Dosarul:nr.2r-533/25 Judecător: L. Cibotaru
2-20138714-02-2r-27062024

D E C I Z I E

05 iunie 2025 mun. Chişinău

Colegiul Civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Centru
în componență:
Președintele ședinței, judecătorul Marina Anton
Judecătorii Dorin Dulghieru și Constantin Roșca

examinând, fără citarea părților, în ordine de recurs, recursul declarat de către Moscvin Valentin prin intermediul avocatului Ana Nichitoi, împotriva încheierii Judecătoriei Chişinău (sediul Centru) din 26 februarie 2025, emisă în cauza civilă la cererea depusă de Moscvin Valentin privind constatarea faptului dobândirii dreptului de proprietate prin uzucapiune asupra imobilului, persoană interesată Agenția Proprietății Publice şi Consiliul municipal Chişinău,

c o n s t a t ă:

Circumstanțele cauzei:

La data de 17 iunie 2024 Moscvin Valentin s-a adresat în instanţă cu o cerere privind constatarea dobândirii dreptului de proprietate prin uzucapiune asupra imobilului, părţi interesate Agenția Proprietății Publice şi Consiliul municipal Chişinău.

În susținerea cererii a invocat că s-a născut la ***** și din această dată și până în prezent locuiește pe adresa *****. Din spusele părinților, ei s-au mutat aici încă înainte de naşterea sa. Tatăl său, Moscvin Alexandr a decedat la 18 aprilie 2003. Mama petiționatului a decedat la data de 22 decembrie 2022. Cât timp părinții erau în viața nu cunoștea despre faptul că nu au acte asupra casei unde locuiesc. De la naștere și până în prezent indică că este unicul posesor al acestui bun imobil și îl posedă cu bună-credință sub nume de proprietar.

Menționează că prin ordinul de plată din 1987 nr. ***** se confirmă că mama sa Moscvin Valentina achita impozitul pentru casa de locuit. Afirmă că prin ordinul de plată nr. 87877602/436032 impozitul funciar era achitat de mamă. Prin avizul de plată pentru anul 2005, 2006 la fel se confirmă că mama Moscvin Valentina, a achitat impozitul pentru casa amplasată pe str. Cristea Alexandru 28.

Conform chitanței de recepție a plăților fiscal nr ***** din iunie 2003 pentru casa dată achită impozite, posedă și folosește acest bun ca un bun proprietar. Prin prisma art. art. 500 alin.(1), 501 alin.(1), 509 alin.(2), 526, alin.(1), 529 alin.(1) lit.c) Cod civil, petiționarul Moscin Valentin solicită constatarea faptului dobândirii dreptului de proprietate prin uzucapiune asupra imobilului.

La data de 29 ianuarie 2025 reprezentantul Consiliului mun. Chişinău, Dumitraşcu Andrei a înaintat demersul privind scoaterea de pe rol a cererii în temeiul art. 267 lit. a) CPC.

În susținerea demersului înaintat a argumentat că în conformitate cu baza de date electronica al Instituției Publice „Cadastrul Bunurilor Imobile” se constată cu certitudine că

terenul cu numărul cadastral ***** cu suprafața de 0,056 ha amplasată pe ***** în municipiul Chișinău aparține cu drept de proprietate municipiului Chișinău, înregistrat în Registrul bunurilor imobile la data de 22 septembrie 2005, iar Moscvin Valentin nu figurează că deține asupra bunului imobil cu numărul cadastral ***** careva înregistrări la nivel de teren sau de construcție. Indică că bunul imobil casa de locuit a fost construită în lipsa certificatului de urbanism pentru proiectare, fără documentația de proiect și autorizația de construire, de aceea proprietarul imobilului asupra casei de locuit nu este identificat. La materialele dosarului nu există probe care să confirme un drept înregistrat în Registrul bunurilor imobile asupra terenului pe care este amplasată construcția pentru care petiționarul Moscvin Valentin solicită dobândirea dreptului de proprietate prin uzucapiune. De asemenea, lipsesc actele permisive care să ateste legalitatea acestei construcții. În absența înregistrării în registrul oficial și a actelor justificative necesare, construcția nu poate fi recunoscută ca bun imobil cu drept de proprietate opozabil.

