

DECIZIE

30 aprilie 2013

mun. Chișinău

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

În componență:

Președinte completului, judecătorul	Svetlana Filincova
Judecătorii	Tatiana Vieru, Iurie Bejenaru
	Galina Stratulat, Svetlana Novac

examinînd în ședință publică recursul declarat de către Prodan Eduard,
în pricina civilă la cererea de chemare în judecată formulată de către
Bobrusi Natalia împotriva Primăriei mun. Chișinău, Întreprinderea de Stat
„Cadastru”, Prodan Maria, Prodan Eduard, Vacarciuc Tatiana, Vacarciuc Vadim
cu privire la anularea actului administrativ, actelor juridice, evacuarea, precum și
radierea datelor din Registrul bunurilor imobile,
împotriva hotărîrii Curții de Apel Chișinău din 03 decembrie 2012, prin
care acțiunea a fost admisă parțial,

c o n s t a t ă:

La data de 16.08.2012, reclamanta Bobrusi Natalia a depus cerere de
chemare în judecată împotriva Primăriei mun. Chișinău, ÎS „Cadastru”, Prodan
Maria, Prodan Eduard, Vacarciuc Tatiana și Vacarciuc Vadim cu privire la
anularea actului administrativ, actelor juridice, evacuarea, precum și radierea
datelor din registrul bunurilor imobile.

În motivarea acțiunii, reclamanta a indicat că, deține în proprietate bunul
imobil din mun. Chișinău, str. E. Coca nr. 41, Bl (etajul 2) cu nr. cadastral
0100516.157.03 cu o suprafață totală de 133,5 m², dintre care 14,8 m² - oficiu și
118,5 m² - atelier-depozit.

La începutul lunii iulie anul 2012, vecinul Prodan Eduard i-a înmînat
procesul-verbal de recepție finală nr. 613 din 30.06.2011, potrivit căruia, a fost
recepționată construcția etajului doi la garajul lit. „V”-02 la imobilul din str. E.
Coca, 41, lit. Bl, avînd o suprafață de 15 m² de către beneficiara Prodan Maria,
care în temeiul contractului de donație din 19.08.2011 a donat imobilul garajul lit.
„V”-02 feciorului său Prodan Eduard.

La data de 04.07.2012, pîrîtul Prodan Eduard a vîndut acest imobil pîrîților
Vacarciuc Tatiana și Vacarciuc Vadim.

Consideră reclamanta procesul-verbal de recepție finală nr. 613 din 30.06.2011 ca fiind ilegal. Astfel, bunul imobil cu nr. cadastral 0100516.157.03 pe lingă etajul 1, este compus și din etajul 2 (lit. B1), care este compus din 14,8 m²-oficiu și 118,5 m² - atelier-depozit. Iar bunului mobil cu numărul cadastral 0100516.157.02 din str. E. Coca, 41, mun. Chișinău i-a fost adăugat și etajul doi - lit. „V”-02 cu suprafața de 15 m².

Indică reclamanta că, de facto, o parte din bunul imobil cu numărul cadastral 0100516.157.03 și anume oficiul (lit. B1) și garajul (lit. „V”-02) cu suprafața de 15 m² din bunul imobil cu numărul cadastral 0100516.157.02 din str. E. Coca, 41, mun. Chișinău reprezintă unul și același imobil.

Construcția recepționată în baza procesului-verbal contestat, a fost ridicată de reclamanta Bobrusi Natalia în anii 2006-2007, în temeiul actelor corespunzătoare, finalizată cu înregistrarea procesului-verbal nr. 189 din 11.06.2007.

Ca temei pentru anularea actului administrativ contestat reclamanta a mai indicat nerespectarea de către pârta Primăria mun. Chișinău a prevederilor pct. 18 din Regulamentul de recepție a construcțiilor și instalațiilor aferente, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 285 din 23.05.1996. Anularea contractelor de donație și de vânzare-cumpărare, trebuise dispusă în baza prevederilor art. 207 alin. (1) și art. 220 Cod civil. Or, respectivele acte juridice au fost încheiate pentru a ascunde acapararea ilegală a etajului doi din imobilul cu numărul cadastral 0100516.157.02.

