

DECIZIE

21 decembrie 2016

mun. Chișinău

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

în componență:

Președinte, judecătorul: Ala Cobăneanu

Judecătorii: Maria Ghervas, Ion Druță

Mariana Pitic și Sveatoslav Moldovan

examinând recursul declarat de avocatul Goțonoga Sergiu în interesele lui Toporovschi Iosif, Toporovschi Semion, Toporovschi Boris, Toporovschi Olga și Toporovschi Nona, în pricina civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Toporovschi Iosif împotriva întreprinderii mixte „Star Bait Company” societate cu răspundere limitată, intervenienți principali Toporovschi Nona, Toporovschi Olga, Toporovschi Semion și Toporovschi Boris cu privire la repararea prejudiciului material și moral, la acțiunea depusă de Toporovschi Olga împotriva întreprinderii mixte „Star Bait Company” societate cu răspundere limitată cu privire la încasarea plății pentru locațiune, la acțiunea reconvențională a întreprinderii mixte „Star Bait Company” societate cu răspundere limitată împotriva lui Toporovschi Iosif, Toporovschi Semion, Toporovschi Boris și Toporovschi Olga cu privire la recunoașterea nulă a contractului de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietate privată, împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 16 iunie 2016, prin care s-a admis apelul declarat de Toporovschi Iosif, Toporovschi Semion, Toporovschi Boris, Toporovschi Olga și Toporovschi Nona, s-a modificat hotărârea Judecătoriei Centru mun. Chișinău din 13 octombrie 2008

c o n s t a ț ă:

La 02 august 2007 Toporovschi Iosif a depus cerere de chemare în judecată împotriva întreprinderii mixte „Star Bait Company” societate cu răspundere limitată cu privire la repararea prejudiciului material și moral.

În motivarea cererii de chemare în judecată Toporovschi Iosif a indicat că în baza contractului de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietate privată din 08 mai 1997 este proprietarul apartamentul nr. 8 din str. N. Anestiade, 32, mun. Chișinău cu suprafața 75 m².

Imobilul este amplasat într-o construcție cu un etaj, unde toate apartamentele sunt unite cu pereți portanți comuni, sistem comun de canalizare, încălzire și energie electrică.

La 12 iulie 2007 întreprinderea mixtă „Star Bait Company” societate cu răspundere limitată în lipsa autorizației și acordului vecinilor a demolat imobilele din str.

N.Anestiade, 32, mun. Chișinău și parțial apartamentul ce îi aparține, fiind lăsată o suprafață de 40 m², exploatarea căreia în continuare nu este posibilă.

Au fost demolați pereții portanți, s-a deteriorat acoperișul, s-au distrus comunicațiile, iar porțiunea din apartament rămasă se află pericol real de prăbușire.

Lucrările de demolare au fost sistate de poliție, însă angajații întreprinderii mixte „Star Bait Company” societate cu răspundere limitată lucrau noaptea.

Consideră că i-a fost încălcat dreptul de proprietate garantat de art.316 Codul Civil, art. 46 al Constituție RM și art.1 a Protocolului nr.1 la Convenția Europeană pentru Apărarea Drepturilor Omului și Libertăților Fundamentale și în temeiul art.1398 și 1422 Codul civil pîrîtul, este obligat să-i repare prejudiciul material și moral cauzat.

Potrivit informației bursei imobiliare „LARA”, prețul unui m² în regiunea în care este situat imobilul constituie 3000 euro și pentru suprafața de 75 m² prejudiciul material constituie 225 000 euro.

Prin demolarea casei unde s-a născut și au crescut copiii, lipsa locului de trai întreprinderea mixtă „Star Bait Company” societate cu răspundere limitată i-a cauzat prejudiciu moral.

Cere Toporovschi Iosif încasarea din de la întreprinderea mixtă „Star Bait Company” societate cu răspundere limitată prejudiciul material în mărime de 225 000 euro și prejudiciul moral în mărime de 50 000 euro (f.d.2-2a vol.I).