Prin obiecțiile expuse la data de 14 februarie 2025, reprezentantul petiționarului a declarat că, în speţă, Moscvin Valentin solicită constatarea faptului dobândirii dreptului de proprietate asupra casei nu a terenului, bunuri care au numere cadastrale diferite, astfel prevederile legale invocate privind competența consiliului de a decide atribuirea dreptului de proprietate petiționatului asupra casei nu au relevanță, or prevederile date se referă la terenuri și nu la construcția în cazul de față-casă de locuit individuală.

Este de opinia că nu există un litigiu de drept, or atât Agenția Proprietăți Publice în referința depusă fila 2 indică expres că aceasta nu revendică încălcarea cărora drepturi, și nici consiliul nu indică că pretinde la dreptul de proprietate asupra casei.

Susține că având în vedere că terenul aparține cu drept de proprietate mun. Chișinău din 22 septembrie 2005 în baza deciziei care nu este anexată la materialele cauzei, iar petiționarul deja poseda această casă împreună cu familia sa mai bine de 26 ani la acel moment, fapt confirmat și prin ordinul de plată nr. ***** din 1987, nu poate fi vorba de o construcție neautorizată or având număr cadastral ea a fost dată în exploatare conform regulilor stabilite în 1968 și nu conform legilor în vigoare la moment. Subliniază că conform informației din registrul bunurilor imobile, casa cu numărul cadastral *****.01 a fost construită în 1968.

Explică că însăși faptul că casa are un număr cadastral deja înseamnă că aceasta este o construcție autorizată. Mai mult ca atât, noțiunea de construcție autorizată și neautorizată a apărut pentru prima dată în Legea Nr. 721 din 02-02-1996 privind calitatea în construcții, până atunci nu existau astfel de termene ca construcții neautorizate sau autorizate. Totodată conform informației anexate de APP la referință, casa cu număr cadastral *****.01 amplasată în mun. Chișinău, ***** are atribuit inclusiv și mod de folosință - casă de locuit individuală.

Menționează că construirea și autorizarea unei case în 1968 nu cade sub prevederile legale indicate în cererea de scoatere de pe rol, or, Codul funciar cu nr. 828 din 25.12.1991 publicat în Monitorul Oficial 04.09.2011, Legea nr.436 -XVI din 28.12.2006 privind administrația publică locală, Legea cu privire la proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale nr. 523 din 16.07.1999 la care face trimitere Consiliul mun. Chișinău, au intrat în vigoare peste 22 ani, 37 ani, 30 ani de la construirea acestei case, legea civilă neavând caracter retroactiv.

Explică că argumentele invocate precum că aceasta este o construcție neautorizată decad, or aceasta are un număr cadastral, respectiv reiese că la momentul 1968 conform legii aplicabile la acel moment casa a fost autorizată, în caz contrar aceasta avea să fie cu număr cadastral provizoriu fie fără număr.

Mai precizează că municipiul Chișinău și-a înregistrat dreptul de proprietate asupra terenului în 2005, casa era deja pe acest teren și careva cerințe din care să rezulte că ar exista un litigiu de drept, în decurs de 20 de ani față de casa dată nu au parvenit, din contra pentru imobilul dat atât petiționarul cât și părinții acestuia achitau cu regularitate an de an impozitul pe bunul imobil, plățile fiind anexate la dosar iar certificatul din 23.12.2024 confirmă lipsa restanțelor față de bugetul public național.

Subliniază că la caz având în vedere că nu există documente din 1968 pe construcția data, dar faptul că aceasta are un număr cadastral și petiționarul cu familia sa au posedat mai bine de 46 de ani, și nimeni nu mai pretinde la casa data, or prin actele confirmative este expres indicat că doar petiționatul locuiește acolo, este evident că acel proprietar care a înregistrat casa în 1968 nu mai este în viață.

Poziţia instanţei de fond:

Prin încheierea Judecătoriei Chişinău (sediul Centru) din 26 februarie 2025 a fost admis demersul reprezentantului Consiliului mun. Chişinău, Dumitraşcu Andrei privind scoaterea cererii de pe rol.

Cererea depusă de Moscvin Valentin privind constatarea faptului dobândirii dreptului de proprietate prin uzucapiune, asupra imobilului, parte interesată Agenția Proprietății Publice şi Consiliul municipal Chişinău, a fost scoasă de pe rol.

Solicitarea recurentului:

La data de 03 martie 2025 Moscvin Valentin, prin intermediul avocatului Ana Nichitoi a declarat recurs împotriva încheierii Judecătoriei Chişinău (sediul Centru) din 26 februarie 2025, solicitând admiterea recursului, casarea integrală a încheierii instanței de fond, restituind spre rejudecare.

