

Prima instanță: Judecătoria Comrat (jud: S. Popovici)

Instanța de apel: Curtea de Apel Comrat (jud: A. Curdov, E. Dimina, A. Bostan)

DECIZIE

23 decembrie 2015

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței

Judecătorii:

Valeriu Doagă

Ala Cobăneanu

Valentina Clevadi

Iurie Bejenaru

Oleg Sternioală

examinând recursul declarat de SA "Carina" împotriva deciziei din 16 iunie 2015 a Curții de Apel Comrat,

adoptată în pricina civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Stefu Nicolae și Stefu Tatiana împotriva SA "Carina", intervenient accesoriu OCT Comrat, ÎS "Cadastru" privind recunoașterea dreptului de proprietate, efectuarea modificărilor în registrul bunurilor imobile

c o n s t a t ă :

La data de 29 mai 2012 reclamanții Stefu Nicolae și Stefu Tatiana s-au adresat în instanță cu cerere de chemare în judecată împotriva SA „Carina” cu privire la recunoașterea dreptului de proprietate asupra unui bun imobil.

În motivarea acțiunii reclamanții au indicat că în anul 1999, între N. Stefu și SA „Carina”, în persoana lui Babov D., a fost încheiat contractul de societate civilă, obiectul căruia a fost efectuarea activității comune la construcția imobilului (construcției auxiliare aferente), amplasată în mun. Comrat, str. Lenin, 176/2.

Conform condițiilor contractului, încheiat verbal, părțile s-au înțeles ca din contul mijloacelor comune, să efectueze construcția clădirii cu două etaje, adică, a construcției auxiliare aferente, amplasată lângă casa de locuit unde la etajul doi locuiește reclamantul cu familia sa (mun. Comrat, str. Lenin, 176) și se află clădirea comisariatului militar (mun. Comrat, str. Lenin, 178).

Menționează reclamanții că de la început a fost stabilit cuantumul sumei cu care împreună cu SA "Carina" vor participa la construcție și cotele fiecăruia dintre părți în aceste bunuri comune. După această înțelegere, ei urmau să construiască integral clădirea până la finisare completă, inclusiv și finisarea interiorului și să partajeze în cote părți egale clădirea construită după cum urmează: primul etaj – proprietate a SA „Carina”; al doilea etaj – proprietate a reclamantului - N. Stefu.

Reclamantul a invocat că construcția clădirii a fost imposibilă fără acordul său, deoarece în rezultatul construcției au fost acoperite și ferestrele apartamentului în care locuia, de la etajul doi al clădirii alăturate. Părțile au convenit că problemele

administrative principale și cele gospodărești legate de construcție vor fi soluționate împreună. În legătură cu înțelegerea dată, documentele de urbanism pentru construcția imobilului, au fost perfectate pe SA „Carina”. În legătură cu anumite probleme care au apărut la SA „Carina”, ce țin de perfectarea documentelor de urbanism, construcția obiectului s-a început în anul 2002.

La prima etapa de construcție părțile împreună, acționând în conformitate cu condițiile contractului, au efectuat toate tipurile de lucrări de construcție, care au fost proiectate, începând de la executarea fundamentului clădirii și finisând cu construcția etajului doi inclusiv și a acoperișului.

Indică reclamantii că toate lucrările, care au fost finisate pe parcursul anului 2002, au fost efectuate în comun, cu cote părți de participare egale. Faptul participării la construcție se confirmă atât prin documentele de procurare a materialelor de construcție, cât și prin contractul de acordare a lucrărilor de antrepriză încheiat cu persoanele fizice care le-au executat. După finisarea primei etape a lucrărilor de construcție, în legătură cu lipsa posibilităților financiare a SA „Carina”, lucrările au fost stopate.

Peste o perioadă de timp, lucrările de construcție au fost reluate în lipsa documentelor urbanistice de autorizare, cât și a înțelegerii cu reprezentantul pârâtului Babov D. cu privire la construcția clădirii cu două etaje. SA „Carina” ilegal a efectuat pe parcursul anilor (2003-2011) construcția a 2 etaje cu mansardă. Fundamentul clădirii, ca element principal al construcției, a fost calculat pentru construcția clădirii cu două etaje și nu a construcției de două ori mai mare decât cea proiectată.