Astfel că, reclamanta Bobrusi Natalia a solicitat anularea procesului-verbal de recepție finală nr. 613 din 30.06.2011, anularea contractului de donație nr.4960 din 19.08.2011, încheiat între Prodan Maria și Prodan Eduard, în partea ce ține de donarea etajului 2 lit. „V”-02 din bunul imobil cu numărul cadastral 0100516.157.02 din str. E. Coca, 41, mun. Chișinău, anularea contractului de vânzare-cumpărare din 04.07.2012 nr.2351 încheiat între Prodan Eduard și Vacarciuc Vadim și Vacarciuc Tatiana, în partea ce ține de vânzarea etajului 2 lit. „V”-02 din bunul imobil cu numărul cadastral 0100516.157.02 din str. E. Coca, 41, mun. Chișinău; obligarea OCT Chișinău să radieze din Registrul bunurilor imobile a etajului doi lit. „V”-02 din bunul imobil cu numărul cadastral 0100516.157.02 din str. E. Coca, 41, mun. Chișinău, evacuarea pârților Vacarciuc Vadim și Vacarciuc Tatiana de la etajului doi lit. „V”-02 din bunul imobil cu numărul cadastral 0100516.157.02 din str. E. Coca, 41, mun. Chișinău.

Prin hotărârea Curții de Apel Chișinău din 03.12.2012 acțiunea a fost admisă parțial.

S-a anulat procesul-verbal de recepție finală nr. 163 din 30.06.2011.

S-a anulat contractul de donație încheiat la 19.08.2011 între Maria Prodan și Prodan Eduard, în partea donării suprafeței de 14,8 m² din imobilul etajul 2 lit. „V”-02 cu numărul cadastral 0100516.157.02 din str. E. Coca, 41, mun. Chișinău.

S-a anulat contractul de vânzare-cumpărare nr. 2351 din 04.07.2012, încheiat între Prodan Eduard și Vacarciuc Vadim și Vacarciuc Tatiana, în partea

înstrăinării suprafeței de 14,8 m² din imobilul etajul 2 lit. „V”-02, cu numărul cadastral 0100516.157.02 din str. E. Coca, 41, mun. Chișinău.

În rest, pretențiile s-au respins.

În dezacord cu hotărîrea primei instanțe, la data de 04.12.2012, în termen legal, Prodan Eduard a depus cerere de recurs, cerînd admiterea recursului, casarea hotărîrii primei instanțe, cu emiterea unei noi hotărîri privind respingerea acțiunii. A mai solicitat încasarea din contul intimatei Bobrusi Natalia în beneficiul recurentului Prodan Eduard a sumei de 12000 lei cu titlu de cheltuieli pentru asistență juridică.

În motivarea recursului, recurentul a indicat în esență că, la emiterea hotărîrii, prima instanță a aplicat eronat normele de drept material, manifestată prin neaplicarea legii care trebuia să fie aplicată.

În acest context a invocat că, procesul-verbal de recepție finală nr. 189 din 11.06.2007, în temeiul căruia intimata Bobrusi Natalia și-a înregistrat dreptul de proprietate asupra etajului 2 la bunul imobil cu numărul cadastral 0100516.157.03, se referă la anexa lit. „B1”. Procesul-verbal din 11.06.2007 nu face nici o referire la bunul lit. „V”-02, care este un alt imobil, cu un alt număr cadastral. Iar, intimata nu a făcut dovada că, anume ea a construit etajul doi al garajului lit. „V”-02.

Mai mult ca atît, suprafața indicată în planul-relevu prezentat de intimata Bobrusi Natalia diferă de suprafața indicată în Registrul bunurilor imobile.