Argumentele părților:

În motivarea recursului a indicat că încheierea emisă de instanța de fond, nu conține argumentarea soluției, or instanța indică că există un litigiu de drept fără ca la materialele cauzei să existe o cerință din partea intimaților sau oricărei alte persoane de revendicare a dreptului asupra casei de locuit cu număr cadastral *****.01, amplasată în mun. Chișinău, *****.

Declară că recurentul/petiționarul Moscvin Valentin s-a adresat cu o cerință expres prevăzută care se examinează în procedură specială, conform art.279 alin.(1) lit.a) CPC instanța judecătorească examinează în procedură specială cauze cu privire la constatarea faptelor care au valoare juridică.

Notează că conform art.281 alin.(2) lit.h) CPC, instanța judecă cauzele în care i se cere să constate posesiunea, folosința și dispoziția unui bun imobil în drept de proprietate.

Conform art. 282 alin.(1) lit. b) instanța judecătorească constată faptul cu valoare juridică în cazul în care petiționarul nu are o altă posibilitate de a obține sau de a restabili documentele ce ar certifica faptul juridic a cărui constatare se solicită.

Menționează că casa fiind construită în 1968, iar petiționatul aici s-a născut și până la decesul părinților săi nu cunoștea că nu exist acte de proprietate pe casa dată, mereu au locuit aici, au achitat impozitele, taxele, serviciile comunale.

La direcțiile de arhivă la fel lipsesc careva acte, iar persoanele interesate Agenția Servicii Publice, inclusiv Consiliul nu a prezentat din arhiva pe care o deține că ar exista careva acte în privința acestui imobil, pentru că ele lipsesc astfel că petiționarul nu are o altă posibilitate de a obține careva documente care ar certifica faptul dobândirii dreptului de proprietate asupra casei în care a locuit de la naștere.

Menționează faptul că, recurentul Moscvin Valentin solicită constatarea faptului dobândirii dreptului de proprietate asupra casei nu a terenului, bunuri care dețin numere cadastrale diferite, astfel, încât prevederile legale invocate privind competența consiliului de a decide atribuirea dreptului de proprietate petiționatului nu au relevanță, or prevederile date se referă la terenuri și nu la construcția, în cazul în speță, casă de locuit individuală.

Consideră că nu există un litigiu de drept, or atât APP în referința depusă fila 2 indică expres că aceasta nu revendică încălcarea cărora drepturi, și nici consiliul nu indică că pretinde la dreptul de proprietate asupra casei.

Având în vedere că terenul aparține cu drept de proprietate mun. Chișinău din 22.09.2005 în baza deciziei care nu este anexată la materialele cauzei, iar petiționarul deja poseda această casă împreună cu familia sa mai bine de 26 ani la acel moment, fapt confirmat și prin ordinul de plată nr. ***** din 1987, nu poate fi vorba de o construcție neautorizată, or având număr cadastral ea a fost dată în exploatare conform regulilor stabilite în 1968 și nu conform legilor în vigoare la moment.

Conform informației din registrul bunurilor imobile, casa cu numărul cadastral *****.01 a fost construită în 1968.

Astfel, însăși faptul că casa deține un număr cadastral acest fapt denotă că reprezintă o construcție tehnică autorizată. Mai mult ca atât, noțiunea de construcție autorizată și neautorizată a apărut pentru prima dată în Legea nr.721 din 02-02-1996 privind calitatea în construcții, dat fiindcă până atunci nu existau reglementări în domeniul construcțiilor, cu implementarea terminologiei de profil, cu utilizarea așa calificative ca și construcții neautorizate sau autorizate.

Totodată conform informației anexate de APP la referință, casa cu număr cadastral *****.01 amplasată în mun. Chișinău, ***** are atribuit inclusiv și mod de folosință - casă de locuit individuală.

Termenul de declarare a recursului:

Potrivit art. 425 CPC termenul de declarare a recursului împotriva încheierii este de 15 zile de la comunicarea încheierii.

Din actele pricinii rezultă că încheierea recurată a fost pronunțată la 26 februarie 2025, iar cererea de recurs a fost depusă la 03 martie 2024, fapt, ce atestă că, recursul este declarat în termen.

Aprecierea instanței de recurs:

Studiind materialele dosarului, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Centru consideră recursul întemeiat şi care urmează a fi admis, cu casarea încheierii instanței de fond, soluționată problema în fond cu respingerea demersului privind scoaterea de pe rol a cererii, cu restituirea cauzei pentru judecare în fond.