Susțin reclamantii că reprezentantul SA „Carina”- Babov D., ignorând legislația de urbanism, cât și acordul încheiat anterior, continua construcția. Rezultând din situația creată, reclamantul de nenumărate ori a făcut încercări de a perfecta relațiile cu SA „Carina” în formă scrisă, însă Babov D. promitea de a le perfectă, însă permanent se eschiva.

Relatează reclamantii că în ultima perioadă de timp pârâtul i-a promis să perfecteze etajul doi al construcției, ca cota parte de proprietate a sa. Înțelegerea privind construcția clădirii cu două etaje a fost încălcată de către pârât și el continua construcția clădirii deja fără participarea reclamantilor. În perioada 2010-2011 reclamantii au finalizat lucrările de construcție în încăperile de la etajul doi suportând toate cheltuielile.

Cu toate acestea, pârâtul, ignorând clauzele contractuale a perfectat documente cu privire la darea clădirii în exploatare și nu a reflectat apartenența unei cote părți din construcție și anume a încăperii de la etajul doi pe numele reclamantului Stefu N. Prin urmare, reclamantul a fost nevoit să se adreseze cu cerere de chemare în judecată.

La data de 25.01.2013 reclamantii au înaintat cerere suplimentară prin care au solicitat: de a introduce rectificarea în registrul bunurilor imobile OCT Comrat filiala ÎS „Cadastru”, prin excluderea din obiectul bunului imobil (a anexei) situate pe adresa mun. Comrat, str. Lenin 176/2 în formă de încăperi de la etajul doi, care aparține SA „Carina” și să recunoască dreptul de proprietate după Stefu N. și Stefu T. pentru cota-parte din obiectul bunului imobil (anexei) amplasate în mun. Comrat, str. Lenin 176/2 în formă de încăperi de la etajul doi.

La data de 10 octombrie 2013 reclamantii Stefu N. și Stefu T. au înaintat cerere de completare la cererea de chemare în judecată în care au solicitat recunoașterea

contractului de societate civilă încheiat verbal între Stefu N. și SA „Carina” în persoana lui Babov D. În anul 1999 privind determinarea cotelor părți în bunurile comune și recunoașterea după reclamanții a dreptului a cotei părți a etajului doi din încăperea amplasată în mun. Comrat, str. Lenin, 176/2.

Prin hotărîrea din 21 ianuarie 2014 a judecătoreiei Comrat, cererea de chemare în judecată a fost admisă: s-a recunoscut încheiat contractul de societate civilă între Stefu Nicolae și SA „Carina”, în persoana lui Babov Dumitru, în anul 1999, în mod verbal, cu privire la determinarea cotelor-părți din bunul comun și stabilirea după reclamant a dreptului de proprietate asupra cotei-părți în forma încăperilor de la al doilea etaj în bunul imobil, amplasat în mun. Comrat, str. Lenin, 176/2; s-a recunoscut după Stefu Nicolae și Stefu Tatiana dreptul de proprietate asupra cotei-părți în bunul imobil, amplasat în mun. Comrat, str. Lenin 176/2, sub forma de încăperi ale etajului doi: nr.9 cu suprafața de 16, 9 m², nr.10 cu suprafața de 16,5 m², nr.11 cu suprafața de 2,7 m², nr.12 cu suprafața de 12,8 m², nr.13 cu suprafața de 3,2 m², nr.14 cu suprafața de 14,8 m², nr.15 cu suprafața de 14,7 m², nr.19 cu suprafața de 12,7 m², nr.20 cu suprafața de 16,7 m², nr.21 cu suprafața de 5,3 m²; s-au introdus rectificări în registrul bunurilor imobile OCT Comrat filiala ÎS „Cadastru” prin excluderea din obiectul imobil (anexă) amplasat în mun. Comrat str. Lenin, 176/2, a încăperilor de la etajul doi ce aparțin SA „Carina”: nr.9 cu suprafața de 16, 9 m², nr.10 cu suprafața de 16,5 m², nr.11 cu suprafața de 2,7 m², nr.12 cu suprafața de 12,8 m², nr.13 cu suprafața de 3,2 m², nr.14 cu suprafața de 14,8 m², nr.15 cu suprafața de 14,7 m², nr.19 cu suprafața de 12,7 m², nr.20 cu suprafața de 16,7 m², nr.21 cu suprafața de 5,3 m²; s-a încasat de la SA „Carina” în beneficiul lui Stefu Nicolae și Stefu Tatiana taxa de stat în sumă de 1000 lei; s-a încasat de la SA „Carina” taxa de stat în sumă de 15178,97 lei.

