

Dosarul nr. 2ra-636/19

Prima instanță: Judecătoria Bălți (jud. N. Ocerednîi)

Instanța de apel: Curtea de Apel Bălți (jud. A. Albu, E. Bejenaru, A. Toderaș)

## ÎNCHEIERE

10 aprilie 2019

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele completului, judecătorul  
Judecătorii

Ala Cobăneanu  
Svetlana Filincova  
Dumitru Mardari

examinând chestiunea privind admisibilitatea recursului declarat de Nicolai Oghienco

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată a Inspecției Teritoriale în Construcții „Nord” împotriva Irinei Scutaru, Vitalie Scutaru, Svetlanei Gulceac, Serghei Gulceac și Oficiului Cadastral Teritorial „Bălți” filiala Întreprinderii de Stat „Cadastru” cu privire la declararea nulității absolute a proceselor-verbale de recepție finală și radierea înregistrării cadastrale și

la cererea de chemare în judecată a Galinei Vatrici și Tatianeii Vieru, reprezentate de avocatul Aliona Tîmoșenco și a lui Sergiu Vatrici împotriva Irinei Scutaru, Vitalie Scutaru, Svetlanei Gulceac, Serghei Gulceac, Nicolai Oghienco, Primăriei mun. Bălți, Șefului secției arhitectură și construcții al Primăriei mun. Bălți, Arhitectului mun. Bălți cu privire la declararea nulității absolute a proceselor-verbale de recepție finală, radierea înregistrării cadastrale a construcțiilor și declararea nulității contractelor de donație

împotriva deciziei din 13 noiembrie 2018 a Curții de Apel Bălți, prin care au fost admise cererile de apel depuse de Inspecția Teritorială în Construcții „Nord”, reprezentată de avocatul Angela Procopciuc și de Sergiu Vatrici și cererile de alăturare la apel depuse de Galina Vatrici și Tatiana Vieru, casată integral hotărârea din 28 octombrie 2015 a Judecătoriei Bălți și pronunțată o nouă hotărâre

constată:

La 24 decembrie 2013, Inspecția Teritorială în Construcții „Nord” a depus cerere de chemare în judecată împotriva Irinei Scutaru, Vitalie Scutaru, Svetlanei Gulceac și Serghei Gulceac, intervenienți accesorii OCT Bălți filiala ÎS „Cadastru”, Galina Vatrici, Sergiu Vatrici, Tatiana Vieru cu privire la declararea

nulității absolute a proceselor-verbale de recepție finală și radierea înregistrării cadastrale.

În motivarea acțiunii a invocat că în adresa Inspecției Teritoriale în Construcții „Nord” au parvenit plângerile Galinei Vatrîci, Sergiu Vatrîci și Tatianeii Vieru privind ilegalitatea actelor de recepție finală nr. 07/01 din 25 iulie 2011 și nr. 4 din 25 iulie 2011 a imobilului din str. XXXXX mun. XXXXX.

În procesul verificării legalității acestor procese-verbale de recepție a obiectelor situate în str. XXXXX mun. XXXXX, Inspecția Teritorială în Construcții „Nord” a constatat că la 30 august 2012, investitorii Irina Scutaru, Vitalie Scutaru și Svetlana Gulceac au prezentat procesul-verbal de recepție finală nr. 07/01 din 25 iulie 2011 prin care Comisia de recepție finală, în componența investitorilor, Șefului secției arhitectură a Primăriei mun. Bălți V. Romanciuc și arhitectului A. Cegan, a recepționat construcția accesorie, piscină, cort de tenis amplasate pe str. XXXXX mun. XXXXX cu suprafața de 11,5 m<sup>3</sup>, 71,6 m<sup>3</sup> și 461 m<sup>3</sup>, indicând ca temei autorizația de construcție nr. 163 din 27 iulie 2010 și, constatând că lucrările de construcție au fost terminate.

La 6 februarie 2013, investitorii Irina Scutaru și Vitalie Scutaru la fel au prezentat procesul-verbal de recepție finală nr. 4 din 25 iulie 2011 prin care Comisia de recepție finală, în componența investitorilor, Șefului secției arhitectură a Primăriei mun. Bălți V. Romanciuc și arhitectului A. Cegan, a recepționat construcția accesorie amplasată în str. XXXXX mun. XXXXX cu suprafața de 70 m<sup>2</sup>, indicând ca temei autorizația de construcție nr. 211 din 25 iulie 2005 și, constatând că lucrările de construcție au fost terminate.

