

prima instanță: L. Barbos  
instanța de apel: A. Minciuna, V. Sîrbu, V. Mihaila

dosarul nr. 2ra-112/18

## ÎNCHEIERE

7 februarie 2018

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele completului, judecătorul  
Judecători

Ala Cobăneanu  
Maria Ghervas  
Nina Vascan

examinând chestiunea privind admisibilitatea recursului declarat de Zinovia Railean

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată a Zinoviei Railean, Serghei Railean, Ghenadie Railean și Iurie Railean împotriva Companiei „Invest OST” Danemarca cu privire la încasarea despăgubirii pentru revendicarea bunului, prejudiciului material și a cheltuielilor de judecată

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 20 septembrie 2017, prin care a fost respins apelul declarat de Zinovia Railean și menținută hotărârea Judecătoriai Chișinău sediul Centru din 2 mai 2017, prin care acțiunea a fost respinsă

constată:

La 4 aprilie 2016, Zinovia Railean, Serghei Railean, Ghenadie Railean și Iurie Railean au depus cerere de chemare în judecată împotriva Companiei „Invest OST” Danemarca, intervenient accesoriu ACC nr. 55/134 cu privire la încasarea despăgubirii pentru revendicarea bunului, prejudiciului material și a cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii au indicat că la 6 mai 2015, s-au adresat la Judecătoria Centru mun. Chișinău cu cerere prin care au solicitat înlăturarea obstacolelor în folosirea proprietății private, prin demolarea încăperii cu nr. 8 cu suprafața de 7,5 m.p., anexă la construcția cu nr. cadastral XXXXX, de care se folosește în mod ilegal și abuziv proprietarul apartamentului nr. 7 de pe str. M. Eminescu 51, persoana juridică Compania „Invest OST” Danemarca, repararea prejudiciului în mărime de 150000 lei, cauzat prin restituirea dreptului de proprietate în privința imobilului și restituirea cheltuielilor de judecată.

Menționează că prin decizia Curții de Apel Chișinău din 19 mai 2015, menținută prin decizia Curții Supreme de Justiție din 3 februarie 2016, acțiunea a fost respinsă.

Suștin că în motivarea soluției, instanța de apel a reținut ca fiind întemeiate argumentele Companiei apelante, precum că Compania „Invest OST” Danemarca niciodată nu a construit pe str. M. Eminescu 51, la apartamentul nr. 7 careva anexe, dat fiind faptul că apartamentul nominalizat a fost procurat de către companie la data de 8 octombrie 2007, conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat de către notarul Maria Mardari.

Iar, în împrejurările relatate încălcarea dreptului familiei Railean la accesul în apartament prin două intrări nu poate fi imputată Companiei „Invest OST” Danemarca, or, premeditarea și culpa gravă a companiei, în sensul art. 390 alin. (1) Cod civil, nu a fost argumentată și probată pe parcursul judecării pricinii.

Invocă că instanța de apel prin decizia rămasă irevocabilă a mai concluzionat că argumentele reclamanților cu referire la faptul că Compania „Invest OST” Danemarca a cumpărat și deține cu drept de proprietate doar apartamentul cu nr. 7, fără anexa nr. 8 de care pretinde că ultima se folosește ilegal și abuziv, nu pot fi reținute ca temei pentru admiterea acțiunii privind înlăturarea obstacolelor în folosirea proprietății private prin demolarea construcției, or, posesiunea nelegitimă ține de obiectul unui alt litigiu și anume a acțiunii în revendicare, reglementată de prevederile art. 374 Cod civil, care în prezenta pricină nu au fost formulate.

La fel, indică reclamanții că conform contractului de vânzare-cumpărare nr. 5875 din 8 octombrie 2007, Compania „Invest OST” Danemarca a cumpărat apartamentul nr. 7 cu suprafața totală de 29,4 m. p și nu cu suprafața de 36,9 m. p., de care se folosește în mod abuziv. Anexa respectivă nu a fost obiectul vre-o unui contract de transmitere a proprietății și nu a fost înregistrată în Registrul bunurilor imobile la OCT Chișinău, astfel construcția samovolnică nu a constituit dreptul de proprietate nici a vânzătorului Suvac și nici a cumpărătorului Compania „Invest OST” Danemarca.

