

Dosarul nr. 2ra-846/19

Prima instanță: Judecătoria Chișinău, sediul Centru (jud. C.Roșca)

Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (jud. A.Panov, M.Anton, V.Cotorobai)

## Î N C H E I E R E

12 iunie 2019

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele completului, judecătorul  
Judecătorii

Mariana Pitic  
Iurie Bejenaru  
Nicolae Craiu

examinând admisibilitatea recursului declarat de Societatea cu Răspundere Limitată „M-Iunix-Plus”,

în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Valeriu Curnic împotriva Societății cu Răspundere Limitată „M-Iunix-Plus”, intervenienți accesorii Agenția Servicii Publice, Agenția Proprietății Publice, Asociația Proprietarilor de Locuințe Privatizate nr. 50/31 și Societatea cu Răspundere Limitată „Moldcredit” cu privire la obligarea înlăturării obstacolelor și compensarea cheltuielilor de judecată,

și cererea reconvențională depusă de Societatea cu Răspundere Limitată „M-Iunix-Plus” împotriva lui Valeriu Curnic cu privire la obligarea închiderii golului din peretele exterior a încăperilor din contul mijloacelor proprii și încasarea cheltuielilor de judecată,

împotriva deciziei din 20 decembrie 2018 a Curții de Apel Chișinău prin care a fost respins apelul declarat de Societatea cu Răspundere Limitată „M-Iunix-Plus” și a fost menținută hotărârea din 27 decembrie 2017 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru,

### c o n s t a t ă :

La 19 februarie 2013, Valeriu Curnic a depus cerere de chemare în judecată împotriva Societății cu Răspundere Limitată „M-Iunix-Plus”, intervenienți accesorii Agenția Servicii Publice, Agenția Proprietății Publice, Asociația Proprietarilor de Locuințe Privatizate nr. 50/31 și Societatea cu Răspundere Limitată „Moldcredit” cu privire la obligarea înlăturării obstacolelor și compensarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii, a indicat că, deține în proprietate bunul imobil cu nr. cadastral xxxxxxxx.101.01.xxx, amplasat în mun. Chișinău, bd. Ștefan cel Mare xxx.

La data de 17 ianuarie 2013 a constatat că ușa din spate a încăperii ce îi aparține a fost blocată. Comunicând cu proprietarul imobilului învecinat, Societatea cu Răspundere Limitată „M-Iunix-Plus” i s-a explicat că intrarea a fost zidită în temeiul autorizației de efectuare a lucrărilor de construcție și în scopul blocării căilor de acces în curtea blocului locativ, pe motivul privatizării spațiilor de folosință comună ce asigurau accesul la imobilul cu numărul cadastral xxxxxxxx.01.xxx din mun. Chișinău, bd. Ștefan cel Mare xxx.

La 7 februarie 2013 angajații Oficiului Cadastral Teritorial Chișinău l-au anunțat că, în incinta imobilului ce aparține cu drept de proprietate Societății cu Răspundere Limitată „M-Iunix-Plus” se efectuează lucrări cadastrale pentru legalizarea lucrărilor de blocare a ușilor de acces și înregistrarea ulterioară a încăperii reconstruite în registrul bunurilor imobile.

A menționat că potrivit documentației tehnice de proiect, imobilul ce îi aparține cu drept de proprietate are două căi de acces, una din bd. Ștefan cel Mare și alta din curtea blocului. Această încăpere este cu destinație comercială și blocarea ieșirii prin curtea blocului împiedică exploatarea comercială a imobilului și afectează securitatea antiincendiară.

La data de 28 ianuarie 2013 Valeriu Curnic a solicitat Primăriei municipiului Chișinău, Consiliului municipal Chișinău, Oficiului Cadastral Teritorial și Agenției Proprietății Publice să-i fie explicat temeiul legal în baza căruia Societatea cu Răspundere Limitată „M-Iunix-Plus” a blocat accesul la imobilul cu numărul cadastral xxxxxxxx.101.01.xxx, a privatizat spațiile de folosință comună din subsolul imobilului, a modificat documentația tehnică a subsolului imobilului, a autorizat lucrările de construcție și a nesistematizat încăperile cu blocarea ieșirii căilor de acces din curtea blocului.

