

D E C I Z I E

09 iulie 2014

mun. Chișinău

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

în componență:

Președintele completului, judecătorul: Valeriu Doagă

Judecătorii:

Nicolae Clima, Vera Macinskaia,

Svetlana Novac și Sveatoslav Moldovan

examinînd cererile de recurs depuse de Olga Orbu, avocatul Gheorghe Susarenco și reprezentantul Arnăut Carolina în interesele Primăriei municipiului Chișinău, în pricina civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Cotel Nicolae împotriva Primăriei municipiului Chișinău, intervenient accesoriu Orbu Olga cu privire la contestarea actelor administrative, împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 13 martie 2014, prin care s-a admis apelul declarat de către Cotel Nicolae, s-a casat hotărîrea Judecătoriei Centru mun. Chișinău din 20 noiembrie 2013 și s-a emis o nouă hotărîre de admitere a acțiunii

c o n s t a t ă

La 19 decembrie 2012 Cotel Nicolae a depus cerere de chemare în judecată împotriva Primăriei municipiului Chișinău, intervenient accesoriu Orbu Olga cu privire la contestarea actelor administrative (f.d.2-3).

În motivarea cererii de chemare în judecată Cotel Nicolae a indicat că prin contractul de vânzare-cumpărare nr. 3148 din 08 aprilie 2011 a procurat apartamentul nr. 7 din str. 31 August 1989, nr. 139, mun. Chișinău.

A decis să efectueze lucrări de reparații în apartamentul respectiv prin deblocarea ușii de intrare cu ieșire la str. 31 August 1989 care anterior a fost acoperită și acoperirea geamului cu ieșire în ogradă.

Orbu Olga proprietara apartamentului nr. 6 din str. 31 August 1989, nr. 139, mun. Chișinău a invocat că prin lucrările de reparații date i se lezează dreptul său de proprietate.

Menționează că ieșirea în curte a fost blocată de proprietara apartamentului nr. 6 Orbu Olga care a efectuat o construcție ce îi obstrucționează accesul în bunul imobil.

Ulterior a constatat că prin certificatul privind stabilirea regimului urban nr. 64/08 din 01 februarie 2008 și procesul-verbal de recepție finală nr. 643-i din 23 iulie 2008 a fost legalizată construcția neautorizată efectuată la apartamentul nr. 6 din str. 31 august 1989 nr. 139 a Olăi Orbu.

A mai indicat că actele administrative nominalizate îi lezează dreptul de proprietate.

Orbu Olga prin construcția dată a ocupat abuziv o porțiune de teren proprietate publică care revine în cote-părți tuturor coproprietarilor apartamentelor din blocul din str. 31 august 1989 nr. 139.

Invocă că actele administrative contestate sunt ilegale, deoarece lipsește acordul notarial al coproprietarilor, vecinilor afectați nemijlocit de construcție și expertiza tehnică privind evaluarea stării tehnice a construcției neautorizate eliberată de Serviciul pentru verificarea și expertizarea proiectelor de construcție.

La 11 octombrie 2012 a depus cerere prealabilă la Primăria municipiului Chișinău înregistrată cu nr. C-10500/12 solicitînd reexaminarea circumstanțelor ce au servit temei de

emitere a actelor administrative, anularea certificatului privind stabilirea regimului urban nr. 64/08 din 01 februarie 2008 și a procesului-verbal de recepție finală nr. 643-i din 23 iulie 2008 privind recepționarea replanificării apartamentului nr. 6 din str. 31 august 1989 nr. 139 a Olgăi Orbu.

Răspuns la cererea prealabilă nu a primit.

Cere reclamantul Cotos Nicolae anularea certificatului privind stabilirea regimului urban și procesului-verbal de recepție finală nr. 643-i din 23 iulie 2008 eliberate Olgăi Orbu pentru legalizarea construcțiilor neautorizate efectuată la apartamentul nr. 6 din str. 31 august 1989 nr. 139.

Prin mandatul nr. 0204150 din 25 ianuarie 2013 avocatul Igor Talmazan a fost împuternicit de Cotos Nicolae să-i acorde asistență juridică cu dreptul de a semna și depune cerere de chemare în judecată, de a majora sau reduce cuantumul pretențiilor, de a ataca hotărârea judecătorească, etc (f.d.21).

La 18 septembrie 2013 avocatul Igor Talmazan a depus în interesele lui Cotos Nicolae cerere de concretizare a acțiunii completând argumentele de fapt și de drept (f.d. 65-67).