Afirmă că în baza planului cadastral apartamentul cu nr. 6 are 2 ieșiri/intrări, prin încăperea cu nr. 23 de care se folosesc în prezent și prin încăperea cu nr. 21 de care temporar nu se folosesc. De încăperea cu nr. 8 cu suprafața de 7,5 m.p. construită neautorizat, care nu-i aparține companiei pârâte și prin care este accesul în apartamentele adiacente cu nr. 6 și nr. 7 se folosește în mod abuziv proprietarul apartamentului nr. 7.

Astfel, construcția respectivă împiedică folosirea în condiții normale a imobilului, îngreuează accesul la bunul ce le aparține cu drept de proprietate prin încăperea nr. 21, existentă conform planului cadastral.

Mai invocă că compania pârâtă cunoștea existența impedimentelor la încheierea contractului de vânzare-cumpărare a apartamentelor, însă având interes personal nu a luat în considerație aceste cauze, iar la cererea de a lua măsuri de legalizare a încăperii sau demolarea ei nu a reacționat.

Relevă că având la dispoziție hotărârea Judecătoriei Centru din 21 decembrie 2011, care a intrat în vigoare la 12 ianuarie 2012 și titlul executoriu primit la 14 februarie 2012 în ce privește demolarea încăperii, a acceptat oferta propusă de notarul Elena Constantinescu care a decis să procure o parte din apartamentul lor pentru arhiva biroului notarial cu sediul mun. Chișinău

str. M. Eminescu 51 ap. 1. Astfel, a primit o arvună de 200 000 lei pentru achitarea creditului și retragerea gajului aplicat pe imobil.

Consideră că prin demolarea încăperii samovolnice și deschiderea accesului prin a doua ușă, ar fi adus apartamentul la poziția inițială, format din două apartamente separate cu două intrări/ieșiri, de aceea familia lor a hotărât să înstrăineze apartamentul cu ieșirea prin încăperea cu nr. 23 pentru a îmbunătăți starea materială a familiei feciorului mai mic, iar apartamentul cu ieșirea prin încăperea cu nr. 21 a rămas în folosirea celorlalți membri.

Reiterează că au fost obligați să restituie arvuna de 200000 lei, achitată pentru înstrăinarea unei părți a apartamentului nr. 6, din motivul casării hotărârii de demolare a încăperii cu nr. 8. În circumstanțele date, consideră că pârâtul urmează să achite suma de 200000 lei ca despăgubire pentru imposibilitatea folosirii accesului în apartament și posibilitatea înstrăinării acestuia.

Își întemeiază pretențiile în baza dispozițiilor art. 316, 374 alin. (1), (2), (5), 375 alin. (1), (2), art. 376 alin. (1), 377, 379 alin. (1), 390 alin. (2), (3) Cod civil, art. 166, 167 CPC, art. 46 alin. (1), (5) Constituției RM și art. 1 din Protocolul 1 CEDO.

Solicită admiterea acțiunii, încasarea din contul Companiei „Invest OST” Danemarca în beneficiul Zinoviei Railean a prejudiciului material în mărime de 200000 lei, despăgubire pentru prejudiciul în ce privește revendicarea bunului în sumă de 170000 lei și restituirea tuturor cheltuielilor de judecată.

Prin încheierea Judecătoriei Centru mun. Chișinău din 5 mai 2016 a fost respinsă cererea Zinoviei Railean cu privire la aplicarea măsurilor de asigurare a acțiunii.

Prin încheierea Judecătoriei Centru mun. Chișinău din 13 iunie 2016, în proces a fost atras Consiliul municipal Chișinău, în calitate de intervenient accesoriu.

Prin încheierea Judecătoriei Centru mun. Chișinău din 15 august 2016 a fost respinsă repetat cererea Zinoviei Railean cu privire la aplicarea măsurilor de asigurare a acțiunii.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 17 noiembrie 2016 a fost respins recursul declarat de Zinovia Railean și menținută încheierea Judecătoriei Centru mun. Chișinău din 15 august 2016.

La 3 martie 2017, Zinovia Railean a înaintat cerere de modificare a pretențiilor, solicitând încasarea din contul Companiei „Invest OST” Danemarca a prejudiciului material în mărime de 400000 lei, cât și a sumei de 170000 lei, ca pedeapsă pentru depășirea hotărului și restituirea tuturor cheltuielilor de judecată, inclusiv taxei de stat.

Prin hotărârea Judecătoriei Chișinău sediul Centru din 2 mai 2017, acțiunea a fost respinsă.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 20 septembrie 2017 a fost respins apelul declarat de Zinovia Railean și menținută hotărârea Judecătoriei Chișinău sediul Centru din 2 mai 2017.

