

prima instanță: Judecătoria Chișinău, sediul Rîșcani (jud: C. Vîrlan)
instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (jud: A. Panov, V. Cotorobai, M. Anton)

DECIZIE

18 iulie 2018

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul
judecătorii

Oleg Sternioală
Ala Cobăneanu
Iurie Bejenaru
Nicolae Craiu
Mariana Pitic

examinând recursul declarat de către Ionel Nasu, reprezentat de avocatul Eugeniu
Glușenco,

în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de către Ionel Nasu
împotriva Asociației Proprietarilor de Garaje nr. 181 și Întreprinderii de Stat „Cadastru”
cu privire la anularea înregistrării dreptului de proprietate,

împotriva deciziei din 07 decembrie 2017 a Curții de Apel Chișinău, prin care a
fost admis apelul declarat de către Ionel Nasu, a fost casată hotărârea din 08 februarie
2017 a Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani și a fost emisă o nouă hotărâre sub formă
de încheiere,

c o n s t a t ă:

La data de 21 februarie 2014 Ionel Nasu a depus cerere de chemare în judecată
împotriva Asociației Proprietarilor de Garaje nr. 181 și ÎS „Cadastru” cu privire la
anularea înregistrării dreptului de proprietate.

În motivarea acțiunii reclamantul a indicat că, conform contractului de
vânzare-cumpărare din 07 octombrie 2009, a cumpărat garajul-boxă nr. 165, situat
pe str-la 1 Florării,6, mun. Chișinău.

A menționat că, pe acoperișul garajului-boxă este ilegal amplasată o încăpere
(etajul 2), care împiedică realizarea deplină a dreptului de proprietate.

A susținut că, încăperea este folosită de persoane necunoscute, fără un loc
permanent de trai, măturați, paznici, angajați ilegal de către APG nr. 81. Aceștia
consumă băuturi alcoolice, nu respectă ordinea și condițiile impuse de normele
sanitare-epidemiologice, fapt ce negativ se răsfrânge asupra stării sănătății sale.

A afirmat că, în încăperea menționată nu se respectă normele antiincendiare,
este gunoi ușor inflamabil ce poate provoca incendiu și, respectiv, distrugerea

garajului său. Totodată, încăperea nu este dotată cu țevi de evacuare a apelor de ploaie, care se scurg pe pereții garajului, astfel, distrugându-l.

A specificat că, în legătură cu faptul că, încăperea a fost construită fără respectarea normelor de construcție pe colțurile garajului-boxă, datorită greutateii care apasă asupra lor, au apărut fisuri, ce pot duce la distrugerea imobilului și prăbușirea tavanului asupra autovehiculului, care se află la păstrare.

A invocat că, circumstanțe enunțate l-au determinat să înainteze la data de 16 octombrie 2012 o acțiune împotriva APG nr. 81 cu privire la demolarea construcției, care se mai află pe rolul instanței de judecată.

A relevat că, în pofida acestuia fapt, APG nr. 81, cu încălcarea ordinii stabilite și cu rea-credință, a înaintat la filiala ÎS „Cadastru”, OCT Chișinău o cerere cu privire la înregistrarea dreptului de proprietate asupra imobilului construit ilegal, iar ultimul a admis cererea și a înregistrat dreptul de proprietate.

A mai relevat că, conform datelor oficiale și planului garajului, acesta a fost construit în două nivele, adică subsol și etajul întâi. Etajul doi a fost construit mai târziu, la inițiativa APG nr. 81, însă fără respectarea prevederilor legale. Aceste fapte sunt confirmate prin următoarele acte: certificatul de urbanism informativ nr. 455/13 din 16 iulie 2013 emis de Primăria mun. Chișinău, prin care se indică că, etajul 2 al garajului-boxă nr. 165 a fost construit fără autorizație de construire, înregistrarea juridică lipsește; răspunsul Direcției generale arhitectură, urbanism și relații funciare a Consiliului municipal Chișinău nr. 21/3125 din 03 iulie 2013, din care rezultă că, etajul 2 al garajului-boxă nr. 165 din str-la 1 Florării,6 este construit neautorizat, iar pentru legalizarea (autorizarea) etajului 2, în conformitate cu legislația în vigoare, este necesar acordul autentificat notarial al vecinilor de garaj alăturați; răspunsul Inspecției de Stat în Construcții din 07 septembrie 2010, conform căruia încăperea amplasată deasupra garajului nr. 165, ce-i aparține, a fost edificată în mod neautorizat în perioada anului 1985 și Avizul sanitar al Centrului de Sănătate Publică din mun. Chișinău din 25 iulie 2013, conform căruia etajul 2 la garajul- boxă nr. 165 a fost construit neautorizat.