Prin hotărîrea suplimentară din 07 februarie 2014 a judecătoreiei Comrat s-a recunoscut dreptul de proprietate după Stefu Nicolae și Stefu Tatiana la cota-parte în bunul imobil, amplasat în mun. Comrat str. Lenin 176/2 în forma încăperilor de la etajul doi: nr.16 cu suprafața de 18,5 m², nr.17 cu suprafața de 12,8 m², nr.18 cu suprafața de 5,6 m²; s-a introdus rectificarea în registrul bunului imobil OCT Comrat filiala ÎS „Cadastru” prin excluderea din bunul imobil, amplasat în mun. Comrat str. Lenin 176/2 a încăperilor de la etajul doi ce aparțin SA „Carina”: nr.16 cu suprafața de 18,5 m², nr.17 cu suprafața de 12,8 m², nr.18 cu suprafața de 5,6 m².

Prin decizia din 16 iunie 2015 a Curții de Apel Comrat s-au respins apelurile depuse de avocatul N. Jecov și de SA „Carina” și s-a menținut încheierea judecătoreiei Comrat din 31 octombrie 2012, hotărîrea din 21 ianuarie 2014 a judecătoreiei Comrat și hotărîrea suplimentară din 07 februarie 2014 a judecătoreiei Comrat.

La data de 14 august 2015 SA „Carina” a declarat recurs împotriva deciziei din 16 iunie 2015 a Curții de Apel Comrat, solicitând casarea deciziei instanței de apel, hotărîrii primei instanțe cu pronunțarea unei noi hotărîri de respingere a acțiunii.

În motivarea recursului a indicat că instanța de apel a aplicat eronat normele dreptului material, a apreciat incorect probele anexate la dosar și nu a aplicat legea care urma să fie aplicată.

Astfel, s-a indicat că instanțele de judecată au constatat valabilitatea unui act juridic – contract de societate civilă, precum că încheiat în anul 1999, pe cînd nu exista nici cadrul legal ce ar reglementa astfel de contract.

De asemenea, instanțele de judecată au indicat că contractul dat a fost încheiat în

formă verbală, cu toate că legea – art.210 Cod civil prevede expres că actele juridice dintre persoanele juridice și fizice urmează a fi încheiate în formă scrisă, iar nerespectarea formei scrise atrage nulitatea actului juridic. Instanțele de judecată au ignorat aceste prevederi legale și au pronunțat hotărâri ilegale.

S-a mai indicat în recurs că probele pe care sunt întemeiate hotărârile judecătorești – contracte de prestare a serviciilor de reparație încheiate dintre Stefu N. și terți, de fapt, sunt niște acte false, deoarece nu corespund circumstanțelor cauzei. După invocarea caracterului fals al înscrisurilor menționate, reclamantul a renunțat la aceste probe. Necătfînd la aceasta, instanțele de judecată și-au motivat hotărârile anume în baza acestor înscrisuri.

A declarat recurentul că unele înscrisuri au fost admise ca probe de către instanța de apel, fără însă a se lua în considerare că puteau fi prezentate în instanța de fond. Acțiunile instanței de apel au fost întreprinse contrar prevederilor art.372 CPC, care expres prevede că instanța de apel nu are dreptul să administreze noi probe, care au putut fi prezentate în instanța de fond.

