

DECIZIE

03 iulie 2013

mun. Chișinău

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

Președintele ședinței, judecătorul Svetlana Filincova
Judecătorii Svetlana Novac, Tatiana Vieru, Iurie Bejenaru, Galina Stratulat

examinînd recursul declarat de către Vasile Moraru reprezentat de avocatul Arcadii Crainic, în pricina civilă la cererea de chemare în judecată a lui Vasile Moraru, intervenienți accesorii Ecaterina Gălățan, Eugenia Moraru, Vasile Munteanu, Nicolai Comandari, Zaharia Diviza, Olga Tofilat, Semion Cean, Gheorghe Gîncu, Valentina Munteanu împotriva Primăriei Bobeica, raionul Hîncești, Întreprinderii de Stat „Cadastru”, Oficiului Cadastral Teritorial Hîncești, SRL „Arteprim & Co” și Anatolie Mîțu, intervenienți accesorii filiala SA „Moldtelecom” CT Hîncești, Fiodor Farcaș, Dumitru Donică, Ion Ioniță, Nicolae Vrabie, Ion Rudenco, Ioana Donică, Tudor Lozinschii, Nichifor Beregoi, Mihail Lozinschi, Natalia Baltaga, Viorica Baltaga, Fionia Lozinschii, Olimpiada Ioniță, Valentina Bucur, Vasile Lozinschi cu privire la obligarea Întreprinderii de Stat „Cadastru” de a efectua modificări în Registrul bunurilor imobile prin înregistrarea certificatelor de proprietate privată, recunoașterea drept nule a certificatelor de proprietate privată și recunoașterea nulității contractelor de vânzare-cumpărare, împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 05 februarie 2013, prin care a fost admis apelul declarat de către Societatea cu Răspundere Limitată „Arteprim & Co” și Anatolie Mîțu, casată hotărîrea Judecătoreiei Hîncești din 16 august 2012 și emisă o hotărîre nouă prin care a fost respinsă acțiunea

c o n s t a t ă

La 20 noiembrie 2009 Vasile Moraru a depus cerere de chemare în judecată împotriva Primăriei Bobeica, raionul Hîncești, intervenient accesoriu OCT Hîncești, prin care a solicitat recunoașterea dreptului de proprietate asupra ½ din I etaj al clădirii fostei cîrmuiri din com. Bobeica și obligarea OCT Hîncești de a înregistra dreptul de proprietate.

Reclamantul pe parcursul examinării pricinii și-a modificat cerințele de mai multe ori și la data de 21 ianuarie 2010, în cadrul examinării cererii în judecată, a depus o cerere de concretizare a cerințelor, prin care a solicitat rectificarea prin radiere a înscrierii de referință din Registrul bunurilor imobile pe motivul că, actul administrativ în al cărui temei s-a dispus înscrierea dreptului de proprietate asupra imobilului cu nr. cadastral 5311203.098.01 nu a fost valabil, declararea nulității contractului translativ de proprietate asupra imobilului cu număr cadastral 5311203.098.01 încheiat între coproprietari, beneficiari ai înregistrării primare selective și SRL „Arteprim & Co” și recunoașterea dreptului său de proprietate asupra unei cote-părți în valoare de 5058 lei din bunul imobil cu nr. cadastral 5311203.098.01.

Prin cererea de concretizare a pretențiilor din 10 august 2012 Moraru Vasile a solicitat să fie recunoscute nule certificatele de proprietate privată nr. nr.1070, 1069, 1075, 1068, 1067, 1081, 1071, 1073, 1074, 1076, 1077, 1070, 1079, 1072, 1080, 1078, eliberate la 08 noiembrie 2007 lui Fiodor Fărcaș, Dumitru Donică, Ion Ioniță, Nicolae Vrabie, Ion Rudenco, Ioana Donică, Tudor Lozinschi, Nichifor Beregoi, Mihail Lozinschi, Natalia Baltaga, Viorica Baltaga, Fionia Lozinschi, Olimpiada Ioniță, Valentina Bucur, Vasile Lozinschi, cu radierea din registrul bunurilor imobile a înscrisurilor privind înregistrarea cotei-părți valorice de 97% din încăperea fostei cîrmuiri a com. Bobeica, Hîncești; să fie obligat OCT Hîncești să înregistreze certificatul de proprietate privată din 03 februarie 2008, eliberat pe numele său, Moraru Vasile, asupra 5058 lei cotă-parte din imobilul încăperii cîrmuirii din com. Bobeica, Hîncești; să fie obligat OCT Hîncești să înregistreze certificatele de proprietate privată a cotelor-părți din clădirea fostei cîrmuiri a com. Bobeica, Hîncești pe numele lui Gălățan Ecaterina - 2618 lei, Moraru Eugenia - 2551 lei, Munteanu Vasile -2762 lei, Comandări Nicolai - 4758 lei, Diviza Zaharia - 6535 lei, Tofilat Olga -3387 lei, Ceban Semion - 2671 lei, Gîncu Gheorghe - 4019 lei, Munteanu Valentina - 1962 lei; să fie recunoscut nul contractul de vânzare-cumpărare din 03 decembrie 2007 încheiat între SRL „Arteprim & Co” și cei 15 cotași care au fost înregistrați ca proprietari a 97% din clădirea fostei cîrmuiri a comunei Bobeica, Hîncești; să fie recunoscut nul contractul de vânzare-cumpărare din 24 septembrie 2010 încheiat între SRL „Arteprim &Co” și Mîțu Anatolie a 97% din clădirea fostei cîrmuiri a comunei Bobeica, Hîncești.