A declarat că, pârâții nu au avut dreptul să înregistreze în Registrul bunurilor imobile etajul 2 al garajului-boxă nr. 165 din str-la 1 Florării,6 după APG nr. 81, deoarece până la data de 10 septembrie 2013 înregistrarea juridică a acestei încăperi în Registrul bunurilor imobile lipsea, iar prin prisma art. 317 din Codul civil, etajul 2 îi aparține și putea fi înregistrat numai după acesta, în cazul legalizării construcției.

A invocat că, înainte de înregistrarea în Registrul bunurilor imobile a etajului 2, indiferent de persoana după care s-a înregistrat, ÎS „Cadastru” urma să se asigure că construcția în cauză este ridicată legal.

A menționat că, posibilitatea recepționării etajului 2 construit neautorizat urma să fie examinată conform prevederilor Instrucțiunii provizorii referitor la procedura de examinare a chestiunilor ce țin de combaterea construcțiilor neautorizate, aprobată prin decizia Primăriei mun. Chișinău nr. 13/31 din 10 mai 2001, cu modificările aprobate prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 6/37 din 18 februarie 2004.

A afirmat că, pentru stabilirea regimului urban (autorizare) a etajului 2, printre alte documente, urma a fi prezentat obligatoriu și acordul autentificat notarial al

vecinilor alăturați. Mai alăturat „vecin” decât el, care este proprietarul etajului 1, pe acoperișul căruia s-a construit etajul 2, nu există. În pofida acestui fapt, ÎS „Cadastru” a înregistrat etajul 2 după un alt proprietar decât proprietarul etajului 1, fără existența acordului „vecinului” alăturat - proprietarului etajului 1 (garajului-boxă de bază), încălcând, astfel, flagrant legislația Republicii Moldova.

A solicitat obligarea ÎS „Cadastru” de a radia din Registrul bunurilor imobile încăperea nelocativă, cu suprafața de 14,9 m², nr. cadastral 0100424.118.10.166, situată pe str-la 1 Florării,6, mun. Chișinău și încasarea în mod solidar de la APG nr.181 și ÎS „Cadastru” a cheltuielilor de judecată.

Prin hotărârea din 08 februarie 2017 a Judecătorei Chișinău, sediul Rîșcani acțiunea depusă de către Ionel Nasu a fost respinsă ca nefondată.

Prin decizia din 07 decembrie 2017 a Curții de Apel Chișinău a fost admis apelul declarat de către Ionel Nasu, a fost casată hotărârea primei instanțe și a fost emisă o nouă hotărâre sub formă de încheiere, prin care cererea de chemare în judecată depusă de către Ionel Nasu a fost scoasă de pe rol din motivul nerespectării procedurii, prevăzute prin lege, de soluționare prealabilă a cauzei pe cale extrajudiciară.

La data de 26 martie 2018 Ionel Nasu, reprezentat de avocatul Eugeniu Glușenco, a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea acestuia, casarea deciziei instanței de apel și hotărârii primei instanțe și trimiterea cauzei spre rejudecare în instanța de apel sau emiterea unei noi hotărâri de admitere a acțiunii.

În motivarea recursului a indicat că, decizia instanței de apel este adoptată cu încălcarea flagrantă a prevederilor legislației procesual civile. Astfel, deși hotărârea primei instanțe a fost contestată doar de Ionel Nasu, instanța de apel a adoptat o decizie, prin care i-a creat recurentului, în propria cale de atac, o situație mai dificilă decât din hotărârea atacată cu apel.

A menționat că, situația mai dificilă decât aceea din hotărârea atacată cu apel creată recurentului se manifestă prin faptul că, prima instanță a examinat fondul cauzei, spre deosebire de instanța de apel, care s-a limitat doar la examinarea pretinselor impedimente pentru primirea pe rol a cererii de chemare în judecată înaintată de către recurent.

A susținut că, prima instanță a acordat recurentului posibilitatea de a-și expune argumentele referitor la temeinicia acțiunii depuse, iar instanța de apel a privat recurentul de acest drept.