S-a invocat în recurs că imobilul nr.176/2, din str. Lenin, mun.Comrat, în baza procesului verbal de recepție finală din 30.06.2011 și a deciziei Consiliului municipal Comrat din 10.04.2012 a fost înregistrat cu drept de proprietate după SA „Carina”. Actele administrative menționate sunt în vigoare și nici nu au fost contestate de către reclamanți. Astfel, dreptul de proprietate al SA „Carina” asupra imobilului în litigiu este perfect legal și recurentul nu poate fi lipsit de proprietatea sa, deoarece acest fapt ar fi în contradicție cu art.1 protocolul 1 al CEDO.

Conform art. 434 CPC, recursul împotriva deciziei se depune în termen de 2 luni de la data comunicării deciziei integrale.

Conform materialelor pricinii, Curtea de Apel Chișinău a emis decizia recurată la data de 16.06.2015.

Astfel, recursul declarat la 14.08.2015 este declarat în termen.

Examinând temeiurile recursului declarat, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră recursul drept întemeiat și care urmează a fi admis, decizia instanței de apel urmează a fi casată integral, iar hotărîrea primei instanțe parțial cu pronunțarea unei noi hotărîri în partea casată, din următoarele considerente.

În conformitate cu art.445 alin.1 lit b) Cod de procedură civilă, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul și să caseze integral sau parțial decizia instanței de apel și hotărîrea primei instanțe, pronunțînd o nouă hotărîre.

Din materialele cauzei rezultă că reclamanții s-au adresat în instanță cu cerere de chemare în judecată împotriva SA „Carina” cu privire la recunoașterea dreptului de proprietate asupra unui bun imobil.

În motivarea acțiunii reclamanții au indicat că în anul 1999, între N. Stefu și SA „Carina”, în persoana lui Babov D., a fost încheiat contractul de societate civilă, obiectul căruia a fost efectuarea activității comune la construcția imobilului (construcției auxiliare aferente), amplasat în mun. Comrat, str. Lenin 176/2.

Conform condițiilor contractului, încheiat verbal, părțile precum că s-au înțeles ca din contul mijloacelor comune, să efectueze construcția clădirii cu două etaje, adică, a construcției auxiliare aferente, amplasată lîngă casa de locuit unde la etajul doi locuiește reclamantul cu familia sa (mun. Comrat, str. Lenin 176) și se află clădirea comisariatului militar (mun. Comrat, str. Lenin, 178).

Au menționat reclamantii că de la început a fost stabilit cuantumul sumei cu care împreună cu SA "Carina" vor participa la construcție și cotele fiecăruia dintre părți în aceste bunurile comune. După această înțelegere, ei urmau să construiască integral clădirea până la finisare completă, inclusiv și finisarea interiorului și să partajeze în cote părți egale clădirea construită după cum urmează: primul etaj – proprietate a SA „Carina”; al doilea etaj – proprietate a reclamantului- N. Stefu.

Reclamantul N. Stefu a invocat că construcția clădirii a fost imposibilă fără acordul său, deoarece în rezultatul construcției au fost acoperite și ferestrele apartamentului în care locuia, de la etajul doi al clădirii alăturate. Părțile precum că au convenit că problemele administrative principale și cele gospodărești legate de construcție vor fi soluționate împreună. În legătură cu înțelegerea dată, documentele de urbanism pentru construcția imobilului, au fost perfectate pe SA „Carina”. În legătură cu anumite probleme care au apărut la SA „Carina”, ce țin de perfectarea documentele de urbanism, construcția obiectului s-a început în anul 2002.

La prima etapa de construcție părțile împreună, acționând în conformitate cu condițiile contractului, au efectuat toate tipurile de lucrări de construcție, care au fost proiectate, începînd de la executarea fundamentului clădirii și finisînd cu construcția etajului doi inclusiv și a acoperișului.

Peste o perioadă de timp, lucrările de construcție au fost reluate în lipsa documentelor urbanistice de autorizare, cât și a înțelegerii cu reprezentantul pârâtului Babov D. cu privire la construcția clădirii cu două etaje, SA "Carina" ilegal a efectuat pe parcursul anilor (2003-2011) construcția a 2 etaje cu mansardă. Fundamentul clădirii, ca element principal al construcției, a fost calculat pentru construcția clădirii cu două etaje și nu a construcției de două ori mai mare decît cea proiectată.