În motivarea pretențiilor reclamantul a invocat că, în cadrul procesului de privatizare a patrimoniului conform procesului-verbal nr. 2 al SRL „Struguraș Prim” din 25 februarie 2000, ½ din primul etaj din clădirea litigioasă a fost repartizată grupului nr. 6, lider Moraru Tatiana, grup din care făcea parte și el. Transmiterea obiectului nominalizat a fost efectuată la data de 11 ianuarie 2001 în baza procesului-verbal de distribuire a cotei de avere nr. 2 din 25 februarie 2000 al comisiei de privatizare.

Dreptul de proprietate asupra clădirii fostei cîrmuiri din com. Bobeica a fost înregistrat după 15 persoane, însă el cu grupul nr.6 al cărui lider era, nu a fost inclus în lista persoanelor respective.

Ulterior, imobilul respectiv a fost înstrăinat unei societăți comerciale și în prezent imobilul cu nr. cadastral 5311203.098.01 aparține coproprietarilor SRL „Arteprim & Co” în mărime de 97% și SA „Moldtelecom” cu cota de 3%.

Totodată, susține reclamantul, că tardivitatea și corectitudinea perfectării certificatelor revine autorităților publice locale care au admis certificarea unor drepturi prin acte administrative, afectate de eroare, corespunzător dublate, deoarece au avut titulari de drept distincți asupra aceluiași patrimoniu și care au avut ca rezultat deposedarea sa, întru-cît cererea pentru înregistrarea primară selectivă a imobilului în litigiu a fost depusă de către o angajată a cumpărătorului.

Consideră, că aceasta din urmă a cunoscut sau trebuia să cunoască existența impedimentelor la încheierea contractului, avînd ca obiect imobilul respectiv și a eventualilor pretenții asupra imobilului, dar nu a luat în considerație cauza de nulitate, fapt ce constituie motiv de recunoaștere a relei credințe a cumpărătorului.

Prin hotărîrea Judecătoriei Hîncești din 16 august 2012 a fost admisă acțiunea. Au fost recunoscute nule certificatele de proprietate privată nr.1067 pe numele lui Fiodor Farcaș, nr.1068 pe numele lui Dumitru Donică, nr.1069 pe numele lui Ion Ioniță, nr.1070 pe numele lui Nicolae Vrabie, nr.1071 pe numele lui Ion Rudenco, nr.1072 pe numele

Ionei Donică, nr.1073 pe numele lui Tudor Lozinschii, nr.1074 pe numele lui Nichifor Beregoi, nr.1075 pe numele lui Mihail Lozinschi, nr.1076 pe numele Nataliei Baltaga, nr.1077 pe numele Vioricăi Baltaga, nr.1078 pe numele Fioniei Lozinschii, nr.1079 pe numele Olimpiadei Ioniță, nr-1080 pe numele Valentinei Bucur, nr.1081 pe numele lui Vasile lozinschii, cu radierea din Registrul bunurilor imobile a înscrisului privind înregistrarea cotei-părți valorice de 97% din imobil-încăperea fostei cîrmuiri din com.Bobeica, raionul Hîncești cu nr.cadastral 5311203.098.0. S-a obligat OCT Hîncești a ÎS „Cadastru” să efectueze modificări în Registrul bunurilor imobile prin înregistrarea certificatelor de proprietate privată cu nr.367 din 03 februarie 2008, eliberat pe numele lui Vasile Moraru asupra cotei părți în sumă de 5058 lei din încăperea fostei cîrmuiri din com.Bobeica, raionul Hîncești.S-a obligat OCT Hîncești să înregistreze certificatul de proprietate privată a cotelor-părți din imobilul încăperii fostei cîrmuiri din com.Bobeica raionul Hîncești pe numele lui Ecaterina Gălățan -2618 lei, Eugenia Moraru-2551 lei, Vasile Munteanu-2762 lei, Nicolai Comandari-4758 lei, Zaharia Diviza-6535 lei, Olga Tofilat-3387 lei, Semion Cean-2671 lei, Gheorghe Gîncu-4019 lei, Valentina Munteanu-1962 lei. S-a recunoscut ca nul contractul de vânzare-cumpărare nr.9603 din 24 septembrie 2010, încheiat între SRL „Arteprim & Co” și Anatolie Mîțu a cotei-părți valorice de 97% din clădirea fostei cîrmuiri a comunei Bobeica raionul Hîncești cu nr.cadastral 5311203.098.01, cu radierea înscrisului din Registrul bunurilor imobile.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 05 februarie 2013 a fost admis apelul declarat de către SRL „Arteprim & Co” și Anatolie Mîțu, casată hotărîrea Judecătoriei Hîncești din 16 august 2012 și emisă o nouă hotărîre prin care acțiunea a fost respinsă.