A afirmat că, în legătură cu faptul că, instanța de apel a scos de pe rol cererea de chemare în judecată după ce, împreună cu prima instanță, au examinat cauza într-un interval de timp ce a depășit cu mult termenul de prescripție, recurentului i-a fost încălcat dreptul la satisfacție efectivă din partea instanțelor judecătorești competente împotriva actelor ce violează drepturile sale. Or, în cazul înaintării de către Ionel Nasu a unei noi cereri de chemare în judecată, aceasta va fi respinsă ca fiind tardivă, fără a fi examinate argumentele cu privire la temeinicia acțiunii, fiindu-i creată prin aceasta o situație mai dificilă decât aceea din hotărârea atacată cu apel, în propria cale de atac.

A relevat că, decizia de scoatere de pe rol a cererii de chemare în judecată este ilegală și neîntemeiată, din motiv că nu au existat temeiuri de fapt sau de drept pentru scoaterea cererii de pe rol, iar instanța de apel a aplicat o lege care nu trebuia aplicată.

A invocat că, pe de o parte, instanța de apel, prin încheierea din 15 iunie 2017, nu a dat curs cererii de apel depusă de către Ionel Nasu, obligându-l să achite taxa de stat, iar pe de altă parte, instanța de apel a susținut că, litigiul se judecă în procedura de contencios administrativ, cu necesitatea respectării procedurii prealabile de soluționare a litigiului, în cadrul căreia reclamanții sunt scutiți de la plata taxei de stat.

În conformitate cu art. 440 alin. (2) Codul de procedură civilă, completul din 3 judecători prin încheierea din 04 iulie 2018 a considerat recursul admisibil și a dispus examinarea fondului de un complet din 5 judecători.

În conformitate cu art. 444 CPC, recursul se examinează fără înștiințarea participanților la proces.

Studiind materialele dosarului, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră recursul întemeiat și care urmează a fi admis cu casarea integrală a deciziei instanței de apel și trimiterea cauzei în instanța de apel pentru judecarea apelului în fond din următoarele considerente.

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 cauza spre rejudecare în instanța de apel o singură dată dacă eroarea judiciară nu poate fi corectată de către instanța de recurs.

Înaintând prezenta cerere de chemare în judecată, Ionel Nasu a solicitat obligarea ÎS „Cadastru” de a radia din Registrul bunurilor imobile încăperea nelocativă, cu suprafața de 14,9 m², nr. cadastral 0100424.118.10.166, situată pe strada 1 Florării, 6, mun. Chișinău și încasarea în mod solidar de la APG nr. 181 și ÎS „Cadastru” a cheltuielilor de judecată.

Prim instanță, fiind investită cu judecarea prezentei cauze, a ajuns la concluzia netemeinicii acțiunii.

Ulterior, instanța de apel, fiind investită cu judecarea apelului declarat de către Ionel Nasu, a ajuns la concluzia temeinice a acestuia, casând hotărârea primei instanțe și pronunțând o nouă hotărâre sub formă de încheiere, prin care a scos de pe rol cererea de chemare în judecată depusă de către Ionel Nasu din motivul nerespectării procedurii, prevăzute prin lege, de soluționare prealabilă a cauzei pe cale extrajudiciară.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție conchide, însă, că o astfel de soluție a instanței de apel nu poate fi menținută, fiind adoptată cu încălcarea normele de drept material și procedural.

Conform art. 14 alin. (1) din Legea contenciosului administrativ nr. 793-XIV din 10 februarie 2000, persoana care se consideră vătămată într-un drept al său, recunoscut de lege, printr-un act administrativ va solicita, printr-o cerere prealabilă, autorității publice emitente, în termen de 30 de zile de la data comunicării actului, revocarea, în tot sau în parte, a acestuia, în cazul în care legea nu dispune altfel.

Conform art. 16 alin. (1) din Legea menționată, persoana care se consideră vătămată într-un drept al său, recunoscut de lege, printr-un act administrativ și nu este mulțumită de răspunsul primit la cererea prealabilă sau nu a primit nici un răspuns în termenul prevăzut de lege, este în drept să sesizeze instanța de contencios administrativ competentă pentru anularea, în tot sau în parte, a actului respectiv și repararea pagubei cauzate, iar conform alin. (2) al aceluiași articol, acțiunea poate fi înaintată nemijlocit instanței de contencios administrativ în cazurile expres prevăzute de lege și în cazurile în care persoana se consideră vătămată într-un drept al său prin nesoluționarea în termen legal ori prin respingerea cererii prealabile privind recunoașterea dreptului pretins și repararea pagubei cauzate.