A doua cale de acces sau ieșirea de rezervă la imobilul ce îi aparține, din curtea blocului în care este amplasată încăperea sa, se dovedește prin planul subsolului datat din 5 ianuarie 1954, înregistrat la Oficiul Cadastral Teritorial și atașat la actele cauzei, iar, faptul blocării de către Societatea cu Răspundere Limitată „M-Iunix-Plus” a ieșirii de rezervă din încăperea cu numărul cadastral 01002006.101.01.xxx se confirmă prin scrisoarea nr. C-5/13 din 7 martie 2013 a Detașamentului Pompieri și Salvatori Centru.

În planul subsolului prezentat de Societatea cu Răspundere Limitată „M-Iunix-Plus” nu este arătată a doua cale de acces din curtea blocului locativ la imobilul ce aparține, pe când în planul din 5 ianuarie 1954, este reflectată a doua cale de acces.

La materialele dosarului cadastral lipsesc acte care justifică replanificarea încăperilor privatizate, ulterior înregistrării dreptului de proprietate a lui Valeriu Curnic.

Conform raportului de constatare tehnico-științific nr. 383 din 9 octombrie 2015 s-a stabilit că, bunul imobil cu numărul cadastral xxxxxxxx.101.01.xxx dispune de două intrări/ieșiri, care, în același timp servesc ca ieșiri de evacuare pentru persoanele aflate în interior. În timpul cercetărilor s-a depistat că una din intrări nu poate fi exploatată conform destinației, deoarece din partea opusă este blocată printr-un perete despărțitor de către proprietarul bunului învecinat.

În raport s-a concluzionat că bunul imobil ce aparține lui Valeriu Curnic necesită în mod obligatoriu intrare suplimentară. Spațiul care asigură accesul comun al proprietarilor bunurilor imobile cu numerele cadastrale xxxxxxxx.101.01.xxx și xxxxxxxx.101.01.228 conform destinației atestate de documentația de proiect este spațiu de uz comun și destinația acestuia nu a fost modificată în rezultatul lucrărilor cadastrale de resistematizare sau modificări de proiectare realizate în alt mod.

A considerat că, acțiunile Societății cu Răspundere Limitată „M-Iunix-Plus” sunt ilegale și împiedică exercitarea netulburată a bunului imobil ce îi aparține cu drept de proprietate.

Valeriu Curnic a solicitat admiterea acțiunii, obligarea Societății cu Răspundere Limitată „M-Iunix-Plus” de a debloca accesul din curtea blocului la imobilul din mun.

Chişinău, bd. Ştefan cel Mare şi Sfint xxx, cod cadastral xxxxxxxx.101.xxx şi încasarea cheltuielilor de judecată.

La 28 februarie 2014 Societatea cu Răspundere Limitată „M-Iunix-Plus” a depus cerere reconvenţională împotriva lui Valeriu Curnic cu privire la obligarea închiderii golului din peretele exterior a încăperilor şi încasarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea acţiunii reconvenţionale Societatea cu Răspundere Limitată „M-Iunix-Plus” a indicat că, accesul prin peretele la care pretinde Curnic Valeriu a fost făcut de către acesta în mod abuziv prin deteriorarea peretelui subsolului, ce aparţine cu drept de proprietate societăţii.

Acţiunile lui Valeriu Curnic au fost îndreptate spre construirea unei căi de acces suplimentare la imobilul său, fără a avea în acest sens acte care i-ar acorda acest drept sau acordul Societăţii cu Răspundere Limitată „M-Iunix-Plus”. Astfel, Valeriu Curnic a făcut un gol în peretele subsolului pe care urmează să-l astupe din contul mijloacelor proprii.

Societatea cu Răspundere Limitată „M-Iunix-Plus” a remarcat că, potrivit certificatului nr. 149896 din 30 octombrie 2013 a Oficiului Cadastral Teritorial Chişinău, în dosarul de inventariere tehnică lipseşte informaţia cu privire la autorizaţia de instalare a golurilor (intrare-ieşire) la încăperea cu numărul cadastral xxxxxxxx.101.01.xxx, iar, conform datelor din dosarul tehnic şi cadastral, actelor juridice în baza cărora au fost înregistrate bunurile imobile din bd. Ştefan cel Mare xxx, cu numerele cadastrale xxxxxxxx.101.01.228 şi xxxxxxxx.101.01.xxx nu este informaţie cu privire la existenţa unor încăperi sau suprafeţe de uz comun între ele.

Intrarea şi ieşirea în încăperile subsolului se efectua doar din curtea casei prin încăperea cu nr. 60 cu suprafaţa de 12,4 m<sup>2</sup>, precum şi prin coridorul comun prin încăperea nr. 88.