La 25 iunie 2008 Toporovschi Olga a depus cerere de chemare în judecată împotriva întreprinderii mixte „Star Bait Company” societate cu răspundere limitată cu privire la repararea prejudiciului material.

În motivarea acțiunii Toporovschi Olga a invocat că a participat la privatizarea apartamentului nr. 8 din str. N. Anestiade, 32, mun. Chișinău cu suprafața 75 m² și are viză de reședință împreună cu copiii în acest imobil.

La 12 iulie 2007 întreprinderea mixtă „Star Bait Company” societate cu răspundere limitată în lipsa autorizației și acordului vecinilor a demolat imobilele din str. N.Anestiade, 32, mun. Chișinău încălcându-i dreptul de proprietate garantat de art.316 Codul Civil, art. 46 al Constituție RM și art.1 a Protocolului nr.1 la Convenția Europeană pentru Apărarea Drepturilor Omului și Libertăților Fundamentale.

Deoarece exploatarea apartamentului nu era posibilă, de la 01 noiembrie 2007 a fost nevoită să închirieze casă la prețul de 800 euro lunar.

Pentru perioada de la 01 noiembrie 2007 pînă la 01 noiembrie 2008 a suportat cheltuieli pentru chirie în sumă de 9600 euro.

Cere Toporovschi Olga încasarea de la întreprinderea mixtă „Star Bait Company” societate cu răspundere limitată prejudiciul material în mărime de 9600 euro (f.d.40-42 vol.I).

Prin încheierea Judecătoriei Centru mun.Chișinău din 27 mai 2008 s-au antrenat în proces în calitate de intervenienți principali Toporovschi Nona, Toporovschi Olga, Toporovschi Semion și Toporovschi Boris (f.d.76 vol. I).

La 22 august 2008 întreprinderea mixtă „Star Bait Company” societate cu răspundere limitată a depus acțiune reconvențională împotriva lui Toporovschi Iosif, Toporovschi Semion, Toporovschi Boris și Toporovschi Olga cu privire la recunoașterea nulă a contractului de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietate privată din 08 mai 1997.

În motivarea acțiunii reconvenționale întreprinderea mixtă „Star Bait Company” societate cu răspundere limitată a indicat că Primăria municipiului Chișinău i-a alocat terenul din str. N. Anestiade 32, mun.Chișinău pentru construcția unui bloc locativ cu multe etaje din contul demolării clădirilor avariate.

Din cauza procesului civil intentat de Toporovschi Iosif care este considerat proprietar în baza contractului de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietate privată din 08 mai 1997 nu poate efectua lucrări de construcție.

Centrul Național Anticorupție a stabilit că apartamentul nr. 8 din str. N. Anestiade, 32, mun.Chișinău a fost privatizat ilegal, deoarece imobil era avariat în urma cutremurului de pământ ce a avut loc în luna mai 1990.

Prin decizia Preturii sectorului Centru mun.Chișinău nr. 9/2.4 din 23 iulie 1991 apartamentul nr. 8 din str. N. Anestiade, 32, mun.Chișinău a fost recunoscut avariat și era în vigoare la data privatizării.

Consideră că apartamentul în litigiu a fost privatizat cu încălcarea prevederilor art. 5 alin. (2) Legea privatizării fondului de locuințe nr.1324-XII din 10 martie 1993.

Cere întreprinderea mixtă „Star Bait Company” societate cu răspundere limitată recunoașterea nulității absolute a contractului de vânzare-cumpărare, transmiterea-primire a locuinței în proprietate privată din 08 mai 1997 (f.d. 138 vol.I).

Prin hotărârea Judecătoriei Centru mun.Chișinău din 13 octombrie 2008 s-a respins acțiunea lui Toporovschi Iosif, Toporovschi Olga, Toporovschi Semion și Toporovschi Boris (f.d.268-274 vol.I).

S-a încasat în mod solidar de la Toporovschi Iosif, Toporovschi Semion, Toporovschi Boris și Toporovschi Olga în beneficiul statului taxa de stat în mărime 47 999 lei.

