

Î N C H E I E R E

24 mai 2017

mun. Chișinău

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

în componență:

Președintele completului,

Judecătorul:

Judecătorii:

Iulia Sîrcu

Mariana Pitic și Sveatoslav Moldovan

examinând chestiunea cu privire la admisibilitatea recursului declarat de Dianova Maria, în pricina civilă la cererea de chemare în judecată depusă de avocatul stagiar Roșca Veaceslav în interesele Mariei Dianova împotriva Întreprinderii de Stat „Cadastru” cu privire la revocarea actului administrativ, obligarea înregistrării bunurilor imobile și încasarea cheltuielilor de judecată, împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 17 ianuarie 2017, prin care s-a admis apelul declarat de Întreprinderea de Stat „Cadastru”, s-a casat hotărârea Judecătoriei Rîșcani mun. Chișinău din 24 iunie 2016 și s-a emis o nouă hotărâre de respingere a acțiunii

c o n s t a t ă :

Prin mandatul din 10 august 2015 avocatul stagiar Roșca Veaceslav a fost împuternicit de Dianova Maria să-i acorde asistență juridică în instanța de judecată cu dreptul de a semna și depune cerere de chemare în judecată (f.d. 2).

La 04 noiembrie 2015 prin intermediul oficiului poștal avocatul stagiar Roșca Veaceslav a depus în interesele Mariei Dianova cerere de chemare în judecată împotriva Întreprinderii de Stat „Cadastru” cu privire la revocarea actului administrativ, obligarea înregistrării bunurilor imobile și încasarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea cererii de chemare în judecată avocatul stagiar Roșca Veaceslav a invocat că la 10 februarie 2006 Dianova Maria a încheiat cu societatea cu răspundere limitată „Rom-Prim” contractul nr. 26-B/1 de investiții financiare private în construcția obiectului nr. 2006, prin care reclamanta a investit 40 000 Euro în construcția apartamentului nr. 26, compus din 2 odăi, cu suprafața de 80 m.p. din str. Grenoble, 128/4, or. Codru, mun. Chișinău.

Prin contractul nr. 25-B/1 de investiții încheiat cu societatea cu răspundere limitată „Rom-Prim” la 03 septembrie 2007 Dianova Maria a investit suma de 58 500 Euro în construcția apartamentului nr. 25, compus din 3 odăi, cu suprafața de 117 m.p. și suma de 7 000 Euro în construcția parcării subterane nr. 2 situate pe aceeași adresă.

Conform pct. 3.3 din contractele menționate, societatea cu răspundere limitată „Rom-Prim” s-a obligat să efectueze lucrările de construcție și să transmită Mariei Dianova până la 31 octombrie 2007 apartamentele nr. 25 și 26 și locul de parcare nr.2.

Prin actele de predare-primire a bunului în drept de proprietate nr. 133 și nr. 134 din 17 martie 2011 societatea cu răspundere limitată „Rom-Prim” a confirmat că Maria Dianova nu are datorii la executarea contractelor nr. 26-B/1 din 10 februarie 2006 și nr. 25-B/1 din 03 septembrie 2007.

Societatea cu răspundere limitată „Rom-Prim” nu a onorat obligațiile contractuale asumate și Maria Dianova este în imposibilitate de a dobândi dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile nominalizate.

În apartamente s-au efectuat lucrări de reparație, este instalat mobilier, sunt conectate serviciile de asigurare cu gaze naturale, energie electrică, apă, canalizare, etc.

Majoritatea locatarilor acestui bloc locativ au legalizat dreptul de proprietate în temeiul hotărârii Judecătorei Centru mun. Chișinău din 18 februarie 2011 și locuiesc în apartamentele respective, fiind creat în acest sens un condominiu.

La 11 septembrie 2015 Dianova Maria a solicitat Oficiului Cadastral Teritorial Chișinău nr.1 înregistrarea primară selectivă a dreptului de proprietate asupra apartamentelor nr. 25 și 26 și a locului de parcare nr. 2 din imobilul amplasat pe str. Grenoble, 128/4, or. Codru, mun. Chișinău.

Prin decizia Oficiului Cadastral Teritorial Chișinău nr. 1 din 21 septembrie 2015 s-a respins cererea Mariei Dianova privind înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor.

