

prima instanță: S. Papuha

dosarul nr. 2ra-791/17

instanța de apel: M. Ciugureanu, M. Anton, Iu. Cotruță

ÎNCHEIERE

12 mai 2017

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele completului, judecătorul
Judecătorii

Ala Cobăneanu
Iuliana Oprea
Ion Druță

examinând chestiunea privind admisibilitatea recursurilor declarate de Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/118, reprezentată de avocatul Petru Bălănel, Vasile Buza, reprezentat de avocatul Nicolae Buza și Societatea cu Răspundere Limitată „Elevatexpo”

în pricina civilă la cererea de chemare în judecată a Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 55/118 și Vasile Buza împotriva Întreprinderii de Stat „Cadastru”, Societății cu Răspundere Limitată „Elevatexpo” și Băncii Comerciale „Moldinconbank” SA cu privire la rectificarea înscrisurilor în registrul bunurilor imobile, declararea nulității contractului de ipotecă și cererea intervenientului principal Societății cu Răspundere Limitată „Elevatexpo” împotriva Întreprinderii de Stat „Cadastru” cu privire la repararea prejudiciului

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 07 decembrie 2016, prin care a fost admis apelul declarat de Întreprinderea de Stat „Cadastru”, casată parțial hotărârea Judecătoriei Rîșcani mun. Chișinău din 02 septembrie 2015 și încheierea din 19 octombrie 2015, în partea admiterii pretențiilor, cu emiterea în această parte a unei noi hotărâri, prin care acțiunea Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 55/118 și Vasile Buza împotriva Întreprinderii de Stat „Cadastru”, Societății cu Răspundere Limitată „Elevatexpo” și Băncii Comerciale „Moldinconbank” S.A. cu privire la rectificarea înscrisurilor în registrul bunurilor imobile, declararea nulității contractului de ipotecă și acțiunea intervenientului principal Societății cu Răspundere Limitată „Elevatexpo” împotriva Întreprinderii de Stat „Cadastru” cu privire la repararea prejudiciului, au fost respinse ca nefondate

constată:

La 24 ianuarie 2013, Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/118 și Vasile Buza au depus cerere de chemare în judecată împotriva Întreprinderii de Stat „Cadastru”, Societății cu Răspundere Limitată „Elevatexpo”, intervenient accesoriu Banca Comercială „Moldinconbank” SA cu privire la rectificarea înscrisurilor în registrul bunurilor imobile.

În motivarea acțiunii au invocat că în baza proceselor-verbale a licitației partea I și partea II din 11 iunie 2012, perfectate de către executorul judecătoresc Olga Buzadji și încheierii Judecătoriei Rîșcani mun. Chișinău nr. 25-43/12 din 03 iulie 2012, Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău a efectuat înregistrarea dreptului de proprietate a Societății cu Răspundere Limitată „Elevatexpo” asupra bunurilor imobile cu numerele cadastrale 0100418.066.01.161 cu suprafața de 1313,50 m² și 0100418.066.01.162 cu suprafața de 1592,60 m², situate în mun. Chișinău, str. Petru Rareș, 36.

Menționează că în luna septembrie 2012, Societatea cu Răspundere Limitată „Elevatexpo” s-a adresat cu cerere de chemare în judecată pentru stabilirea în natură a cotelor-părți în mărime de 53,69 %, din bunul imobil parcare - numărul cadastral 0100418.066.01.161 și 64,69 % din bunul imobil parcare - numărul cadastral 0100418.066.01.162.

Remarcă că în vederea clarificării situației create, prin scrisoarea nr. 010 din 01 octombrie 2012, s-au adresat la Întreprinderea de Stat „Cadastru”. Astfel, potrivit răspunsului nr. 0107/524/9813 din 11 noiembrie 2012, s-a stabilit că antreprenorul Societatea cu Răspundere Limitată „Lovely House”, prin contractul din 28 decembrie 2007, a transmis Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 55/118 încăperile tehnice destinate deservirii blocului cu suprafața de 2461,9 m² și 2446,5 m², care includ toată suprafața subsolului și demisolului.

