

DECIZIE

31 mai 2017

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecător
judecători

Valentina Clevadî
Iuliana Oprea, Iurie Bejenaru,
Ion Druță, Dumitru Mardari

examinând recursul declarat de Asociația Proprietarilor de Locuințe Privatizate nr. 54/267 COOP,

în pricina civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Asociația Proprietarilor de Locuințe Privatizate nr. 54/267 COOP împotriva Nataliei Vicol, intervenienți accesorii Vicol Vitalie, Vicol Petru, Vicol Denis, Întreprinderea de Stat „Cadastru”, Primăria și Consiliul mun. Chișinău privind anularea procesului-verbal de recepție finală, contractului de vânzare-cumpărare, transmitere-primire în proprietate privată, demolarea construcției neautorizate a încăperilor replanificate, precum și compensarea cheltuielilor de judecată,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 02 noiembrie 2016, prin care a fost respins apelul declarat de Asociația Proprietarilor de Locuințe Privatizate nr. 54/267 COOP și menținută hotărârea Judecătoriei Ciocana, mun. Chișinău din 30 decembrie 2015, prin care acțiunea a fost respinsă,

c o n s t a t ă :

La 30 octombrie 2014, APLP nr. 54/267 COOP a depus cerere de chemare în judecată împotriva Nataliei Vicol, intervenienți accesorii Vicol Vitalie, Vicol Petru, Vicol Denis, ÎS „Cadastru”, Primăria și Consiliul mun. Chișinău privind anularea procesului-verbal de recepție finală, contractului de vânzare-cumpărare, transmitere-primire în proprietate privată, demolarea construcției neautorizate a încăperilor replanificate, precum și compensarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii reclamantul a indicat că, Vicol Natalia, fiind proprietara ap.92 din blocul locativ situat în mun. Chișinău, str. XXXX, ZZZZ, a executat fără autorizație construcția unui „planșeu” în scara blocului între nivelul 4 și 5 al blocului locativ, amplasând o odaie alăturată ap.YYYY, blocând astfel accesul locatarilor de la nivelul 5 la casa scării din partea stângă a clădirii.

Mai indică APLP nr. 54/267 COOP că, conform hotărârii Preturii sect. Ciocana,

mun.Chişinău nr.03-57 din 19.02.2009 cu privire la aplicarea sancţiunii administrative, s-a constatat că, Vicol Natalia construia magazie pe scara blocului din str. XXXX, ZZZZ, în lipsa certificatului de urbanism şi a autorizaţiei de construire, încălcând prevederile art.22 al Legii nr.721 din 02.02.1996 privind calitatea în construcţii, cât şi Hotărârea Guvernului nr.360 din 18.04.1997 privind aprobarea Regulamentului privind certificatul de urbanism şi autorizarea construcţiei sau desfiinţarea construcţiilor şi amenajărilor, fiindu-i aplicată amendă în mărime de 200 u.c. (4000 lei), cu demolarea construcţiei neautorizate, însă pârâta nu a executat hotărârea Preturii sect.Ciocana, mun.Chişinău sus-menţionată.

Astfel, pârâta a continuat lucrările de construcţie neautorizate, iar încăperile nr. XX, YY, ZZ construite ca accesorii la ap.ZZ din blocul locativ situat pe str. XXXX, ZZZZ, mun.Chişinău, au fost recepţionate în baza procesului-verbal de recepţie finală nr.851 din 06.08.2009.

Ca urmare, prin contractul de vânzare- cumpărare, transmitere-primire a locuinţei în proprietate privată din 14.12.2011, încheiat între administraţia publică locală şi Vicol Natalia, încăperile nr. XX, YY, ZZ, construite neautorizat ca accesorii la ap.ZZ din blocul locativ din str. XXXX, ZZZZ, au fost trecute în proprietatea privată a pârâtei, Vicol Natalia.