A susținut reclamantul că reprezentantul SA "Carina"- Babov D., ignorînd legislația de urbanism, cît și acordul încheiat anterior, continua construcția. Rezultînd din situația creată, reclamantul de nenumărate ori a făcut încercări de a perfecta relațiile cu SA "Carina" în formă scrisă, însă Babov D. promitea de a le perfecta, însă permanent se eschiva.

A relatat reclamantul că în ultima perioadă de timp pîrîtul i-a a promis să perfecteze etajul doi al construcției, ca cota parte de proprietate a sa. Înțelegerea privind construcția clădirii cu două etaje a fost încălcată de către pîrît și el continua construcția clădirii deja fără participarea reclamantului. În perioada 2010-2011 reclamantul a finalizat lucrările de construcție în încăperile de la etajul doi suportînd toate cheltuielile.

Cu toate acestea, pârâtul, ignorînd clauzele contractuale a perfectat documente cu privire la darea clădirii în exploatare și nu a reflectat apartenența unei cote părți din construcție și anume a încăperii de la etajul doi pe numele reclamantului. Prin urmare, reclamantul a fost nevoit să se adreseze cu cerere de chemare în judecată.

Instanțele de judecată inferioare au admis cererea de chemare în judecată și și-au întemeiat soluțiile adoptate pe următoarele probe: depozițiile martorilor audiați în ședința de judecată, bonurile de plată privind procurarea materialelor de construcție, contracte de antrepriză încheiate la data de 01.08.2002 și 30.08.2002 între reclamantul Stefu N. și alte persoane fizice privind efectuarea lucrărilor de reparație.

Instanțele de judecată au constatat ca fiind stabilit faptul încheierii în anul 1999 a unui contract de societate civilă între reclamantul Stefu N. și pîrît, precum și au constatat condițiile acestui contract.

Colegiul menționează că la judecarea acestui litigiu, instanțele de judecată urmau a stabili cîteva circumstanțe importante fără care este imposibilă adoptarea unei hotărîri legale și doar ulterior să examineze probatoriul propus de către părți în confirmarea circumstanțelor stabilite.

În contextual celor expuse, Colegiul indică că instanțele de judecată mai întîi urmau a stabili dacă a fost încheiat un contract de societate civilă între părți și care au fost condițiile acestui contract.

Colegiul reiterează poziția reclamantului Stefu N. precum că, contractul de societate civilă a fost încheiat în formă verbală de către părți în anul 1999. În susținerea acestei poziții, însă, reclamantul nu a invocat vreo normă de drept în baza căreia a fost încheiat contractul.

La acest capitol Colegiul relevă că la moment Codul Civil conține reglementări ale contractului de societate civilă (art.art.1339-1354), însă în anul 1999 astfel de prevederi legale lipseau și respectiv este fundamentat argumentul recurentului precum că în anul 1999 între părți nu a fost încheiat nici o convenție (act juridic). Or, încheierea unui act juridic, în anul 1999, impunea părțile, datorită faptului că pîrîtul este o persoană juridică, de a întocmi contractul în formă scrisă.

Careva înscrisuri ce ar dovedea încheierea unui contract între reclamantul Stefu N. și SA “Carina” nu a fost prezentat instanței de judecată.

Respectiv, este greșită dispoziția instanțelor de judecată privind recunoașterea valabilității contractului de societate civilă încheiat între părți în anul 1999, în condițiile cînd în acea perioadă nici nu existau reglementări legale în acest sens.

Referința reclamantului la faptul că după intrarea în vigoare a Codului civil în redacția legii din 06.06.2002, raporturile juridice între părți sînt guvernate anume de această lege, ar putea fi luate în considerare, dacă se dovedea că între părți au existat careva raporturi juridice anterior intrării în vigoare a Codului civil în redacția legii din 06.06.2002.