În motivarea cererii de concretizare avocatul Igor Talmazan a indicat că Instrucțiunea provizorie referitor la procedura de examinare a chestiunilor ce țin de combaterea construcțiilor neautorizate, aprobată prin decizia Primăriei mun. Chișinău nr. 13/31 din 10 mai 2001 și modificată prin decizia Consiliului mun. Chișinău nr. 6/37 din 18 februarie 2004, a stabilit actele necesare de a fi prezentate pentru legalizarea construcțiilor neautorizate.

Orbu Olga nu a prezentat toate actele necesare pentru obținerea certificatului privind stabilirea regimului urban și întocmirea procesului-verbal de recepție finală, iar pîrîtul a încălcat normele de drept și a eliberat actele solicitate în lipsa actelor indicate în Instrucțiune.

A mai indicat că lipsește Raportul de expertiză tehnică privind evaluarea stării tehnice a construcțiilor neautorizate întocmit de Serviciul pentru verificarea și expertizarea proiectelor de construcție.

Menționează că anterior apartamentul nr. 7 din str. 31 August 1989, nr. 139, mun. Chișinău a aparținut cu drept de proprietate lui Macovschi Pavel, Macovschi Rotislav, Macovschi Tamara și Macovschi Grigori și nu toți coproprietarii au semnat acord notarial pentru efectuarea reconstrucției la apartamentul nr. 6 din str. 31 august 1989 nr. 139 a Olgăi Orbu.

Cere avocatul Igor Talmazan anularea certificatului nr. 64/08 din 28 ianuarie 2008 privind stabilirea regimului urban și procesului-verbal de recepție finală nr. 643-i din 23 iulie 2008.

Prin hotărârea Judecătoriei Centru mun. Chișinău din 20 noiembrie 2013 s-a respins ca neîntemeiată cererea de chemare în judecată înaintată de Cotos Nicolae (f.d. 84, 87-92).

La 02 decembrie 2013 avocatul Igor Talmazan a declarat apel nemotivat în interesele lui Cotos Nicolae, iar la 04 martie 2014 apel motivat împotriva hotărîrii Judecătoriei Centru mun. Chișinău din 20 noiembrie 2013 (f.d. 94, 103-108).

Curtea de Apel Chișinău prin decizia din 13 martie 2014 a admis apelul declarat de Cotos Nicolae, a casat hotărârea Judecătoriei Centru mun. Chișinău din 20 noiembrie 2013 și a emis o nouă hotărîre prin care:

S-a admis cererea de chemare în judecată depusă de Cotos Nicolae.

S-a anulat certificatul privind stabilirea regimului urban nr. 64/08 din 01 februarie 2008 emis de Primăria mun. Chișinău, Direcția Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare.

S-a anulat procesul-verbal de recepție finală nr. 643-i din 23 iulie 2008 privind recepționarea replanificării apartamentului nr. 6 din str. 31 august 1989 nr. 139 de către Orbu Olga (f.d.122-131).

Prin mandatul nr. 0124642 din 23 iulie 2012 avocatul Gheorghe Susarenco a fost împuternicit de Orbu Olga să-i reprezinte interesele în instanță de judecată cu drepturile prevăzute la art. 81 Codul de procedură civilă (f.d.12).

La 18 aprilie 2014 Olga Orbu și avocatul Gheorghe Susarenco au declarat recurs împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 13 martie 2014 solicitând admiterea recursului, casarea deciziei instanței de apel și menținerea hotărârii primei instanțe.

În motivarea cererii de recurs Olga Orbu și avocatul Gheorghe Susarenco au indicat că instanța de apel a apreciat eronat probele și a emis o decizie neîntemeiată, deoarece Cotus Nicolae la momentul efectuării lucrărilor de reconstrucție a apartamentului nr. 6 din str. 31 august 1989 nr. 139 nu era proprietarul apartamentului nr. 7.

Menționează că la momentul procurării apartamentului nr. 6 din str. 31 august 1989 nr. 139 de către Olga Orbu lucrările de reconstrucție erau efectuate și aceasta doar a legalizat construcția neautorizată post factum.

Prin procura nr. 02-116/06 din 20 ianuarie 2014 reprezentantul Arnăut Carolina a fost împuternicită de Primăria municipiului Chișinău să-i reprezinte interesele în instanță de judecată cu dreptul de a ataca hotărârea judecătorească etc. (f.d.115).