Susţine reclamantul că, potrivit scrisorii Serviciul Protecţie Civilă şi Situaţiilor Excepţionale, Direcţia Situaţii Excepţionale mun.Chişinău nr.Ț- 21/13 din 27.06.2013, s-a constatat că în urma examinării cazului dat cu ieşirea la faţa locului s-a confirmat faptul blocării scării a doua de evacuare de la etajul 5 a blocului locativ, prin acapararea abuzivă a scării şi efectuarea construcţiilor neautorizate de reamenajare a încăperilor nr. XX, YY, ZZ, iar executarea de către Vicol Natalia a construcţiilor respective prezintă o încălcare gravă a regulilor de apărare împotriva incendiilor şi normativelor în construcţii NCM E.03.02-2001 pct.6.13 şi Chiot 2.08.01-89 - Clădiri de locuit pct.1.26.

Mai mult ca atât, Direcţia Situaţii Excepţionale mun.Chişinău, a constatat că atât avizul Serviciului Protecţie Civilă şi Situaţiilor Excepţionale privind recepţia finală a construcţiei nr.1/2-119 din 05.05.2009, cât şi cererea nr.143 din 21.04.2009, referitor la recepţia încăperilor indicate, nu figurează în registrele de evidenţă a subdiviziunilor din cadrul Direcţiei Situaţii Excepţionale mun.Chişinău.

Precizează reclamantul că, potrivit scrisorii nr.657 din 27.06.2013, adresată Procuraturii mun. Chişinău de către Direcţia Situaţii Excepţionale mun. Chişinău, în care este indicat faptul că în adresa Direcţiei a parvenit cererea Nataliei Vicol, înregistrată sub nr. 1/283 din 04.06.2009 referitor la recepţia încăperilor nr. XX, YY, ZZ, cererea dată a fost respinsă din cauza încălcărilor expuse anterior, despre acest fapt fiind informată şi solicitanta, Vicol Natalia.

Menţionează că, Direcţia Situaţii Excepţionale mun.Chişinău a înmânat Nataliei Vicol prescripţia nr.323 din 17.10.2012 privind deblocarea scării a doua de evacuare de la etajul 5 a blocul locativ din str. XXXX, ZZZZ, mun.Chişinău în termen de pînă la data de 17.11.2012, însă la data de 11.06.2013, în urma controlului tehnic efectuat de către Inspectorul Secţiei apărare împotriva incendiilor a Detaşamentului Pompieri şi Salvatori sect.Ciocana, mun. Chişinău s-a constata că, scara a doua de evacuare de la etajul 5 a

blocului locativ nu a fost deblocată.

Prin urmare, Serviciul de Supraveghere de Stat a Sănătății Publice mun. Chișinău, prin scrisoarea nr.04/4-23 17 din 18.06.13, a informat că, pe parcursul anului 2009 nu a eliberat aviz la recepția finală pentru încăperile nr. XX, YY, ZZ la ap.XX din str. XXXX, ZZZZ, mun.Chișinău.

Solicită APLP nr. 54/267 COOP, anularea procesului-verbal de recepție finală nr.851 din 06.08.2009 a încăperilor nr. XX, YY, ZZ la ap.XX (replanificate) din blocul locativ din str. XXXX, ZZZZ, mun. Chișinău; anularea contractului de vânzare-cumpărare, transmitere-primire în proprietate privată din 14.12.2011, încheiat între administrația publică locală și Natalia Vicol privitor la încăperile nr. XX, YY, ZZ la ap.XX (replanificate) din blocul locativ situat pe str. XXXX, ZZZZ, mun. Chișinău; dispunerea demolării construcției neautorizate a încăperilor nr. XX, YY, ZZ la ap.XX (replanificate) din blocul locativ situat în mun.Chișinău, nr. XX, YY, ZZ la ap.XX, cât și compensarea cheltuielilor de judecată.