La 22 noiembrie 2017, Zinovia Railean a declarat recurs împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 20 septembrie 2017, solicitând admiterea acestuia,

casarea deciziei instanței de apel și a hotărârii primei instanțe și emiterea unei noi hotărâri, prin care acțiunea să fie admisă.

În motivarea recursului a invocat dezacordul cu decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe, menționând că circumstanțele importante pentru soluționarea cauzei nu au fost constatate și elucidate pe deplin, iar soluțiile instanțelor sunt în contradicție cu circumstanțele pricinii.

Notează că sunt eronate concluziile instanțelor de judecată ierarhic inferioare care au constatat că pretențiile înaintate împotriva Companiei „Invest OST” Danemarca au fost întemeiate numai în baza prevederilor art. 390 alin. (3) Cod civil, iar acestea nu sunt aplicabile speței.

Remarcă că acțiunea către Compania „Invest OST” Danemarca a fost înaintată în baza prevederilor art. 316, 374, 376 alin. (1) Cod civil și în conformitate cu Legea privind condominiul în fondul locativ nr. 913 din 30 martie 2000, însă aceste norme nici nu au fost analizate de instanțele de judecată. Mai mult, nu s-a ținut cont că prin decizia Curții Supreme de Justiție din 3 februarie 2016 a fost casată hotărârea Judecătoriei Centru mun. Chișinău din 29 decembrie 2014 (acțiunea privind înlăturarea obstacolelor prin demolarea încăperii), fiind aplicate anume dispozițiile art. 390 alin. (1) Cod civil.

La fel, consideră că prima instanță și instanța de apel nu au luat în considerație că potrivit art. 6 alin. (1) din Legea privind condominiul în fondul locativ nr. 913 din 30 martie 2000, proprietarii în condominiu posedă, folosesc și dispun de locuințe (încăperi) în conformitate cu normele în vigoare ale legislației. Alin. (3) – (5) din legea menționată, prevede că bunurile comune în condominiu se află în proprietatea comună în diviziune a proprietarilor de locuințe. Proprietatea comună din condominiu nu poate fi înstrăinată separat de dreptul de proprietate asupra locuințelor (încăperilor) din condominiu. Obiectele proprietății comune pot fi transmise pentru folosință contra plată altor persoane fizice sau juridice în cazurile și condițiile prevăzute de statutul asociației de coproprietari. Iar potrivit alin. (7), (8), bunurile comune în condominiu se află în proprietatea comună în diviziune a proprietarilor de locuințe.

Totodată, indică că instanța de fond nu a examinat în conformitate cu legislația Republicii Moldova acțiunea de posesie nelegitimă, dar a reținut numai argumentele pârâtului invocate în referință și constatările Curții Supreme de Justiție din decizia din 3 februarie 2016 emisă în baza unui alt litigiu cu privire la demolarea construcției.

Remarcă că referința înaintată de către pârât a fost semnată de o persoană neîmputernicită, însă instanța de judecată a omis să se expună asupra acestui fapt, astfel, încălcând prevederile art. 186 alin. (1) CPC.

În concluzie reiterează că soluțiile instanțelor de judecată ierarhic inferioare referitor la respingerea acțiunii se combat cu constatările Curții Supreme de Justiție din decizia din 3 februarie 2016, care este un act judecătoresc irevocabil.

La 15 ianuarie 2018, ACC nr. 55/134 a depus referință la recursul declarat de Zinovia Railean împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 20 septembrie 2017, invocând că susține recursul.

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 recurenta a primit copia deciziei recurate la 2 octombrie 2017, fapt ce se atestă prin recipisă (f. d. 233 vol. II).

Astfel, se constată că recurenta s-a conformat prevederilor legale și a declarat recursul împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 20 septembrie 2017, în termenul legal.

Examinând temeiurile recursului, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul este inadmisibil 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 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.

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 recursul declarat de Zinovia Railean nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4) CPC.

Prin urmare, argumentele recursului 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 recursul declarat de Zinovia Railean, 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 recursul declarat de Zinovia Railean ca inadmisibil.

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

dispune:

Recursul declarat de Zinovia Railean se consideră inadmisibil.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului, judecătorul

Ala Cobăneanu

Judecători

Maria Ghervas

Nina Vascan