

prima instanță - (Judecătoria Botanica, mun. Chișinău) V. Puica

instanța de apel - (Curtea de Apel Chișinău) V. Pruteanu, L. Popova, A. Gavrilița

## ÎNCHEIERE

21 septembrie 2016

mun. Chișinău

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

în componență:

Președintele completului,  
judecători

Svetlana Filincova  
Maria Ghervas  
Dumitru Mardari

examinând chestiunea privind admisibilitatea recursului declarat de Natalia Gladcova-Ursu și Anton Ursu,

în pricina civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Natalia Gladcova-Ursu și Anton Ursu împotriva Agenției Municipale de Ipotecă din Chișinău și întreprinderii de stat „Cadastru” cu privire la constatarea faptului replanificării și reparației imobilului până la darea în exploatare a blocului locativ, modificarea procesului-verbal de recepție finală, actualizarea planului cadastral și planului geometric și modificarea datelor din Registrul bunurilor imobile,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 20 ianuarie 2016, prin care a fost respins apelul declarat de Natalia Gladcova-Ursu și Anton Ursu și menținută hotărârea Judecătoria Botanica, municipiul Chișinău din 26 iunie 2015,

#### c o n s t a t ă:

La 25 martie 2014 Natalia Gladcova-Ursu a depus cerere de chemare în judecată împotriva Agenției Municipale de Ipotecă din Chișinău și întreprinderii de stat „Cadastru” cu privire la constatarea faptului replanificării și reparației imobilului până la darea în exploatare a blocului locativ, modificarea procesului-verbal de recepție finală, actualizarea planului cadastral și planului geometric și modificarea datelor din Registrul bunurilor imobile.

În motivarea acțiunii, reclamanta a indicat că la 20 noiembrie 2007 a încheiat cu Agenția Municipală de Ipotecă din Chișinău contractul investițional privind construcția spațiului locativ nr. VAR/1/26, al cărui obiect constituie apartamentul nr. 26 din blocul locativ nr. 1, str. Varșovia, mun. Chișinău.

Indică că, conform pct. 1.8 al contractului nr. VAR/1/26 din 20 noiembrie 2007, în structura apartamentului pot fi introduse modificări la inițiativa beneficiarului cu condiția depunerii unei cereri scrise adresată Agenției Municipale de Ipotecă din Chișinău.

Astfel, la 09 ianuarie 2008 s-a adresat pârâtului cu cerere, prin care a solicitat permisiunea pentru demontarea și montarea pereților din interiorul apartamentului, conform planului anexat la cerere. Cererea a fost acceptată de către pârât la 11 ianuarie 2008 și coordonată cu inginerul-șef și arhitectorul-șef al proiectului, fapt confirmat prin semnăturile acestora.

Mai indică reclamanta că la 08 noiembrie 2012 între părți a fost semnat procesul-verbal privind transmiterea-primirea apartamentului nr. 26 din str. Varșovia, 1, mun. Chișinău, cu suprafața totală de 122,5 m.p. dintre care cea locativă de 28,7 m.p..

Susține că la 26 noiembrie 2012 s-a adresat întreprinderii de stat „Cadastru” cu cerere de înregistrare a dreptului de proprietate asupra apartamentului menționat, anexând procesul-verbal din 08 noiembrie 2012, contractul investițional privind construcția spațiului locativ nr. VAR/1/26, procura eliberată de Agenția Municipală de Ipotecă din Chișinău și certificatul privind achitarea deplină a prețului pentru apartament.

La 26 noiembrie 2012, întreprindere de stat „Cadastru” a emis decizia prin care a refuzat înregistrarea dreptului de proprietate asupra apartamentului, din motivul că conform procesului-verbal din 08 noiembrie 2012 privind transmiterea-primirea apartamentului, suprafața totală a apartamentului este de 122,5 m.p., dar, în realitate, conform datelor din dosarul tehnic, suprafața corectă recepționată este 112,9 m.p..