În conformitate cu art. 444 CPC, completul din 5 judecători poate decide invitarea unor participanți sau reprezentanți ai acestora pentru a se pronunța asupra problemelor de legalitate invocate în cererea de recurs.

Recurentul Prodan Eduard, fiind prezent în ședința instanței de recurs a susținut recursul, în modul în care a fost formulat, solicitînd admiterea acestuia.

Reprezentantul recurentului Prodan Eduard, avocatul Briceac Andrei, în ședința instanței de recurs a solicitat admiterea recursului, casarea hotărîrii primei instanțe, cu emiterea unei noi hotărîri privind respingerea acțiunii, ca neîntemeiată.

Intimata Bobrusi Natalia, în ședința de judecată, a solicitat respingerea recursului, cu menținerea hotărîrii primei instanțe.

Reprezentantul intimatei Bobrusi Natalia, avocatul Rogac Andrei, în ședința instanței de recurs a susținut poziția indicată în referință, astfel, solicitînd respingerea recursului, cu menținerea hotărîrii primei instanțe, ca fiind legală și întemeiată.

Reprezentantul intimatului ÎS „Cadastru”, Burghilea Radu, în ședința instanței de recurs a solicitat admiterea recursului, în modul în care a fost formulat.

Reprezentanta intimatei Primăria mun. Chișinău, Levco Daniela nu s-a prezentat în ședința instanței de recurs, dar care, printr-o cerere a solicitat examinarea prezentei pricini în lipsa acesteia din urmă.

Intimatul Vacarciuc Vadim, fiind prezent în ședința instanței de recurs, a solicitat admiterea recursului.

Intimatele Prodan Maria și Vacarciuc Tatiana nu s-au prezentat în ședința instanței de recurs.

Audiind opinia 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 hotărârii primei instanțe și emiterea unei noi hotărâri de respingere a acțiunii, ca neîntemeiată.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. b) CPC, instanța de recurs, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul și să caseze integral sau parțial decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe, pronunțând o nouă hotărâre.

În ședința judecătorească s-a constatat că, prin procesul-verbal de recepție finală nr. 613 din 30.06.2011, comisia de recepție finală a dispus recepționarea obiectivului: mărirea în dimensiuni și construirea etajului doi la garajul lit. „V”-02 din str. E. Coca, 41, mun. Chișinău, (f.d.14-16).

Ilegalitatea actului enunțat a fost contestat de către intimata Bobrusi Natalia prin cererile prealabile din 18.07.2012. Iar, prin răspunsul Primăriei mun. Chișinău nr. B-7750/12 din 24.07.2012 la cererea prealabilă s-a indicat că, anularea actului administrativ ține de competența instanței de judecată. Iar prin răspunsul ÎS „Cadastru” nr. B-385/0107/6265 din 02.08.2012 s-a invocat că, anularea actului contestat ține de competența organului emitent sau a instanței de judecată, (f.d.24-25).

De asemenea, intimata Bobrusi Natalia a solicitat anularea contractului de donație nr. 4960 din 19.08.2011, contractului de vânzare-cumpărare din 04.07.2012 nr. 2351, obligarea OCT Chișinău să radieze din Registrul bunurilor imobile a etajului doi lit. „V”-02 din bunul imobil cu numărul cadastral 0100516.157.02 din str. E. Coca, 41, mun. Chișinău, evacuarea lui Vacarciuc Vadim și Vacarciuc Tatiana din bunul imobil litigios.

Fiind investită cu examinarea prezentului litigiu, prima instanță s-a pronunțat în favoarea admiterii parțiale a acțiunii. S-au anulat contractul de donație din 19.08.2011 și contractul de vânzare-cumpărare nr. 2351 din 04.07.2012, ambele în partea înstrăinării suprafeței de 14,8 m² din imobilul etajul 2 lit. „V”-02, cu numărul cadastral 0100516.157.02 din str. E. Coca, 41, mun. Chișinău. Iar, în rest, pretențiile s-au respins.