Ulterior, reclamantul și-a completat temeiul acțiunii, indicând că, recepția finală a încăperilor nr. XX, YY, ZZ la ap.XX din str. XXXX, ZZZZ, mun. Chișinău, a avut loc în baza unui aviz falsificat al Direcției Situații Excepționale, precum și în lipsa Avizului Serviciului de Supraveghere de Stat a Sănătății Publice din mun. Chișinău, ceea ce indică asupra recepționării unei construcții necalitative, fiind blocată scara a doua de evacuare de la etajul 5 al blocului locativ, respectiv, fiind puse în pericol sănătatea, integritatea corporală și chiar viața locatarilor în caz de situații excepționale (f.d.177, Vol.I).

Procesul-verbal de recepție finală nr.851 din 06.08.2009 a încăperilor nr. XX, YY, ZZ la ap.XX din str. XXXX, ZZZZ, mun.Chișinău, contravine ordinii publice și în temeiul art.220 alin.(2) Cod civil necesită a fi declarat nul, iar ca urmare a declarării nulității absolute a acestui act juridic, contractul de vânzare-cumpărare, transmitere-primire în proprietate privată din 14.12.2011, încheiat între administrația publică locală și Vicol Natalia, este nul de drept, așa cum încheierea acestuia se datorează recepției finale a încăperilor, în temeiul unui aviz falsificat din partea Direcției Situații Excepționale, cât și lipsa avizului Serviciul de Supraveghere de Stat a Sănătății Publice.

Prin cererea din 15 decembrie 2015 reclamantul și-a concretizat și pretențiile ce țin de încasarea cheltuielilor de judecată, solicitând încasarea sumei de 6 105,50 lei, dintre care 470 lei cu titlu de plata taxei de stat, 398 lei cu titlu de cheltuieli pentru serviciile prestate de ÎS „Cadastru”, suma de 237, 50 lei cu titlu de cheltuieli de judecată de citare publică a intervenientului accesoriu, Vicol Vitalie, 5 000 lei cu titlu de cheltuieli de asistență juridică, cheltuielile de citare publică repetată a intervenientului accesoriu, Vicol Vitalie, potrivit facturii fiscale anexate la materialele cauzei (f.d.205).

Prin hotărârea Judecătoria Ciocana, mun. Chișinău din 30 decembrie 2015, acțiunea înaintată de APLP nr.54/267 COOP împotriva Nataliei Vicol, intervenienți accesorii Vicol Vitalie, Vicol Petru, Vicol Denis, ÎS „Cadastru”, Primăria și Consiliul mun. Chișinău privind anularea procesului-verbal de recepție finală, contractului de vânzare-cumpărare, transmitere-primire în proprietate privată, demolarea construcției neautorizate a încăperilor

replanificate, precum și compensarea cheltuielilor de judecată, a fost respinsă ca fiind neîntemeiată (f.d. 233-236, Vol.I).

Nefiind de acord cu hotărârea primei instanțe, APLP nr. 54/267 COOP a contestat-o cu apel.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 02 noiembrie 2016 a fost respins apelul declarat de către APLP nr. 54/267 COOP și menținută hotărârea Judecătorei Ciocana, mun. Chișinău din 30 decembrie 2015.

La 14 martie 2017, APLP nr. 54/267 COOP a contestat cu recurs decizia instanței de apel, solicitând admiterea acestuia, casarea deciziei instanței de apel, cu restituirea pricinii la rejudecare.

În motivarea recursului s-a indicat că, instanța de apel a soluționat greșit pricina, încălcând și aplicând eronat normele de drept material și procedural, și anume, a ignorat prevederile art. 373 alin. (5) CPC.

Sustine că, scara de evacuare acaparată abuziv de intimată aparține cu drept de proprietate comună pe cote-părți, tuturor locatarilor blocului locativ, astfel că, acțiunea negatorie putea fi intentată de orice locatar al blocului, inclusiv și de APLP nr. 54/267 COOP.

În acest context afirmă recurentul că, instanța de apel nu a ținut cont de prevederile art. 355 alin. (1) Cod civil și art. 5 și 21 lit. e) al Legii condominiului în fondul locativ, conform cărora asociația de coproprietari este obligată să asigure respectarea intereselor tuturor membrilor asociației la stabilirea condițiilor și modului de posedare, folosire și dispunere de proprietate comună, din care se deduce că, APLP nr. 54/267 a fost îndreptățit să intenteze prezenta acțiune.