S-a încasat de la Toporovschi Olga în beneficiul statului taxa de stat în mărime de 4860 lei.

S-a încasat în mod solidar de la Toporovschi Iosif, Toporovschi Semion, Toporovschi Boris și Toporovschi Olga în beneficiul întreprinderii mixte „Star Bait Company” societate cu răspundere limitată cheltuielile de judecată în mărime de 180 000 lei.

Prin hotărârea suplimentară a Judecătoriei Centru mun.Chișinău din 16 octombrie 2008 s-a respins acțiunea reconvențională a întreprinderii mixte „Star Bait Company” societate cu răspundere limitată (f.d.276 vol.I).

La 25 noiembrie 2008 Toporovschi Iosif, Toporovschi Semion și Toporovschi Boris au depus apel împotriva hotărârii Judecătoriei Centru mun. Chișinău din 13 octombrie 2008 (f.d.289-293 vol.I).

Prin mandatul nr.0314062 din 06 martie 2013 avocatul Goțonoga Sergiu a fost împuternicit de Toporovschi Iosif, Toporovschi Semion, Toporovschi Boris, Toporovschi Olga și Toporovschi Nona să le acorde asistență juridică cu dreptul de a ataca hotărârea judecătorească etc. (f.d.23 vol.III).

La 27 martie 2013 avocatul Goțonoga Sergiu a depus în interesele Olgăi Toporovschi și Toporovschi Nona cerere de alăturarea la apelul declarat de Toporovschi Iosif, Toporovschi Semion și Toporovschi Boris (f.d.50 vol.III).

Curtea de Apel Chișinău prin decizia din 03 aprilie 2013 a admis apelul declarat de Toporovschi Iosif, Toporovschi Semion și Toporovschi Boris, a casat hotărârea

Judecătoria Centru mun. Chișinău din 13 octombrie 2008 și a emis o nouă hotărâre, prin care a admis parțial acțiunea lui Toporovschi Iosif, a respins acțiunea Olgăi Toporovschi și acțiunea reconvențională a întreprinderii mixte „Star Bait Company” societate cu răspundere limitată (f.d.71—75 vol.III).

A încasat de la întreprinderea mixtă „Star Bait Company” societate cu răspundere limitată în beneficiul lui Toporovschi Iosif prejudiciul material în mărime de 30400 euro sau echivalentul în lei moldovenești la data executării hotărârii și 159998 lei, precum și cheltuielile de judecată în mărime de 18000 lei.

În rest acțiunea lui Toporovschi Iosif a fost respinsă.

Prin mandatul nr.0277090 din 27 februarie 2013 avocatul Savva Alexandru a fost împuternicit de întreprinderea mixtă „Star Bait Company” societate cu răspundere limitată să-i acorde asistență juridică cu dreptul de a ataca hotărârea judecătorească etc. (f.d.16 vol.III).

La 30 aprilie 2013 și 24 iunie 2013 avocatul Savva Alexandru a declarat în interesele întreprinderii mixte „Star Bait Company” societate cu răspundere limitată recurs împotriva deciziei Curții de Apel Bălți din 03 aprilie 2013 (f.d.93, 99-103 vol.III).

Prin decizia Curții Supreme de Justiție din 16 octombrie 2013 s-a admis recursul declarat de întreprinderea mixtă „Star Bait Company” societate cu răspundere limitată, s-a casat decizia Curții de Apel Chișinău din 03 aprilie 2013 și s-a restituit pricina la rejudecare în ordine de apel, în aceeași instanță, în alt complet de judecată (f.d.147-157 vol.III).

Curtea de Apel Chișinău prin decizia din 12 noiembrie 2014 a respins apelul declarat de către Toporovschi Iosif, Toporovschi Semion și Toporovschi Boris și a menținut hotărârea Judecătoria Centru mun. Chișinău din 13 octombrie 2008 (f.d.27-33).

