

Î N C H E I E R E

12 aprilie 2017

mun. Chișinău

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

în componență:

Președintele completului,

judecător

judecători

Valentina Clevadi

Galina Stratulat, Dumitru Mardari

examinând chestiunea privind admisibilitatea recursului declarat de Societatea cu Răspundere Limitată „M-Iunix-Plus”, în pricina civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Curnic Valeriu împotriva Agenției Proprietății Publice, intervenienți accesorii Societatea cu Răspundere Limitată „M-Iunix-Plus” și Întreprinderea de Stat „Cadastru” privind declararea nulității parțiale a actului administrativ și a contractului de vânzare-cumpărare,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 13 decembrie 2016, prin care s-a respins cererea de apel declarată de Societatea cu Răspundere Limitată „M-Iunix-Plus” și s-a menținut hotărârea Judecătoriei Buiucani mun. Chișinău din 25 iulie 2016,

c o n s t a t ă :

La 17 iunie 2013, Curnic Valeriu s-a adresat cu cerere de chemare în judecată împotriva Agenției Proprietății Publice, intervenienți accesorii Societatea cu Răspundere Limitată „M-Iunix-Plus” și Întreprinderea de Stat „Cadastru” privind declararea nulității parțiale a actului administrativ și a contractului de vânzare-cumpărare.

În motivarea acțiunii s-a indicat că, prin hotărârea Comisiei Republicane de Privatizare a Obiectelor Arendate nr. 105 din 06.12.2002 s-a permis SRL „M-Iunix-Plus” privatizarea subsolului lit. „A”, amplasat în mun. Chișinău, bd. Ștefan cel Mare 132, cu suprafața totală de 125,3 m.p. la valoarea de 62 700 lei, iar în temeiul cererii intervenientului SRL „M-Iunix Plus”, a fost vândut bunul imobil cu nr. cadastral 0100206.101.01.228.

La 13.12.2002, între Departamentul Privatizării al Guvernului Republicii Moldova, pe de o parte și SRL „M-Iunix-Plus”, pe de altă parte, în baza hotărârii

Comisiei de Privatizare menționate, a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare a încăperii izolate nr. cadastral 0100206.101.01.228 din complexul imobiliar 0100206101, situată în mun. Chișinău, bd. Ștefan cel Mare 132, iar Registrul bunurilor imobile Capitolul C, privind înregistrarea în Registrul a drepturilor în privința încăperii izolate cu nr. cadastral 0100206.101.01.228, a fost deschis la 27.01.2003, înregistrarea primară a dreptului de proprietate în privința bunului în numele SRL „M-Iunix Plus” având loc la 14.01.2003.

Susține reclamantul că, actele contestate și anume, hotărârea Comisiei de privatizare, contractul de vânzare-cumpărare și planul subsolului privatizat de SRL „M-Iunix-Plus” au fost recepționate de la pârât prin intermediul avocatului său la data de 03.04.2013, cu ocazia identificării temeiului și motivului blocării accesului la imobilul său din curtea blocului locativ, întrucât la începutul anului 2013, până la recepționarea documentelor menționate, SRL „M-Iunix-Plus” a blocat prin ridicarea unui perete accesul la imobilul cu numărul cadastral 0100206.101.01.229 din curtea blocului, motiv din care a înaintat la 28.01.2013 o cerere prin care a solicitat să fie informat despre temeiul legal de blocare a accesului la imobilul său.

Menționează că, prin scrisoarea Agenției Proprietății Publice nr. 04-134 din 13.02.2013, a fost informat că pe adresa mun. Chișinău, bd. Ștefan cel Mare 132, de către SRL „M-Iunix-Plus” au fost procurate încăperi nelocuibile cu suprafața de 125,3 m.p., în temeiul deciziei Comisiei Republicane de Privatizare din 06.12.2002.