În motivarea refuzului registratorul a menționat că actele de proprietate nu sunt autentificate la notar; cererea de înregistrare urmează a fi semnată de ambele părți contractuale dacă nu este autentificat actul juridic; procurile anexate la cererea de înregistrare eliberate de societatea cu răspundere limitată „Rom-Prim” sunt declarate nule; nu există dovada achitării pentru bunurile procurate din partea beneficiarului.

Maria Dianova a depus cerere prealabilă la Întreprinderea de Stat „Cadastru”, prin care a solicitat revocarea deciziei registratorului Oficiului Cadastral Teritorial Chișinău nr.1 din 21 septembrie 2015, însă prin decizia nr. D/551/2015/106/2015 din 30 octombrie 2015 cererea ei a fost respinsă cu menținerea deciziei contestate.

Respingerea înregistrării dreptului de proprietate pe motiv că contractele de investiție nu sunt autentificate este ilegală.

Conform art. 40⁶ alin. (1) Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XIII din 25 februarie 1998, contractele prin care una dintre părți se obligă să asigure construcția unuia sau mai multor apartamente și să le transmită persoanei fizice care se obligă să achite integral sau parțial prețul imobilului anterior predării acestuia, precum și contractele privind cesiunea drepturilor care rezultă din acestea se autentifică notarial și se înscriu în registrul bunurilor imobile, sub sancțiunea nulității.

Articolul 40⁶ din Legea vizată a fost introdus prin Legea nr.164-XVI din 09 iulie 2008, în vigoare 29 iulie 2008, iar contractele de investiție din 10 februarie 2006 și 03 septembrie 2007 au fost încheiate anterior.

Nulitatea procurilor eliberate de societatea cu răspundere limitată „Rom-Prim” nu constituie temei de respingere a înregistrării dreptului de proprietate, deoarece Dianova Maria la depunerea actelor de înregistrare nu s-a bazat pe aceste procuri.

Dianova Maria a prezentat pârâtului probe care confirmă lipsa datoriilor aferente contractelor de investiții.

Cere avocatul stagiar Roșca Veaceslav admiterea acțiunii, revocarea deciziei Întreprinderii de Stat „Cadastru” nr. D/551/2015/106/2015 din 30 octombrie 2015,

obligarea înregistrării bunurilor și drepturilor asupra apartamentelor nr. 25 și nr. 26 și parcării nr. 2, din mun. Chișinău, or. Codru, str. Grenoble, 128/4, numerele cadastrale: 013112430405.026, 013112430405.025 și 013112430405.200.

Prin hotărârea Judecătoriei Rîșcani mun. Chișinău din 24 iunie 2016 acțiunea a fost admisă integral.

S-a anulat decizia Întreprinderii de Stat „Cadastru” nr. D/551/2015/106/2015 din 30 octombrie 2015.

S-a obligat Întreprinderea de Stat „Cadastru” să înregistreze bunurile imobile și drepturile asupra apartamentelor nr. 25, nr. 26 și parcării nr. 2, din mun. Chișinău, or. Codru, str. Grenoble, 128/4, cu numerele cadastrale: 013112430405.026, 013112430405.025 și 013112430405.200. (f.d. 67, 72-74).

Prin procura din 22 ianuarie 2016 Burghilea Radu a fost împuternicit de Întreprinderea de Stat „Cadastru” să-i reprezinte interesele în instanța de judecată cu dreptul de a ataca hotărârea judecătorească (f.d. 71).

La 28 iunie 2016 reprezentantul Burghilea Radu a declarat în interesele Întreprinderii de Stat „Cadastru” apel nemotivat împotriva hotărârii Judecătoriei Rîșcani mun. Chișinău din 24 iunie 2016, iar la 27 octombrie 2016 apel motivat împotriva aceleiași hotărâri (f.d.69, 83-84).

Curtea de Apel Chișinău prin decizia din 17 ianuarie 2017 a admis apelul declarat de Întreprinderea de Stat „Cadastru”, a casat hotărârea Judecătoriei Rîșcani mun. Chișinău din 24 iunie 2016 și a emis o nouă hotărâre de respingere a acțiunii (f.d. 113-117).

În motivarea soluției instanța de apel a indicat că conform art. 26 alin. (2) Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XIII din 25 februarie 1998, în cazul în care documentul ce confirmă drepturile este un contract în formă scrisă și legislația nu prevede autentificarea notarială obligatorie, cererea de înregistrare se depune de către părțile contractului.