De asemenea a indicat că, procesul-verbal de recepție finală, cât și contractul de înstrăinare, sunt lovite de nulitate absolută, art. 220 alin. (2) Cod civil, deoarece procesul-verbal de recepție finală a fost emis în baza unui aviz falsificat al Direcției Situații Excepționale, prin care au fost recepționate anexele care blochează scara de evacuare, punând în pericol siguranța locatarilor, ceea ce contravine ordinii publice.

Mai indică că, în cadrul cauzei penale nr. 2013481501, intimata și-a recunoscut vina în falsificarea avizului respectiv, fapt indicat în ordonanța Procuraturii Ciocana mun. Chișinău din 16 septembrie 2014.

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.

Din materialele cauzei rezultă că copia deciziei recurate a fost expediată în adresa participanților la proces la 17 ianuarie 2017 (f.d. 58 Vol.II), recursul declarat la 14 martie 2017, se consideră depus în termen.

Studiind materialele dosarului, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră necesar de a admite recursul, de a casa decizia instanței de apel și a restitui pricina spre rejudecare în instanța de apel din considerentele ce urmează.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. c) CPC, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul, 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.

După cum rezultă din materialele cauzei, APLP nr.54267, înaintând acțiunea în instanța de judecată împotriva Nataliei Vicol, intervenienți accesorii Vicol Vitalie, Vicol Petru, Vicol Denis, Întreprinderea de Stat „Cadastru”, Primăria și Consiliul mun. Chișinău, a solicitat anularea procesului-verbal de recepție finală nr.851 din 06.08.2009 a încăperilor nr. XX, YY, ZZ la ap.XX (replanificate) din blocul locativ din str. XXXX, YYYYY, mun. Chișinău; anularea contractului de vânzare-cumpărare, transmitere-primire în proprietate privată din 14.12.2011, încheiat între administrația publică locală și Natalia Vicol în ce privește încăperile nr. XX, YY, ZZ la ap.XX (replanificate) din blocul locativ situat pe str. Maria Drăgan, 2/1A, mun. Chișinău; dispunerea demolării construcției neautorizate a încăperilor nr. XX, YY, ZZ la ap.XX (replanificate) din blocul locativ situat pe str. XXXX, YYYYY, mun. Chișinău, cât și compensarea cheltuielilor de judecată în sumă de 6 105,50 lei.

S-a stabilit că, prin procesul-verbal de recepție finală nr.851 din 06.08.2009, comisia de recepție finală, au fost recepționate încăperile nr. XX, YY, ZZ din mun. Chișinău, str. XXXX, YYYYY, ap.XX, care au fost construite de către Vicol Natalia pe scara blocului cu scopul de reamenajare și mărirea suprafeței locuinței (f.d.46-47, Vol.I).

La fel, din materialele cauzei rezultă că, prin contractul de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietate privată, încheiat între administrația publică locală, în persoana viceprimarului, Furtună Mihai și Vicol Natalia, încăperile nr.5b, 5v, 5g cu suprafața de 10,70 m.p. din str. XXXX, YYYYY, ap.XX, mun.Chișinău (conform procesului-verbal de recepție finală nr.851 din 06.08.2009), au fost înstrăinate Nataliei Vicol și familiei acesteia în baza contractului autentificat și înregistrat la data de 14.12.2011 cu nr.5323 de notarul public, Cobâneau Angela, înregistrat la OCT Chișinău filiala ÎS „Cadastru” cu nr.0100/11/142144 la 28.12.2011, numărul cadastral 0100304.116.01.092 (f.d.100- 102, Vol.I).

