prima instanţă: A. Balan dosarul nr. 2ra-756/17
instanţa de apel: N. Budăi, V. Efros şi I. Muruianu

Î N C H E I E R E

19 aprilie 2017 mun. Chişinău

Colegiul civil, comercial şi de contencios administrativ
al Curţii Supreme de Justiţie

în componenţă:
Preşedintele completului,
Judecătorul: Valentina Clevadî
Judecătorii: Dumitru Mardari şi Sveatoslav Moldovan

examinând chestiunea cu privire la admisibilitatea recursului declarat de Catrinescu Gheorghe şi Luca Veaceslav, în pricina civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Catrinescu Gheorghe şi Luca Veaceslav împotriva societăţii comerciale „Langraft" societate cu răspundere limitată, intervenient accesoriu societatea pe acţiuni „Speranţa", Oficiul Cadastral Teritorial Rezina cu privire la obligarea Oficiului Cadastral Teritorial Rezina şi autorităţilor publice locale să stabilească hotarele fixe ale sectoarelor de teren, obligarea societăţii comerciale „Langraft" societate cu răspundere limitată să retragă construcţiile în limitele terenului ce-i aparţine cu drept de proprietate cu respectarea distanţei legale de la hotar, schimbarea scurgerii streşinii construcţiilor în aşa mod încât picătura de apă, zăpadă, gheaţă să cadă pe teritoriul propriu şi compensarea cheltuielilor de judecată şi la acţiunea reconvenţională depusă de administratorul societăţii comerciale „Langraft" societate cu răspundere limitată – Săcăreanu Leonid împotriva lui Catrinescu Gheorghe şi Luca Veaceslav, intervenienţi accesorii societatea pe acţiuni „Speranţa", Oficiul Cadastral Teritorial Rezina, Consiliul or. Rezina şi Primăria or. Rezina cu privire la obligarea stabilirii hotarelor fixe dintre terenurile adiacente şi perfectării actelor cadastrale, împotriva deciziei Curţii de Apel Chişinău din 20 octombrie 2016, prin care s-au respins cererile de apel depuse de Catrinescu Gheorghe, Luca Veaceslav şi societatea comercială „Langraft" societate cu răspundere limitată şi s-a menţinut hotărârea Judecătoriei Rezina din 20 mai 2016, prin care acţiunea iniţială şi acţiunea reconvenţională au fost respinse ca fiind neîntemeiate

c o n s t a t ă

La 20 noiembrie 2013 Catrinescu Gheorghe şi Luca Veaceslav au depus cerere de chemare în judecată împotriva societăţii comerciale „Langraft" societate cu răspundere limitată şi administratorului Săcăreanu Leonid cu privire la obligarea eliberării sectorului de teren ocupat samavolnic prin demolarea construcţiilor de pe teren.

În motivarea cererii de chemare în judecată Catrinescu Gheorghe şi Luca Veaceslav au indicat că prin contractul de vânzare-cumpărare nr. 7069 din 26 decembrie 2012 au procurat de la societatea pe acţiuni „Speranţa" sectorul de teren pentru construcţii cu suprafaţa de 0,4075 ha, număr cadastral 6701207.122, inclusiv construcţiile aflate pe acesta.

După demolarea construcţiilor au depus la organul cadastral cerere de formare a bunurilor prin divizarea bunului achiziţionat.

În rezultatul lucrărilor efectuate la faţa locului, inginerul cadastral T. Şmirco a constatat că formarea bunurilor imobile este imposibilă, deoarece hotarul juridic nu corespunde cu cel de fapt şi la 01 august 2013 a eliberat avizul cu privire la respingerea executării serviciilor solicitate.

Planul cadastral a fost întocmit în cadrul formării bunului imobil conform deciziei de formare a bunului imobil prin separare nr. 43 din 22 martie 2010.

Planul cadastral nu corespunde cu amplasarea reală a terenului adiacent numărul cadastral 67012070121, al cărui proprietar este societatea comercială „Langraft" societate cu răspundere limitată pe segmentul 7-8 conform schemei de stabilire a hotarului sectorului de teren.

Necorespunderea planului cadastral cu amplasarea reală a sectorului de teren se datorează modificării samavolnice a hotarului de societatea comercială „Langraft" societate cu răspundere.