Art.6 Cod civil, prevede la alin. 2, 4 că legea nouă este aplicabilă situațiilor juridice în curs de realizare la data intrării sale în vigoare și că în cazul situațiilor juridice contractuale în curs de realizare la data intrării în vigoare a legii noi, legea veche va continua să guverneze natura și întinderea drepturilor și obligațiilor părților, precum și orice alte efecte contractuale, dacă legea nouă nu prevede altfel.

Din conținutul normelor citate rezultă cert că situațiile juridice în curs de constituire, modificare sau stingere la data intrării în vigoare a legii noi cad sub imperiul legii noi. Dacă, însă, elementele care alcătuiesc constituirea unei situații juridice au individualitate proprie și s-au împlinit înainte de intrarea în vigoare a legii noi, atunci aceste elemente rămîn guvernate de legea sub imperiul căreia sau produs. Legea veche va continua să guverneze natura și întinderea drepturilor și obligațiilor părților și alte efecte ale contractului doar în condiția în care aceasta erau în ființă la data intrării în vigoare a legii noi. Cele care vor lua naștere sub imperiul legii noi vor fi guvernate de aceasta.

În speță, însă, nu au fost aduse careva probe care să dovedească că între părțile litigiului au existat careva raporturi juridice pînă la 13.06.2002 – data intrării în

vigoare a Codului civil, că părțile s-au asumat careva obligații reciproce și dispuneau de careva drepturi atât între ele, cât și în raport cu bunul imobil care a fost construit.

Din cele menționate supra se deduce concluzia că Legea nouă – Codul civil în redacția din 06.06.2002, în vigoare din 13.06.2002 reglementează raporturile juridice în curs de constituire, realizare sau stingere.

La caz, Colegiul reține că în cadrul cercetării judecătorești nu s-a stabilit constituirea unui raport juridic între părți, ori probe în acest sens nu au fost aduse.

Referitor la probele aduse de către reclamant și acceptate de către instanțele de judecată Colegiul indică că acestea nu demonstrează existența unui contract de societate civilă între părțile litigante și mai mult ca atât nu confirmă careva clauze ale acestui contract precum că încheiat între părți.

Astfel, în cadrul cercetării judecătorești au fost audiați martori, la cererea reclamantului, care au indicat că au efectuat diferite lucrări de reparație a etajului 2 din imobilul nr.176/2, str.Lenin, mun.Comrat. Lucrările de reparație au fost îndeplinite în anul 2009(vol.II, f.d.49, 55-57) Martorii audiați, însă, nu au declarat despre existența unui raport juridic, contract dintre reclamant și pârît, precum și nu au indicat despre careva clauze contractuale.

Deci, din declarațiile martorilor nu rezultă existența unui contract de societate civilă încheiat între părți, precum și nu rezultă volumul de drepturi și obligații precum că asumate de părți.

Aceeași concluzie rezultă și din conținut contractelor de prestare a serviciilor de reparație prezentate de către reclamant.(vol.I, f.d.9-17)

Cu referință la contractele de prestare a serviciilor din 01.08.2002 și 30.08.2002 (vol.I, f.d.5-8), Colegiul menționează că aceste probe au fost excluse din volumul de probe prezentat de către reclamant, la cererea ultimului. Cu toate acestea, instanțele de judecată le-au dat apreciere, considerându-le ca înscrisuri ce confirmă argumentele invocate de către reclamant, acțiuni inadmisibile de a fi întreprinse de către instanțe.

Colegiul indică că în calitate de probe au fost prezentate de către reclamant și bonuri de plată a unor materiale de construcție (vol.I, f.d.34-126). Dar este relevant că nu toate bonurile menționate conțin mențiunea că au fost achitate de către reclamant, altele nu conțin nici un fel de mențiuni în sensul identificării persoanei atât emitente, cât și beneficiarului; în unele bonuri este indicată data eliberării anul 2002, pe când din declarațiile martorilor rezultă că lucrările de reparație au fost efectuate în anii 2009-2010.

Reclamantul a mai prezentat instanței de judecată un contract de activitate în comun încheiat la data de 01.05.2009 între SRL “CarComVit” și Stefu N. (vol.I, f.d.233).