La 26 ianuarie 2015 și 24 martie 2015 avocatul Goțonoga Sergiu a declarat în interesele lui Toporovschi Iosif, Toporovschi Semion și Toporovschi Boris, Toporovschi Olga și Toporovschi Nona recurs împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 12 noiembrie 2014 (f.d.48-51, 70-72 vol.IV).

Prin decizia Curții Supreme de Justiție din 06 mai 2015 s-a admis recursul declarat de Toporovschi Iosif, Toporovschi Semion și Toporovschi Boris, Toporovschi Olga și Toporovschi Nona, s-a casat decizia Curții de Apel Chișinău din 12 noiembrie 2014 și s-a restituit pricina la rejudecare, în aceeași instanță, în alt complet de judecată (f.d.96-104 vol.IV).

Curtea de Apel Chișinău prin decizia din 16 iunie 2016 a admis apelul declarat de Toporovschi Iosif, Toporovschi Semion și Toporovschi Boris, Toporovschi Olga și Toporovschi Nona, a modificat hotărârea Judecătoria Centru mun. Chișinău în partea încasării în mod solidar de la Toporovschi Iosif, Toporovschi Olga, Toporovschi Semion și Toporovschi Boris în beneficiul întreprinderii mixte „Star Bait Company” societate cu răspundere limitată a cheltuielilor de judecată și a micșorat suma încasată de la 180000 lei la 50000 lei.

În rest a menținut hotărârea primei instanțe (f.d.56-70 vol.V).

La 16 august 2016 avocatul Goțonoga Sergiu a declarat în interesele lui Toporovschi Iosif, Toporovschi Semion și Toporovschi Boris, Toporovschi Olga și Toporovschi Nona recurs împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 16 iunie 2016

solicitând admiterea acestuia, casarea deciziei instanței de apel și hotărârii primei instanțe, emiterea unei noi hotărâri de admitere a acțiunii cu privire la repararea prejudiciului material (f.d. 106-110 vol.V).

În motivarea recursului avocatul Goțonoga Sergiu a invocat că instanța de apel nu a constatat și elucidat deplin circumstanțele pricinii, a apreciat arbitrar probele administrate și a emis o hotărâre nemotivată.

Prin probele administrate la materialele pricinii se confirmă că întreprinderea mixtă „Star Bait Company” societate cu răspundere limitată a demolat neautorizat imobilele din str. N. Anestiade, 32, mun. Chișinău în urma cărora a fost grav afectată proprietatea privată a familiei Toporovschi.

Prima instanță și instanța de apel au ignorat prevederile art.1410 Codul civil.

Prin autorizația de desființare nr.55a/07 din 09 noiembrie 2007 întreprinderea mixtă „Star Bait Company” societate cu răspundere limitată a fost obligată să asigure termo și hidro izolarea apartamentului nr.8 ce aparține familiei Toporovschi.

Întreprinderea mixtă „Star Bait Company” societate cu răspundere limitată a încălcat prevederile deciziei Primăriei municipiul Chișinău nr.19/9-08 din 24 mai 2003 și a construit blocul locativ în locul proprietății private a familiei Toporovschi.

Familia Toporovschi a fost lipsită de întreprinderea mixtă „Star Bait Company” societate cu răspundere limitată de proprietate privată și a rămas pe drumuri timp de 6 ani.

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 copieii de pe recurs intimatului, cu înștiințarea despre necesitatea depunerii obligatorii a referinței timp de o lună de la data primirii acesteia. În cazul neprezentării referinței în termenul stabilit, admisibilitatea recursului se decide în lipsa acesteia.

La 07 noiembrie 2016 și 20 decembrie 2016 avocatul Savva Alexandru a prezentat în interesele întreprinderii mixte „Star Bait Company” societate cu răspundere limitată referință la recursul declarat de avocatul Goțonoga Sergiu în interesele lui Toporovschi Iosif, Toporovschi Semion și Toporovschi Boris, Toporovschi Olga și Toporovschi Nona solicitând respingerea acestuia ca tardiv și neîntemeiat.

Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție prin încheierea din 30 noiembrie 2016 a considerat recursul admisibil, fără a prejudicia fondul.