La efectuarea măsurilor cadastrale s-a constatat că suprafaţa terenului ce le aparţine trebuie să fie de 0,4075 ha, însă de fapt deţin o suprafaţă de teren de 0,3952 ha.

În vederea soluţionării litigiului pe cale amiabilă au propus societăţii comerciale „Langraft" societate cu răspundere limitată diferite variante, care au fost respinse.

Cer Catrinescu Gheorghe şi Luca Veaceslav obligarea societăţii comerciale „Langraft" societate cu răspundere limitată eliberarea sectorului de teren samavolnic acaparat prin demolarea construcţiilor de pe teren (f.d. 1-2).

La 04 decembrie 2013 Catrinescu Gheorghe şi Luca Veaceslav au depus cerere de concretizare a pretenţiilor solicitând obligarea societăţii comerciale „Langraft" societate cu răspundere limitată să demoleze construcţiile şi să restituie sectorul de teren acaparat în mod samavolnic în mărime de 0,0123 ha pe segmentul 7-8 conform actului de constatare pe teren şi actului de stabilire a hotarelor sectorului de teren în scopul elaborării planului geometric din 28 iunie 2013 eliberat de Oficiul Cadastral Teritorial Rezina, restituirea cheltuielilor suportate pentru efectuarea măsurărilor suplimentare de Întreprinderea de Stat „Cadastru" şi compensarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea cererii de concretizare a pretenţiilor Catrinescu Gheorghe şi Luca Veaceslav au indicat că în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 7069 din 26 decembrie 2012 sunt proprietarii terenului numărul cadastral 6701207.122 cu suprafaţa de 0,4075 ha evaluat la preţul de 398 800 lei, amplasat în or. Rezina, str. Decebal, 42.

Pârâtul a ocupat o suprafaţa de teren ce le aparţine în mărime de 0,0123 ha evaluată la suma de 12 037 lei pe care a construit 2 şoproane.

În actul de constatare pe teren şi actul de stabilire a hotarelor sectorului de teren în scopul elaborării planului geometric din 28 iunie 2013 eliberat de Oficiul Cadastral Teritorial Rezina este indicat că din cauza modificării samavolnice a hotarelor sectorului de teren pe segmentul 7-8 de societatea comercială „Langraft" societate cu răspundere limitată, suprafaţa imobilului ce le aparţine este de 0,3952 ha şi nu de 0,4075 ha, cu 0,0123 ha mai mică (f.d. 39 vol. I).

Prin mandatul din 20 ianuarie 2014 avocatul Lungu Vasile a fost împuternicit de societatea comercială „Langraft" societate cu răspundere limitată să-i acorde asistenţă juridică în instanţa de judecată (f.d. 46, vol. I).

La 14 februarie 2014 administratorul societăţii comerciale „Langraft” societate cu răspundere limitată - Săcăreanu Leonid şi avocatul Vasile Lungu au depus cerere de antrenare în proces a societăţii pe acţiuni „Speranţa” şi Oficiului Cadastral Teritorial Rezina în calitate de intervenienţi accesorii (f.d. 50, vol. I).

La 23 februarie 2015 administratorul societăţii comerciale „Langraft” societate cu răspundere limitată – Săcăreanu Leonid a depus acţiune reconvenţională împotriva lui Catrinescu Gheorghe şi Luca Veaceslav, intervenienţi accesorii societatea pe acţiuni „Speranţa” şi Oficiul Cadastral Teritorial Rezina solicitând stabilirea hotarelor fixe dintre terenurile adiacente numărul cadastral 67012070121 şi numărul cadastral 67012070122 pe segmentul 7-8 pe mijlocul zidului-parapet care desparte fizic terenurile menţionate; obligarea Oficiului Cadastral Teritorial Rezina să perfecteze actele cadastrale prin fixarea hotarelor dintre terenurile adiacente numărul cadastral 67012070121 şi numărul cadastral 67012070122 pe segmentul 7-8 pe mijlocul zidului-parapet care desparte fizic terenurile (f.d. 117, vol. I).

Prin încheierea Judecătoriei Rezina din 23 februarie 2013 s-a primit spre examinare acţiunea reconvenţională depusă de societatea pe acţiuni „Langraft” societate cu răspundere limitată (f.d. 118-119, vol. I).

