Prima instanță: Judecătoria Chișinău (sediul Centru), judecător Eleonora Badan-Melnic
Dosarul nr.2r-1330/25 / 2-24093153-02-2r-04072025/

DECIZIE
Colegiul Civil, comercial și de contencios administrativ
al Curţii de Apel Centru

08 septembrie 2025 mun. Chișinău
În componenţă:
Preşedintele completului, judecătorul Valeriu Arhip
Judecătorii Diana Corlăteanu și Nicolae Ghedrovici

examinând, fără citarea părților, recursul declarat de Jemanean Ghenadie, împotriva Încheierii Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 05 iunie 2025, emisă în procedură specială, la cererea depusă de Jemanean Ghenadie, persoană interesată Primăria Trușeni, mun. Chișinău, privind constatarea faptului exercitării posesiei, folosinței și dispoziției în drept de proprietate a construcției

c o n s t a t ă:

Circumstanțele cauzei:

La data de 19 august 2024, Jemanean Ghenadie s-a adresat în instanța de judecată cu cerere, prin care a solicitat constatarea posesiunii, folosinței și dispoziției asupra bunului imobil, cu drept de proprietate, casa individuală de locuit, amplasată în extravilanul mun. Chișinău, com. Trușeni, cu teren având numărul cadastral *****, deținut în proprietate conform contractului de vânzare-cumpărare nr. *****, anul inițierii construcției 2021, anul finalizării construcției 2024, cu o valoarea de 2000000 lei.

Poziția primei instanțe:

Prin încheierea judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 05 iunie 2025, s-a dispus încetarea procesului intentat la cererea lui Jemanean Ghenadie.

Solicitările recurentului:

Nefiind de acord cu încheierea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 05 iunie 2025, la data de 19.06.2025, avocatul Marcel Burlacu, în interesele recurentului Jemanean Ghenadie a contestat-o recurs, solicitând admiterea acestuia, casarea încheierii instanței de fond și remiterea cauzei spre examinare în fond.

Termenul de declarare a recursului:

Cu referire la termenul de declarare a cererii de recurs, instanța reține că, în conformitate cu prevederile art. 425 CPC, termenul de declarare a recursului împotriva încheierii este de 15 zile de la comunicarea încheierii.

Din materialele cauzei, Colegiul reţine că, încheierea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) a fost emisă la data de 05 iunie 2025, iar recursul a fost declarat la data de 19.06.2025 (f.d.120).

Prin urmare, Colegiul Civil, comercial și de contencios administrativ constată că, recurentul a declarat recurs împotriva încheierii nominalizate, în termenul legal prevăzut de art. 425 CPC.

Argumentele părților:

În motivarea recursului, recurentul a indicat că, încheierea contestată cu recurs este una neîntemeiată, fiind pasibilă casării, or, la emiterea acesteia, instanța de fond nu a ținut cont de circumstanțele invocate în cerere, specificând în acest sens că a procurat un teren, în scop de a-i schimba regimul juridic din agricol, în cel pentru construcție, iar din cauza unor erori admise de autorități și a unor vicii juridice, ce nu îi sunt imputabile, a fost constrâns și limitat în posibilitatea de a obține acte permisive și a construi o construcție/casă individuală de locuit.

Susține că din considerentele enunțate, nu a putut obține autorizația de construire, iar la soluționarea cauzei, instanța a neglijat vehement prevederile art. 16, 453, 455, 461, 463, 501, 502 și 509 din Codul civil, precum și nu a ținut cont de prevederile art. 279, 281-285 CPC.

Atrage atenția de asemenea că, la data de 30.07.2024, executorul judecătoresc Igor Doroftei, la cererea recurentului, a perfectat actul de constatare a faptelor și stărilor de fapt, obiect al căruia a constituit constatarea existenței la adresa: mun. Chișinău, com. Trușeni, extravilan, pe terenul cu nr. cadastral ***** a construcției nefinalizate.

Învederează că, faptele constatate de către executor, au forță probantă și pot fi utilizate ca probă în procesul de judecată, acestea nu necesită să fie probate suplimentar.

Prin urmare, consideră că, instanța de fond neîntemeiat a dispus încetarea procesului, fapt ce impune admiterea cererii de recurs, cu casarea încheierii primei instanțe și remiterea cauzei pentru examinare în instanța de fond.

Aprecierea instanței de recurs:

Verificând legalitatea și temeinicia încheierii contestate, prin prisma argumentelor invocate de participanții la proces și a materialelor din dosar, Colegiul Civil, comercial și de contencios administrativ consideră recursul neîntemeiat și care urmează a fi respins, cu menținerea încheierii instanței de fond, din următoarele motive.

Potrivit 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 referinţei la recurs, fără examinarea admisibilității şi fără participarea părţilor.

Norma juridică prevăzută la art.427 lit. a) CPC stabilește că, instanţa de recurs, după ce examinează recursul împotriva încheierii, este în drept să respingă recursul şi să menţină încheierea.

În conformitate cu dispozițiile art.428 CPC, decizia instanţei de recurs emisă după examinarea recursului împotriva încheierii rămâne irevocabilă din momentul emiterii.

În acord cu art.5 alin.(1) CPC, orice persoană interesată este în drept să se adreseze în instanţă judecătorească, în modul stabilit de lege, pentru a-şi apăra drepturile încălcate sau contestate, libertăţile şi interesele legitime.

Instanța de recurs relevă că, În conformitate cu art. 265 Cod de procedură civilă, instanţa judecătorească dispune încetarea procesului în cazul în care: *a) cauza nu urmează a fi judecată în procedură civilă.*

Colegiul notează că, în corespundere cu prevederile art. 266 Cod de procedură civilă (1) Instanţa judecătorească dispune încetarea procesului printr-o încheiere, care poate fi atacată cu recurs. (2) Pronunțând încheierea de încetare a procesului, instanţa judecătorească menţionează că nu se admite o nouă adresare în judecată a aceleiaşi părţi cu privire la acelaşi obiect şi pe aceleaşi temeiuri.