În conformitate cu art. 441 și art. 442 alin. (1) Codul de procedură civilă, în cazul în care recursul este considerat admisibil, un complet din 5 judecători examinează fondul recursului, verificând 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 în cererea 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 recursul este depus în termen, întemeiat și urmează a fi admis, cu casarea deciziei Curții de Apel Chișinău din 16 iunie 2016 și restituirea pricinii la rejudecare în ordine de apel în aceeași instanță, în alt complet de judecată 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 a pronunțat decizia la 16 iunie 2016 (f.d.56-70 vol.V).

Prin urmare, recursul declarat la 16 august 2016 de avocatul Goțonoga Sergiu în interesele lui Toporovschi Iosif, Toporovschi Semion și Toporovschi Boris, Toporovschi Olga și Toporovschi Nona este depus în termen.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. c) Codul de procedură civilă, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul și să caseze integral decizia instanței de apel și să trimită pricina spre rejudecare în instanța de apel în toate cazurile în care eroarea judiciară nu poate fi corectată de către instanța de recurs.

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 examinat pricina cu încălcarea normelor de drept material și procedural.

Din actele pricinii rezultă că Toporovschi Iosif, Toporovschi Semion, Toporovschi Boris, Toporovschi Olga și Toporovschi Nona sunt proprietarii apartamentului nr.8 cu suprafața 75 m² din str. N. Anestiade, 32, mun. Chișinău în baza contractului de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietate privată nr.8/10-1-3396 din 28 iunie 1997 (f.d.6-9, 51, 61, 91 vol.I).

Prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr.19/9-8 din 24 mai 2003 s-a repartizat întreprinderii mixte „Star Bait Company” societate cu răspundere limitată lotul de pământ cu suprafața 1,6 ha din str. N. Anestiade, mun. Chișinău pentru proiectarea și construirea cartierului locativ cu obiective de menire social-culturală și comercială.

S-a obligat beneficiarul să evacueze cetățenii din imobilele ce urmează a fi demolate conform legislației în vigoare și să prevadă restituirea valorii reziduale a costului imobilelor proprietate municipală și ce aparțin cetățenilor cu drept de proprietate privată (f.d.209 vol.II).

Primăria mun. Chișinău prin autorizația de desființare nr.55a/07 din 09 noiembrie 2007 a autorizat întreprinderea mixtă „Star Bait Company” societate cu răspundere limitată să execute manual lucrările de demolare a apartamentelor nr.7 cu suprafața 55, 4 m², nr.9 cu suprafața 30, 1 m² și nr.11 cu suprafața 55, 7 m² proprietate ce îi aparține conform extraselor din Registrul bunurilor imobile cu condiția hidro/termoizolării obligatorii a apartamentelor nr.8 și 10 (f.d.46 vol.I).

Tot la 09 noiembrie 2007 Primăria municipiului Chișinău a eliberat întreprinderii mixte „Star Bait Company” societate cu răspundere limitată certificatul de urbanism nr.756/07 de elaborarea documentației de proiect privind construirea unui bloc locativ cu obiective de menire social-culturală și comercială la parter din contul demolării apartamentelor nr.7, 9 și 11 conform autorizației de desființare și apartamentelor demolate neautorizat (f.d.47 vol.I).

La 16 mai 2008 Primăria municipiului Chișinău a eliberat întreprinderii mixte „Star Bait Company” societate cu răspundere limitată certificatul de urbanism nr.446/08 privind modificarea documentației de proiect în vederea construirii unui bloc locativ cu obiective de menire social-culturală și comercială la parter, cu parcare auto acoperită din contul demolării apartamentelor nr.7, 9 și 11 conform autorizației de desființare nr.756/7

din 09 noiembrie 2007 și apartamentelor demolate neautorizat, a considerat nul certificatul de urbanism nr.756/07 din 09 noiembrie 2007 (f.d.63 vol.).

Primăria municipiul Chișinău prin autorizația de construire nr.595 din 21 iulie 2008 a autorizat întreprinderii mixte „Star Bait Company” societate cu răspundere limitată să execute lucrările de construire a unui bloc locativ cu obiective de menire social-culturală și comercială la parter cu parcare auto acoperită (f.d.62 vol.I).