La 28 mai 2014 reprezentantul Arnăut Carolina a depus în interesele Primăriei municipiului Chișinău recurs împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 13 martie 2014 solicitând admiterea recursului, casarea deciziei instanței de apel și menținerea hotărârii primei instanțe.

În motivarea cererii de recurs reprezentantul Arnăut Carolina a indicat că instanța de apel a emis o decizie neîntemeiată.

Din răspunsul Direcției autorizare și disciplină în construcții a Primăriei mun. Chișinău nr. 52/2003 din 22 octombrie 2012 rezultă că Olga Orbu proprietara apartamentului nr. 6 din str. 31 august 1989 nr. 139 în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 691 din 28 ianuarie 2004 a obținut conform legii certificatul privind stabilirea regimului urban nr. 64/08 din 28 ianuarie 2008 pentru resistemizările efectuate neautorizat în apartament.

Menționează că certificatul privind stabilirea regimului urban nr. 64/08 din 28 ianuarie 2008 este un document informativ ce nu prezintă temei pentru dobândirea dreptului de proprietate.

A mai indicat că comisia de recepție finală a Primăriei municipiului Chișinău a întocmit procesul-verbal de recepție finală nr. 643 din 23 iulie 2008 al apartamentului nr. 6 din str. 31 august 1989 nr. 139 resistemizat în baza declarațiilor autentificate notarial a proprietarilor apartamentelor vecine nr. 1, 7, 22, avizul igienic la recepția finală a obiectivului nr. 347 din 04 aprilie 2008 eliberat de Centrul de medicină preventivă a mun. Chișinău, avizul privind recepția finală a construcției nr. 1/3-51 din 07 aprilie 2008 eliberat de Serviciul Protecției Civile și Situațiilor Excepționale al Ministerului Afacerilor Interne.

În conformitate cu art. 439 alin. (2) Codul de procedură civilă, după parvenirea dosarului, un complet din 3 judecători decide asupra admisibilității recursului, dispune expedierea copiei de pe recurs intimatului, cu înștiințarea despre necesitatea depunerii obligatorii a referinței timp de o lună de la data primirii acesteia.

La 19 iunie 2014 Igor Talmazan a depus în interesele lui Cotus Nicolae referință împotriva cererilor de recurs declarate de Olga Orbu, avocatul Gheorghe Susarenco și reprezentantul Arnăut Carolina în interesele Primăriei municipiului Chișinău solicitând respingerea acestora și menținerea deciziei instanței de apel.

Prin încheierea Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție din 02 iulie 2014 cererile de recurs depuse de Olga Orbu, avocatul Gheorghe Susarenco și reprezentantul Arnăut Carolina în interesele Primăriei municipiului Chișinău au fost considerate admisibile fără a fi prejudiciat fondul pricinii.

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

În conformitate cu art. 442 alin. (1) 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 probe.

În conformitate cu art. 444 Codul de procedură civilă, recursul se examinează fără înștiințarea participanților la proces.

Verificând argumentele invocate de Olga Orbu, avocatul Gheorghe Susarenco și reprezentantul Arnăut Carolina în interesele Primăriei municipiului Chișinău în cererile de recurs pe baza materialelor din dosar și a referinței, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că recursurile sunt depuse în termen, întemeiate și care urmează a fi admise cu casarea deciziei instanței de apel și menținerea hotărârii primei instanțe din următoarele motive.

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

Curtea de Apel Chișinău în citația prin care a expediat în adresa părților copia deciziei din 13 martie 2014 nu a indicat data expedierii acesteia (f. d. 117).

La dosar nu sunt probe care ar confirma data recepționării de către părți a deciziei instanței de apel.

Prin urmare, cererile de recurs declarate de Olga Orbu, avocatul Gheorghe Susarenco și reprezentantul Arnăut Carolina în interesele Primăriei municipiului Chișinău la 18 aprilie 2014 și 28 mai 2014 se consideră depuse în termen.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. f) Codul de procedură civilă, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul, să caseze decizia instanței de apel și să mențină hotărârea primei instanțe.

Din actele pricinii rezultă că Orbu Olga este proprietara apartamentului nr. 6 din str. 31 August 1989, nr. 139, mun. Chișinău în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 691 din 28 ianuarie 2004 (f.d. 6).