La 24 martie 2015 administratorul societăţii comerciale „Langraft” societate cu răspundere limitată – Săcăreanu Leonid şi avocatul Lungu Vasile au depus cerere de concretizare a pretenţiilor solicitând antrenarea în proces a Primăriei or. Rezina în calitate de intervenient accesoriu, obligarea Primăriei or. Rezina să perfecteze actele cadastrale prin fixarea hotarelor dintre terenurile adiacente numărul cadastral 67012070121 şi numărul cadastral 67012070122 pe segmentul 7-8 pe mijlocul zidului-parapet care desparte fizic terenurile şi să stabilească hotarele fixe dintre aceste terenuri (f.d. 138, vol. I).

Prin încheierea Judecătoriei Rezina din 24 martie 2015 s-a antrenat în proces în calitate de intervenient accesoriu Primăria or. Rezina (f.d. 139, vol. I).

La 23 aprilie 2015 administratorul societăţii comerciale „Langraft” societate cu răspundere limitată – Săcăreanu Leonid şi avocatul Lungu Vasile au depus cerere cu privire la antrenare în proces a Primăriei or. Rezina şi Consiliului or. Rezina în calitate de intervenienţi accesorii (f.d. 143, vol. I).

Prin încheierea Judecătoriei Rezina din 23 aprilie 2015 s-a antrenat în proces Consiliul or. Rezina în calitate de intervenient accesoriu (f.d. 144, vol. I).

La 23 aprilie 2015 administratorul societăţii comerciale „Langraft” societate cu răspundere limitată – Săcăreanu Leonid a depus cerere de concretizare a pretenţiilor solicitând stabilirea hotarelor fixe dintre terenurile adiacente numărul cadastral 67012070121 şi numărul cadastral 67012070122 pe segmentul 7-8 pe mijlocul zidului-parapet care desparte fizic terenurile şi obligarea Primăriei or. Rezina, Consiliului or. Rezina, Oficiului Cadastral Teritorial Rezina în limitele competenţei stabilite de lege să perfecteze actele cadastrale prin fixarea hotarelor dintre terenurile adiacente numărul cadastral 67012070121 şi numărul cadastral 67012070122 pe segmentul 7-8 pe mijlocul zidului-parapet care desparte fizic terenurile (f.d. 145, vol. I).

La 03 decembrie 2015 Catrinescu Gheorghe şi Luca Veaceslav au depus cerere de modificare a pretenţiilor împotriva societăţii comerciale „Langraft” societate cu răspundere limitată, intervenienţi accesorii societatea pe acţiuni „Speranţa”, Oficiul Cadastral Teritorial Rezina solicitând obligarea Oficiului Cadastral Teritorial Rezina şi autorităţilor publice locale să stabilească hotarele fixe a sectoarelor de teren

numărul cadastral 6701207121, care aparţine societăţii comerciale „Langraft” societate cu răspundere limitată şi numărul cadastral 6701207122, care le aparţine conform deciziei nr. 43 din 22 octombrie 2010 cu privire la formarea bunului imobil, obligarea societăţii comerciale „Langraft” societate cu răspundere limitată să retragă construcţiile în limitele terenului ce-i aparţine în proprietate cu respectarea distanţei legale de la hotar, schimbarea scurgerii streşinii construcţiilor în aşa mod încât picătura de apă, zăpadă, gheaţă să cadă exclusiv pe teritoriul său, compensarea cheltuielilor pentru efectuarea măsurilor suplimentare de Întreprinderea de Stat „Cadastru” şi celor în cadrul procesului (f.d. 28-29, vol. II).

Prin hotărârea Judecătoriei Rezina din 20 mai 2016 s-a respins acţiunea iniţială depusă de Catrinescu Gheorghe şi Luca Veaceslav şi acţiunea reconvenţională depusă de societatea comercială „Langraft” societate cu răspundere limitată ca fiind neîntemeiate (f.d. 89, 94-106, vol. II).