Susține că contractul din 28 decembrie 2007 și actul de primire-predare au fost înregistrate la Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău la 06 mai 2008, cu număr cadastral 010041806601. Prin urmare, afirmațiile Întreprinderii de Stat „Cadastru”, din scrisoarea din 11 noiembrie 2012, precum că Societatea cu Răspundere Limitată „Lovely House” urma să recalculeze cotele-părți din încăpere, le consideră greșite, or Societatea cu Răspundere Limitată „Lovely House” nu mai avea cote-părți, iar modificările urmau să fie efectuate nemijlocit de Întreprinderea de Stat „Cadastru”.

Evidențiază că necorespunderea înscrisului în registrul cadastral privitor la bunurile imobile cu numerele cadastrale 100418.066.01.161 și 100418.066.01.162 situate pe adresa mun. Chișinău, str. Petru Rareș, 36, se datorează greșelilor Oficiului Cadastral Teritorial Chișinău prin reflectarea incorectă a datelor și modificărilor în registrul bunurilor imobile.

Menționează că acest fapt este probat prin răspunsul Întreprinderii de Stat „Cadastru” din noiembrie 2010, prin care executorului judecătoresc Olga Buzadji se comunică că Societatea cu Răspundere Limitată „Lovely House” deține cota de 53,69 % din bunul imobil parcare – numărul cadastral 100418.066.01.161 și 64,69 % din bunul imobil parcare – numărul cadastral 0100418.066.01.162, ceea ce contravine răspunsului Întreprinderii de Stat „Cadastru” nr. 0107/524/9813 din 11 noiembrie 2012.

Reiterează că cererea prealabilă înaintată către Întreprinderea de Stat „Cadastru” din 20 noiembrie 2012, nu li-a fost satisfăcută, totodată prin răspunsul la această cerere au fost informați că bunurile imobile litigioase au fost ipotecate la Banca Comercială „Moldincombank” SA

Își întemeiază pretențiile în baza dispozițiilor art. 20, 46 din Constituție, art. 4 alin. (3) lit. b), 28 alin. (1) lit. a), d) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25 februarie 1998, art. 499, 504, 505 Cod civil, art. 166-191 CPC.

Solicită admiterea acțiunii, obligarea Întreprinderii de Stat „Cadastru” să rectifice înscrisurile în registrul bunurilor imobile prin radierea dreptului de proprietate a Societății cu Răspundere Limitată „Elevatexpo” și intabularea dreptului de proprietate a Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 55/118 asupra bunului imobil parcare – numărul cadastral 100418.066.01.161 cu suprafața de 1313,50 m² cota parte 53,69 % și bunul imobil parcare - numărul cadastral 0100418.066.01.162 cu suprafața de 1592,6 m² cota parte 64,69 %, situate pe adresa mun. Chișinău, str. Petru Rareș, 36

La 13 iunie 2013, Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/118 și Vasile Buza au depus cerere suplimentară împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Elevatexpo”, Banca Comercială „Moldinconbank” SA, intervenient accesoriu Întreprinderii de Stat „Cadastru” cu privire la recunoașterea nulității contractelor de ipotecă nr. 5622 și nr. 5623 din 02 august 2012, încheiate între Societatea cu Răspundere Limitată „Elevatexpo” și Banca Comercială „Moldindconbank” SA.

În motivarea acțiunii au indicat că în baza contractului de credit nr. 100/1 din 21 iunie 2012 încheiat între Societatea cu Răspundere Limitată „Elevatexpo” și Banca Comercială „Moldindconbank” SA au fost ipotecate bunurile imobile cu numerele cadastrale 0100418.066.01.161, cota parte 53,69 % și 100418.066.01.161, cota parte 64,69 % , situate pe adresa mun. Chișinău, str. Petru Rareș, 36, care aparțin proprietarilor de locuințe și parcări și Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 55/118, iar prețul cotelor-părți a imobilelor nominalizate a fost stabilit în mărime de 6800000 lei.

Consideră că tranzacția descrisă a fost efectuată cu încălcarea normelor imperative de drept, având un caracter fictiv, iar scopul fiind legalizarea imobilelor obținute prin scheme frauduloase.

