererea unui terț – reclamant de a fi introdus în procesul judiciar, deși hotărârea judecătorească i-a lezat, în mod direct, drepturile și interesele lui. Astfel, Curtea Europeană a stabilit că a fost încălcat dreptul acestuia de acces la un tribunal. În același context, art. 6 alin. (1) al CEDO garantează un echilibru echitabil între părți, și anume, fiecărei părți trebuie să i se ofere o posibilitate rezonabilă de a-și prezenta cazul în condiții care nu-l plasează într-un dezavantaj substanțial față de adversarul sau oponentii săi (a se vedea Regner vs Cehia (M.C.), 19 septembrie 2017, parag. 146). Procedând la aplicarea acestor principii, CtEDO a considerat că dreptul unei persoane la un proces echitabil este afectat, atunci când ea nu are posibilitatea să participe într-un mod semnificativ la procedurile judiciare (a se vedea Prebil vs Slovenia, 19 martie 2019, parag. 45).

În conformitate cu art. 62 alin. (1) din Codul de procedură civilă coparticiparea procesuală este obligatorie dacă examinarea cauzei implică soluționarea chestiunii cu privire la drepturile sau obligațiile mai multor reclamânți și/sau pârâți atunci când: a) obiectul litigiului îl constituie drepturile și obligațiile comune ale mai multor reclamânți sau pârâți; b) drepturile și obligațiile reclamânților sau pârâților decurg din aceleași temeiuri de fapt sau de drept.

(2) Ca urmare a constatării temeiurilor coparticipării procesuale obligatorii, instanța judecătorească va înștiința, din oficiu sau la cererea participanților la proces, pe toți coreclamânții și copârâții despre posibilitatea de a interveni în proces. Încheierea judecătorească prin care este respinsă cererea participantului la proces privind înștiințarea coparticipantului poate fi atacată odată cu fondul cauzei.

Articolul 20 alin. (1) din Codul familiei indică că bunurile dobândite de către soți în timpul căsătoriei aparțin ambilor cu drept de proprietate în devălmășie, conform legislației.

Conform art. 321 alin. (1) din Codul civil (în vigoare până la 01 martie 2019), cât și art. 510 alin. (2) din Codul civil (în vigoare după 01 martie 2019) în cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobândește la data înregistrării în registrul bunurilor imobile, cu excepțiile prevăzute de lege.

Articolul 5 alin. (2) din legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25 februarie 1998 indică că înregistrarea bunului imobil și a drepturilor asupra lui se efectuează exclusiv de către organul cadastral teritorial în a cărui rază de activitate se află bunul imobil.

Conform art. 39 alin. (1) din legea sus menționată, la înregistrarea dreptului de proprietate comună în devălmășie asupra bunurilor imobile, în registrul bunurilor imobile se indică datele despre ambii soți, potrivit actului justificativ în al cărui temei

se face înregistrarea. În cazul în care în act este indicat doar unul dintre soți, iar bunurile au fost dobândite în timpul căsniciei, înregistrarea dreptului de proprietate comună în devălmășie se va face la cererea scrisă a soțului indicat în act. Registratorul va decide înregistrarea dreptului comun la cererea soțului indicat în act dacă din conținutul certificatului de căsătorie, corelat cu situația juridică a dreptului, rezultă că dreptul de proprietate s-a dobândit în timpul căsătoriei, iar, conform legii, nu urmează a fi atribuit la categoria bunurilor personale ale soțului indicat în actul justificativ. Neînscrierea în registrul bunurilor imobile a datelor despre celălalt soț nu conduce la pierderea de către acesta a dreptului de proprietate asupra bunurilor dobândite în timpul căsătoriei.

Din conținutul extrasului din registrul bunurilor imobile deținut de IP „Agenția Servicii Publice” rezultă că bunul imobil cu nr. cadastral XXXXX este înregistrat la data de 26 aprilie 2014 pe numele Rodicăi Gherasim și a lui Dinu Gherasim în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 1450 din 25 aprilie 2016.

Este evident că acest bun imobil este proprietate comună în devălmășie a soților, care au drepturi egale asupra acestui bun din momentul înscrierii în registrul bunurilor imobile.