Pentru a emite soluția enunțată, instanța a reținut că, procesul-verbal de recepție finală nr. 613 din 30.06.2011 a fost emis contrar legii, deoarece în suprafața recepționată a fost inclusă și o parte din imobilul cu numărul cadastral 0100516.157.02, cu suprafața de 14,8 m², ce aparține cu drept de proprietate intimatei Bobrusi Natalia.

Prin urmare, construcția etajului doi lit. „V”-02, în opinia primei instanțe, aparține cu drept de proprietate intimatei Bobrusi Natalia.

Respectiv, contractele de donație și de vânzare-cumpărare din 19.08.2011 și respectiv din 04.07.2012, încheiate subsecvent, în partea construcției etajului doi lit. „V”-02, care lezează drepturile intimatei Bobrusi Natalia au fost anulate.

Verificând legalitatea și temeinicia hotărârii contestate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră neîntemeiată și eronată soluția primei instanțe cu privire la admiterea parțială a acțiunii, contrară normelor de drept material și cumulului de dovezi anexate la materialele pricinii.

Or, procesul-verbal de recepție finală nr. 613 din 30.06.2011 contestat, a fost emis în corespundere cu prevederile legale.

Instanța de recurs reține că prima instanță nu a verificat cu minuțiozitate argumentele invocate de către recurentul Prodan Eduard și nu a examinat multiaspectual, în ansamblul și interconexiunea lor probele anexate.

După cum s-a stabilit din materialele pricinii, prin procesul-verbal de recepție finală nr. 189 din 11.06.2007 s-a recepționat obiectivul: anexa lit. "B1", (etajul doi), construită la atelierul existent din str. E. Coca, 41, mun. Chișinău. Iar, la data de 21.06.2007 a fost înregistrat dreptul de proprietate asupra imobilului respectiv, identificat în baza numărului cadastral 0100516.157.03, (f.d.9-11, 17).

Prodan Vasile și Prodan Maria au obținut dreptul de proprietate asupra bunului imobil - garaj, identificat în baza numărului cadastral 0100516.157.02 în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 425 din 19.02.2003. Iar, prin procesul-verbal nr. 613 din 30.06.2011 s-a recepționat obiectivul: mărirea în dimensiuni și construirea etajului doi la garajul lit. "V"-02 din str. E. Coca, 41, mun. Chișinău, beneficiar fiind Prodan Maria, (f.d.14-16).

La data de 19.08.2011, Prodan Maria, deținând dreptul de proprietate al garajului, identificat în baza numărului cadastral 0100516.157.02, în baza certificatului cu privire la dreptul de proprietate asupra cotei-părți din proprietatea comună în devălmășie cu nr. 21408 din 11.11.2009 și certificatului de moștenitor legal cu nr. 21409 din 11.11.2009, a donat recurentului Prodan Eduard respectivul imobil, (f.d.26-27).

Iar, în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 2351 din 04.07.2012, recurentul Prodan Eduard a vândut intimaților Vacarciuc Vadim și Vacarciuc Tatiana garajul enunțat, identificat în baza numărului cadastral 0100516.157.02.

Instanța de recurs relevă că, concluzia primei instanțe privind ilegalitatea procesului-verbal de recepție finală nr. 163 din 30.06.2011 pe motivul că, construcția etajului doi lit. „V”-02 a fost efectuată fără autorizație, este neîntemeiată din considerentele ce urmează.

În conformitate cu prevederile pct.pct. 1, 3 și 18 din Regulamentul de recepție a construcțiilor și instalațiilor aferente, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 285 din 23.05.1996, recepția constituie o componentă a sistemului calității în construcții și este actul prin care comisia de recepție declară că acceptă și preia lucrarea definitivată de construcție și instalațiile aferente acesteia, cu sau fără rezerve, și că aceasta poate fi dată în folosință. Prin actul de recepție se certifică faptul că executantul și-a îndeplinit obligațiile în conformitate cu prevederile contractului și ale documentației de execuție, asumându-și, totodată, pentru lucrările executate răspunderea prevăzută de lege.