Consideră că, organul cadastral eronat a concluzionat că în apartamentul nr. 26 au fost efectuate replanificări neautorizate după darea în exploatare a blocului locativ, ceea ce face imposibilă înregistrarea primară corectă a dreptului de proprietate asupra bunului imobil.

Susține reclamanta că, în realitate replanificările în apartamentul nr. 26 au fost efectuate până la darea în exploatare a blocului locativ, fapt acceptat de pârâtul Agenția Municipală de Ipotecă din Chișinău la 09 ianuarie 2008, până la darea în exploatare a blocului locativ.

Efectuarea lucrărilor de replanificare a apartamentului nr. 26 au avut loc în perioada de 20 ianuarie 2008-05 martie 2008, fapt probat prin contractul de antrepriză semnat cu antreprenorul Trandafil Victor la 20 ianuarie 2008. Conform actului de executare a lucrărilor din 05 martie 2008, antreprenorul a predat lucrările efectuate privind replanificarea (demontarea și montarea pereților) în apartamentul nr. 26, iar la 01 iulie 2008 a predat lucrările efectuate privind montarea țevilor de canalizare și încălzire și a cablurilor de electricitate.

În acest sens, menționează că, deține probe care confirmă că lucrările de reparație și replanificare ale apartamentului nr. 26 au fost efectuate până la darea în exploatare a blocului locativ, care conform afirmațiilor pârâtului a avut loc la 23 iulie 2008, însă pe care nu le poate confirma sau infirma deoarece procesul-verbal de recepție finală nu i-a fost adus la cunoștința, iar darea în exploatare a blocului locativ prin întocmirea procesului-verbal de recepție finală care deține date cadastrale neactualizate la zi, nu îi poate fi imputată, deoarece a notificat pârâtul despre intenția sa de a realiza respectivele lucrări și a anexat planul viitorului apartament, ci este o omisiune Agenției Municipale de Ipotecă din Chișinău, care în

calitate de antreprenor a neglijat să verifice actualitatea respectivelor date cadastrale. Or, este obligația proprietarului blocului locativ de a asigura corespunderea informației cadastrale cu situația de fapt.

Remarcă reclamanta că la 26 noiembrie 2013 a înaintat pârâtului o reclamație prin care a solicitat organizarea executării lucrărilor cadastrale pentru recepția replanificărilor executate în apartamentul nr. 26 până la darea în exploatare a blocului locativ și înregistrarea la organul cadastral a modificărilor (replanificărilor) efectuate în portamentul nr. 26 conform planului anexat, astfel încât să fie posibilă înregistrarea dreptului de proprietate asupra bunului imobil, însă la 17 decembrie 2013 Agenția Municipală de Ipotecă din Chișinău a respins solicitările, invocând că la data depunerii cererii, etajele 9 și 10 deja erau finalizate, iar la 07 noiembrie 2007 deja a fost perfectat procesul-verbal la terminare a lucrărilor. Prin urmare, pârâtul a calificat cererea din 09 ianuarie 2008 ca o cerere extra contractuală.

Consideră că cererea din 09 ianuarie 2008 nu poate avea un caracter extra contractual, deoarece la data depunerii cererii prețul apartamentului încă nu a fost achitat, apartamentul nu i-a fost transmis în folosință și nu a înregistrat dreptul de proprietate conform pct. 2.1. lit. e) din contract.

La fel, consideră că este neîntemeiat și argumentul pârâtului precum că cererea din 09 ianuarie 2008 nu se încadrează în prevederile pct. 1.8 din contract, or, în cazul în care acesta a considerat că cererea privind efectuarea replanificării apartamentului nu se încadrează în prevederile contractuale și normative, atunci pârâtul din start nu trebuia să fie acceptată și coordonată cu inginerul-șef și arhitectorul-șef al proiectului.