În urma verificării procesului-verbal de recepție finală, Inspecția Teritorială în Construcții „Nord” anumite abateri de la prevederile legale în vigoare la momentul avizării nu a depistat și prin concluzia sa, a avizat că lucrarea a fost finalizată.

A menționat reclamanta că, deoarece data recepției finale conform prevederilor Hotărârii Guvernului nr. 285 din 23 mai 1996, modificată prin Hotărârea Guvernului nr. 622 din 20 august 2012, în vigoare din 24 august 2012, este considerată data recepției de către Comisia de recepție finală, Inspecția Teritorială în Construcții „Nord” a pus avizul către această dată.

Procesele-verbale de recepție finală menționate au servit temei de înregistrare a dreptului de proprietate nr. XXXXX, XXXXX, XXXXX, XXXXX la OCT Bălți.

Ulterior, studiind în detaliu autorizația de construcție nr. 163 din 27 iulie 2010 a fost constatat că un asemenea act nu a fost elaborat și eliberat de Primăria mun. Bălți investitorilor Irina Scutaru și Vitalie Scutaru, dar a fost eliberată SRL „Xenon” la 14 iunie 2016 cu nr. 163 pentru executarea lucrărilor de instalare a panoului de publicitate suspendat pe pilonii rețelelor electrice deasupra părții carosabile.

Cât privește autorizația de construire nr. 211 din 25 iulie 2005 a fost constatat că aceasta a fost eliberată investitorului Irina Scutaru pentru executarea lucrărilor de construcție a anexei – umbrar la casa de locuit nr. X din str. XXXXX

mun. XXXXX și nu pentru construcția accesorie, care a fost recepționată prin procesul-verbal nr. 4 din 25 iulie 2011, din care motiv la data prezentării actelor investitorii Irina Scutaru și Vitalie Scutaru au indus reprezentantul Inspecției Teritoriale în Construcții „Nord” în eroare cu privire la obiectele recepționate.

În legătură cu acest fapt și în corespundere cu prevederile art. 21 alin. (2), 31 alin. (3) din Legea privind calitatea în construcții, pct. 2 alin. (2) din Hotărârea Guvernului nr. 360 din 25 iunie 1996 și pct. 21 alin. (7) din Hotărârea Guvernului nr. 285 din 23 mai 1996, Inspecția Teritorială în Construcții „Nord” a ajuns la concluzia de a abroga avizele aplicate pe procesele-verbale de recepție finală nr. 07/01 și nr. 4 din 25 iulie 2011 privind recepția finală a imobilului din str. XXXXX mun. XXXXX cu solicitarea radierii înregistrării cadastrale nr. XXXXX, XXXXX, XXXXX, XXXXX la OCT Bălți.

A evidențiat că potrivit prevederilor pct. 36 din Hotărârea Guvernului nr. 360 din 25 iunie 1996, Hotărârii Guvernului nr. 285 din 23 mai 1996, Legii cadastrului bunurilor imobile, la 14 noiembrie 2013, în adresa OCT Bălți a fost expediată cererea prealabilă nr. 182-1209 privind radierea înregistrării cadastrale nr. XXXXX, XXXXX, XXXXX, XXXXX a construcției accesorie amplasată pe str. XXXXX mun. XXXXX cu suprafața de 70 m<sup>2</sup>, construcția accesorie, piscină, cort de tenis amplasate pe str. XXXXX mun. XXXXX cu suprafața de 11,5 m<sup>3</sup>, 71,6 m<sup>3</sup> și 461 m<sup>3</sup>, din motivul retragerii concluziei Inspecției Teritoriale în Construcții „Nord”, și dispoziția nr. 182-1208 din 14 noiembrie 2013 privind retragerea concluziei Inspecției Teritoriale în Construcții „Nord” privind finisarea lucrării construcțiilor situate pe str. XXXXX mun. XXXXX, din procesele-verbale de recepție finală nr. 07/01 și nr. 4 din 25 iulie 2011.