La 18 martie 2013 Vasile Moraru reprezentat de Arcadii Crainic a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, cerînd admiterea recursului, casarea deciziei Curții de Apel Chișinău din 05 februarie 2013 și menținerea hotărîrii Judecătoriei Hîncești din 16 august 2012.

Reprezentantul recurentul în motivarea recursului a indicat că au fost încălcate sau aplicate eronat normele de drept material și normele de drept procedural.

A mai menționat că instanța de apel nu a luat în considerație că conducerea firmei SRL „Ateprim & Co” la 24 septembrie 2010, știind cu certitudine despre faptul încălcării dreptului de proprietate a mai multor beneficiari la clădirea fostului imobil, în perioada litigiului a înstrăinat fictiv acest imobil lui Anatolie Mîțu, care la momentul de față este beneficiarul lui.

Studiind materialele dosarului, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră recursul neîntemeiat și care urmează a fi respins, cu menținerea deciziei instanței de apel din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. a) CPC, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să respingă recursul și să mențină decizia instanței de apel și hotărîrea primei instanțe, precum și încheierile atacate cu recurs.

Materialele cauzei denotă faptul că, la adunarea generală a proprietarilor de cote valorice din patrimoniul fostei CAPC „Strugurașul Nostru” din 13 octombrie 2007, la care au participat 246 de proprietari s-a dispus de a distribui în natură 97 % din cota parte din clădirea fostei cîrmuiri a com.Bobeica raionul Hîncești lui Fiodor Farcaș, Dumitru Donică, Ion Ioniță, Nicolae Vrabie, Ion Rudenco, Ioana Donică, Tudor Lozinschii, Nichifor Beregoi, Mihail Lozinschi, Natalia Baltaga, Viorica Baltaga, Fionia Lozinschii, olimpiada Ioniță, Valentina Bucur, Vasile Lozinschi.

La 08 noiembrie 2007 Primăria com.Bobeica a eliberat persoanelor menționate certificate de proprietate privată, care au fost înregistrate la OCT Hîncești în aceeași zi.

Prin contractul de vânzare-cumpărare din 03 decembrie 2007 SRL „Arteprim & Co” a cumpărat de la Fiodor Farcaș, Dumitru Donică, Ion Ioniță, Nicolae Vrabie, Ion Rudenco, Ioana Donică, Tudor Lozinschii, Nichifor Beregoi, Mihail Lozinschi, Natalia Baltaga, Viorica Baltaga, Fionia Lozinschii, olimpiada Ioniță, Valentina Bucur, Vasile Lozinschi 97 % din cota-parte deținută de ultimii din fosta cîrmuire a com.Bobeica raionul Hîncești.

Prin contractul de vânzare-cumpărare nr.9603 din 24 septembrie 2010 SRL „Arteprim & Co” a înstrăinat lui Anatolie Mîțu 97 % din cota-parte din clădirea fostei cîrmuiri a com.Bobeica, raionul Hîncești.

Astfel, corect a constatat instanța de apel, că SRL „Arteprim & Co” achitînd prețul pentru imobilul litigios a devenit proprietarul acestuia, de care nu s-a folosit nimeni timp de vre-o 7 ani de zile, acesta fiind reparat de către noul proprietar după anul 2007, iar dreptul de proprietate asupra imobilului pînă în anul 2007 a fost înregistrat după Primăria com.Bobeica, astfel că Vasile Moraru nu a posedat și nici nu a încercat să posede bunul la care pretinde, cu atît mai mult că nu a întreprins nici o măsură pentru a-și restabili pretenziunile drepturi și a le face opozabile față de terți pînă la înregistrarea drepturilor după cei 15 cotași.

Totodată instanța de recurs ține să menționeze că certificatul de proprietate privată nr.367 din 03 februarie 2008 eliberat pe numele lui Vasile Moraru nu atestă dreptul acestuia la careva cota parte din fosta cîrmuire a comunei Bobeica raionul Hîncești, or acesta a fost emis ulterior contractului de vânzare-cumpărare din 03 decembrie 2007.