Recepția lucrărilor de construcție și a instalațiilor aferente acestora se efectuează atât la lucrări noi, cât și la intervențiile în timp asupra construcțiilor existente (reparații capitale, consolidări, reconstrucții, modificări, modernizări, extinderi etc.).

Comisia de recepție verifică: respectarea prevederilor din autorizația de construire, precum și avizele și condițiile de execuție, impuse de autoritățile competente; executarea lucrărilor în conformitate cu prevederile contractului de antrepriză, ale documentației de execuție și ale reglementărilor specifice, cu respectarea exigențelor esențiale în construcții, conform legii; avizul, întocmit de proiectant, cu privire la modul în care a fost executată lucrarea (investitorul va urmări ca această activitate să fie cuprinsă în contractul de proiectare); termenele și calitatea definitivării tuturor lucrărilor prevăzute în contractul încheiat între investitor și executant, precum și în documentația anexată la contract.

Din materialele cauzei se atestă că, procesul-verbal de recepție finală nr. 613 din 30.06.2011 a fost eliberat în corespundere cu actele prevăzute de normele legale sus-enunțate.

De asemenea, procesul-verbal de recepție finală nr. 189 din 11.06.2007, în temeiul căruia intimata Bobrusi Natalia și-a înregistrat dreptul de proprietate asupra etajului 2 la bunul imobil cu numărul cadastral 0100516.157.03, se referă la anexa lit. „B1”. Procesul-verbal din 11.06.2007 nu face nici o referire la bunul lit. „V”-02, care este un alt imobil, cu un alt număr cadastral.

Mai mult ca atât, avînd în vedere faptul că, dreptul de proprietate asupra garajului de la etajul I, cu numărul cadastral 0100516.157.02 îi aparținea Mariei Prodan, intimatei Bobrusi Natalia nu-i putea fi recunoscut dreptul de proprietate asupra construcției lit. ”V”-02 la etajul II, deasupra garajului respectiv, în baza procesului-verbal de recepție finală nr. 189 din 11.06.2007.

Or, în conformitate cu art. 292 alin. (1) și (3) Cod civil, bunul destinat în mod permanent întrebuințării economice unui alt bun (principal) și legat de acesta prin destinație comună este un bun accesoriu atât timp cât satisface această întrebuințare. Toate celelalte bunuri sînt principale.

Bunul accesoriu urmează situația juridică a bunului principal dacă părțile nu convin altfel.

Drept urmare, instanța de recurs conchide că, procesul-verbal de recepție finală nr. 613 din 30.06.2011 a fost emis cu respectarea prevederilor legale. Or, nu s-au stabilit temeiuri privind anularea actului administrativ constatat, prevăzute de prevederile art. 26 alin. (1) din Legea contenciosului administrativ nr. 793 din 10.02.2000.

Pe cale de consecință, instanța de recurs ajunge la concluzia că soluția primei instanțe privind nulitatea contractului de donație din 19.08.2011, în partea donării suprafeței de 14,8 m² din imobilul etajul 2 lit. „V”-02 și contractului de vânzare-cumpărare din 04.07.2012, în partea înstrăinării suprafeței de 14,8 m² din imobilul etajul 2 lit. „V”-02, este neîntemeiată.

Or, ținînd cont de legalitatea procesului-verbal de recepție finală nr. 613 din 30.06.2011, instanța de recurs consideră că, la cazul dedus judecății nu sînt

alpicabile temeiurile de nulitate prevăzute de art. art. 207, 220 Cod civil în privința contractelor de donație și de vânzare-cumpărare din 19.08.2011 și respectiv din 04.07.2012, în partea suprafeței de 14,8 m² din imobilul etajul 2 lit. „V”-02.