Prin certificatul seria TS nr. 037848 din 14 martie 2014, se confirmă că în baza datelor sistemului informațional „Privatizarea locuințelor” al Consiliului mun. Chișinău, la privatizarea locuinței din mun. Chișinău, str. XXXX, YYYYY, ap.XX, în conformitate cu hotărârea nr. 240 din 20 octombrie 2011 a Comisiei municipale de privatizare a fondului de locuințe Chișinău, au participat: Vicol Natalia, Vicol Vitalie, Vicol Petru, Vicol Denis (f.d. 103, Vol.I)

De asemenea s-a constatat că, potrivit informației din Registrul bunurilor imobile a OCT Chișinău, Vicol Natalia, Vicol Vitalie, Vicol Petru, Vicol Denis, sunt proprietarii ap.XX din str. XXXX, YYYYY, mun.Chișinău, cu suprafața de 31,1 m.p., numărul cadastral 0100304.116.01.092, indicându-se temeiul înscrierii în Registrul bunurilor imobile, contractul de vânzare-cumpărare nr.5979 din 23.12.2000 și contractul de vânzare-

cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietate privată nr.5323 din 14.12.2011, extrasul nr.240 din 28.10.2011 (f.d.51, Vol.I).

Fiind investită cu judecarea pricinii în cauză, prima instanță a ajuns la concluzia netemeinicii acțiunii, bazându-se pe prevederile art. 374-376 Cod civil și motivându-și soluția pe faptul că, APLP nr. 54/267, nefiind proprietarul încăperilor nr. XX, ZZ și YY cu suprafața de 10,70 m.p., atribuite la ap.92 din str. XXXX, YYYY, mun. Chișinău, neîndreptățit invocă pretinsul interes în apărarea drepturilor proprietarilor membri ai asociației, și neîntemeiat solicită prin acțiune negatorie apărarea presupuselor drepturi, or, acțiunea negatorie, ca și acțiunea în revendicare ca mijloc de apărare, poate fi înaintată de proprietarul bunului, sau de persoanele care, deși nu sunt proprietari, dețin în posesiune bunul în baza legii sau a unui contract, iar la caz, nici una din condițiile imperative expuse, nu sunt întrunite în persoana APLP nr. 54/267.

La rândul său, instanța de apel, judecând apelul declarat de APLP nr. 54/267, a constatat netemeinicia acestuia, respingându-l și menținând hotărârea primei instanțe.

La emiterea soluției respective, instanța de apel, cu referire la prevederile art. 375, 376 ale Codului civil și dispozițiile Legii cu privire la privatizarea fondului de locuințe, a reiterat aceleași argumente ca și prima instanță, reținând că, o dată cu recepționarea finală a lucrărilor prin procesul-verbal de recepție finală semnat de autoritățile corespunzătoare, se constată legalizarea lucrărilor, mai mult ca atât, la acel moment APLP nr. 54/267 și-a dat acordul asupra recepției finale.

La fel, instanța de apel a mai reținut că, legalizarea lucrărilor efectuate la replanificarea apartamentului nr. XX din str. str. XXXX, YYYY, mun. Chișinău, nu a dus la apariția dreptului de proprietate a beneficiarului Nataliei Vicol, or, administrația publică locală, ulterior a înstrăinat ca proprietar încăperile litigioase familiei Vicol, prin contractul de vânzare-cumpărare din 14 decembrie 2011, în atare condiții fiind încheiat un act juridic între alte părți, reclamantul-apelant în care nu ar avea nici o calitate.

Instanța de recurs constată însă că, interpretarea dată de instanța de apel este una pripită și superficială.

În conformitate cu art. 130 alin. (1) și (2) CPC, instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă și nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblu și interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege și nici un fel de probe nu au pentru instanța judecătorească o forță probantă prestabilită fără aprecierea lor.

Conform art. 239 CPC, hotărârea judecătorească trebuie să fie legală și întemeiată. Instanța își întemeiază hotărârea numai pe circumstanțele constatate nemijlocit de instanță și pe probele cercetate în ședință de judecată.

Art. 240 alin. (1) CPC prevede că, la deliberarea hotărârii, instanța judecătorească apreciază probele, determină circumstanțele care au importanță pentru soluționarea pricinilor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părți, legea aplicabilă soluționării pricinii și admisibilitatea acțiunii.