La 5 decembrie 2013, în adresa Inspecției Teritoriale în Construcții „Nord” a parvenit scrisoarea nr. 01-11/777 din 19 noiembrie 2013 de la OCT Bălți, prin care ultimul a refuzat în admiterea cererii pe motivul lipsei acordului părților (titularilor de drepturi) pentru anularea înregistrării cadastrale, anularea actului poate avea loc numai prin instanța de judecată.

Și-a întemeiat pretențiile în baza dispozițiilor art. 216, 217, 219, 220 Cod civil, art. 166-167 CPC, Hotărârii Guvernului nr. 285 din 23 mai 1996.

A solicitat admiterea acțiunii, declararea nulității absolute a procesului-verbal de recepție finală nr. 07/01 din 25 iulie 2011 pe numele Irinei Scutaru, Vitalie Scutaru, Svetlanei Gulceac și Serghei Gulceac și a procesului-verbal de recepție finală nr. 4 din 25 iulie 2011 pe numele Irinei Scutaru și Vitalie Scutaru, radierea înregistrării cadastrale nr. XXXXX, XXXXX, XXXXX, XXXXX a construcției accesorie amplasată pe str. XXXXX mun. XXXXX cu suprafața de 70 m<sup>2</sup>, construcția accesorie, piscină, cort de tenis amplasate pe str. XXXXX mun. XXXXX cu suprafața de 11,5 m<sup>3</sup>, 71,6 m<sup>3</sup> și 461 m<sup>3</sup>.

La 17 martie 2014, Inspecția Teritorială în Construcții „Nord” a depus cerere de chemare în judecată concretizată împotriva Irinei Scutaru, Vitalie Scutaru, Svetlanei Gulceac, Serghei Gulceac și OCT Bălți filiala ÎS „Cadastru”, intervenienți accesorii Galina Vatrici, Sergiu Vatrici și Tatiana Vieru, solicitând admiterea acesteia, declararea nulității absolute a procesului-verbal de recepție

finală nr. 07/01 din 25 iulie 2011 pe numele Irinei Scutaru, Vitalie Scutaru, Svetlanei Gulceac și Serghei Gulceac și a procesului-verbal de recepție finală nr. 4 din 25 iulie 2011 pe numele Irinei Scutaru și Vitalie Scutaru, radierea înregistrării cadastrale nr. XXXXX, XXXXX, XXXXX, XXXXX a construcției accesorie amplasată pe str. XXXXX mun. XXXXX cu suprafața de 70 m<sup>2</sup>, construcția accesorie, piscină, cort de tenis amplasate pe str. XXXXX mun. XXXXX cu suprafața de 11,5 m<sup>3</sup>, 71,6 m<sup>3</sup> și 461 m<sup>3</sup> cu obligarea OCT Bălți de a radia din Registrul bunurilor imobile a înscrierii respective.

În motivarea acesteia a invocat că în procesul înaintării cererii de chemare în judecată a fost admisă o eroare grafologică, fiind indicat OCT în calitate de intervenient accesoriu de partea părților, atunci când acțiunea de bază este îndreptată nemijlocit împotriva Irinei Scutaru, Vitalie Scutaru, Svetlanei Gulceac și Serghei Gulceac privind declararea nulității absolute a proceselor-verbale de recepție finală, iar cerința accesorie privind radierea înregistrării cadastrale se referă la părțile Irina Scutaru, Vitalie Scutaru și OCT Bălți.

La 21 mai 2014, Galina Vatrîci și Tatiana Vieru, reprezentate de avocatul Aliona Timošenco și Sergiu Vatrîci au depus cerere de chemare în judecată împotriva Irinei Scutaru, Vitalie Scutaru, Svetlanei Gulceac, Serghei Gulceac, Nicolai Oghienco, Primăriei mun. Bălți, Șefului secției arhitectură și construcții al Primăriei mun. Bălți, Arhitectului mun. Bălți, intervenienți accesorii OCT Bălți și Asociația Coproprietarilor în Condominiu nr. 47/002 cu privire la declararea nulității absolute a proceselor-verbale de recepție finală, radierea înregistrării cadastrale a construcțiilor și declararea nulității contractelor de donație.

În motivarea acțiunii au invocat că la 22 octombrie 2013 au depus plângere la Inspekția Teritorială în Construcții „Nord” privind ilegalitatea actelor de recepție finală nr. 07/01 din 25 iulie 2011 și nr. 4 din 25 iulie 2011 a imobilului din str. XXXXX mun. XXXXX, precum și edificarea acestor imobile ce a început în anul 2012.