Își întemeiază pretențiile în baza dispozițiilor art. 216, 217, 219, 220 Cod civil, art. 40, 59, 60, 166, 167, 174, 175 CPC.

Solicită recunoașterea nulității contractelor de ipotecă nr. 5622 și nr. 5623 din 02 august 2012, încheiate între Societatea cu Răspundere Limitată „Elevatexpo” și Banca Comercială „Moldindconbank” SA (f. d. 39 vol. I).

Ulterior, Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/118, reprezentată de avocatul Petru Bălănel și Vasile Buza, reprezentat de avocatul Nicolae Buza au depus cerere de concretizare a temeiului acțiunii, de fapt solicitând admiterea aceluiași pretenții, suplimentar invocând că Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău nu a efectuat mențiunile de rigoare în registrul bunurilor imobile privind radierea și respectiv, înregistrarea dreptului de proprietate conform cotelor calculate, fiind omisă radierea drepturilor Societății cu Răspundere Limitată „Lovely House” asupra cotelor respective (f. d. 43 - 45 vol. I).

În continuare, Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/118, reprezentată de avocatul Petru Bălănel și Vasile Buza, reprezentat de avocatul

Nicolae Buza au depus cerere de concretizare a temeiului acțiunii, prin care au solicitat obligarea Întreprinderii de Stat „Cadastru” de a rectifica înscrisurile din registrul bunurilor mobile prin radierea dreptului de proprietate a Societății cu Răspundere Limitată „Elevatexpo” și Băncii Comerciale „Moldinconbank” SA cu intabularea dreptului de gestionare economică a Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 55/118, conform contractului de transmitere cu titlu gratuit din 28 decembrie 2007 asupra bunurilor imobile parcare – numărul cadastral 0100418.066.01.161 cu suprafața de 1313,50 m² cota parte 53.69 % - locuri de folosință comună și numărul cadastral 0100418.066.01.162 cu suprafața de 1592,60 m² cota parte 64.69 % - locuri de folosință comună, situate pe adresa mun. Chișinău, str. Petru Rareș, 36 și recunoașterea nulității contractelor de ipotecă nr. 5622 și nr. 5623 din 02 august 2012 încheiate între Societatea cu Răspundere Limitată „Elevatexpo” și Banca Comercială „Moldindconbank” SA.

În contextul acțiunii a mai indicat că conform actului de transmitere a încăperilor tehnice, destinate să deservească încăperile locative și nelocative, transmise de către SRL „Lovely House” asociației, au fost transmise încăperile tehnice de la subsol până la etajul 12 al imobilului situat în mun. Chișinău, str. Petru Rareș, 36.

Reiterează că Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău nu a efectuat mențiuni în registrul bunurilor imobile privind transmiterea încăperilor la toate nivelele construcției, limitându-se doar la înregistrarea în gestiunea economică a Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 55/118 a încăperilor tehnice de la parter până la etajul 12, fără a intabula dreptul de gestiune economică și asupra încăperilor de la subsol și demisol.

Astfel, în actul de primire - predare, anexat la contractul din 28 decembrie 2007, au fost incluse la subsol (numărul cadastral 0100418.066.01.161), numărul de inventariere: I - încăperi hol comun 1079 m², II - antreu 8.7 m², III - scară 17.8 m²; V - coridor 23.5 m², VI - coridor 18.6 m², VII - încăpere tehnică 56.7 m², IX - scară 17.8 m², VIII - coridor 25.7 m², X - scară 17.8 m², XI - coridor 25.7 m². Iar, la demisol (numărul cadastral 0100418.066.01.162), numărul de inventariere: I – încăperi hol comun 795.7 m², II - antreu 37.9 m², III - coridor 8 m², IV - încăperi 164 m², VI - încăpere tehnică 13,4 m², VII - încăperi 32.6 m², X - încăpere tehnică 14.1 m², XII - încăpere tehnică 21.1 m², XIII - coridor 41.4 m², XIV - coridor 23.6 m², XIX - antreu 14.0 m², XX - coridor 20.1 m², XXII - încăperi 17.1 m², XXIII - încăperi 17.6 m², XXIX - încăperi 15.5 m².