Cu atît mai mult că recurentul recunoaște că conform procesului verbal nr.2 al SRL „Struguraș Prim” din 25 februarie 2000, ½ cotă parte din primul etaj din clădirea fostei cîrmuiri a fost repartizată grupului nr.6, lider Tatiana Moraru, grup din care făcea parte și el, însă în lista beneficiarilor de cotă-parte din clădire nu a fost inclus.

La caz, este de remarcat că, recurentul prin certificatul de proprietate privată nr.367 din 03 februarie 2008 pretinde la cota-parte din fosta cîrmuire a com.Bobeica, certificat eliberat după încheierea contractului de vânzare-cumpărare din 03 decembrie 2007, iar în aceste circumstanțe intimatul nu a știut și nici nu a putut ști despre pretenziunile recurentului, acesta devenind dobînditor de bună-credință, iar conform art.51 al Legii cadastrului bunurilor imobile, în cazul în care o persoană înscrisă greșit în Registrul bunurilor imobile în calitate de proprietar dreptul de proprietate se va menține după dobînditorul de bună-credință.

Argumentul recurentului referitor la faptul că cererea pentru înregistrarea primară selectivă a imobilului în litigiu a fost depusă de către Viorica Baltaga, o fostă angajată a cumpărătorului care nu putea să nu cunoască despre existența impedimentelor la încheierea contractului avînd ca obiect imobilul respectiv și posibilitatea de apariții a eventualilor pretenții asupra acestuia nu pot fi reținute, deoarece Veronica Baltaga a fost angajată la SRL „Arteprim & Co” la data de 20 martie 2008, astfel că aceasta nu avea nici o relație cu intimatul la momentul încheierii contractului cu Anatolie Mîțu.

Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție menționează, că la examinarea pricinii instanța de apel corect a admis apelul declarat de către SRL „Arteprim & Co”, cu casarea hotărîrii Judecătorei Hîncești din 16 august 2012 cu pronunțarea unei noi hotărîri prin care a fost respinsă acțiunea depusă de Vasile Moraru.

Concomitent urmează a se relata că reieșind din competențele instanței de apel, reflectate în art. 373 alin. (2) CPC, conform căruia în limitele apelului, instanța de apel verifică circumstanțele și raporturile juridice stabilite în hotărîrea primei instanțe, precum și cele care nu au fost stabilite, dar care au importanță pentru soluționarea pricinii, apreciază probele din dosar și cele prezentate suplimentar în instanță de apel de către participanții la proces, iar recurentul a dispus de posibilitatea reală de a invoca toate argumentele în vederea admiterii integrale a acțiunii, de a administra probele pe care le consideră necesare în vederea argumentării poziției.

Examinînd actele cauzei, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție constată că instanța de apel a examinat pricina în conformitate cu normele de drept procedural în vigoare, respectînd principiul disponibilității și egalității părților în proces.

Din considerentele menționate și avînd în vedere că decizia instanței de apel este legală și întemeiată, iar argumentele invocate de către recurent sunt neîntemeiate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a respinge recursul, de a menține decizia instanței de apel.

În conformitate cu art. art. 444, art. 445 alin.(1) lit.a), 445 alin.(3) Cod de procedură civilă, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție

d e c i d e

Se respinge recursul declarat de către Vasile Moraru reprezentat de către avocatul Arcadii Crainic.

Se menține decizia Curții de Apel Chișinău din 05 februarie 2013, în pricina civilă la cererea de chemare în judecată a lui Vasile Moraru, intervenienți accesorii Ecaterina Gălățan, Eugenia Moraru, Vasile Munteanu, Nicolai Comandari, Zaharia Diviza, Olga Tofilat, Semion Cean, Gheorghe Gîncu, Valentina Munteanu împotriva Primăriei Bobeica, raionul Hîncești, Întreprinderii de Stat „Cadastru”, Oficiului Cadastral Teritorial Hîncești, SRL „Arteprim &Co” și Anatolie Mîțu, intervenienți accesorii filiala SA „Moldtelecom” CT Hîncești, Fiodor Farcaș, Dumitru Donică, Ion Ioniță, Nicolae Vrabie, Ion Rudenco, Ioana Donică, Tudor Lozinschii, Nichifor Beregoi, Mihail Lozinschi, Natalia Baltaga, Viorica Baltaga, Fionia Lozinschii, Olimpiada Ioniță, Valentina Bucur, Vasile Lozinschicu privire la obligarea Întreprinderii de Stat „Cadastru” de a efectua modificări în Registrul bunurilor imobile prin înregistrarea certificatelor de proprietate privată, recunoașterea drept nule a certificatelor de proprietate privată și recunoașterea nulității contractelor de vânzare-cumpărare.

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

Președintele ședinței, judecătorul

Svetlana Filincova

Judecătorii

Svetlana Novac

Tatiana Vieru

Iurie Bejenaru

Galina Stratulat