Iar, în conformitate cu art. 373 alin. (1), (2) și (4) CPC, instanța de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referințelor și obiecțiilor înaintate, legalitatea și temeinicia hotărârii atacate în ceea ce privește constatarea circumstanțelor de fapt și aplicarea legii în primă instanță; instanța de apel verifică circumstanțele și raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanțe, precum și cele care nu au fost stabilite, dar care au importanță pentru soluționarea pricinii, apreciază probele din dosar și cele prezentate suplimentar în instanța de apel de către participanții la proces. Instanța de apel nu este legată de motivele apelului privind legalitatea hotărârii primei instanțe, ci este obligată să verifice legalitatea hotărârii în întregul ei.

La caz, prezintă relevanță și dispozițiile art. 220 alin. (1) și (2) Cod civil, care stipulează că, actul juridic sau clauza care contravin normelor imperative sînt nule dacă legea nu prevede altfel. Actul juridic sau clauza care contravin ordinii publice sau bunelor moravuri sînt nule.

Art.8 al Legii privatizării fondului de locuințe, prevede că, proprietarii de locuință privatizată sunt coposesorii instalațiilor și comunicațiilor ingineresti, ai locurilor de uz comun ale imobilului și ai terenurilor de pe lângă el. Spațiile cu altă destinație decât cea de locuință din blocurile de locuințe neincluse în costul și suprafața echivalentă a apartamentelor supuse privatizării, cu excepția spațiilor de folosință comună – scărilor, caselor scărilor, teraselor, subsolurilor, puțurilor de ascensare, punctelor de distribuție a energiei termice, electrice și a apei, rămân în proprietatea statului și se privatizează în modul prevăzut de lege.

Raportând la caz normele citate și circumstanțele constatate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție apreciază concluziile instanței de apel ca fiind rezultate din neexaminarea multiaspectuală a cauzei, și în consecință, aplicarea și interpretarea eronată a legii.

În acest context se va învedera că, Curtea de Apel Chișinău la adoptarea deciziei nu a luat în considerare că, la constatarea nulității actului juridic ce contravine legii, urmează de reținut că prin act juridic ce contravine legii se va înțelege nu numai actul încheiat cu nerespectarea prevederilor legii, dar și cel încheiat cu nerespectarea prevederilor fixate în actele normative subordonate legii (instrucțiuni, regulamente, alte acte ministeriale sau departamentale). În acest caz, se prezumă că actele normative subordonate legii sunt emise în temeiul legii și nu contravin ei.

La acest segment, instanța de recurs reiterează că, conform art. 217 alin. (1) Cod civil, nulitatea absolută a actului juridic, instanța o invocă din oficiu, iar conform art. 220 alin. (2) Cod civil, sunt nule actul sau clauza care contravine ordinii publice sau bunurilor moravuri.

Ordinea publică, reprezintă o totalitate de dispoziții legale imperative de drept public și de drept privat, ce urmăresc ca finalitate apărarea instituțiilor și valorilor fundamentale ale societății, ocrotirea socială a tuturor persoanelor, a drepturilor și libertăților omului, precum și dezvoltarea economică a țării, iar bunele moravuri reprezintă regulile de morală socială considerate ca fundamentale pentru ordinea societății. Ele își găsesc reflectare în

reprezentările general recunoscute în societate despre comportamentul cuvenit, moravuri care s-au constituit pe parcursul dezvoltării sociale, fiind, totodată, influențate de principiile generale ale dreptului și de jurisprudență.

Ca urmare, se concluzionează că, lipsa „vinovăției” în acțiunile părților, care au încheiat actul juridic ce contravine legii, nu exclude nulitatea absolută a lui, întrucât necunoașterea legii nu poate servi ca temei pentru îndreptățirea persoanei.