În rezultatul investigațiilor efectuate de Inspekția Teritorială în Construcții „Nord” cert s-a constatat faptul că la 30 august 2012, investitorii Irina Scutaru, Vitalie Scutaru și Svetlana Gulceac au prezentat procesul-verbal de recepție finală nr. 07/01 din 25 iulie 2011 prin care Comisia de recepție finală, în componența investitorilor, Șefului secției arhitectură a Primăriei mun. Bălți V. Romanciuc și arhitectului A. Cekan, a recepționat construcția accesorie, piscină, cort de tenis amplasate pe str. XXXXX mun. XXXXX, indicând ca temei autorizația de construcție nr. 163 din 27 iulie 2010.

La 6 februarie 2013, investitorii Irina Scutaru și Vitalie Scutaru au prezentat procesul-verbal de recepție finală nr. 4 din 25 iulie 2011 prin care Comisia de recepție finală, în componența investitorilor, Șefului secției arhitectură a Primăriei mun. Bălți V. Romanciuc și arhitectului A. Cekan, a recepționat construcția accesorie amplasată în str. XXXXX mun. XXXXX cu suprafața de 70 m<sup>2</sup>, indicând ca temei autorizația de construcție nr. 211 din 25 iulie 2005.

Au obiectat că procesele-verbale de recepție finală menționate sunt ilegale și contrare normelor de drept.

Astfel, procesele-verbale de recepție finală de jure prezintă acte administrative ce acordă dreptul investitorilor de a efectua înregistrarea primară a bunului imobil și a dreptului de proprietate al investitorilor.

Procesele-verbale de recepție finală menționate au servit temei de înregistrare a bunurilor imobile la nr. cadastrale XXXXX, XXXXX, XXXXX, XXXXX și a dreptului de proprietate al pârâților Irina Scutaru, Vitalie Scutaru, Svetlana Gulceac și Serghei Gulceac la OCT Bălți.

Au menționat că terenul respectiv se află în folosință conform titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren la Asociația Coproprietarilor în Condominiu nr. 47/002, a căror dâșii sunt membrii, precum și pârâții.

Astfel, prin acțiunile samavolnice ale pârâților, dâșii sunt lipsiți de dreptul la folosirea terenului aferent, ca urmare a unor construcții samavolnice și ilegale, în lipsa acordului lor.

Au reținut că autorizația de construcție nr. 163 din 27 iulie 2010 nu a fost elaborată și eliberată de Primăria mun. Bălți investitorilor Irina Scutaru și Vitalie Scutaru, dar a fost eliberată SRL „Xenon” la 14 iunie 2016 cu nr. 163 pentru executarea lucrărilor de instalare a panoului de publicitate suspendat pe pilonii rețelelor electrice deasupra părții carosabile.

Totodată, autorizația de construire nr. 211 din 25 iulie 2005 a fost eliberată investitorului Irina Scutaru pentru executarea lucrărilor de construcție a anexei – umbrar la casa de locuit nr. X din str. XXXXX mun. XXXXX și nu pentru construcția accesorie, care a fost recepționată prin procesul-verbal nr. 4 din 25 iulie 2011.

Au susținut că Irina Scutaru și Vitalie Scutaru au indus reprezentantul Inspecției Teritoriale în Construcții „Nord” în eroare cu privire la obiectele recepționate.

Pe faptul acțiunilor ilegale ale pârâților de către Procuratura mun. Bălți a fost începută urmărirea penală în temeiul art. 361 alin. (2) lit. b) Cod penale, cauza penală nr. 2014048005.

Au accentuat și faptul că pârâții, cunoscând despre faptul că au efectuat lucrări de construcție a imobilelor ilegal, la 15 noiembrie 2013, au transmis bunurile menționate în baza contractelor de donație nr. 10492 și nr. 10493 în scopul evitării consecințelor juridice nefavorabile.

Reieșind din acest fapt, au considerat ca ilegale și fictive contractele de donație menționate, astfel fiind nule.

Și-au întemeiat pretențiile în baza dispozițiilor art. 216, 217, 219, 220, 309, 321, 504-505 Cod civil, art. 166-167 CPC.