De asemenea, din același extras rezultă că Vasile Tudos a înregistrat dreptul de proprietate la data de 26 august 2020 asupra bunului imobil cu nr. cadastral XXXXX în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-23 din 19 august 2020.

Instanța de recurs a constatat că prima instanță a dispus de contractul de vânzare-cumpărare a bunului imobil cu nr. cadastral XXXXX cu suprafața de 92.4 m.p. încheiat între Oleg Chifeac și Dinu Gherasim în care este specificat că este căsătorit cu Rodica Gherasim. Însă, instanța a ignorat faptul că bunul imobil aparține cu drept de proprietate ambilor soți, însă nu s-a pus în discuție coparticiparea soției intervenientului accesoriu.

Ulterior, în instanței de apel Oleg Chifeac a ridicat problema neatragerii în proces a lui Vasile Tudos, care deține dreptul de proprietate asupra bunului imobil cu nr. cadastral XXXXX, iar prin hotărârea care se va pronunța se va atinge drepturile acestuia asupra bunului imobil care-l deține.

Instanța de recurs reține că atât părțile implicate în proces, cât și instanțele ierarhic inferioare, au săvârșit greșeli, care ar fi putut fi evitate de la bun început. Așadar, luând în considerație că aceste omisiuni sunt, în principal, imputabile tuturor celor enumerați, urmările negative ale acestora îi revin tot lor.

Efectul acestei încălcări de legalitate afectează echitatea întregului proces judiciar și consolidează ignorarea prevederilor din art. 62 alin. (1) lit. a) și b), alin. (2) și art. 183 alin. (2) lit. b) și c) din Codul de procedură civilă. Mai mult, Curtea de Apel Chișinău nu a dat eficiență articolului 388 alin. (1) lit. d) din legea citată conform căreia hotărârea primei instanțe urmează a fi casată, independent de argumentele cererii de apel, dacă instanța a soluționat problema drepturilor unor persoane neantrenate în proces.

Astfel, neantrenarea în proces a proprietarilor bunurilor imobile amplasate pe terenul cu nr. cadastral XXXXX ar putea fi o bază temeinică pentru stabilirea încălcării art. 6 din CEDO.

Din considerentul că lichidarea acestor lacune în cadrul procedurii de examinare în recurs nu este posibilă, decizia instanței de apel și hotărârea primei

instanțe urmează a fi casate integral, cu remiterea cauzei în instanța de fond în alt complet de judecată.

La rejudecarea cauzei instanța urmează să țină cont de cele indicate, să antreneze în proces toți proprietarii bunurilor imobile, să verifice și alte circumstanțe ce prezintă importanță pentru soluționarea corectă a litigiului, să aprecieze sub toate aspectele, complet și obiectiv, conform exigențelor art. 130 din Codul de procedură civilă, probele administrate și în dependență de situația stabilită, în raport cu normele de drept material, care reglementează relațiile civile, să adopte o hotărâre legală și întemeiată.

În temeiul celor expuse, în baza art. 445 alin. (1) lit. c¹) din Codul de procedură civilă, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție

decide:

Se admit recursurile declarate de către Irina Calalb, reprezentată de avocatul Alexandru Savva, Lucia Chifeac și Oleg Chifeac, reprezentat de avocatul Mariana Barașianț.

Se casează integral decizia din 01 decembrie 2022 a Curții de Apel Chișinău și hotărârea din 14 iulie 2022 a Judecătoriei Chișinău, sediul Central în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de către Agenția „Moldsilva” împotriva lui Oleg Chifeac, intervenienți accesorii Dinu Gherasim, Irina Calalb, Lucia Chifeac, Karen Hovhannisyanyan și Diana Turturica cu privire la rezilierea contractului de arendă a fondului forestier, repararea prejudiciului material și obligarea demolării/demontării obiectelor construite cu evacuarea lor din cont propriu.

Se remite cauza la rejudecare la Judecătoria Chișinău, sediul Central în alt complet de judecători.

Decizia nu se supune niciunei căi de atac.

Președintele ședinței,
judecătorul

Svetlana Filincova

judecătorii

Galina Stratulat

Dumitru Mardari

Victor Burduh

Maria Ghervas