

prima instanță, Judecătoria Botanica, mun. Chișinău
judecător: V. Mihaila
instanța de apel, Curtea de Apel Chișinău
judecători: N. Vascan, E. Fistican, V. Negru

dosar nr. 2ra-1300/2017

ÎNCHEIERE

05 iulie 2017

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele completului,
judecători

Valentina Clevadî
Dumitru Mardari, Galina Stratulat

examinând admisibilitatea recursului declarat de avocatul Elena Organ, în interesele Olgăi Vitica,

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Olga Vitica împotriva Societății cu răspundere limitată „Elex-SRL” și Zinoviei Prigală cu privire la înlăturarea obstacolelor în exercitarea dreptului de proprietate, restabilirea pereților interiori și a blocurilor sanitare în conformitate cu proiectul recunoașterea dreptului de proprietate și încasarea dobânzii de întârziere,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 25 iunie 2016, prin care s-a respins apelul declarat de avocatul Elena Organ, în interesele Olgăi Vitica și menținută hotărârea Judecătoria Botanica, mun. Chișinău din 08 decembrie 2015,

c o n s t a t ă :

La 05 mai 2010, reclamanta Olga Vitica s-a adresat cu cerere de chemare în judecată împotriva SRL „Elex-SRL” și Zinoviei Prigală cu privire la înlăturarea obstacolelor în exercitarea dreptului de proprietate prin demolarea construcțiilor suplimentare, restabilirea pereților interiori și a blocurilor sanitare în conformitate cu proiectul autorizat și controlat la Inspekția de stat în construcție.

În motivarea acțiunii, reclamanta a indicat că, la 14 iulie 2008 a fost încheiat contractul de construcție a spațiului locativ între compania SRL „Elex-SRL” și Olga Vitica, primul garantând că blocul este locativ și nicidecum cu destinație hotelieră, ceea ce a determinat-o pe reclamantă să procure apartamentul dat.

Susține că, proprietarul ap. 72 din același bloc de locuit, care se află sub apartamentul ei, a făcut o serie de modificări în locuință, contrar cerințelor legale și normelor în construcție, a distrus pereții, a construit blocuri sanitare în locuri

interzise, deoarece izolarea este nesatisfăcătoare și tot ce se petrece în ap. 72 se aude în apartamentul reclamantei, ceea ce provoacă multe incomodități.

Ulterior, reprezentantul Olgăi Vitica a înaintat cerere privind majorarea cuantumului pretențiilor, prin care a solicitat recunoașterea dreptului de proprietate după Olga Vitica asupra ap.79 din str. Brîncuși 110, mun. Chișinău cu nr. cadastral 0100110.174.03.079 și încasarea de la SRL „Elex-SRL” a dobânzii de întârziere în sumă de 705 039,03 lei.

În motivarea cererii, a menționat că la 24 iulie 2008, reclamanta a încheiat cu SRL „Elex-SRL” contractul de investiții nr. 3/79 pentru construcția ap. 79, cu suprafața de 88,3 m.p., etajul 3 din blocul locativ „C” amplasat în mun. Chișinău, str. Brîncuși 110.

A mai indicat că, la încheierea contractului SRL „Elex-SRL” a asigurat-o pe reclamantă că proiectul casei corespunde tuturor exigențelor în construcții și că etajul inferior și deasupra ap.79 sunt etaje la care vor fi amplasate spații cu destinație locativă.

Reclamanta a mai menționat că a achitat în casieria SRL „Elex-SRL” suma de 1 050 000 lei.

În conformitate cu pct. 1.5 al contractului de investiții, SRL „Elex-SRL” a garantat darea în exploatare a blocului locativ cu transmiterea ap. 79 în proprietatea reclamantei în trimestrul IV al anului 2008, iar potrivit pct. 5.3 din contract, după achitarea integrală a investiției, precum și respectarea p. 1.7 din contract, SRL „Elex-SRL” urma să transmită în proprietate reclamantei ap. 79 liber de orice grevări ori pretenții al terțelor persoane.

Conform actului de transmitere în posesie nr. 3/79, SRL „Elex-SRL” i-a transmis reclamantei ap. 79 pentru efectuarea lucrărilor necesare de dare în exploatare a casei.