Conform art. 20 Instrucțiunea cu privire la înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor, aprobată prin ordinul Agenției Relații Funciare și Cadastru nr. 112 din 22 iunie 2005, cererea de înregistrare a dreptului în temeiul unui act juridic neautentificat notarial se semnează de ambele părți ale actului juridic.

În privința societății cu răspundere limitată „Rom-Prim” a fost intentat procesul de insolvență, iar gestionarea întreprinderii a fost pusă pe seama administratorului insolvenței.

La înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor urma să fie prezent și administratorul insolvenței.

Întreprinderea de Stat „Cadastru” întemeiat a respins cererea Mariei Dianova, având în vedere că nu a fost prezent administratorul insolvenței și nu a prezentat probe care confirmă lipsa datoriilor față de societatea cu răspundere limitată „Rom-Prim”.

Prima instanță eronat a admis acțiunea, deoarece art. 40⁶ alin. (1) Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XIII din 25 februarie 1998 a fost introdus ulterior încheierii contractelor invocate de Dianova Maria.

La 22 martie 2017 Dianova Maria a declarat recurs împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 17 ianuarie 2017, solicitând admiterea acestuia, casarea deciziei instanței de apel și menținerea hotărârii primei instanțe.

În motivarea cererii de recurs Dianova Maria a indicat că decizia instanței de apel este neîntemeiată, ilegală și emisă cu aplicarea eronată a normelor de drept material.

Prin decizia contestată i se lezează dreptul de proprietate asupra imobilelor.

Articolul 40⁶ Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XIII din 25 februarie 1998 nu este aplicabil, deoarece a fost introdus prin Legea nr.164-XVI din 09 iulie 2008, în vigoare 29 iulie 2008, iar contractele de investiție din 10 februarie 2006 și 03 septembrie 2007 au fost încheiate anterior.

Registratorul nu este investit cu dreptul de a interpreta clauzele unui contract.

La setul de acte necesare înregistrării drepturilor de proprietate a anexat și certificatele prin care se confirmă lipsa de datorii.

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.

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

Verificând argumentele invocate de Dianova Maria în cererea de recurs pe baza materialelor din dosar, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul declarat este inadmisibil din următoarele motive.

În conformitate cu art. 434 Codul de procedură civilă, recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau deciziei integrale.

Curtea de Apel Chișinău a expediat în adresa părților copia deciziei din 17 ianuarie 2017 la 01 februarie 2017 (f.d. 118).

Prin urmare, recursul declarat de Dianova Maria la 22 martie 2017 este depus în termen.

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

Dianova Maria în cererea de recurs temeiuri prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4) Codul de procedură civilă nu a 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) și (4).

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

Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție menționează 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) Codul de procedură civilă.

În acest sens, Curtea Europeană a Drepturilor Omului a relevat în jurisprudența sa constantă că „... art. 6 paragraful 1 al Convenției Europene pentru Apărarea Drepturilor Omului și a Libertăților Fundamentale nu impune motivarea în detaliu a unei decizii prin care o instanță de recurs, întemeindu-se pe dispoziții legale specifice, respinge recursul declarat împotriva sentinței pronunțate de o instanță inferioară, ca fiind lipsit de șanse de succes.” (cauza Rebai și alții contra Franței, Comisia Europeană a Drepturilor Omului, 25 februarie 1995, nr.26561/1995).

Astfel, din motivele menționate și având în vedere că instanța de apel a examinat pricina sub toate aspectele, cu respectarea normelor de drept material, procedural și apreciind corect probele administrate a emis o hotărâre legală, iar argumentele invocate de Dianova Maria în cererea de recurs poartă caracter declarativ și nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4) Codul de procedură civilă, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a considera recursul inadmisibil.

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

d i s p u n e:

Recursul declarat de Dianova Maria se consideră inadmisibil.

Încheierea este irevocabilă din momentul emiterii.

Președintele completului,

Judecătorul:

/semnătura/

Iulia Sîrcu

Judecătorii:

/semnătura/

Mariana Pitic

/semnătura/

Sveatoslav Moldovan

Copia corespunde originalului

judecător Sveatoslav Moldovan