În luna octombrie 1998, proprietar al încăperilor subsolului şi magazinului de la etajul 1, cu numărul cadastral xxxxxxxx.101.01.121, suprafaţa totală de 193,1 m<sup>2</sup>, a devenit Budeanu Valentin. Au fost construite două scări pentru intrarea şi ieşirea din încăperile subsolului de la primul etaj, fapt confirmat prin adeverinţa din 28 octombrie 1998. La etajul întâi se afla o librărie, iar în subsol era amenajat un depozit pentru păstrarea bunurilor materiale. La montarea scării în încăperea subsolului, a fost creată o încăpere suplimentară nr. 61, care nu este arătată pe planul geometric din anul 1954. Încăperea nr. 61 a fost făcută pentru scară, din contul micşorării grosimii pereţilor exteriori a două clădiri cu 5 etaje, a câte 0,5 m. Grosimea fiecărui perete portant era de 0,9 m şi a devenit 0,45 m. Prin urmare s-a micşorat puterea de susţinere a pereţilor exteriori portanţi celor două clădiri, astfel-încât rezistenţa seismică a celor două clădiri a fost micşorată.

Nivelul seismic în regiune este de 8 baluri, nivelul ridicat al apelor freatice de 0,8 m, aglomerarea traficului, condiţii care reprezintă factori de risc pentru edificii cât şi pentru locuitorii acestora.

Pentru construcţia clădirii în anul 1953 a fost folosit beton de marca 100, deoarece casa a fost construită conform normelor în vigoare la acea dată, respectiv casa nu mai corespunde standardelor şi normativelor actuale în construcţii, motiv pentru care orice micşorare a grosimii pereţilor este inadmisibilă.

Golul a fost astupat din încăperea nr. 60 în încăperea nr. 65, fiind ridicat un perete pentru compensarea rezistenţei în legătură cu micşorarea puterii de portare a pereţilor exteriori, fapt confirmat prin planurile cadastrale din 4 aprilie 2000 şi 6 noiembrie 2002.

Societatea cu Răspundere Limitată „M-Iunix-Plus” a solicitat respingerea cererii de chemare în judecată depusă de Valeriu Curnic, admiterea integrală a acțiunii reconvenționale cu obligarea lui Valeriu Curnic de a închide din contul mijloacelor proprii golul în peretele subsolului care aparține Societății cu Răspundere Limitată „M-Iunix-Plus” și încasarea cheltuielilor de judecată pentru asistența juridică în sumă de 3 000 de lei și taxa de stat în sumă de 100 de lei.

Prin hotărârea din 1 octombrie 2015 a Judecătoriei Centru, mun. Chișinău, a fost respinsă acțiunea înaintată de Valeriu Curnic ca neîntemeiată; a fost admisă acțiunea reconvențională depusă de Societatea cu Răspundere Limitată „M-Iunix-Plus”; a fost obligat Valeriu Curnic să închidă din contul mijloacelor proprii golul în peretele exterior al încăperii nr. 60 cu suprafața de 19,8 m<sup>2</sup>, cu numărul cadastral xxxxxxxx.101.01.228 care aparține Societății cu Răspundere Limitată „M-Iunix-Plus”; a fost încasat de la Valeriu Curnic în beneficiul Societății cu Răspundere Limitată „M-Iunix-Plus” taxa de stat în mărime de 100 de lei și cheltuielile de asistență juridică în mărime de 3 000 de lei.

Prin decizia din 25 iunie 2016 a Curții de Apel Chișinău, a fost admis apelul declarat de Valeriu Curnic, s-a casat hotărârea din 1 octombrie 2015 a Judecătoriei Centru, mun. Chișinău cu remiterea cauzei la rejudecare.

Prin hotărârea din 27 decembrie 2017 a Judecătoriei Chișinău sediul Centru, a fost admisă parțial acțiunea înaintată de Valeriu Curnic; s-a obligat Societatea cu Răspundere Limitată „M-Iunix-Plus” să deblocheze accesul din curtea blocului la imobilul identificat în baza numărului cadastral xxxxxxxx.101.01.xxx situat în mun. Chișinău, bd. Ștefan cel Mare și Sfânt xxx; s-a încasat din contul Societății cu Răspundere Limitată „M-Iunix-Plus” în beneficiul lui Valeriu Curnic suma de 4 000 de lei cheltuieli pentru asistență juridică și 175 de lei taxa de stat. În rest, a fost respinsă ca neîntemeiată acțiunea înaintată de Valeriu Curnic împotriva Societății cu Răspundere Limitată „M-Iunix-Plus”. S-a respins ca neîntemeiată acțiunea reconvențională depusă de Societatea cu Răspundere Limitată „M-Iunix-Plus”.