În acest sens, Curtea de Apel Chișinău în conținutul actului său de dispoziție considerând că, recurentul-apelant, APLP nr. 54/267, nefiind proprietarul încăperilor litigioase nr. XX, YY și ZZ cu suprafața de 10,70 m.p. atribuite la ap.ZZ din str. XXXX, YYYY, mun. Chișinău și nici co-proprietar a unei cote-părți din blocul locativ situat în mun. Chișinău, str. XXXX, YYYY, nu este în drept să invoce pretinsul interes în apărarea drepturilor proprietarilor membri ai asociației, și neîntemeiat solicită prin acțiune negatorie apărarea presupuselor drepturi, concluzia dată, însă, se dovedește a fi una eronată, or, acțiunea negatorie a fost îndreptată în legătură cu scopul de a înlătura impedimente în calea exercitării dreptului de proprietate asupra scării de evacuare de la etajul 5 al blocului respectiv, acaparată abuziv de către Vicol Natalia, prin efectuarea construcțiilor neautorizate a încăperilor menționate.

Sub acest aspect, Colegiul accentuează că, în temeiul art. 21 lit. e) al Legii condominiului în fondul locativ, asociația de coproprietari este obligată să asigure respectarea intereselor tuturor membrilor asociației la stabilirea condițiilor și modului de posedare, folosire și dispunere de proprietate comună, și respectiv, APLP nr. 54/267 a înaintat prezenta acțiune negatorie în privința scării de evacuare care prezintă în sine un bun proprietate comună a co-proprietarilor imobilului nr. XX din str. XXXX, YYYY, mun. Chișinău.

Prin urmare, concluzia instanței de apel cu referire la faptul că, o dată cu recepționarea finală a lucrărilor prin procesul-verbal de recepție finală, semnat de autoritățile corespunzătoare, se constată legalizarea lucrărilor efectuate de Vicol Natalia, nu corespunde adevărului și se bazează pe o interpretare viciată a materialului probator, sau totuși la dosar se regăsește hotărârea Preturii sectorului Ciocana nr. 03-57 cu privire la aplicarea sancțiunii administrative din 19 februarie 2009, prin care s-a supus Vicol Natalia sancțiunii contravenționale, la amendă de 200 u.c. (4000 lei) cu demolarea construcțiilor neautorizate (f.d. 53), precum și răspunsul Serviciului Protecției Civile și Situațiilor Excepționale, Direcția Situații Excepționale mun. Chișinău din 18 octombrie 2012, prin care s-a confirmat faptul blocării scării a doua de evacuare de la etajul 5 a blocului locativ, prin acapararea abuzivă a scării și efectuarea construcțiilor neautorizate de reamenajare a încăperilor sub nr. XX, YY, ZZ, indicând că executarea de către Vicol Natalia a construcțiilor respective, prezintă o încălcare gravă a Regulilor de apărare împotriva incendiilor și normativelor în construcții NCM E. 03.02-2001, pct. 6.13* și СНИП 2.08.01-089 „Clădiri de locuit”, pct. 1.26. Suplimentar, în urma verificării materialelor ce au stat la bază recepției finale a încăperilor sus-indicate, a fost examinat avizul Serviciului Protecției Civile și Situațiilor Excepționale privind recepția finală a construcției cu nr. ½-119 din 05

mai 2009, referitor la recepția încăperilor nr. XX, YY, ZZ din str. XXXX, YYYY, ap.ZZ, mun. Chișinău și s-a constatat că, atât avizul respectiv, cât și cererea cu nr. 143 din 21.04.2009 referitor la recepția încăperilor sus-indicate, nu figurează în registrele de evidență a subdiviziunilor din cadrul Direcției Situații Excepționale mun. Chișinău, iar cererea Nataliei Vicol cu nr. 1/283 din 04.06.2009, referitor la recepția încăperilor sus-indicate, a fost respinsă din cauza încălcărilor, dânsa fiind sancționată administrativ în baza art. 358 Cod contravențional, fiindu-i înmănată prescripția nr. 323 din 17.10.2012 pentru deblocarea scării a doua de evacuare de la etajul 5 a blocului locativ menționat, până la 17.11.2012, în caz contrar vor fi sesizate organele competente în vederea deblocării scării (f.d. 54).