Au solicitat în temeiul art. 65 CPC intervenirea în calitate de intervenienți principali, fiind schimbat statutul lor procesual din intervenienți accesorii în intervenienți principali, admiterea acțiunii, anularea procesului-verbal de recepție finală nr. 07/01 din 25 iulie 2011 pe numele Irinei Scutaru, Vitalie Scutaru, Svetlanei Gulceac și Serghei Gulceac și a procesului-verbal de recepție finală nr. 4 din 25 iulie 2011 pe numele Irinei Scutaru și Vitalie Scutaru, radierea din Registrul bunurilor imobile atât a înregistrării primare a obiectelor înregistrate ilegal, cât și a

dreptului de proprietate al Irinei Scutaru, Vitalie Scutaru, Svetlanei Gulceac și Serghei Gulceac pe bunurile imobile cu nr. cadastrale XXXXX, XXXXX, XXXXX, XXXXX: construcție accesorie amplasată pe str. XXXXX mun. XXXXX cu suprafața de 70 m<sup>2</sup>, construcție accesorie cu volum de 11,5 m<sup>3</sup>, piscină cu volum de 71,6 m<sup>3</sup>, cort de tenis cu volum de 461 m<sup>3</sup> amplasate pe str. XXXXX mun. XXXXX, precum și declararea nulității a contractelor de donație nr. 10492 și nr. 10493 din 15 noiembrie 2013.

Prin hotărârea din 28 octombrie 2015 a Judecătorei Bălți, a fost respinsă acțiunea depusă de Inspekția Teritorială în Construcții „Nord” și acțiunea depusă de intervenienții principali Galina Vatrici, Sergiu Vatrici și Tatiana Vieru.

Prin decizia din 13 noiembrie 2018 a Curții de Apel Bălți, au fost admise cererile de apel depuse de Inspekția Teritorială în Construcții „Nord”, reprezentată de avocatul Angela Procopciuc și de Sergiu Vatrici și cererile de alăturare la apel depuse de Galina Vatrici și Tatiana Vieru, casată integral hotărârea primei instanțe și pronunțată o nouă hotărâre, prin care a fost admisă acțiunea depusă de Inspekția Teritorială în Construcții „Nord” și acțiunea depusă de Galina Vatrici, Sergiu Vatrici și Tatiana Vieru.

A fost constatată nulitatea absolută a procesului-verbal de recepție finală nr. 07/01 din 25 iulie 2011 pe numele Irinei Scutaru, Vitalie Scutaru, Svetlanei Gulceac și Serghei Gulceac și a procesului-verbal de recepție finală nr. 4 din 25 iulie 2011 pe numele Irinei Scutaru și Vitalie Scutaru.

A fost obligată Agenția Servicii Publice să radieze din Registrul bunurilor imobile imobilele cu nr. cadastrale XXXXX, XXXXX, XXXXX, XXXXX a construcției accesorii amplasată pe str. XXXXX mun. XXXXX cu suprafața de 70 m<sup>2</sup>, construcție accesorie, piscină, cort de tenis amplasate pe str. XXXXX mun. XXXXX cu suprafața de 11,5 m<sup>3</sup>, 71,6 m<sup>3</sup> și 461 m<sup>3</sup>.

A fost constatată nulitatea absolută a contractului de donație nr. 10492 din 15 noiembrie 2013 încheiat între Vitalie Scutaru, Irina Scutaru și Nicolai Oghienco și a contractului de donație nr. 10493 încheiat între Vitalie Scutaru, Irina Scutaru, Serghei Gulceac, Svetlana Gulceac și Nicolai Oghienco, cu aducerea părților la poziția inițială.

La 28 ianuarie 2019, Nicolai Oghienco a declarat recurs împotriva deciziei din 13 noiembrie 2018 a Curții de Apel Bălți, solicitând admiterea acestuia, casarea integrală a deciziei instanței de apel și menținerea hotărârii primei instanțe.

În motivarea recursului a invocat că în temeiul proceselor-verbale nr. 4 și nr. 07/01 din 25 iulie 2011, soții Gulceac și soții Scutaru au primit în recepție construcțiile sportive cu nr. cadastrale XXXXX, XXXXX, XXXXX, XXXXX amplasate pe str. XXXXX mun. XXXXX, înregistrate în Registrul bunurilor imobile conform art. 40/4 din Legea cadastrului bunurilor imobile și astfel constituie temei de apariție a dreptului de proprietate în baza art. 320 Cod civil.