Indică că încăperile menționate sunt reflectate și în planul construcției din dosarul de inventariere tehnică a Întreprinderii de Stat „Cadastru” filiala Chișinău, elaborat la 06 iunie 2007 și actualizat la 10 octombrie 2011, în care subsolul este înregistrat cu numărul cadastral 01.00.4.18.066. Tot în acest plan este indicat amplasamentul parcarilor private ale locatarilor, fiind evident faptul că 53.69 % din subsol numărul cadastral 0100418.066.01.161 și 64,69 % din demisol numărul cadastral 0100418.066.01.162, îl constituie căile de acces la parcare și încăperile tehnice.

Mai susține că la 02 august 2012, între Societatea cu Răspundere Limitată „Elevatexpo” și Banca Comercială „Moldindconbank” SA au fost încheiate contractele de ipotecă nr. 5622 și nr. 5623 din 02 august 2012, iar în baza contractului de credit nr. 100/1 din 21 iunie 2012, au fost ipotecate bunurile imobile cu numerele cadastrale 0100418.066.01.161, cota parte 53.69 % și 0100418.066.01.162, cota parte 64.69 %, situate pe adresa mun. Chișinău, str. Petru Rareș, 36, care aparțin proprietarilor de locuințe și parcări și Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 55/118.

Explică că datorită faptului că nu au fost achitate sumele împrumutate, s-a dispus executarea silită, cu transmiterea bunului ipotecat în posesia băncii, care la 9 iulie 2014 împreună cu executorul judecătoresc Iacob Miron au solicitat perfectarea procesului-verbal de transmitere a bunului imobil cu evacuarea locatarilor.

Referindu-se la art. 6 alin. (4) din Legea nr. 913 din 30 martie 2000 cu privire la condominiu în fondul locativ, consideră că de către bancă au fost ipotecate bunuri imobile (locuri de folosință comună și căi de acces) care nu pot fi înstrăinate separat de dreptul de proprietate asupra locuințelor în condominiu.

Totodată, indicând dispozițiile art. 4, 5, 6, 7, 11 din legea menționată și art. 355, 358, 369 alin. (2) Cod civil, consideră că prin contractele de ipotecă coproprietarilor li-a fost limitat dreptul de dispoziție, iar odată cu începerea procedurii de executare și dreptul de proprietate.

La fel, cu referire la dispozițiile art. 7 alin. (8), 10, 11 din Legea nr. 142 din 26 iunie 2008 cu privire la ipotecă, susține că contractele de ipotecă nu corespund cerințelor legale, fiind încheiate cu încălcarea gravă a legislației în vigoare, or nu pot fi obiect al ipotecii bunurile imobile care nu pot fi înstrăinate separat.

Mai mult, contractele au fost semnate fără acordul coproprietarilor, adică proprietarilor de locuințe și parcări, membri ai Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 55/118. Astfel, precizează că părțile au dat putere juridică unui act lovit de nulitate absolută, or conform dispozițiilor art. 227 și 228 Cod civil, este nul actul afectat de eroare, precum și este nul actul încheiat prin dol (f. d. 201-209).

În ultima cerere de concretizare a acțiunii înaintată pe parcursul examinării cauzei, Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/118, reprezentată de avocatul Petru Bălănel și Vasile Buza, reprezentat de avocatul Nicolae Buza au invocat aceleași temeuri de fapt și de drept ca și în cererile precedente (f. d. 1-9, vol. II).

Pe parcursul examinării cauzei, intervenientul principal Societatea cu Răspundere Limitată „Elevatexpo” a depus cerere de chemare în judecată împotriva Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 55/118, intervenient accesoriu Întreprinderea de Stat „Cadastru” cu privire la obligarea Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 55/118 de a stabili în natură locul amplasării cotei-părți în mărime de 53,69% din încăperea nelocativă (parcare) cu număr cadastral 0100418.066.01.161 și a cotei-părți în mărime de 64,69% din încăperea nelocativă (parcare) cu număr cadastral 0100418.066.01.162, situate în mun. Chișinău, str. Petru Rareș, 36, cu înlăturarea tuturor obstacolelor de a dispune ca un just proprietar de bunurile procurate legal.