Examinând materialele care au stat la baza emiterii actului contestat, a constatat că SRL „M-Iunix-Plus”, în vederea privatizării subsolului - lit. „A” din bd. Ștefan cel Mare 132, mun. Chișinău, cu suprafața de 125,3 m.p., a prezentat Comisiei de Privatizare un plan al subsolului privatizat ce nu corespunde situației de fapt, aparent falsificat anume de către SRL „M-Iunix-Plus”, posibil cu concursul funcționarilor din cadrul Oficiului Cadastral Teritorial Chișinău, reprezentând în esență o modificare a planului geometric a încăperilor privatizate, contrar documentației de proiect, în scopul obținerii frauduloase a dreptului de cumpărare a unei suprafețe suplimentare, reprezentând perimetru încăperii de uz comun - coridorul de acces, care asigura accesul lui și a SRL „M-Iunix-Plus” în imobilele ce le aparțin cu drept de proprietate.

Mai indică reclamantul că, în planul subsolului prezentat de către reprezentantul SRL „M-Iunix-Plus” Comisiei de privatizare, nu este arătată a doua cale de acces din curtea blocului locativ la imobilul ce-i aparține cu drept de proprietate, pe când în planul deținut de dânsul care datează din 05.01.1954, este arătată a doua cale de acces la imobilul ce-i aparține, iar în materialele dosarului cadastral, lipsesc actele ce justifică planificarea încăperilor privatizate, ulterior înregistrării dreptului de proprietate în privința încăperii izolate cu nr. cadastral. 0100206.101.229.

Astfel, susține că, blocarea accesului la imobilul din curtea blocului, a avut drept consecință ingerință în exercitarea dreptului de proprietate, blocarea accesului constituind totodată și eludare a cerințelor normativului în construcție - „Protecția

împotriva incendiilor a clădirilor și instalațiilor” NCM E.03.02-2001, p. 6.12, conform cărora încăperile de la subsol sau demisol destinate pentru aflarea concomitentă a 15 persoane, trebuie să dispună de cel puțin două ieșiri de evacuare.

Relatează că, conform Raportului de constatare tehnico-științifică nr. 83 din 09.10.2015 întocmit de expertul judiciar Achimov Anatolii, în privința bunului mobil nr. cadastral 0100206.101.01.229, a fost stabilit că bunul imobil menționat, amplasat în bd. Ștefan cel Mare 132, mun. Chișinău, dispune de două intrări/ieșiri, care în același timp servesc ca ieșiri de evacuare pentru persoanele aflate în interior. În timpul cercetărilor s-a depistat că una din intrări nu poate fi exploatată conform destinației deoarece din partea opusă (bunul imobil cu nr. cadastral 0100206.101.01.228) este blocat printr-un perete despărțitor de către proprietarul bunului învecinat SRL „M-Iunix Plus”. Totodată, în raport se mai menționează că bunul imobil cu nr. cadastral 0100206.101.01.229 necesită în mod obligatoriu intrare suplimentară și spațiul care asigură accesul comun al proprietarilor bunurilor imobile cu nr. cadastrale 0100206.101.01.229 și 0100206.101.01.228 (coridorul), conform destinației atestate de documentația de proiect fiind spațiu de uz comun și destinația acestuia nu a fost modificată în rezultatul lucrărilor cadastrale de resistemizare sau modificări de proiectare realizate în alt mod.

Prin hotărârea Comisiei Republicane de Privatizare a Obiectelor Arendate nr. 105 din 06.12.2002 și a contractului de vânzare-cumpărare din 13.12.2002 încheiat între Departamentul Privatizării și SRL „M-Iunix-Plus”, de către ultimul a fost privatizat spațiul de folosință comună ce asigură accesul proprietarilor bunurilor imobile cu nr. cadastrale 0100206.101.01.229 și 0100206.101.01.228, din curtea blocului, motiv din care reclamantul se consideră îndreptățit de a susține că actele contestate urmează a fi declarate nule în partea privatizării spațiului de folosință comună, atingerea adusă dreptului de proprietate fiind o ingerință inadmisibilă în exercițiul dreptului de folosință a imobilului, conform destinației și condițiilor de exploatare atestate de documentația de proiect.

Solicită reclamantul, anularea hotărârii Comisiei Republicane de Privatizare a Obiectelor Arendate nr. 105 din 06.12.2002 și a contractului de vânzare-cumpărare din 13.12.2002 încheiat între Departamentul Privatizării a Guvernului Republicii Moldova și SRL „M-Iunix-Plus”.