La 31 mai 2016 administratorul societăţii comerciale „Langraft” societate cu răspundere limitată – Săcăreanu Leonid a declarat apel nemotivat împotriva hotărârii Judecătoriei Rezina din 20 mai 2016, iar la 28 septembrie 2016 apel motivat împotriva aceleaşi hotărâri (f.d. 91, 129-139, vol. II).

La 14 iunie 2016 Catrinescu Gheorghe şi Luca Veaceslav au declarat apel nemotivat împotriva hotărârii Judecătoriei Rezina din 20 mai 2016, iar la 28 septembrie 2016 apel motivat împotriva aceleaşi hotărâri (f.d. 92-93, 124-127vol. II).

Curtea de Apel Chişinău prin decizia din 20 octombrie 2016 a respins cererile de apel declarate de Catrinescu Gheorghe, Luca Veaceslav şi societatea comercială „Langraft” societate cu răspundere limitată şi a menţinut hotărârea Judecătoriei Rezina din 20 mai 2016 (f.d. 163-174, vol. II).

În motivarea soluţiilor instanţele de judecată au indicat că prin contractul de vânzare-cumpărare nr. 7069 din 26 decembrie 2012 Catrinescu Gheorghe şi Luca Veaceslav au procurat de la societatea pe acţiuni „Speranţa” sectorul de teren pentru construcţii cu suprafaţa de 0,4075 ha număr cadastral 6701207122, inclusiv construcţiile pe acesta, iar prin contractul de vânzare-cumpărare din 17 noiembrie 2011 societatea comercială „Langraft” societate cu răspundere limitată a devenit proprietara sectorului de teren pentru construcţii cu suprafaţa de 0,7592 ha numărul cadastral 6701207121.

Zidul parapet de protecţie care este obiectul litigiului de la procurarea imobilului de Catrinescu Gheorghe şi Luca Veaceslav nu s-a schimbat locaţia.

Societatea pe acţiuni „Speranţa” nu a solicitat transpunerea proiectului în natură cu determinarea punctelor de hotar, iar la efectuarea tranzacţiei de vânzare-cumpărare părţile nu au solicitat determinarea hotarelor şi transpunerea lor în teren.

La 13 februarie 2017 Catrinescu Gheorghe şi Luca Veaceslav au declarat recurs împotriva deciziei Curţii de Apel Chişinău din 20 octombrie 2016 solicitând admiterea acestuia, casarea ambelor hotărâri judecătoreşti şi emiterea unei noi hotărâri de admitere a acţiunii iniţiale.

În motivarea cererii de recurs Catrinescu Gheorghe şi Luca Veaceslav au indicat că au decis separarea bunului imobil procurat în două terenuri în vederea ridicării construcţiilor.

Au solicitat Oficiului Cadastral Teritorial Rezina formarea bunurilor imobile prin divizarea bunului imobil număr cadastral 6701207122, situat în or. Rezina, str. Decebal, 42, însă Oficiul Cadastral Teritorial Rezina la 01 august 2013 a eliberat aviz

privind respingerea executării pe motiv că hotarul juridic nu corespunde cu cel de fapt.

Instanţele de judecată nu au motivat de ce resping pretenţia cu privire la schimbarea scurgerii streşinii.

La materialele pricinii sunt suficiente probe care demonstrează că societatea comercială „Langraft” societate cu răspundere limitată a ocupat o porţiune de teren ce le aparţine, din care motiv nu doreşte stabilirea hotarelor fixe.

În conformitate cu art. 439 alin. (2) Codul de procedură civilă, după parvenirea dosarului, un complet din 3 judecători decide asupra admisibilităţii recursului, dispune expedierea copiei de pe recurs intimatului, cu înştiinţarea despre necesitatea depunerii obligatorii a referinţei timp de o lună de la data primirii acesteia. În cazul neprezentării referinţei în termenul stabilit, admisibilitatea recursului se decide în lipsa acesteia.

În conformitate cu art. 439 alin. (3) Codul de procedură civilă, judecătorul raportor verifică încadrarea în prevederile legii a temeiurilor invocate în recurs şi face un raport verbal în faţa completului de judecată instituit în conformitate cu alin. (2).

Verificând argumentele invocate de Catrinescu Gheorghe şi Luca Veaceslav în cererea de recurs pe baza materialelor din dosar, completul Colegiului civil, comercial şi de contencios administrativ al Curţii Supreme de Justiţie consideră că recursul declarat este inadmisibil din următoarele motive.