În motivarea cererii a indicat că, în rezultatul licitației publice petrecute la data de 11 iunie 2012, Societatea cu Răspundere Limitată „Elevatexpo” a devenit proprietar a cotei-părți în mărime de 53,69 % din încăperea nelocativă (parcare) cu numărul cadastral 3418.066.01.161 și a cotei-părți în mărime de 64,69 % din încăperea nelocativă (parcare) cu numărul cadastral 0100418.066.01.162, situate în mun. Chișinău, str. Petru Rareș, 36.

Explică că la adresarea către Asociația Coproprietarilor în Condominiu nr. 55/118 din 23 august 2012 privind stabilirea modului de folosință a bunurilor ce le aparțin cu drept de proprietate au primit refuz.

Totodată, a mai indicat că nu este de acord cu afirmația precum că toate locurile de parcare au fost realizate, deoarece conform datelor înregistrate la Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău, nici unul din locurile de parcare nu are proprietar, fiecare coproprietar fiind înregistrat ca deținător la o cotă-parte a încăperii nelocative. Nu este de acord nici cu afirmația precum că locurile obștești și încăperile tehnice au fost transmise fără plată la balanța Asociației Coproprietarilor în Condominiu nr. 55/118, deoarece Societatea cu Răspundere Limitată „Elevatexpo” nu pretinde la locurile obștești și încăperile tehnice, ci doar solicită atribuirea locurilor de parcare conform cotei-părți procurate și nu părțile încăperii aflate în folosință comună.

Își întemeiază pretențiile pe dispozițiile art. 11 lit. e) Cod Civil, art.166-167 CPC.

Solicită obligarea Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 55/118 de a stabili în natură locul amplasării a cotei-părți în mărime de 53,69% din încăperea nelocativă (parcare) cu număr cadastral 0100418.066.01.161 și a cotei-părți în mărime de 64,69% din încăperea nelocativă (parcare) cu număr cadastral 0100418.066.01.162, situate în mun. Chișinău, str. P. Rareș, 36, cu înlăturarea tuturor obstacolelor de a dispune ca un just proprietar de bunurile procurate legal (f. d. 37-38 vol. I).

La 25 septembrie 2013 Societatea cu Răspundere Limitată „Elevatexpo” a înaintat cerere către Întreprinderea de Stat „Cadastru” cu privire la încasarea prejudiciului în sumă de 9 026 150 lei.

În susținerea cererii a indicat că în rezultatul acțiunilor întreprinse de către colaboratorii Întreprinderii de Stat „Cadastru” s-a produs o eroare în cadastrul bunurilor imobile fiind o dublă înregistrare asupra bunurilor imobile cu numerele cadastrale 0100418.066.01.161 și 0100418.066.01.162, situate în mun. Chișinău, str. Petru Rareș, 36.

Astfel, Societății cu Răspundere Limitată „Elevatexpo” i s-a cauzat un prejudiciu în proporții deosebit de mari, fiind estimat în mărime de 9 026 150 lei, sumă formată din cheltuieli, și anume: 12 000 lei - plata serviciilor notariale, 11600 lei - plata de asigurare, 19550 lei – penalitate, 68000 lei - eliberarea creditului, 5 930 000 lei - prețul de achiziționare a parcărilor, sumă, care a fost luată în credit, iar până în prezent fiind achitată suma de: 1005000 lei - % bancar (dobânda) și 1 980 000 lei, alte cheltuieli (cheltuielile de judecată), prejudicii și servicii stabilire și identificare a bunurilor imobile, ca urmare a faptului că până în

prezent, Societatea cu Răspundere Limitată „Elevatexpo” nu poate beneficia ca un just proprietar de bunurile legal procurate.

Menționează că în urma comiterii erorilor din partea Întreprinderii de Stat „Cadastru”, pe lângă prejudiciul cauzat Societății cu Răspundere Limitată „Elevatexpo”, au fost duse în eroare și alte instituții, ca urmare a faptului că bunurile imobile în cauză au fost gajate în baza contractelor de ipotecă nr. 5622 și nr. 5623 din 02 august 2012, încheiate între Banca Comercială „Moldindconbank” SA și Societatea cu Răspundere Limitată „Elevatexpo” (f. d. 95-97 vol. I).