Direcția Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare a Primăriei mun. Chișinău la 01 februarie 2008 a admis cererea Olgăi Orbu și i-a eliberat certificatul privind stabilirea regimului urban nr. 64/08 (f.d. 47-48).

Prin procesul-verbal de recepție finală nr. 643-i din 23 iulie 2008 Comisia de recepție finală a recomandat recepționarea replanificării apartamentului nr. 6 din str. 31 august 1989 nr. 139 a Olgăi Orbu (f.d.43-45).

Prin contractul de vânzare-cumpărare nr. 3148 din 08 aprilie 2011 Cotus Nicolae a procurat apartamentul nr. 7 din str. 31 August 1989, nr. 139, mun. Chișinău (f.d. 5 verso).

La 11 octombrie 2012 Cotus Nicolae a depus cerere prealabilă la Primăria municipiului Chișinău solicitând reexaminarea circumstanțelor ce au servit temei de emitere a actelor administrative și anularea certificatului privind stabilirea regimului urban nr. 64/08 din 01 februarie 2008 și a procesului-verbal de recepție finală nr. 643-i din 23 iulie 2008 privind recepționarea replanificării apartamentului nr. 6 din str. 31 august 1989 nr. 139 a Olgăi Orbu, însă răspuns nu a primit.

La 19 decembrie 2012 Cotus Nicolae a depus cerere de chemare în judecată împotriva Primăriei municipiului Chișinău, intervenient accesoriu Orbu Olga cu privire la contestarea actelor administrative, care ulterior a fost concretizată de către avocatul Igor Talmazan (f.d.2-3, 65-67).

Prin hotărârea Judecătoriei Centru mun. Chișinău din 20 noiembrie 2013 s-a respins ca neîntemeiată cererea de chemare în judecată înaintată de Cotus Nicolae (f.d. 84, 87-92).

Curtea de Apel Chișinău prin decizia din 13 martie 2014 a admis apelul declarat de Cotus Nicolae, a casat hotărârea Judecătoriei Centru mun. Chișinău din 20 noiembrie 2013 și a emis o nouă hotărâre prin care:

S-a admis cererea de chemare în judecată depusă de Cotus Nicolae.

S-a anulat certificatul privind stabilirea regimului urban nr. 64/08 din 01 februarie 2008 emis de Primăria mun. Chișinău, Direcția generală arhitectură, urbanism și relații funciare.

S-a anulat procesul-verbal de recepție finală nr. 643-i din 23 iulie 2008 privind recepționarea replanificării apartamentului nr. 6 din str. 31 august 1989 nr. 139 a Olgăi Orbu (f.d.122-131).

Instanța de apel a admis acțiunea și a anulat actele administrative contestate motivând că acestea au fost emise cu încălcarea procedurii stabilite.

Judecând pricina în ordine de recurs, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție a constatat că instanța de apel a aplicat eronat normele de drept material.

În conformitate cu art. 432 alin. (1) lit. a) Codul de procedură civilă, se consideră că normele de drept material au fost încălcate sau aplicate eronat în cazul în care instanța judecătorească nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată.

Conform art. 321 alin. (2) Codul civil, în cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobândește la data înscrierii în registrul bunurilor imobile, cu excepțiile prevăzute de lege.

Conform art. 315 alin. (1)-(3) Codul civil, proprietarul are drept de posesiune, de folosință și de dispoziție asupra bunului. Dreptul de proprietate este perpetuu. Dreptul de proprietate poate fi limitat prin lege sau de drepturile unui terț.

Articolul 319 Codul civil reglementează regimul juridic al drepturilor dobândite anterior transmiterii proprietății și expres prevede că schimbarea proprietarului nu afectează drepturile terților asupra bunului, dobândite cu bună-credință anterior transmiterii dreptului de proprietate.

Cotus Nicolae a dobândit dreptul de proprietate asupra apartamentului nr. 7 din str. 31 August 1989, nr. 139, mun. Chișinău peste 2 ani și 8 luni de la emiterea actelor administrative contestate.

Prin urmare, Cotus Nicolae neîntemeiat contestă certificatul privind stabilirea regimului urban nr. 64/08 din 01 februarie 2008 emis de Primăria mun. Chișinău, Direcția Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare și procesul-verbal de recepție finală nr. 643-i din 23 iulie 2008 privind recepționarea replanificării apartamentului nr. 6 din str. 31 august 1989 nr. 139 emise până a deveni proprietar al apartamentului învecinat.