Este relevant că, acest înscris a fost prezentat de către reclamant în cadrul judecării pricinii în ordine de apel, indicându-se că la judecarea pricinii în prima instanță nu a fost solicitat de nimeni.

Colegiul relevă că în conformitate cu art.118 alin.(1) CPC, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor și obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel.

În conformitate cu art.372 alin.(1), (1/1) CPC, părțile și alți participanți la proces au dreptul să prezinte noi probe dacă au fost în imposibilitatea să o facă la examinarea pricinii în primă instanță. Instanța de apel nu are dreptul să administreze probele care

au putut fi prezentate de participanții la proces în primă instanță, cu excepția situației stabilite la alin.(1).

Colegiul indică că reclamantul, în cazul în care a considerat necesar urma să prezinte contractul indicat supra în cadrul judecării pricinii în fond, făcând uz astfel de drepturile sale și garanțiile acordate prin lege pentru apărarea intereselor și drepturilor sale. Omitând efectuarea anumitor acțiuni, instanța de apel urma să stabilească cauza care a împiedicat reclamantul să prezinte probele și doar după constatarea imposibilității realizării drepturilor sale de către reclamant să admită prezentarea probelor noi sau să le respingă, în dependență de circumstanțele stabilite.

Instanța de apel, însă, contrar celor menționate și contrar prevederilor legale a anexat la materialele cauzei înscrisul prezentat, fără însă în procesul verbal al ședinței de judecată să existe o mențiune referitor la acest fapt.

De asemenea, Colegiul mai reține că însuși poziția reclamantului este una contradictorie.

În cererea de chemare în judecată reclamantul a indicat că a permis efectuarea construcției de către SA “Carina” cu condiția ca ulterior o cotă parte din imobilul edificat să-i aparțină. Totodată, în cadrul unei ședințe de judecată din prima instanță, reclamantul a confirmat faptul că a adresat Procuraturii UTA Găgăuzia o plîngere privind efectuarea construcției ilegale de către pîrît (vol.I, f.d.159).

Astfel, reclamantul indică la existența unui contract de societate civilă, stabilirea volumului cotelor de participație a părților și repartizarea beneficiilor și totodată contest efectuarea construcției de către pîrît.

Aceste circumstanțe, în plus, demonstrează de fapt despre lipsa căreiva înțelegeri între părțile din litigiul referitor la edificarea comună a bunului imobil.

Tot din materialele cauzei rezultă că, toate actele privind proiectarea și efectuarea construcției au fost întocmite avînd ca beneficiar pîrîtul, lotul pe care se situează bunul imobil în litigiu a fost vîndut pîrîtului. La solicitarea din 20.10.2010 către organele administrației publice locale de a modifica decizia nr.3 din 26.03.1999 privind permisiunea SA “Carina” de a elabora proiectul construcției bunului imobil din str.Lenin 176/2, mun.Chișinău, reclamantul a primit un răspuns că urmează să prezinte acte justificative în baza cărora se vor efectua modificările solicitate (vol.I, f.d.31)

La materialele cauzei lipsește vreo decizie a organului de administrare publică locală prin care decizia din 26.03.1999 ar fi fost modificată și beneficiar ar fi fost indicat și reclamantul Stefu N.

Studiind materialele pricinii, Colegiul a stabilit circumstanțe contrare celor indicate de către reclamant și anume s-a stabilit că prin decizia nr.3 din 26.03.21999 (vol.I, f.d.19) pîrîtului i s-a permis elaborarea proiectului construcției bunului imobil din str.Lenin 176/2, mun.Comrat cu destinație de anexă; prin decizia nr.5/38.2 din 11.05.2002 s-a dispus înstrăinarea către SA “Carina” a lotului cu suprafața de 0,0166 ha situat în mun.Comrat, str.Lenin 176/2 (vol.I, f.d.23); prin decizia nr.4/77 din 10.04.2012 s-au introdus modificări în decizia nr.3 din 26.03.1999 ca consecință permițîndu-se SA “Carina” elaborarea proiectului construcției bunului imobil cu patru etaje, din str.Lenin 176/2, mun.Comrat.