A precizat că la 15 noiembrie 2013, construcțiile sportive menționate i-au fost transmise cu drept de proprietate în temeiul contractelor de donație nr. 10492 și nr. 10493 autentificate notarial, care au fost înregistrate în Registrul bunurilor imobile.

A obiectat că instanța de apel nu a luat în considerație că prezumția bunei-credințe a subdobânditorului nu conduce în toate cazurile la anularea contractelor subsecvente, deoarece buna-credință a dobânditorului constituie o excepție de la regula *quod nullum est nullum producit effectum*.

La 10 ianuarie 2014, de către Procuratura Bălți a fost pornită urmărirea penală în baza art. 361 alin. (2) lit. b) Cod penal, pe faptul că investitorii Irina Scutaru, Vitalie Scutaru și Svetlana Gulceac au confecționat, deținut și folosit documente oficiale false în procesul construcției și recepției finale a bunurilor imobile și anume, construcția accesorie, piscină, cort de tenis amplasate pe str. XXXXX mun. XXXXX.

Ca urmare, la 25 ianuarie 2016, a fost emisă ordonanța de scoatere de sub urmărire penală și încetare a cauzei penale, din motivul lipsei elementelor constitutive ale infracțiunii prevăzute la art. 361 alin. (2) lit. b) Cod penal.

Astfel, din ordonanța de încetare a urmăririi penale rezultă că persoanele care i-au donat construcțiile sportive nu cunoșteau despre presupusa perfectare contrară legii a documentelor de recepție finală, deoarece de acest proces s-a preocupat Nicolae Șvalov.

Prin urmare, familia Scutaru și familia Gulceac erau de bună-credință la transmiterea lui a bunurilor imobile menționate.

Totodată, nimeni din părțile implicate în litigiu nu a demonstrat prin probe precum că dânsul ar fi de rea-credință, or, buna-credință este prezumată de lege, pe când instanța de apel nu a luat în considerație normele materiale referitor la prezumția bunei-credințe (art. 432 alin. (2) lit. a) CPC, art. 307 Cod civil) și nu a menționat prin care probe s-ar demonstra că este de rea-credință.

Având în vedere prevederile Hotărârii Plenului Curții Supreme de Justiție nr. 1 din 7 iulie 2008 cu privire la aplicarea de către instanțele de judecată a legislației ce reglementează nulitatea actului juridic civil, a menționat că în cazul de față interesul Galinei Vatrici, Sergiu Vatrici și Tatianeii Vieru urma a fi demonstrat în conformitate cu art. 117, 118 CPC.

Astfel, dacă Galina Vatrici, Sergiu Vatrici și Tatiana Vieru pretind că aceste construcții sportive le lezează cumva dreptul lor de a se folosi de terenul aferent de 0,0388 ha, urmau să prezinte probe concrete privind pretinsa imposibilitate de folosință.

Prin urmare, instanța de apel a interpretat eronat prevederile art. 217 alin. (1) Cod civil, neluând în considerație elementul interesului de care trebuie să dea dovadă Galina Vatrici, Sergiu Vatrici și Tatiana Vieru.

A mai notat că prin cererea de chemare în judecată Inspecția Teritorială în Construcții „Nord” urmărește doar anularea proceselor-verbale de recepție finală, pe când prin cererea depusă de către Galina Vatrici, Sergiu Vatrici și Tatiana Vieru, ultimii urmăresc interzicerea exploatării bunurilor imobile.

Prin urmare, în cazul de față raportul juridic litigios intentat prin cererea intervenienților principali este guvernat de prevederile Codului civil cu privire la nulitatea actelor juridice și dreptul de vecinătate (interzicerea exploatării construcțiilor).

Totodată, potrivit pct. 18 din Hotărârea Plenului Curții Supreme de Justiție nr. 2 din 27 martie 2006, legalitatea autorizației de construcție a locuinței sau anexelor acesteia trebuie analizată în legătură strânsă cu dreptul de vecinătate. Reieșind din dispozițiile art. 379 alin. (1) Cod civil, obligativitatea anexării acordului vecinilor apare numai în cazul în care ridicarea sau exploatarea construcției atentează în mod inadmisibil asupra dreptului de proprietate al vecinului, de care acesta dispune în privința terenului sau altui imobil.