În conformitate cu art. 426 alin. (3) CPC, recursul împotriva încheierii se examinează în termen de 2 luni într-un complet din 3 judecători, pe baza copiei certificate sau electronice a dosarului, pe baza recursului şi a referinței la recurs, fără examinarea admisibilității şi fără participarea părților.

Potrivit dispozițiilor art.427 lit.c) CPC instanța de recurs, după ce examinează recursul împotriva încheierii, este în drept să admită recursul şi să caseze integral sau parțial încheierea, soluționând prin decizie problema respectivă.

Din materialul probator se constată că la 17 iunie 2024 Moscvin Valentin s-a adresat în instanță cu o cerere privind constatarea faptului dobândirii dreptului de proprietate prin uzucapiune asupra imobilului, parte interesată Agenția Proprietății Publice.

Reprezentantul Consiliului mun. Chişinău, Dumitraşcu Andrei a înaintat demersul privind scoaterea de pe rol a cererii în temeiul art. 267 lit. a) Codul de procedură civilă.

Prin încheierea Judecătoriei Chişinău (sediul Centru) din 26 februarie 2025, a fost admis demersul depus de reprezentantul Consiliului mun. Chişinău, Dumitrașcu Andrei privind scoaterea cererii de pe rol. Cererea depusă de Mosvin Valentin privind constatarea faptului dobândirii dreptului de proprietate prin uzucapiune asupra imobilului, parte interesată Agenția Proprietății Publice şi Consiliul municipal Chişinău, a fost scoasă de pe rol.

Colegiul civil consideră eronată soluția instanței de fond cu privire la aplicabilitatea prevederilor art. 267 lit.l) CPC și scoaterea de pe rol a cererii petiționarului Moscvin Valentin

În acest context se reține că apărarea interesului legal al persoanelor pe calea constatării faptelor care au valoare juridică este îndreptată spre îndeplinirea, dobândirea, modificarea sau stingerea drepturilor în viitor.

Constatarea faptelor care au valoare juridică permite persoanelor fizice şi juridice să înregistreze drepturile personale şi patrimoniale care, potrivit legii, apar din anumite fapte.

În acord cu art.282 alin. (1) CPC instanța judecătorească constată faptul cu valoare juridică în cazul în care:

a) acesta generează, în virtutea legii, următoarele efecte juridice: apariția, modificarea sau încetarea unor drepturi personale sau patrimoniale ale petiționarului;

b) petiționarul nu are o altă posibilitate de a obține sau de a restabili documentele care ar certifica faptul juridic a cărui constatare o solicită;

c) constatarea faptului nu este legată de soluționarea unui litigiu de drept ce ține de competența instanțelor judecătorești.

Articolul 281 alin. (2) CPC enumeră categoriile participanților procedurii speciale în scopul de a scoate în evidență lipsa a două părți cu interese contradictorii (reclamant și pârât). Petiționarul reprezintă inițiatorul intentării procesului civil în procedura specială. În această privință există o anumită asemănare cu reclamantul. Totuși numai această similitudine există între reclamant și petiționar. Reclamantul este parte a raportului material-litigios, care invocă încălcarea sau contestarea drepturilor sale de către pârât. Petiționarul nu este parte a raportului material-litigios, iar împotriva lui nu există o parte opusă, care ar avea față de el anumite obligații.

Astfel, se reține că potrivit art. 332 alin.(1) Cod civil, dacă o persoană, fără să fi dobândit dreptul de proprietate a posedat cu bună-credință sub nume de proprietar un bun imobil pe parcursul a 15 ani, acesta devine proprietarul bunului respectiv.

În corespundere cu art. 500 alin.(1) Cod civil, proprietarul are drept de posesiune, de folosință și de dispoziție asupra bunului.

Conform prevederilor art. 501 alin.(1) şi (2) Cod civil, proprietatea este, în condițiile legii, inviolabilă. Dreptul de proprietate este garantat. Nimeni nu poate fi silit a ceda

proprietatea sa, afară numai pentru cauză de utilitate publică pentru o dreaptă și prealabilă despăgubire.

În sensul art.509 alin.(2) Cod civil, dreptul de proprietate se poate dobândi, în condițiile legii, prin ocupațiune, act juridic, succesiune, accesiune, uzucapiune, precum și prin hotărâre judecătorească atunci când aceasta este translativă de proprietate efect al dobândirii cu bună-credință.