Astfel, odată ce cererea a fost acceptată fără careva rezerve și pârâtul Agenția Municipală de Ipotecă din Chișinău, în calitate de proprietar al blocului locativ, și-a asumat responsabilitatea pentru modificările agreeate conform planului prezentat, nu poate invoca în prezent că aceste modificări erau interzise. Un asemenea comportament diferit al pârâtului denotă o rea-credință și neglijența ultimului în executarea obligațiilor contractuale. Agenția Municipală de Ipotecă din Chișinău urma să se asigure că la data perfectării procesului-verbal de recepție finală situația de fapt privind planul geometric al construcției corespundea datelor prezentate la organul cadastral, iar faptul că Agenția Municipală de Ipotecă din Chișinău cunoștea despre replanificările efectuate până la darea în exploatare a blocului locativ se confirmă și prin indicarea în procesul-verbal din 08 noiembrie 2012 a suprafeței de 122,5 m.p..

Astfel, afirmă reclamanta că din motivul omisiunilor admise de către pârâtul Agenția Municipală de Ipotecă din Chișinău, până în prezent este în imposibilitate să-și înregistreze dreptul de proprietate asupra apartamentului.

Solicită reclamanta Natalia Gladcova-Ursu, prin cererea de chemare în judecată și cererile de concretizare din 19 februarie 2015:

- constatarea faptului că lucrările privind replanificarea și reparația apartamentului nr. 26 din str. Varșovia, 1, mun. Chișinău, cu nr. cadastral 010011042401026 au fost îndeplinite până la darea în exploatare a blocului locativ 010011042401 la 23 iulie 2008;

- a modifica procesul-verbal de recepție finală nr. 645-1 din 23 iulie 2008 „balcon locativ cu obiective de menire social-culturală din str. Varșovia nr. 1, nr. 3, nr. 5 (tranșa 1)”, în partea ce se referă la apartamentul nr. 26 din blocul nr. 1, str. Varșovia, mun. Chișinău, prin modificarea planurilor și suprafeței apartamentului nr. 26, etajul 9 și etajul 10, conform Planurilor geometrice din 06 august 2012 și Anexei la planul construcției din „Dosarul tehnic nr. 120\_C001 elaborarea planului geometric”, întocmite de societatea cu răspundere limitată „Teracadas”;

- a dispune actualizarea planului cadastral și geometric al bunului imobil cu nr. cadastral 010011042401026, prin modificarea planurilor și suprafețelor apartamentului etajul 9 etajul 10 conform planurilor geometrice din 06 august 2012 și Anexei la planul construcției din „Dosarul tehnic nr. 120\_C001 elaborarea planului geometric”, întocmite de societatea cu răspundere limitată „Teracadas”;

- a modifica datele din Registrul bunurilor imobile pentru apartamentul nr. 26 din str. Varșovia, 1, m. Chișinău, cu nr. cadastral 010011042401026, prin modificarea suprafeței apartamentului din 112.9 m.p. în 122.5 m.p.;

- a dispune executarea hotărârii de către ÎS „Cadastru”. (f.d. 3-8, 111-112)

Pe parcursul examinării cauzei, Anton Ursu, în calitate de coreclamant, a depus cerere privind susținerea integrală a cererii de chemare în judecată depusă de Natalia Gladcova-Ursu. (f.d. 125)

Prin hotărârea Judecătoria Botanica mun. Chișinău din 26 iunie 2015 cererea de chemare în judecată depusă de Natalia Gladcova-Ursu și Anton Ursu împotriva Agenției Municipale de Ipotecă din Chișinău și întreprinderii de stat „Cadastru” cu privire la constatarea faptului replanificării și reparației imobilului până la darea în exploatare a blocului locativ, modificarea procesului-verbal de recepție finală, actualizarea planului cadastral și planului geometric și modificarea datelor din Registrul bunurilor imobile, s-a respins ca neîntemeiată.