Susține reclamanta că, în vara anului 2009, împreună cu membrii familiei sale a efectuat toate lucrările de finisare a ap. 79 și s-au instalat cu traiul în el.

În toamna anului 2009, ap. 72 din aceeași casă a fost transmis în folosința Zinaidei Prigală pentru efectuarea lucrărilor de finisare a apartamentului.

Astfel, aceasta a început să reconstruiască apartamentul său, fapt despre care reclamanta a atras atenția SRL „Elex-SRL” asupra unor nereguli în vederea nerespectării exigențelor în construcții. Necătînd la aceasta, pârâta a dus până la sfârșit replanificarea apartamentului, transformîndu-l într-un hotel care să dădea în chirie pe ore.

Reclamanta a menționat că traiul în apartamentul a devenit insuportabil, ultima a fost nevoită să se adreseze la Inspekția de Stat în Construcții, care a stabilit că pârâta a încălcat normele în construcții și a efectuat lucrări de replanificare a apartamentului fără o autorizație pentru construcții, fără proiect avizat de organele de resort și neînregistrat în conformitate cu legislația în vigoare în domeniul construcțiilor.

Afirmă că, prin decizia Curții de Apel Chișinău din 19 septembrie 2011, s-a constatat că pârâta este vinovată de comiterea contravenției prevăzute de art.

179 Cod Contravențional, adică pentru efectuarea neautorizată a lucrărilor de construcții și intervenția neautorizată în construcțiile existente.

În luna februarie 2010, blocul locativ a fost dat în exploatare, fiind înregistrat la OCT procesul-verbal de recepție finală nr. 1247 din 25 noiembrie 2009.

La 25 martie 2010, SRL „Elex-SRL” a prezentat reclamantei actul de predare-primire în proprietate a ap. 79 cu solicitarea de a-l semna cu condiția că ea nu are careva pretenții la calitatea lucrărilor. Aceasta a dorit să menționeze toate defectele ascunse care îl are bunul imobil și cauza imposibilității de a locui în apartament unde este zgomot insuportabil de la ap. 72, care a fost transformat într-un hotel.

De asemenea, reclamanta a mai invocat că până la momentul adresării în instanță dreptul de proprietate asupra ap. 79 aparține antreprenorului SRL „Elex-SRL” și continuă să fie înregistrat cu modul de folosință „Bun viitor”, fapt care face imposibilă transmiterea apartamentului ca bun imobil înregistrat și liber de grevări.

Susține că până în prezent reclamanta nu a intrat în proprietatea apartamentului din str. C. Brîncuși 110, mun. Chișinău, însă a achitat pentru acesta 1 436 927,47 lei de care s-a folosit SRL „Elex-SRL”, care este proprietar al acestuia la moment, a folosit apartamentul în cauză pentru gaj băncii și a perceput din acesta venituri.

Prin hotărârea Judecătorei Botanica, mun. Chișinău din 08 decembrie 2015 s-a respins acțiunea. S-a încasat de la Olga Vitica în beneficiul Zinoviei Prigală cheltuielile de judecată pentru asistență juridică în sumă de 16 350 lei, pentru efectuarea expertizei în mărime de 1 500 lei și pentru eliberarea extraselor de la OCT Chișinău în mărime de 136,79 lei, iar în total suma de 17 986,79 lei.

Nefiind de acord cu hotărârea primei instanțe, la 09 decembrie 2015 avocatul Elena Organ, în interesele Olgăi Vitica a declarat apel, solicitând admiterea apelului, casarea hotărârii primei instanțe, cu emiterea unei hotărâri de admitere integrală a acțiunii.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 25 iunie 2016 s-a respins apelul declarat de avocatul Elena Organ, în interesele Olgăi Vitica cu menținerea hotărârii Judecătorei Botanica, mun. Chișinău din 08 decembrie 2015.

La 06 septembrie 2016, Curtea de Apel Chișinău a expediat în adresa participanților la proces copia deciziei (f.d. 36, Vol. III).

La 30 martie 2017, avocatul Elena Organ, în interesele Olgăi Vitica a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea recursului, casarea hotărârilor judecătorești, cu emiterea unei noi hotărâri de admitere integrală a acțiunii.

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.