Ca urmare, prin răspunsul din 27 iunie 2013, Serviciului Protecției Civile și Situațiilor Excepționale, Direcția Situații Excepționale mun. Chișinău a informat că la 27 iunie 2013, în adresa Procuraturii mun. Chișinău au fost îndreptate materialele pe cazul dat, pentru a întreprinde măsurile respective în conformitate cu legislația (f.d. 58-60).

Evidențiază Colegiul că, nici de Centrul de Sănătate Publică mun. Chișinău pe parcursul anului 2009 aviz de recepție finală pentru încăperile litigioase la apartamentul nr. XX din str. XXXX, YYYY (beneficiar Vicol Natalia) nu a fost eliberat (f.d. 57).

La fel, instanța de recurs remarcă că, la examinarea cererii de apel, Curtea de Apel Chișinău, nu a constatat dacă procesul-verbal de recepție finală, care a servit ulterior temei de încheiere a contractului de vânzare-cumpărare, transmitere-primire în proprietatea privată a Nataliei Vicol, vine în contradicție cu ordinea publică sau bunurilor moravuri, or, în acest caz, actul juridic sau clauza care contravine normelor imperative, sunt nule dacă legea nu prevede altfel.

În acest context, este evident că instanța de apel nu a examinat aspectul dat prin prisma legislației în vigoare și obligației ce rezidă din prevederile art. 373 alin. (4) CPC, având la bază probe pertinente și incontestabile, dar a reiterat afirmațiile primei instanțe.

În această ordine de idei se constată că soluția instanței de apel nu conține o argumentare clară din care să rezulte procesul deliberării și adoptării soluției la care s-a ajuns, astfel instanța de recurs fiind în imposibilitatea să exercite controlul judiciar asupra unei asemenea soluții și să verifice temeinicia și legalitatea hotărârii atacate cu privire la oricare dintre motivele prevăzute de lege.

Având la bază art. 6 alin. (1) al Convenției, instanța de recurs ține să menționeze că instanțele de judecată, trebuie, să indice cu suficientă claritate motivele pe care-și întemeiază hotărârile, iar având în vedere caracterul determinant al concluziilor sale să precizeze noțiunile, ce implică o apreciere a faptelor supuse examinării.

De asemenea, noțiunea de proces echitabil impune ca instanța de judecată să nu-și motiveze doar sumar hotărârea sa, ci să examineze efectiv problemele esențiale care sunt supuse aprecierii și să nu se mulțumească de a proba pur și simplu concluziile uneia dintre părți.

Față de cele de preced, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a admite recursul, a casa integral

decizia instanței de apel și de a trimite pricina spre rejudecare în instanța de apel, deoarece eroarea judiciară nu poate fi corectată de instanța de recurs.

La rejudecarea pricinii instanța urmează să țină cont de cele sus-menționate și, având în vedere specificul acțiunii, să stabilească caracterul raportului juridic dintre părți, precum și cadrul legal aplicabil în speță și rejudecând pricina să emită o hotărâre temeinică și legală.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. c) CPC, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție

d e c i d e :

Se admite recursul declarat de Asociația Proprietarilor de Locuințe Privatizate nr. 54/267 COOP.

Se casează decizia Curții de Apel Chișinău din 02 noiembrie 2016, în pricina civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Asociația Proprietarilor de Locuințe Privatizate nr. 54/267 COOP împotriva Nataliei Vicol, intervenienți accesorii Vicol Vitalie, Vicol Petru, Vicol Denis, Întreprinderea de Stat „Cadastru”, Primăria și Consiliul mun. Chișinău privind anularea procesului-verbal de recepție finală, contractului de vânzare-cumpărare, transmitere-primire în proprietate privată, demolarea construcției neautorizate a încăperilor replanificate, precum și compensarea cheltuielilor de judecată, cu trimiterea pricinii spre rejudecare la Curtea de Apel Chișinău, în alt complet de judecători.

Decizia nu se supune nici unei căi de atac.

Președintele ședinței,
judecător

Valentina Clevadi

judecători

Iuliana Oprea

Iurie Bejenaru

Dumitru Mardari

Ion Druță