Ulterior, pe parcursul examinării cauzei, prin cererea din 17.06.2016, reclamantul și-a modificat și concretizat cerințele, solicitând declararea nulă a hotărârii Comisiei Republicane de Privatizare a Obiectelor Arendate nr. 105 din 06.12.2002 și a contractului de vânzare-cumpărare încheiat la 13.12.2002 între Departamentul Privatizării al Guvernului Republicii Moldova și Firma SRL „M-Iunix-Plus” în partea privatizării spațiului de folosință comună ce asigură accesul proprietarilor bunurilor imobile cu nr. cadastrale 0100206.101.01.229, din curtea

blocului amplasat în bd. Ștefan cel Mare, nr. 132, mun. Chișinău, precum și încasarea cheltuielilor de judecată.

Prin hotărârea Judecătoriei Buiucani mun. Chișinău din 25 iulie 2016 cererea de chemare în judecată a fost admisă, fiind anulată hotărârea Comisiei Republicane de Privatizare a Obiectelor Arendate nr.105 din 06.12.2002 și contractul de vânzare-cumpărare din 13.12.2002 încheiat între Departamentul Privatizării și SRL „M-Iunix-Plus” având ca obiect vânzare localului cu suprafața de 125,3 m.p. situat în mun. Chișinău, bd. Ștefan cel Mare, 132, lit. „A” subsol, în partea permiterii privatizării și vânzarea SRL „M-Iunix-Plus” a spațiilor care asigură accesul în încăperile izolate ale subsolului (coridor de acces), din curtea blocului locativ amplasat în bd. Ștefan cel Mare nr. 132, mun. Chișinău (imobil cu nr. cadastral 0100206101.01), cu suprafața totală de 19.9 m.p..

Nefiind de acord cu hotărârea primei instanțe, SRL „M-Iunix-Plus” a contestat-o cu apel.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 13 decembrie 2016, s-a respins cererea de apel a SRL „M-Iunix-Plus” și s-a menținut hotărârea Judecătoriei Buiucani mun. Chișinău din 25 iulie 2016.

La 17 februarie 2017, SRL „M-Iunix-Plus”, cu respectarea termenului prevăzut de art. 434 CPC, a declarat recurs, solicitând admiterea recursului, casarea deciziei instanței de apel și hotărârii primei instanțe, cu remiterea pricinii la rejudecare în prima instanță.

În susținerea recursului s-a invocat dezacordul cu hotărârile contestate, criticându-le pentru netemeinicie și ilegalitate, susținând în esență că, nu au fost constatate și elucidate pe deplin circumstanțele cauzei, fiind încălcate și aplicate eronat a normele de drept material și procedural.

Susține recurentul că, deși acțiunea reclamantului vizează controlul legalității unor acte juridice bilaterale, SRL „M-Iunix-Plus” fiind subiect al raportului material litigios, examinarea cauzei a avut loc doar cu implicarea unui singur pârât, Agenția Proprietății Publice, cu restrângerea drepturilor procedurale a SRL „M-Iunix-Plus”, situație care în opinia sa echivalează cu soluționarea drepturilor unor persoane neantrenate în proces, fiindu-i astfel încălcat dreptul la un proces echitabil.

La fel, consideră viciată și rezultată din interpretarea eronată a circumstanțelor de fapt concluzia instanțelor de judecată referitoare la faptul imprescriptibilității acțiunii, deoarece în anul 2004 intimatul a aflat despre încălcarea dreptului său, iar acțiunea bazată pe prevederile art. 220 Cod civil, este lipsită de temeii.

A mai indicat recurentul că, SRL „M-Iunix-Plus” a privatizat o serie de obiecte pe care le posedă și folosea cu titlu de arendă, iar privatizarea propriu-zisă a fost efectuată în conformitate cu prevederile hotărârii Guvernului nr. 349 din 21.06.1996 cu privire la modul de evaluare și vânzare-cumpărare a obiectelor din fondul de

imobile nelocuibile arendate până la 01.01.1997, act normativ care deține un caracter special în raport cu normele invocate de instanțele de judecată.