Din extrasul din Registrul bunurilor imobile din 28 noiembrie 2008 rezultă că întreprinderea mixtă „Star Bait Company” societate cu răspundere limitată este proprietarul bunului imobil viitor, numărul cadastral 0100207.187.04.008 în baza autorizației de construcție nr.595 din 21 iulie 2008, inclusiv a apartamentului nr.8 din str. N. Anestiade, 32, mun. Chișinău (f.d.49 vol.II).

Întreprinderea mixtă „Star Bait Company” societate cu răspundere limitată în baza procesului-verbal de recepție finală nr.760 din 29 septembrie 2010 a înregistrat la oficiul Cadastral Teritorial Chișinău dreptul de proprietate asupra blocului locativ construit în mun. Chișinău, str. N. Anestiade, 32 (f.d.203-207 vol.II).

Direcția Autorizare și Disciplină în Construcții a Primăriei municipiul Chișinău prin răspunsul nr.52/909 din 19 iulie 2007 a comunicat proprietarei apartamentului nr.10 din str. N. Anestiade,32, mun. Chișinău Svirco Tatiana că lotul de pământ pe care este situat apartamentul a fost repartizat întreprinderii mixte „Star Bait Company” societate cu răspundere limitată prin decizia nr.19/9-8 din 24 mai 2003.

Întreprinderea mixtă „Star Bait Company” societate cu răspundere limitată nu a îndeplinit condițiile deciziei privind evacuarea locatarilor imobilelor situate în zona respectivă și asigurarea lor cu spații locative și prin decizia Primăriei municipiul Chișinău nr.41/31 din 01 martie 2006 decizia nr.19/9-8 din 24 mai 2003 a fost anulată.

În luna decembrie 2006 întreprinderea mixtă „Star Bait Company” societate cu răspundere limitată a început lucrări de demolare neautorizat și lucrările au fost sistate prin prescripția Inspecției de Stat în Construcții nr.004151 din 05 decembrie 2006 (f.d.14 vol.I).

Inspecția de Stat în Construcții prin răspunsul nr.623-T din 25 decembrie 2006 a comunicat lui Toporovschi Iosif că în rezultatul controlului efectuat la fața locului s-a întocmit actul de control, prin care s-a constatat că întreprinderea mixtă „Star Bait Company” societate cu răspundere limitată execută lucrări de demolare a caselor de locuit situate în mun. Chișinău, str. N. Anestiade,32, în lipsa certificatului de urbanism (tranșa II) și autorizației de desființare încălcând prevederile art.22 Legea privind calitatea în construcții nr.721-XIII din 02 februarie 1996, a înmânat întreprinderii prescripția nr.004151 din 05 decembrie 2006 de sistare a lucrărilor de demolare a caselor de locuit și a întocmit procesul-verbal nr.00168 în temeiul art.149 Codul cu privire la contravențiile administrative (f.d.302 vol.I).

Toporovschi Iosif în cererea de chemare în judecată depusă împotriva întreprinderii mixte „Star Bait Company” societate cu răspundere limitată, intervenienți principali Toporovschi Semion, Toporovschi Boris, Toporovschi Olga și Toporovschi Nona a solicitat încasarea prejudiciului material în mărime de 225000 euro ce constituie valoarea de piață a apartamentului nr.8 din str. N. Anestiade, 32, mun. Chișinău demolat ce i-a aparținut cu drept de proprietate și prejudiciul moral în mărime de 50000 euro.

Curtea Supremă de Justiție prin decizia din 06 mai 2015 a admis recursul declarat de Toporovschi Iosif, Toporovschi Semion și Toporovschi Boris, Toporovschi Olga și Toporovschi Nona, a casat decizia Curții de Apel Chișinău din 12 noiembrie 2014 și a restituit pricina la rejudecare pe motivul că nu s-a efectuat expertiza și o parte procesuală a fost privată de dreptul de a obține și prezenta probe întru confirmarea argumentelor sale, fiind pusă în poziție inegală față de cealaltă parte (f.d.f.d.104 vol.IV).