Totodată, se va menționa că, în conformitate cu art. 96 CPC, instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să compenseze părții care a avut câștig de cauză cheltuielile ei de asistență juridică, în măsura în care acestea au fost reale, necesare și rezonabile.

Cu referire la prevederile enunțate, se reține că, deși recurentul Prodan Eduard a suportat cheltuieli de asistență juridică la examinarea pricinii în fond și în recurs în baza bonurilor de plată nr. 898181 din 24.09.2012 și nr. 259831 din 07.02.2013 în sumă totală de 12000 lei (f.d.77, 121), instanța de recurs conchide că, suma respectivă este disproporționat de mare în raport cu complexitatea pricinii, munca depusă și numărul de ședințe judecătorești.

Prin urmare, instanța de recurs consideră necesar de a încasa din contul intimatei Bobrusi Natalia în beneficiul recurentului Prodan Eduard a sumei de 8000 lei, cu titlu de cheltuieli pentru acordarea asistenței juridice, sumă, care s-ar egala cu cheltuieli necesare și rezonabile în prezentul litigiu.

Prin urmare se reține a fi întemeiat recursul declarat de către Prodan Eduard, iar hotărîrea primei instanțe urmează a fi casată, cu pronunțarea unei noi hotărîri de respingere a acțiunii, ca neîntemeiată.

Față de cele ce preced și fiind cert că circumstanțele pricinii au fost constatate de către instanța de judecată ierarhic inferioară, nefiind necesară verificarea suplimentară a cărorva dovezi, însă normele de drept material au fost aplicate eronat, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a admite recursul declarat de către Prodan Eduard, de a casa integral hotărîrea primei instanțe și a emite o nouă hotărîre, prin care a respinge acțiunea formulată de către Bobrusi Natalia împotriva Primăriei mun. Chișinău, Întreprinderea de Stat „Cadastru”, Prodan Maria, Prodan Eduard, Vacarciuc Tatiana, Vacarciuc Vadim cu privire la anularea actului administrativ, actelor juridice, evacuarea, precum și radierea datelor din Registrul bunurilor imobile, ca neîntemeiată.

În conformitate cu art. 444, art. 445 alin. (1) lit. b), art. 180 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 Prodan Eduard.

Se casează integral hotărîrea Curții de Apel Chișinău din 03 decembrie 2012, adoptată în pricina civilă la cererea de chemare în judecată a Nataliei Bobrusi împotriva Primăriei mun. Chișinău, Întreprinderea de Stat „Cadastru”, Prodan Maria, Prodan Eduard, Vacarciuc Tatiana, Vacarciuc Vadim cu privire la anularea actului administrativ, actelor juridice, evacuarea, precum și radierea

datelor din Registrul bunurilor imobile, ca neîntemeiată și se emite o nouă hotărâre prin care:

Se respinge acțiunea formulată de către Bobrusi Natalia împotriva Primăriei mun. Chișinău, Întreprinderea de Stat „Cadastru”, Prodan Maria, Prodan Eduard, Vacarciuc Tatiana, Vacarciuc Vadim cu privire la anularea actului administrativ, actelor juridice, evacuarea, precum și radierea datelor din Registrul bunurilor imobile, ca neîntemeiată.

Se încasează din contul Nataliei Bobrusi în beneficiul lui Prodan Eduard suma de 8000 (opt mii) lei, cu titlu de cheltuieli de asistență juridică.

Se anulează sechestrul aplicat, prin încheierea Curții de Apel Chișinău din 11 septembrie 2012, pe bunul imobil garaj lit. ”V”-02 din str. E. Coca, 41, mun. Chișinău, cu numărul cadastral 0100516.157.02.

Decizia în cauză se trimite pentru înștiințare Organului Cadastral Teritorial Chișinău, filiala Întreprinderii de Stat „Cadastru”.

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

Președintele ședinței,

Judecătorul

Judecătorii

Svetlana Filincova

Tatiana Vieru

Iurie Bejenaru

Galina Stratulat

Svetlana Novac