La 19 noiembrie 2013 Societatea cu Răspundere Limitată „Elevatexpo” a depus cerere de majorare a cuantumului acțiunii, solicitând încasarea din contul Întreprinderii de Stat „Cadastru” în folosul său a prejudiciului în sumă de 10 006 500 lei (f. d. 121-122 vol. I).

La 18 februarie 2014 Societatea cu Răspundere Limitată „Elevatexpo” iarăși a depus cerere de majorare a cuantumului acțiunii, solicitând încasarea din contul Întreprinderii de Stat „Cadastru” în folosul său a prejudiciului în sumă de 10 006 500 lei și 1 456 000 Euro, cu titlu de venit ratat (f. d. 161-163 vol. I)

Ulterior, la 11 iulie 2014, completând cuantumul acțiunii, Societatea cu Răspundere Limitată „Elevatexpo” a solicitat încasarea din contul Întreprinderii de Stat „Cadastru” a prejudiciului în mărime de 10 091 500 lei și a sumei de 1 456 000 Euro, cu titlu de venit ratat (f. d. 218-219 vol. I).

Prin hotărârea Judecătoriei Rîșcani mun. Chișinău din 02 septembrie 2015, a fost admisă integral acțiunea Asociația de Coproprietari în Condominiu nr.55/118 și Buza Vasile către Întreprinderea de Stat „Cadastru”, Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău și Societatea cu Răspundere Limitată „Elevatexpo” despre rectificarea înscrisurilor în registrul bunurilor imobile, a fost obligată Întreprinderea de Stat „Cadastru” să rectifice înscrisurilor din registrul bunurilor imobile prin radierea dreptului de proprietate a Societății cu Răspundere Limitată „Elevatexpo” și intabularea dreptului de proprietate a Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 55/118 asupra bunului imobil parcare, numărul cadastral 0100418.066.01.161 cu suprafața de 1313,50 m², cota parte 53,69%, și parcare, numărul cadastral 0100418.066.01.162 cu suprafața de 1592,60 m², cota parte 64,69%, situate în mun. Chișinău, str. Petru Rareș, 36 și a fost încasat de la Întreprinderea de Stat „Cadastru” în beneficiul Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 55/118 cu titlu de cheltuieli de judecată suma de 100 lei.

La fel, s-a admis parțial acțiunea Societății cu Răspundere Limitată „Elevatexpo” către Întreprinderea de Stat „Cadastru”, Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău despre repararea prejudiciului, s-a obligat Întreprinderea de Stat „Cadastru” să repare prejudiciul cauzat Societății cu Răspundere Limitată „Elevatexpo” prin încasarea din contul Întreprinderii de Stat „Cadastru” în beneficiul Societății cu Răspundere Limitată „Elevatexpo” a sumei de 10 006 500 lei, cu titlu de prejudiciu efectiv și 50000 lei, cu titlu de cheltuieli de judecată, iar în rest acțiunea a fost respinsă ca neîntemeiată.

Prin încheierea Judecătoriei Rîșcani mun. Chișinău din 19 octombrie 2015, s-au corectat greșelile admise la emiterea dispozitivului hotărârii Judecătoriei Rîșcani mun. Chișinău nr.2-235/2015 din 02 septembrie 2015, și anume în

dispozitivul hotărârii Judecătoria Rîșcani mun. Chișinău, la alineatul 2 sintagma „intabularea dreptului de proprietate” s-a substituit cu sintagma „intabularea dreptului de gestionare economică”.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 07 decembrie 2016, a fost admis apelul declarat de Întreprinderea de Stat „Cadastru”, casată parțial hotărârea Judecătoria Rîșcani mun. Chișinău din 02 septembrie 2015 și încheierea din 19 octombrie 2015, în partea admiterii pretențiilor, cu emiterea în această parte a unei noi hotărâri, prin care acțiunea Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 55/118 și Vasile Buza împotriva Întreprinderii de Stat „Cadastru”, Societății cu Răspundere Limitată „Elevatexpo” și Băncii Comerciale „Moldincombank” SA cu privire la rectificarea înscrisurilor în registrul bunurilor imobile, declararea nulității contractului de ipotecă și acțiunea intervenientului principal Societății cu Răspundere Limitată „Elevatexpo” împotriva Întreprinderii de Stat „Cadastru” cu privire la repararea prejudiciului, au fost respinse ca nefondate.