Cu referire la prevederile enunțate, instanța de recurs reține că, înaintând cererea de chemare în judecată la data de 21 februarie 2014, împotriva Asociației proprietarilor de garaje nr. 81 și ÎS „Cadastru”, Ionel Nasu a solicitat obligarea ÎS „Cadastru” de a radia din Registrul bunurilor imobile încăperea nelocativă, cu suprafața de 14,9 m², nr. cadastral 0100424.118.10.166, situată pe str-la 1 Florării,6, mun. Chișinău și încasarea în mod solidar de la APG nr. 181 și ÎS „Cadastru” a cheltuielilor de judecată.

Prin încheierea din 28 februarie 2014 a Judecătoriai Rîșcani, mun. Chișinău, în conformitate cu art. 168 alin. (4) CPC, cererea de chemare în judecată a fost acceptată și a fost fixată ședința de judecată pentru data de 22 iulie 2014.

Instanța de recurs relevă că, într-adevăr, în conformitate cu art. 267 lit. a) CPC, instanța judecătorească scoate cererea de pe rol în cazul în care reclamantul nu a respectat procedura, prevăzută prin lege sau prin contractul părților, de soluționare prealabilă a cauzei pe cale extrajudiciară.

La caz, însă, se constată că, la data de 11 februarie 2014, recurentul Ionel Nasu a depus la ÎS „Cadastru” cerere prealabilă, astfel, respectând procedura de soluționare prealabilă a cauzei pe cale extrajudiciară, dar cererea de chemare în judecată a depus-o în interiorul termenului de 30 de zile acordat organului emitent pentru examinarea cererii prealabile.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ține să menționeze că, acest fapt reprezintă o încălcare de procedură neesențială și drept urmare, nu poate servi drept temei pentru scoaterea cererii de chemare în judecată de pe rol în baza art. 267 lit. a) CPC.

Cu atât mai mult că, prima instanță a acceptat cererea de chemare în judecată depusă de către Ionel Nasu, a dispus efectuarea mai multor acțiuni procedurale, fixând mai multe ședințe de judecată - pentru 22 iulie 2014, 03 decembrie 2014, 23 aprilie 2015, 05 august 2015, 21 ianuarie 2016, 19 mai 2016, 18 octombrie 2016 și 08 februarie 2017 și a examinat fondul cauzei, respingând acțiunea depusă de către Ion Nasu ca nefondată.

Astfel fiind, în condițiile în care de către prima instanță a fost acceptată spre examinare și soluționată în fond cererea de chemare în judecată depusă de către Ionel Nasu, în speță, scoaterea cererii de pe rol de către instanța de apel în legătură cu nerespectarea procedurii de soluționare prealabilă a cauzei pe cale extrajudiciară constituie o îngădire a accesului liber la justiție pentru recurent-reclamant.

În susținerea opiniei enunțate, instanța de recurs reiterează și art. 6 din Convenția Europeană pentru Apărarea Drepturilor Omului și a Libertăților Fundamentale, care stipulează că, orice persoană are dreptul la judecarea pricinii „în mod echitabil”, ceea ce implică inclusiv o procedură contradictorie și egalitatea armelor. Respectarea principiului egalității armelor presupune că, fiecare parte trebuie să obțină o posibilitate rezonabilă de a-și prezenta cauza în condiții care să nu o plaseze într-o situație net dezavantajată în raport cu adversarul său, astfel încât între părți să se mențină un echilibru corect. Dreptul la o procedură contradictorie implică dreptul unei părți în procesul civil de a lua cunoștință de observațiile sau explicațiile date de cealaltă parte, precum și de a le discuta.

Astfel, din considerentele menționate și având în vedere faptul că, instanța de apel a scos de pe rol cererea de chemare în judecată depusă de către Ionel Nasu din motiv că, acesta nu a respectat procedura de soluționare prealabilă a cauzei pe cale extrajudiciară, nu a examinat și nu s-a expus asupra fondului cauzei, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a admite recursul, de a casa integral decizia instanței de apel și de a trimite cauza în instanța de apel pentru judecarea apelului în fond.

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 către Ionel Nasu, reprezentat de avocatul Eugeniu Glușcenco.

Se casează integral decizia din 07 decembrie 2017 a Curții de Apel Chișinău în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de către Ionel Nasu împotriva Asociației Proprietarilor de Garaje nr. 181 și Întreprinderii de Stat „Cadastru” cu privire la anularea înregistrării dreptului de proprietate, cu trimiterea cauzei la Curtea de Apel Chișinău pentru judecarea apelului în fond.

Decizia nu se supune niciunei căi de atac.

Președintele ședinței,
judecătorul

Oleg Sternioală

judecătorii

Ala Cobăneanu

Iurie Bejenaru

Nicolae Craiu

Mariana Pitic