Ne fiind de acord cu hotărârea primei instanțe, la 06 iulie 2015 Natalia Gladcova-Ursu și Anton Ursu au contestat-o cu apel.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 20 ianuarie 2016 s-a respins apelul declarat de Natalia Gladcova-Ursu și Anton Ursu și s-a menținut hotărârea Judecătoria Botanica, mun. Chișinău din 26 iunie 2015.

La 22 iulie 2016 Natalia Gladcova-Ursu și Anton Ursu au declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea acestuia, casarea deciziei Curții de Apel Chișinău din 20 ianuarie 2016 și hotărârii Judecătoria Botanica, mun. Chișinău din 26 iunie 2015 și emiterea unei noi hotărâri prin care acțiunea să fie admisă integral.

În motivarea recursului au exprimat dezacordul cu decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe și consideră că au fost emise cu încălcarea normelor de drept material.

În acest sens, invocă recurenții că instanțele de judecată ierarhic inferioare au interpretat eronat legea și nu au aplicat legea care trebuia să fie aplicată.

Susțin că instanța de judecată a omis să se pronunțe asupra argumentului că comisia de recepție finală a recepționat de fapt apartamentul nr. 26 replanificat.

Atât instanța de fond, cât și instanța de apel, au respins tacit probele și argumentele reclamantei, inclusiv contractul de antrepriză și actele de executare a

lucrărilor, cecuri și bonuri fiscale, documente eliberate de societatea cu răspundere limitată „Chișinău-Gaz”, precum și raportul de constatare tehnico-științifică nr. 440 din 16 noiembrie 2015.

Or, reclamanta a demonstrat cu probe certe și pertinente că la momentul recepției blocului de locuit nr. 1 din str. Varșovia, mun. Chișinău, la 23 iulie 2008, replanificarea apartamentului nr. 26, a fost deja finisată. Astfel, de fapt, comisia de recepție finală a recepționat apartamentul nr. 26 cu suprafața de 122,5 m.p., conform planului geometric întocmit la 06 august 2012. Însă, din neglijența pârâtului, la procesul-verbal de recepție finală din 23 iulie 2008, semnat de membrii comisiei de recepție finală, a fost anexat planul vechi al apartamentului nr. 26 cu suprafața de 112,9 m.p..

Mai invocă recurenții că, instanța de judecată eronat a considerat că nu este competentă să actualizeze planul cadastral, considerând că în acest fel instanța va substitui alte organe abilitate, pe când, legea expres prevede dreptul instanței de judecată de a se pronunța în privința actualizării planului cadastral.

La fel, susțin că instanțele de judecată au omis să se pronunțe asupra tuturor argumentelor și probelor, precum și, să motiveze decizia de respingere a argumentelor sale, fapt care constituie o încălcare a art. 6 paragraful 1 Convenția Europeană pentru Drepturile Omului.

Mai mult, invocă recurenții că, ambele instanțe au ignorat să se pronunțe asupra cerinței privind constatarea că replanificarea apartamentului a fost efectuată până la darea blocului locativ în exploatare. Cu toate că reclamanta a prezentat probe suficiente care atestă cert că lucrările de replanificare au avut loc și au fost finalizate până la 06 iunie 2008, fapt care nu a fost contestat de către pârâți, iar instanța nu a motivat respingerea acestui capăt de cerere.

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

Judecătorul raportor verifică încadrarea în prevederile legii a temeiurilor invocate în recurs și face un raport verbal în fața completului de judecată instituit în conformitate cu alin. (2).

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.

Din materialele cauzei rezultă că copia deciziei recurate a fost expediată în adresa participanților la proces la 16 mai 2016 (vol. I f.d. 249), însă, având în vedere că la materialele dosarului nu este anexată dovada recepționării acesteia, recursul declarat de Natalia Gladcova-Ursu și Anton Ursu la 22 iulie 2016, se consideră depus în termen.

Analizând modul în care recurenții Natalia Gladcova-Ursu și Anton Ursu și-au exercitat dreptul la recurs, fără a se expune cu referire la legalitatea deciziei instanței de apel atacate, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră recursul drept inadmisibil din următoarele motive.