Prin încheierea Curții de Apel Chișinău din 28 ianuarie 2016 s-a dispus efectuarea expertizei judiciare de Centrul Național de Expertize Judiciare (f.d.172-174 vol.IV).

Centrul Național de Expertize Judiciare prin răspunsul nr.1654 din 13 aprilie 2016 a comunicat Curții de Apel Chișinău că efectuarea expertizei nu este posibilă, deoarece apartamentul nr.8 din str. N. Anestiade, 32, mun. Chișinău este demolat și sunt în imposibilitate de a estima valoarea de piață a acestuia (f.d.194 vol.IV).

La materialele pricinii este anexat studiul de determinare a valorii de piață nr.01-025/16 din 02 iunie 2016 a Agenției Imobiliare „Acona-Imobil” societate cu răspundere limitată, potrivit căruia valoarea de piață a 1 m² de suprafață de spațiu locativ (apartament la sol) situate pe adresa mun. Chișinău, str. N. Anestiade, 32, la 02 iunie 2016 a constituit 18000 lei, evaluator Bostan Oleg atestat în baza certificatului de calificare seria EI-IX nr.0242 din 07 iulie 2011 eliberat de Agenția de Stat Relații Funciare și Cadastru (f.d.2-13 vol.V).

Agenția Imobiliară „Acona-Imobil” societate cu răspundere limitată deține licența seria A MM II nr. 040226 pentru genul de activitate de evaluare a bunurilor imobile (f.d.16-17 vol.V).

Agenția Relații Funciare și Cadastru prin răspunsul nr.36/01-09/1205 din 21 iunie 2016 a comunicat avocatului Savva Alexandru că licența seria A MM II nr. 040226 din 09 septembrie 2004 a fost eliberată Agenției Imobiliare „Acona-Imobil” societate cu răspundere limitată pentru desfășurarea activității de evaluare a bunurilor imobile în baza certificatului de calificare a evaluatorului bunurilor imobile Bostan Oleg nr.0242 din 07 iulie 2011. Acest certificat a fost retras în baza deciziei Comisiei de atestare a evaluatorilor bunurilor imobile (proces-verbal nr.4 din 22 aprilie 2016).

Drept temei a servit încălcarea repetată de către evaluator a cerințelor de executare a lucrărilor de evaluare art.17 alin.(5) lit.a) Lege cu privire la activitatea de evaluare.

La momentul elaborării studiului evaluatorul Bostan Oleg și administrația Agenției Imobiliare „Acona-Imobil” societate cu răspundere limitată erau informați despre decizia Comisiei și nu aveau dreptul de a executa lucrări de evaluare a bunurilor imobile.

La materialele pricinii este anexat și raportul de evaluare nr.02_MST_2010 efectuat de societatea comercială „Sigmagis” societate cu răspundere limitată la 19 ianuarie 2010, prin care s-a stabilit că valoarea de piață a bunului imobil numărul cadastral 0100207.187.02.020 constituie 1562715 lei (f.d.79-96 vol.II).

Agenția Relații Funciare și Cadastru prin răspunsul nr.36-01 a comunicat întreprinderii mixte „Star Bait Company” societate cu răspundere limitată că raportul de evaluare efectuat de societatea comercială „Sigmagis” societate cu răspundere limitată este de o calitate scăzută, deși formal corespunde legislației (f.d.137 vol.IV).

Șeful secției evaluare a bunurilor imobile AFRC, vicepreședintele Comisiei de atestare a evaluatorilor bunurilor imobile prin avizul privind raportul de evaluare nr.02_MST_2010 efectuat de societatea comercială „Sigmagis” societate cu răspundere

limitată a stabilit că acesta este de o calitate scăzută, deși în mod formal corespunde legislației și actelor normative în domeniul evaluării bunurilor imobile. Rezultatele de calcul de 10 ori diferă de calculele aproximative făcute de către comisie, faptul care indică prezența unor erori aritmetice de calcul (f.d.138-139 vol.IV).