Ulterior, conform procesului verbal de recepție finală nr.14 din 30.06.2011 (f.d.27) bunul imobil în litigiu a fost recepționat ca construcție finisată și înregistrat în Registrul bunurilor imobile cu drept de proprietate după SA “Carina”.

Astfel, toate actele existente în materialele pricinii atestă efectuarea construcției de către SA “Carina”, precum și înregistrarea bunului imobil cu drept de proprietate după sine.

Conform art.320 alin.(1) Cod civil, dreptul de proprietate asupra unui bun nou, realizat de persoană pentru sine se dobândește de către aceasta dacă legea sau contractul nu prevede altfel.

După cum s-a constatat imobilul în litigiu este un bun nou, a fost construit de către SA “Carina” și respectiv îi aparține cu drept de proprietate, ori careva prevederi legale sau contractuale care ar prevedea contrariul nu au fost identificate.

Colegiul remarcă că reclamantul nu a demonstrat existența unui raport juridic cu pîrîtul, conținutul acestui raport, volumul drepturilor și obligațiilor asumate de către și nici măcar intenția părților de a crea o societate comună în vederea edificării unui bun imobil cu scopul partajării ulterioare pe cote părți.

Colegiul menționează că, în cadrul judecării pricinii civile reclamantului i-au fost create toate posibilitățile de a-și demonstra circumstanțele invocate, fapt care nu a fost exercitat în măsura necesară de a convinge instanța în corectitudinea și argumentarea poziției.

Reclamantul urma să facă uz de drepturile sale, de posibilitățile acordate prin lege privind protecția intereselor încălcate, în cazul în care astfel de încălcări s-au produs după cum s-a invocat. Reclamantul urma să depună suficientă diligență pentru a contesta actele permissive de construcție, de vânzare cumpărare a terenului, de recepție finală, în cazul în care a considerat că acestea sunt ilegale.

La caz, însă, se constată că dreptul de proprietate asupra imobilului în litigiu este deținut de către pîrît în baza unor acte perfect legale, care sînt în vigoare la moment și care, de fapt, nici nu au fost contestate de către reclamant.

Din considerentele menționate, Colegiul consideră că, argumentele invocate în recurs și-au găsit confirmare, iar cele invocate de către reclamant sînt alegații care incorect au fost reținute de către instanțele de judecată la judecarea cauzei și au servit temei pentru adoptarea hotărîrilor.

În astfel, de circumstanțe, Colegiul consideră necesar de a casa hotărîrea primei instanțe, decizia instanței de apel cu pronunțarea unei noi hotărîri de respingere a cererii de chemare în judecată.

Ori, admiterea acțiunii și menținerea hotărîrilor instanțelor judecătorești inferioare, ar însemna o ingerință inadmisibilă în dreptul de proprietate al pîrîtului, lipsirea pîrîtului de bunul său, fapt care vine în contradicție atît cu prevederile legale naționale, cît și internaționale.

În conformitate cu prevederile art.art. 442, 445 alin.(1) lit.b); alin.3) Cod de Procedură Civilă, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție,

d e c i d e :

Se admite recursul declarat de SA „Carina”.

Se casează decizia din 16 iunie 2015 a Curții de Apel Comrat și hotărîrea din 21 ianuarie 2014 și hotărîrea suplimentară din 07 februarie 2014 a judecătoreiei Comrat adoptate în pricina civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Stefu Nicolae și Stefu Tatiana împotriva SA ”Carina”, intervenient accesoriu OCT Comrat ÎS

”Cadastru” privind recunoașterea dreptului de proprietate, efectuarea modificărilor în registrul bunurilor imobile și se pronunță nouă hotărâre prin care:

- se respinge cererea lui Stefu Nicolae și Stefu Tatiana împotriva SA ”Carina”, intervenient accesoriu OCT Comrat ÎS ”Cadastru” privind recunoașterea dreptului de proprietate.

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

Președintele ședinței

Valeriu Doagă

Judecătorii:

Ala Cobăneanu

Valentina Clevadi

Iurie Bejenaru

Oleg Sternioală