Cu referire la cazul din speță, Completul judiciar constată că, prin cererea depusă, Jemanenan Ghenadie a solicitat constatarea posesiunii, folosinței și dispoziției asupra bunului imobil, cu drept de proprietate, casa individuală de locuit, amplasată în extravilanul mun. Chișinău, com. Trușeni, terenul având nr. cadastral *****, deținut în proprietate conform contractului de vânzare-cumpărare nr. *****, anul inițierii construcției 2021, anul finalizării construcției 2024, cu o valoarea de 2000000 lei.

Instanța de recurs atestă că, din actele prezentate de către petiționarul/recurent se denotă că, casa individuală de locuit menționată supra, nu este înregistrată în Registrul bunurilor imobile, fiind construită neautorizat de către Jemanean Ghenadie.

Totodată, Colegiul relevă că, proprietar al terenului, pe care a fost construită construcția neautorizată, în privința căreia se solicită constatarea faptului exercitării posesiei, folosinței și dispoziției în drept de proprietate, cu nr. cadastral *****, este Jemanean Ghenadie, terenul în cauză având modul de folosință ”agricol” și o suprafață de 0,1045 ha (f. d. 48).

Astfel reieșind din solicitările formulate de către petiționar în prezenta cerere, instanța de fond a remarcat că la caz, pretențiile petiționarului nu sunt îndreptate asupra terenului cu nr. cadastral *****, ci asupra construcției neautorizate și neînregistrate.

Prin urmare, Colegiul constată că, prevederile art. 526 alin. (1), lit. c) Cod civil, potrivit căruia, 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 constitutiv, 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 cazul când bunul imobil este un teren, cu sau fără construcţii, care

nu a fost supus înregistrării primare în registrul bunurilor imobile, la caz nu sânt aplicabile, iar cerința petiționarului privind constatarea faptului exercitării posesiei, folosinței și dispoziției în drept de proprietate a construcției neînregistrate, situate în extravilanul com. Trușeni, mun. Chișinău, nu poate fi examinată de către instanța de judecată în procedura civilă.

În ordinea de idei descrisă supra, colegiul apreciază ca fiind justă și întemeiată concluzia primei instanțe privind încetarea procesului în prezenta cauză, prin incidența prevederilor art. 265 lit. a) CPC, or, după cum s-a învederat mai sus, cauza nu urmează a fi examinată în procedură civilă.

Întru susținerea acestei poziții, Colegiul precizează că, conform Recomandării Curții Suprme de Justiție nr. 7 din 1 noiembrie 2012, recunoaşterea dreptului de proprietate cu înregistrarea construcţiilor neautorizate, ar constitui substituirea instanţei de judecată în aprecierea unor aspecte ce ţin de interesul public şi anume asigurarea calităţii în construcţii, corespunderea imobilului neautorizat cu cerinţele de exploatare a acestora, care sunt stabilite de Legea privind calitatea în construcţii nr. 721 din 02.02.1996, Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcţie nr. 163 din 09.07.2010 precum şi de alte acte normative incidente.

Colegiul reiterează că, Recomandarea Curții Supreme de Justiție, se referă la faptul că recunoașterea dreptului de proprietate asupra unor construcții construite neautorizat este vădit contrară legii. Reclamanții trebuie să respecte procedura prevăzută de lege în acest sens şi anume pe cale extrajudiciară prin adresarea organelor competente privind legalizarea acestor construcții. Astfel de cereri de chemare în judecată sau cereri în procedură specială nu se judecă în procedură civilă. Respectiv instanţele de judecată vor refuza în primirea cererilor conform art.169 alin. (1) lit. a) CPC sau vor dispune încetarea proceselor conform art.265 lit. a) CPC.

Reieșind din cele menționate supra, instanța de fond a explicat petiționarului/ recurent opțiunea parcurgerii căilor administrative prevăzute de lege pentru autorizarea construcției edificate pe terenul cu nr. cadastral *****, or, instanța de judecată nu poate substitui autoritățile administrative competente și nu pot fi eludate acele proceduri și acte administrative necesare determinării destinației terenului, verificării tehnice a construcției, încadrării urbanistice și alte aspecte atribuite prin lege în competența organelor de specialitate.

Totodată, petiționarului i s-a explicat că, la caz, nu se admite o nouă adresare în judecată a aceleiaşi părţi cu privire la acelaşi obiect şi pe aceleaşi temeiuri în cazul încetării procesului civil.

În această ordine de idei, deoarece argumentele prezentate de recurent nu sânt coerente şi convingătoare, precum şi în lipsa unui suport probator de natură să contrazică soluţia adoptată pe caz, Colegiul conchide că, încheierea primei instanţe este legală şi întemeiată, fapt ce generează respingerea recursului și menținerea în vigoare fără modificări a încheierii recurate.

În conformitate cu art. 427 lit. a), 428 CPC, Colegiul civil, comercial şi de contencios administrativ,-

d e c i d e:

Se respinge recursul declarat de Jemanean Ghenadie.

Se menține încheierea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 05 iunie 2025, emisă la cererea înaintată de Jemanean Ghenadie persoană interesată Primăria Trușeni, mun. Chișinău, privind constatarea faptului exercitării posesiei, folosinței și dispoziției în drept de proprietate a construcției.

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

Preşedintele completului,
judecătorul Valeriu Arhip

Judecătorii Diana Corlăteanu

Nicolae Ghedrovici