Relevă că, la momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare au fost respectate toate cerințele legii, fiind întrunite condițiile de valabilitate a actului juridic.

În opinia recurentului, instanțele de judecată nu au elucidat pe deplin obiectul acțiunii, iar circumstanțele expuse în hotărâri sunt în contradicție cu actele cauzei.

Examinând temeiurile recursului în raport cu materialele pricinii, Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia că, recursul declarat de către SRL „M-Iunix-Plus”, urmează a fi declarat inadmisibil, din următoarele considerente.

În conformitate cu prevederile art. 432 alin. (1) CPC, părțile și alți participanți la proces sînt în drept să declare recurs în cazul în care se invocă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau a normelor de drept procedural.

În conformitate cu art. 432 alin. (2) CPC, se consideră că normele de drept material au fost încălcate sau aplicate eronat în cazul în care instanța judecătorească: nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată; a aplicat o lege care nu trebuia să fie aplicată; a interpretat în mod eronat legea; a aplicat în mod eronat analogia legii sau analogia dreptului.

În conformitate cu art. 432 alin. (3) CPC, se consideră că normele de drept procedural au fost încălcate sau aplicate eronat în cazul în care: pricina a fost judecată de un judecător care nu avea dreptul să participe la judecarea ei; pricina a fost judecată în absența unui participant la proces căruia nu i s-a comunicat locul, data și ora ședinței de judecată; în judecarea pricinii au fost încălcate regulile privind limba de desfășurare a procesului; instanța a soluționat problema drepturilor unor persoane care nu au fost implicate în proces; în dosar lipsește procesul-verbal al ședinței de judecată; hotărârea a fost pronunțată cu încălcarea competenței jurisdicționale.

Alin. (4) al articolului menționat prevede că, săvârșirea altor încălcări decât cele indicate la alin.(3) constituie temei de declarare a recursului doar în cazul și în măsura în care acestea au dus sau ar fi putut duce la soluționarea greșită a pricinii sau în cazul în care instanța de recurs consideră că aprecierea probelor de către instanța judecătorească a fost arbitrară, sau în cazul în care erorile comise au dus la încălcarea drepturilor și libertăților fundamentale ale omului.

În conformitate cu art. 433 lit. a) CPC, 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).

Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul declarat de către SRL „M-Iunix-Plus”, este

declarativ și nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3), (4) CPC, care să justifice afirmația de ilegalitate a deciziei instanței de apel.

Călăuzindu-se de prevederile art. 440 CPC, Completul a constatat existența unuia din temeiurile prevăzute la art. 433 CPC și anume lit. a), care expres prevede că 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).

În cazul de față, argumentele invocate de către recurent în cererea de recurs poartă un caracter declarativ, nefiind posibilă determinarea aspectului de legalitate al deciziei instanței de apel ce urmează a fi supus controlului judiciar.

Or, recursul exercitat conform secțiunii a II-a are caracter devolutiv numai asupra problemelor de drept material și procedural, verificându-se doar legalitatea deciziei, dar nu și temeinicia în fapt.

Completul reiterează și faptul că, recursul trebuie să fie unul "efectiv", atât în practică, cât și în drept. Un astfel de recurs este cerut pentru pretențiile care pot fi considerate ca fiind „serioase și legitime” conform Convenției (*a se vedea Mitropolia Basarabiei și alții vs. Moldova, nr.45701/99, §137, ECHR 2001-XII*). În același timp, conform jurisprudenței CEDO, 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, pe când în recursul declarat asemenea aspecte nu se regăsesc.

Astfel, reieșind din considerentele menționate, Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a considera recursul declarat de SRL „M-Iunix-Plus”, ca inadmisibil.

În conformitate cu art. art. 270, 431 alin. (2), art. 433 lit. a), art. 440 CPC, Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție,

d i s p u n e :

Recursul declarat de către Societatea cu Răspundere Limitată „M-Iunix-Plus”, se consideră inadmisibil.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului,
judecător

Valentina Clevadî

judecători

Galina Stratulat

Dumitru Mardari