Dispozițiile art. 526 alin.(1) lit.a) Cod civil prevăd că dreptul de proprietate asupra unui bun imobil sau mobil poate fi înregistrat în registrul bunurilor imobile sau într-un alt registru de publicitate cu caracter constitutive, în sensul art. 420, în temeiul hotărârii judecătorești prin care se constată uzucapiunea, în folosul posesorului sub nume de proprietar care l-a posedat timp de 10 ani, în una din următoarele situații: proprietarul înregistrat în registrul de publicitate a decedat, ori , după caz, și-a încetat existența juridică.

Potrivit prevederilor art.529 alin.(1) lit.c) Cod civil, posesorul sub nume de proprietar dobândește dreptul de proprietate prin posesia bunului mobil timp de 10 ani.

În acord cu art.282 alin.(2) CPC, dacă, în cadrul examinării cauzei de constatare a unui fapt cu valoare juridică, apare un litigiu de drept care nu ține de competența instanțelor judecătorești, instanța examinează cererea de constatare a acestui fapt în procedură specială.

Astfel, Colegiul consideră că încheierea contestată urmează a fi casată din considerentul că a fost emisă cu încălcarea prevederilor procesual civile pertinente în condițiile în care la examinarea acesteia au fost aplicate eronat prevederile art.267 lit. l) CPC, deoarece din materialul probator rezultă cert că persoanele interesate nu revendică vre-un drept de proprietate asupra casei de locuit număr cadastral *****.01, amplasată în mun. Chișinău, *****, deponentul cererii de scoatere de pe rol a cererii recurentului referindu-și la dreptul de proprietate asupra terenului adiacent, obiect străin cererii recurentului.

În lumina celor expuse, instanța de recurs conchide că soluția dată de instanța de fond este una eronată, iar în condițiile relatate supra riscă să îngrădească accesul recurentului la justiție.

În același sens, este de altfel şi jurisprudența Curţii Europene a Drepturilor Omului (cauza Golder împotriva Marii Britanii - 1975, par. 34 invocată în cadrul aceluiași raport) în care s-a apreciat că ,,se poate concepe cu greu că există stat de drept, acolo unde nu există posibilitatea de a avea acces la instanțele judecătorești”. Astfel, instanța de recurs notează că, judecătorul instanței de fond eronat a admis demersul privind scoaterea de pe rol, în circumstanțele în care circumstanțele relevante nu denotă existența unui litigiu de drept asupra obiectului cererii recurentului, motiv pentru care instanța de recurs conchide că admiterea recursului, casarea încheierii și restituirea cauzei în instanță de fond la rejudecare, este unicul remediu legal pentru a înlătura astfel de omisiuni de procedură.

În această conjunctură se constată că încheierea Judecătoriei Chişinău (sediul Centru) din 26 februarie 2025, este în contradicție cu prevederile legale şi îngrădește nejustificat accesul la justiție, garantat de art.20 din Constituție, pasibilă de a fi casată cu restituirea pricinii pentru examinarea cauzei în fond.

Reieșind din cele elucidate mai sus, Colegiul judiciar a stabilit cert că, argumentele expuse în recursul declarat de către Moscvin Valentin prin intermediul avocatului Ana Nichitoi sunt întemeiate și fondate, din care motiv instanța de recurs consideră necesar de a le admite, a casa încheierea Judecătoriei Chişinău (sediul Centru) din 26 februarie 2025, cu

respingerea demersului privind scoaterea cererii de pe rol şi remiterea cauzei pentru rejudecare.

În conformitate cu prevederile art.art.427-428 CPC, Colegiul civil,

d e c i d e:

Se admite recursul avocatului Ana Nichitoi, în interesele luii Moscvin Valentin.

Se casează integral încheierea Judecătoriei Chişinău (sediul Centru) din 26 februarie 2025, prin care a fost admis demersul de scoatere de pe rol a persoanei interesate Consiliul municipal Chişinău şi a fost scoasă de pe rol cererea petiționarului Moscvin Valentin privind constatarea faptului dobândirii dreptului de proprietate prin uzucapiune asupra imobilului.

Se respinge demersul de scoatere de pe rol formulat de reprezentantul Consiliul municipal Chişinău și se restituie cauza spre rejudecare, în prima instanță, în același complet de judecată.

Decizia nu se supune nici unei căi de atac.

Președintele ședinței Marina Anton

Judecătorul

Judecătorii Dorin Dulghieru

Constantin Roșca