La 06 februarie 2017, Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/118, reprezentată de avocatul Petru Bălănel și Vasile Buza, reprezentat de avocatul Nicolae Buza au declarat recurs împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 07 decembrie 2016, prin care au solicitat admiterea acestuia, casarea deciziei recurate în partea ce ține de respingerea acțiunii cu privire la rectificarea înscrisurilor în registrul bunurilor imobile și menținerea hotărârii primei instanțe.

În motivarea recursului au invocat dezacordul cu decizia recurată considerând-o ilegală, neîntemeiată și pasibilă anulării, fiind emisă cu aplicarea eronată a dreptului material și procedural, precum și fără constatarea și elucidarea circumstanțelor care au stat la baza pricinii.

Indică că conform planului construcției din dosarul de inventariere tehnică este indicat amplasamentul parcarilor private ale locatarilor, fiind evident faptul că 53,69 % din subsol, numărul cadastral 0100418.066.01.161 și 64,69 % din demisol, numărul cadastral 0100418.066.01.162, îl constituie căile de acces la parcare și încăperile tehnice. Deci, în aceste circumstanțe din imprudența colaboratorilor Oficiului Cadastral Teritorial Chișinău s-a denaturat realitatea juridică a bunurilor imobile fără a fi radiat dreptul de proprietate a Societății cu Răspundere Limitată "Lovely House".

La fel, în opinia recurentului instanța de apel a interpretat incorect prevederile art. 504-505 Cod civil, or din conținutul articolelor enumerate nu rezultă expres limitarea dreptului persoanei îndreptățite la rectificare prin care să fie restricționată atragerea în calitate de pârât a persoanei care duce registrul bunurilor imobile.

Mai susține că rectificarea înscrisurilor din registrul bunurilor imobile a fost acceptată inclusiv și de Societatea cu Răspundere Limitată "Elevatexpo". S-a opus acestor rectificări doar Întreprinderea de Stat "Cadastru", astfel calitatea de pârât o putea avea doar ultimul.

La 07 februarie 2017, Societatea cu Răspundere Limitată „Elevatexpo” a depus recurs împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 07 decembrie 2016, prin care a solicitat admiterea acestuia, casarea integrală a deciziei instanței de apel și menținerea hotărârii primei instanțe.

În motivarea recursului a invocat dezacordul cu decizia recurată considerând-o ilegală și neîntemeiată.

În opinia recurentului instanța de apel eronat a ajuns la concluzia că Întreprinderea de Stat „Cadastru” nu este vinovată în prejudicierea Societății cu Răspundere Limitată „Elevatexpo”, considerându-i responsabili pe toți ceilalți participanți la proces, or vina Întreprinderii de Stat „Cadastru” a fost demonstrată în cadrul examinării cauzei în prima instanță și în instanța de apel.

Susține că la înregistrarea dreptului de proprietate registratorul urma să verifice în mod corespunzător dacă sunt îndeplinite toate condițiile pentru efectuarea înregistrării dreptului de proprietate a Societății cu Răspundere Limitată „Elevatexpo” asupra bunurilor imobile vizate și în cazul în care stabilea că bunul imobil nu este identificat sau stabilea că dreptul asupra bunului imobil este înregistrat pe o altă persoană, urma să respingă cererea, iar în circumstanțele date consideră că este indiscutabilă vina Întreprinderii de Stat „Cadastru”.

Nu este de acord și cu argumentul instanței de apel, precum că nu s-a demonstrat existența prejudiciului, or la materialele cauzei au fost anexate multiple probe care confirmă cele expuse de Societatea cu Răspundere Limitată „Elevatexpo”. Mai mult, Societatea cu Răspundere Limitată „Elevatexpo” cu bunăcredință s-a bazat pe profesionalismul registratorilor, care însă au comis greșeli, astfel încât Societatea cu Răspundere Limitată „Elevatexpo” nu poate beneficia de dreptul său de proprietate.