Astfel, prin prisma dispoziției citate, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că, recursul

declarat la 30 martie 2017, împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 25 iunie 2016 este depus în termen, în cazul în care copia deciziei a fost expediată în adresa părților conform scrisorii din 06 septembrie 2016 (f.d.36, vol. III), iar la materialele cauzei nu se regăsește dovada recepționării de către părți.

Mai mult ca atât, la materialele dosarului se regăsește declarația avocatului Elena Organ prin care se confirmă faptul că la 30 ianuarie 2017 a făcut cunoștință cu decizia instanței de apel din 25 iunie 2016 (f.d. 39-40, vol. III).

În motivarea recursului a invocat că, nu au fost constatate și elucidate pe deplin circumstanțele pricinii și au fost aplicate eronat normele de drept material.

La fel, susține că în conformitatea cu prevederile lit. h), alin. (1), art. 31 al Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XIII din 25 februarie 1998, cererea se respinge dacă este notată aplicarea grevării a bunului imobil dreptul asupra căruia este solicitat spre înregistrare. În același timp, potrivit prevederilor pct. (1), art. 331, temeiurile pentru suspendarea înregistrării drepturilor, prin derogare de la prevederile art. 33, în cazul depunerii cererii de înregistrare a ipotecii asupra unui bun imobil cu privire la care au fost înregistrate grevări sau interdicții, înregistrarea ipotecii se suspendă până la radierea informației despre grevare sau interdicție.

Indică recurența că, deoarece la momentul încheierii contractului investițional privind construcția spațiului locativ cu nr. 3/79 din 24 iulie 2008, blocul locativ cu numărul cadastral 0100110.174.3, situat în mun. Chișinău, str. Constantin Brîncuși 110, inclusiv și ap. 79 era supus grevării, și potrivit prevederilor lit. h), alin. (1), art. 31 al Legii cadastrului bunurilor imobile, în timpul grevării, orice cerere a Olgăi Vitica privind înregistrarea dreptului de folosință sau dreptului de proprietate asupra încăperii izolate, ap. 79 urma să fi respinsă de OCT Chișinău.

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 copiei 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.

La 05 iunie 2017, Curtea Supremă de Justiție a expediat în adresa intimatilor cererea de recurs cu înștiințarea despre necesitatea depunerii referinței.

La 26 iunie 2017, avocatul Veaceslav Caragia, în interesele Zinoviei Prigală a depus referință la cererea de recurs, prin care și-a expus opinia referitor la recursul declarat, solicitând respingerea recursului ca inadmisibil.

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).

În conformitate cu art. 444 Cod de procedură civilă, recursul se examinează fără înștiințarea participanților la proces.

Audiind raportul verbal al judecătorului raportor și verificând temeiurile invocate în recurs în raport cu materialele cauzei civile, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul este inadmisibil din următoarele motive.

În conformitate cu art. 432 alin. (1) Cod de procedură civilă, 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) aceluiași articol prevăd exhaustiv cazurile în care se consideră că normele de drept material sau de drept procedural au fost încălcate sau aplicate eronat, 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.

Completul Colegiului menționează că, avocatul Elena Organ, în interesele Olgăi Vitica, în cererea de recurs nu a invocat nici unul din temeiurile de declarare prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) sau (4) Codul de procedură civilă.

Conform prevederilor art. 433 lit. a) Cod 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 judiciar indică că procedura admisibilității constă în verificarea faptului, dacă motivele invocate în recurs se încadrează în cele prevăzute în art. 432 alin. (2) și (3) din Codul de procedură civilă, fără a se examina temeinicia lor.

În acest sens, completul reiterează prin prisma jurisprudenței CEDO că „... art. 6 § 1 al Convenției, 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 considerentele menționate și având în vedere faptul că, instanța de apel a examinat cauza sub toate aspectele, cu respectarea normelor de procedură și aplicarea corectă a legii materiale, iar în esența lor argumentele recursului, au fost verificate minuțios, la judecarea pricinii în ordine de apel, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a considera recursul declarat de avocatul Elena Organ, în interesele Olgăi Vitica, ca inadmisibil.

În conformitate cu art. 270, art. 433 lit. a) și art. 440 alin. (1) Cod 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 avocatul Elena Organ, în interesele Olgăi Vitica, se consideră inadmisibil.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului,

Valentina Clevadi

judecători

Dumitru Mardari

Galina Stratulat