În conformitate cu art. 434 alin. (1) şi (2) Codul de procedură civilă, recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărîrii sau a deciziei integrale.

Termenul de 2 luni este termen de decădere şi nu poate fi restabilit.

La 07 noiembrie 2016 Curtea de Apel Chişinău a expediat în adresa părţilor copia deciziei din 20 octombrie 2016.

La materialele pricinii lipsesc probe care ar confirma recepţionarea deciziei instanţei de apel de către Catrinescu Gheorghe şi Luca Veaceslav.

Prin urmare, recursul declarat de Catrinescu Gheorghe şi Luca Veaceslav la 13 februarie 2017 este depus în termen.

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

Catrinescu Gheorghe şi Luca Veaceslav în cererea de recurs temeiuri prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) şi (4) Codul de procedură civilă nu au invocat.

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) şi (4).

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

Completul Colegiului civil, comercial şi de contencios administrativ al Curţii Supreme de Justiţie menţionează că procedura admisibilităţii constă în verificarea faptului, dacă motivele invocate în recurs se încadrează în cele prevăzute în art. 432 alin. (2), (3) şi (4) Codul de procedură civilă.

În acest sens, Curtea Europeană a Drepturilor Omului a relevat în jurisprudenţa sa constantă că „ ... art. 6 paragraful 1 al Convenţiei Europene pentru Apărarea Drepturilor Omului şi a Libertăţilor Fundamentale nu impune motivarea în detaliu a

unei decizii prin care o instanţă de recurs, întemeindu-se pe dispoziţii legale specifice, respinge recursul declarat împotriva sentinţei pronunţate de o instanţă inferioară, ca fiind lipsit de şanse de succes.” (cauza Rebait şi alţii contra Franţei, Comisia Europeană a Drepturilor Omului, 25 februarie 1995, nr.26561/1995).

Conform art. 763 alin. (1) Codul civil, vânzătorul este obligat să predea bunul fără vicii materiale.

Conform art. 765 alin. (1) şi (2) Codul civil, drepturile cumpărătorului în privinţa viciilor sânt excluse dacă, în momentul încheierii contractului, cunoştea aceste vicii.

Cumpărătorul poate beneficia numai atunci de drepturile care rezultă din viciul pe care nu l-a cunoscut în urma unei culpe grave când vânzătorul a trecut sub tăcere în mod dolosiv viciul sau a preluat o garanţie pentru existenţa unei caracteristici.

Din sensul acestor prevederi legale rezultă că cumpărătorul poate invoca viciile materiale ale bunului, inclusiv scurgerea streşinii numai vânzătorului.

Catrinescu Gheorghe şi Luca Veaceslav au invocat societăţii comerciale „Langraft” societate cu răspundere limitată necorespunderea hotarului juridic cu cel fapt şi scurgerea picăturilor de apă, zăpadă, gheaţă pe teritoriul lor.

Însă, Catrinescu Gheorghe şi Luca Veaceslav au procurat bunul de la societatea pe acţiuni „Speranţa” care este responsabilă pentru viciile bunului vândut.

Prin urmare, pretenţiile înaintate împotriva societăţii comerciale „Langraft” societate cu răspundere limitată nu sunt întemeiate.

Astfel, din motivele menţionate şi având în vedere că instanţa de apel şi prima instanţă au examinat pricina sub toate aspectele, cu respectarea normelor de drept material, procedural şi apreciind corect probele administrate au emis hotărâri legale, iar argumentele invocate de Catrinescu Gheorghe şi Luca Veaceslav în cererea de recurs poartă caracter declarativ şi nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) şi (4) Codul de procedură civilă, completul Colegiului civil, comercial şi de contencios administrativ al Curţii Supreme de Justiţie ajunge la concluzia de a considera recursul inadmisibil.

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

d i s p u n e:

Recursul declarat de Catrinescu Gheorghe şi Luca Veaceslav se consideră inadmisibil.

Încheierea este irevocabilă din momentul emiterii.

Preşedintele completului,

Judecătorul: Valentina Clevadî

Judecătorii: Dumitru Mardari

Sveatoslav Moldovan