A accentuat că deține o expertiză tehnică întocmită de un expert tehnic, realizată la propria lui comandă, în urma depistării intențării acțiunii de către Inspekția Teritorială în Construcții „Nord”, prin care se constată că starea tehnică a tuturor elementelor portante constructive ale construcției accesorii este în general bună. Exploatarea acestei construcții poate fi realizată fără restricții cu respectarea normelor de exploatare în vigoare pe teritoriul Republicii Moldova.

Deci, implicit expertul a examinat și distanța construcțiilor față de blocul locativ, concluzionând indirect că nu poate produce vreo atentare inadmisibilă a acelui bloc locativ.

Astfel, atentarea inadmisibilă a dreptului de proprietate al Galinei Vatrici, Sergiu Vatrici și Tatianeii Vieru asupra apartamentelor din blocul locativ unde locuiesc urma a fi demonstrată prin probe.

Toate aceste momente urmau a fi clarificate chiar de prima instanță, care urma să acționeze conform art. 65 alin. (4) CPC și să pronunțe o încheiere de refuz în examinarea în mod concomitent cu acțiunea inițială, neprivând astfel dreptul Galinei Vatrici, Sergiu Vatrici și Tatianeii Vieru de a cere intentarea cauzei civile într-un proces aparte.

Iar instanța de apel dacă nu a constatat vreo probă în confirmarea atentării inadmisibile sau a interesului urma să respingă acțiunea ca nefondată, ca fiind intentată de o persoană care nu are calitatea procesuală de intervenient principal, adică de reclamant.

Având în vedere prevederile art. 1 alin. (2) și 14 alin. (1) din Legea contenciosului administrativ, a obiectat că în cazul de față, instanța a considerat să admită cererea de intervenție principală, însă la dosar nu există nicio cerere prealabilă care ar confirma că intervenienții principali au respectat procedura de soluționare prealabilă a litigiului.

În această ordine de idei, a remarcat că instanța în mod eronat a examinat prezenta cauză fără a face referire la prevederile art. 14 din Legea menționată și fără a face o claritate dacă a fost sau nu respectată procedura de soluționare prealabilă a litigiului de către Galina Vatrici, Sergiu Vatrici și Tatiana Vieru.

Totodată, instanța de apel incorect a menționat că ambele procese-verbale de recepție finală sunt false, deoarece la materialele dosarului nu există nicio probă care ar demonstra că procesul-verbal de recepție finală nr. 07/01 din 25 iulie 2011 este fals.

Astfel, este imposibilă stabilirea unui înscris ca fiind fals, fără a avea la bază un raport de expertiză și fără a exista cel puțin originalul acelui înscris, astfel, ignorându-se prevederile art. 148 CPC.

În acest context, a reiterat că prin încheierea din 17 octombrie 2017 a Curții de Apel Bălți, a fost dispusă obligarea notarului Mircea Nichiforeac de a transmite în instanța de apel procesul-verbal de recepție finală nr. 07/01 din 25 iulie 2011 în original.

Ulterior, pe parcursul examinării cauzei în apel, nu a mai fost prezentat originalul acestui proces-verbal și prin încheierea din 23 octombrie 2018 instanța de apel a respins cererea părților adverse de numire a expertizei.

La 5 aprilie 2019, prin intermediul Oficiului Poștal, Primăria mun. Bălți a depus referință la recursul declarat de Nicolai Oghienco, solicitând respingerea acestuia ca nefondat.

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, dacă legea nu prevede altfel.

Din materialele dosarului rezultă că copia deciziei recurate a fost expediată în adresa părților la 13 decembrie 2018, fapt confirmat prin scrisoarea de însoțire (f. d. 56 vol. III), fiind recepționată de recurent la 19 decembrie 2018, ceea ce se confirmă prin avizul de recepție anexat la materialele dosarului (f. d. 66 vol. III).

Astfel, se constată că recurentul s-a conformat prevederilor legale și a declarat recursul la 28 ianuarie 2019 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 cauzei 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 Nicolai Oghienco 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 Colegiului 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 Nicolai Oghienco, 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 Nicolai Oghienco ca inadmisibil.

În conformitate cu art. 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 Nicolai Oghienco se consideră inadmisibil.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului,  
judecătorul

Ala Cobăneanu

Judecătorii

Svetlana Filincova

Dumitru Mardari