Temeiurile de declarare a recursului sunt prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4) Codul de procedură civilă.

Astfel, analizând argumentele recursului prin prisma existenței temeiurilor de declarare a recursului, Colegiul constată că acestea nu se încadrează în limitele stabilite de norma precitată, instanța de apel aplicând corect normele de drept material și de drept procedural.

Subsecvent, în conformitate cu art. 433 lit. a) Codul de procedură civilă, cererea de recurs se consideră inadmisibilă în cazul în care recursul nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4).

Dezacordul recurentului cu decizia instanței de apel, relatarea situației, în viziunea recurentului, fără a indica un temei prevăzut de art. 432 alin. (2), (3) și (4) Codul de procedură civilă, sunt inadmisibile din considerentele că nu se încadrează în prevederile art. 432 alin. (2), (3) și (4) Codul de procedură civilă și nu constituie temei de casare a deciziei, deoarece recursul exercitat are caracter devolutiv numai asupra problemelor de drept material și procedural, verificându-se numai legalitatea deciziei dar nu și temeinicia în fapt.

Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție reiterează și jurisprudența CEDO, conform căreia recursurile trebuie să fie efective, adică să fie capabile să ofere îndreptarea situației prezentate în cerere, la fel recursul trebuie să posede puterea de a îndrepta în mod direct starea de lucruri, însă motivele recursului invocat în speță sunt similare celor invocate în cadrul judecării pricinii, asupra căror instanța de apel s-a pronunțat în mod corespunzător.

În conformitate cu art. 440 alin. (1) Codul de procedură civilă, în cazul în care se constată existența unuia din temeiurile prevăzute la art. 433, completul din 3 judecători decide în mod unanim, printr-o încheiere motivată irevocabilă, asupra inadmisibilității recursului. Încheierea se emite conform prevederilor art. 270 și nu conține nicio referire cu privire la fondul recursului.

Totodată, Colegiul reține că, potrivit regulilor din Secțiunea a II-a din Capitolul XXXVIII Codul de procedură civilă, instanța de recurs nu verifică modul de apreciere a probelor de către instanțele de fond și de apel. Forța atribuită unei probe sau alteia, coraportul dintre probe, suficiența probelor și concluziile făcute în urma probațiunii sunt în afara controlului instanței de recurs. Prin prisma art. 432 alin. (4) Codul de procedură civilă, instanța de recurs poate interveni în materia probațiunii doar sub aspect procedural și anume dacă se invocă că instanța de apel a apreciat în mod arbitrar probele, încălcând în mod flagrant regulile de apreciere a probelor stabilite la art. 130 Codul de procedură civilă. Din recursul declarat nu rezultă argumentul privind încălcarea flagrantă a regulilor de apreciere a probelor.

Cu referire la argumentul recurenților privind aplicarea eronată de către instanța de apel a normelor de drept material, colegiul menționează că în cererea de recurs nu se indică prin ce s-a manifestat aplicarea eronată a normelor de drept material și din care circumstanțe aceasta rezultă.

Colegiul reține că acesta argument al recurenților poartă un caracter declarativ, nefiind posibilă determinarea aspectului de legalitate al deciziei instanței de apel ce urmează a fi supus controlului judiciar.

Având în vedere cele expuse mai sus, recursul declarat de către Natalia Gladcova-Ursu și Anton Ursu, nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4) Codul de procedură civilă și, drept urmare, este inadmisibil.

În conformitate cu art. 270, art. 433 lit. a) și art. 440 alin. (1) Codul de procedură civilă, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție

d i s p u n e:

Recursul declarat de Natalia Gladcova-Ursu și Anton Ursu, se consideră inadmisibil.

Încheierea este irevocabilă din momentul emiterii.

Președintele completului,

Svetlana Filincova

judecători

Maria Ghervas

Dumitru Mardari