Astfel, la materialele pricinii lipsește o expertiză de evaluare valabilă efectuată conform legislației în vigoare a apartamentului nr.8 din str. N. Anestiade, 32, mun. Chișinău al cărui cost este solicitat de Toporovschi Iosif în cerere de chemare în judecată.

În conformitate cu art.122 alin.(1) Codul de procedură civilă, circumstanțele care, conform legii, trebuie confirmate prin anumite mijloace de probațiune nu pot fi dovedite cu nici un fel de alte mijloace probante.

Articolul 12 alin.9 lit.a) Legea privind reabilitarea victimelor represiunilor politice nr.1225 din 8 decembrie 1992 cu modificările ulterioare prevede modul de determinare a valorii bunurilor imobiliare confiscate, care nu pot fi restituite în natură, potrivit căruia valoarea bunurilor se determină în felul următor: bunurile imobiliare se evaluează în baza calculelor efectuate de oficiul cadastral teritorial, conform prețurilor de piață în vigoare la data examinării cererii.

În situația când apartamentul nr.8 din str. N. Anestiade, 32, mun. Chișinău ce aparține cu drept de proprietate lui Toporovschi Iosif, Toporovschi Semion, Toporovschi Boris, Toporovschi Olga și Toporovschi Nona în baza contractului de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietate privată din 08 mai 1997 este demolat integral și nu mai există în natură, instanța de apel nu a pus în discuție chestiunea dacă prin analogia legii se poate dispune efectuarea expertizei de către Oficiul Cadastral Teritorial care deține dosarul cadastral și de inventariere tehnică a imobilului în vederea stabilirii valorii acestuia conform prețurilor de piață.

În afară de aceasta, instanța de apel urmează să verifice dacă întreprinderea mixtă „Star Bait Company” societate cu răspundere limitată a executat pct.2 al deciziei Consiliului municipal Chișinău nr.19/9-8 din 24 mai 2003, dacă imobilul ce aparține familiei Toporovschi cu drept de proprietate s-a deteriorat în legătură cu demolarea neautorizată de către intimat sau din culpa altor persoane.

Astfel, din considerentele menționate și având în vedere că instanța de apel a încălcat normele de drept material și procedural, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a admite recursul, de a casa decizia Curții de Apel Chișinău din 16 iunie 2016 și de a restitui pricina spre rejudecare în ordine de apel, în aceeași instanță, în alt complet de judecători.

La rejudecarea pricinii este necesar de ținut cont de cele expuse și în dependență de cele obținute de emis o decizie legală.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. c), 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 admite recursul declarat de avocatul Goțonoga Sergiu în interesele lui Toporovschi Iosif, Toporovschi Simion, Toporovschi Boris, Toporovschi Olga și Toporovschi Nona.

Se casează decizia Curții de Apel Chișinău din 16 iunie 2016, în pricina civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Toporovschi Iosif, Toporovschi Semion, Toporovschi Boris, Toporovschi Olga și Toporovschi Nona împotriva întreprinderii mixte „Star Bait Company” societate cu răspundere limitată cu privire la repararea prejudiciului material și moral, la acțiunea depusă de Toporovschi Olga împotriva întreprinderii mixte „Star Bait Company” societate cu răspundere limitată cu privire la încasarea plății pentru locațiune, la acțiunea reconvențională a întreprinderii mixte „Star Bait Company” societate cu răspundere limitată împotriva lui Toporovschi Iosif, Toporovschi Semion, Toporovschi Boris și Toporovschi Olga cu privire la recunoașterea nulă a contractului de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietate privată, cu restituirea pricinii spre rejudecare în ordine de apel la Curtea de Apel Chișinău, în alt complet de judecată.

Decizia nu se supune nici unei căi de atac.

Președinte, judecătorul:

Ala Cobăneanu

Judecătorii:

Maria Ghervas

Ion Druță

Mariana Pitic

Sveatoslav Moldovan