Or, din sensul normelor de drept citate rezultă că legiuitorul a prevăzut expres că nu pot fi afectate drepturile terților, în speță drepturile Olgăi Orbu asupra bunului, dobândit cu bună-credință anterior transmiterii apartamentului nr. 7 din str. 31 August 1989, nr. 139, mun. Chișinău în proprietatea lui Cotus Nicolae.

Argumentele lui Cotus Nicolae că actele administrative contestate sunt ilegale, deoarece lipsește acordul notarial al coproprietarilor, vecinilor afectați nemijlocit de construcția dată nu pot fi reținute.

Din extrasul din Registrul bunului imobil rezultă că anterior apartamentul nr. 7 din str. 31 August 1989, nr. 139, mun. Chișinău a aparținut cu drept de proprietate lui Macovschi Pavel, Macovschi Rotislav, Macovschi Tamara și Macovschi Grigori (f.d. 5).

La materialele dosarului sunt anexate declarațiile autentificate notarial a proprietarilor apartamentelor vecine nr. 1, 7 și 22 din str. 31 August 1989, nr. 139, mun. Chișinău, prin care a fost dat acordul la înregistrarea modificărilor/reconstrucțiilor la apartamentului nr. 6 din str. 31 August 1989, nr. 139, mun. Chișinău ce aparține Olgăi Orbu (f.d.74-76).

Coproprietara apartamentului nr. 7 din str. 31 August 1989, nr. 139, mun. Chișinău Macovschi Tamara a dat acordul autentificat notarial la înregistrarea modificărilor/reconstrucțiilor la apartamentului nr. 6 din str. 31 August 1989, nr. 139, mun. Chișinău, iar coproprietarii Macovschi Pavel, Macovschi Rotislav și Macovschi Grigori nu au prezentat obiecții la momentul recepționării replanificării apartamentului nr. 6 de Orbu Olga (f.d.74).

Nu pot fi reținute nici argumentele lui Cotus Nicolae că actele administrative contestate îi lezează dreptul de proprietate.

Conform art. 765 alin. (1), (2) și (4) Codul civil, drepturile cumpărătorului în privința viciilor sînt excluse dacă, în momentul încheierii contractului, cunoștea aceste vicii.

Cumpărătorul poate beneficia numai atunci de drepturile care rezultă din viciul pe care nu l-a cunoscut în urma unei culpe grave cînd vânzătorul a trecut sub tăcere în mod dolosiv viciul sau a preluat o garanție pentru existența unei caracteristici.

Cumpărătorul pierde dreptul de a invoca viciul dacă nu l-a comunicat vânzătorului într-un termen rezonabil din momentul în care a constatat sau trebuia să constate viciul și felul lui. Vânzătorul nu poate invoca dispozițiile prezentului alineat dacă a trecut sub tăcere în mod dolosiv viciul.

Așadar, Cotus Nicolae a procurat apartamentul nr. 7 din str. 31 August 1989, nr. 139, mun. Chișinău la 08 aprilie 2011, cînd construcția replanificată neautorizat exista, era deja legalizată de către Orbu Olga și nu poate invoca că nu cunoștea despre existența acesteia.

Astfel, din considerentele menționate și avînd în vedere că circumstanțele pricinii au fost constatate de prima instanță și instanța de apel, însă normele de drept material au fost aplicate eronat de instanța de apel, că nu este necesară verificarea suplimentară de dovezi, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a admite recursul, de a casa decizia instanței de apel și de a menține hotărîrea primei instanțe.

În conformitate cu art.445 alin.(1) lit. f), art. 445 alin. (3) Codul de procedură civilă, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție

d e c i d e

Se admit cererile de recurs declarate de Olga Orbu, avocatul Gheorghe Susarenco și reprezentantul Arnăut Carolina în interesele Primăriei municipiului Chișinău.

Se casează integral decizia Curții de Apel Chișinău din 13 martie 2014 și se menține hotărîrea Judecătoriei Centru mun. Chișinău din 20 noiembrie 2013, în pricina civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Cotus Nicolae împotriva Primăriei municipiului Chișinău, intervenient accesoriu Orbu Olga cu privire la contestarea actelor administrative.

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii

Președinte,
Judecătorul:

Valeriu Doagă

Judecătorii:

Nicolae Clima

Vera Macinskaia

Svetlana Novac

Sveatoslav Moldovan