La 25 aprilie 2017, Întreprinderea de Stat „Cadastru” a depus referință, prin care a solicitat de a considera recursurile declarate de Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/118, reprezentată de avocatul Petru Bălănel, Vasile Buza, reprezentat de avocatul Nicolae Buza și Societatea cu Răspundere Limitată „Elevatexpo” ca inadmisibile, cu dispunerea rambursării din contul recurenților a cheltuielilor judiciare suportate de Întreprinderea de Stat „Cadastru” în mărime de 38000 lei.

La 26 aprilie 2017, Banca Comercială „Moldincombank” SA a depus referință, prin care a solicitat de a considera recursurile declarate de Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/118, reprezentată de avocatul Petru Bălănel, Vasile Buza, reprezentat de avocatul Nicolae Buza și Societatea cu Răspundere Limitată „Elevatexpo” ca inadmisibile.

În conformitate cu art. 434 alin. (1) CPC, recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau a deciziei integrale.

Din materialele dosarului rezultă că copia deciziei recurate a fost expediată în adresa părților la 23 ianuarie 2017, fapt ce se confirmă prin scrisoarea de însoțire (f. d. 248 vol. II), însă careva date despre recepționarea acesteia de către recurenți la materialele dosarului lipsesc.

Astfel, se constată că recurenții s-au conformat prevederilor legale și au declarat recursurile împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 07 decembrie 2016, în termen.

Examinând temeiurile recursului, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursurile sunt inadmisibile din considerentele ce urmează.

În conformitate cu art. 432 alin. (1) CPC, părțile și alți participanți la proces sunt 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.

Alineatele (2) și (3) ale aceluiași articol prevăd exhaustiv cazurile în care se consideră că normele de drept material sau de drept procedural au fost încălcate sau aplicate eronată, iar alin. (4) stabilește 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.

Conform prevederilor 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) CPC.

Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursurile declarate de Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/118, reprezentată de avocatul Petru Bălănel, Vasile Buza, reprezentat de avocatul Nicolae Buza și Societatea cu Răspundere Limitată „Elevatexpo” nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4) CPC.

Prin urmare, argumentele recursurilor nu indică la încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau a normelor de drept procedural de către instanța de apel, respectiv nu constituie temei de casare a deciziei recurate.

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.

În acest context, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție reiterează și faptul că procedura admisibilității constă în verificarea faptului dacă motivele invocate în recurs se încadrează în cele prevăzute în art. 432 alin. (2), (3) și (4) CPC.

Aici, completul Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție relevă că 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 (cauza Purcell contra Irlandei, 16 aprilie 1991), pe când în recursurile declarate de Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/118, reprezentată de avocatul Petru Bălănel, Vasile Buza, reprezentat de avocatul Nicolae Buza și Societatea cu Răspundere Limitată „Elevatexpo”, asemenea aspecte nu se regăsesc.

Distinct de cele relatate, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a considera recursurile declarate de Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/118, reprezentată de avocatul Petru Bălănel, Vasile Buza, reprezentat de avocatul Nicolae Buza și Societatea cu Răspundere Limitată „Elevatexpo” ca inadmisibile.

Cu referire la cerința Întreprinderii de Stat „Cadastru”, cu privire la dispunerea rambursării din contul recurențelor a cheltuielilor judiciare suportate de Întreprinderea de Stat „Cadastru” în mărime de 38000 lei, instanța de recurs o consideră abuzivă, deoarece cheltuielile de judecată, inclusiv și taxa de stat, conform dispozițiilor art. 94 alin. (1) CPC, se încasează la cererea părții.

Din actele pricinii nu rezultă că Întreprinderea de Stat „Cadastru” a depus în instanța de apel o astfel de cerere cu anexarea probelor în confirmarea acesteia.

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

dispune:

Recursurile declarate de Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/118, reprezentată de avocatul Petru Bălănel, Vasile Buza, reprezentat de avocatul Nicolae Buza și Societatea cu Răspundere Limitată „Elevatexpo” se consideră inadmisibile.

Încheierea este irevocabilă.

Președinte, judecătorul

Ala Cobăneanu

Judecătorii

Iuliana Oprea

Ion Druță