Prin decizia din 20 decembrie 2018 a Curții de Apel Chișinău, a fost respins apelul declarat de Societatea cu Răspundere Limitată „M-Iunix-Plus” ca fiind nefondat și s-a menținut hotărârea din 27 decembrie 2017 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru.

Instanța de apel a concluzionat despre asupra temeiniciei soluției date de instanța de fond, conform căreia a conchis că în speță au fost admise impedimente de către terțele persoane la folosirea bunurilor imobile de către proprietarul Valeriu Curnic, iar legislația ține să protejeze dreptul la posesiune netulburată atât posesorului, cât și a proprietarului. Situație în care terțul urmează să înceteze acțiunile prin care limitează celeilalte părți în dreptul la folosința imobilului.

Instanțele ierarhic inferioare au constatat existența acțiunilor ilegale din partea Societății cu Răspundere Limitată „M-Iunix-Plus” referitoare la blocarea ieșirii de rezervă din încăperea cu numărul cadastral xxxxxxxx.101.01.xxx, care este proprietate comună, inclusiv și a lui Valeriu Curnic, acțiune ce îl împiedică în folosirea deplină a dreptului de proprietate asupra bunului imobil.

La data de 20 martie 2019 Societatea cu Răspundere Limitată „M-Iunix-Plus” a depus cerere de recurs, completată prin cererea din 21 mai 2019, împotriva deciziei din 20 decembrie 2018 a Curții de Apel Chișinău.

În motivarea cererii de recurs a indicat că, concluziile primei instanței sunt în contradicție cu circumstanțele pricinii; circumstanțele importante pe care prima instanță le consideră constatate, nu au fost dovedite cu probe veridice și suficiente; au

fost încălcate normele de drept material deoarece instanța de fond a interpretat eronat legea iar concluziile instanțelor expuse în hotărâre sunt în contradicție cu circumstanțele cauzei.

A menționat că, la examinarea cauzei în apel au fost încălcate normele de drept procedural, cauza fiind examinată în absența reprezentatului care a comunicat instanței motivul neprezentării.

A relatat că, cauza a fost examinată de judecători care nu aveau dreptul să participe la judecarea ei. Prin decizia din 16 mai 2013, a fost admis recursul declarat de Valeriu Curnic și s-a admis cererea de aplicare a măsurilor de asigurare a acțiunii. Același complet de judecători au participat și la examinarea cauzei în ordine de apel. În acest sens fiind înaintată cerere de recuzare, care prin încheierea din 1 noiembrie 2018 Curții de Apel Chișinău a fost respinsă.

Societatea cu Răspundere Limitată „M-Iunix-Plus” a solicitat casarea deciziei din 20 decembrie 2018 a Curții de Apel Chișinău și a hotărârii din 27 decembrie 2017 a Judecătoriei Chișinău sediul Centru cu pronunțarea unei noi hotărâri de respingere a cererii de chemare în judecată depusă de Valeriu Curnic și de admitere a acțiunii reconvenționale depusă de Societatea cu Răspundere Limitată „M-Iunix-Plus”.

Examinând admisibilitatea recursului declarat de Societatea cu Răspundere Limitată „M-Iunix-Plus”, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție menționează următoarele.

În conformitate cu art. 439 alin. (2) din Codul de procedură civilă, după parvenirea dosarului, un complet din 3 judecători decide asupra admisibilității recursului, dispune expedierea copieii 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 data de 29 martie 2019, Curtea Supremă de Justiție a expediat în adresa intimaților copia cererii de recurs cu înștiințarea despre necesitatea depunerii referinței.

La data de 18 aprilie 2019 Valeriu Curnic a depus referință prin care a solicitat declararea recursului depus de Societatea cu Răspundere Limitată „M-Iunix-Plus” ca fiind inadmisibil.

Intimații Agenția Servicii Publice, Agenția Proprietății Publice, Asociația Proprietarilor de Locuințe Privatizate nr. 50/31 și Societatea cu Răspundere Limitată „Moldcredit” nu au depus referință prin care să-și expună opinia asupra motivelor invocate în recursul declarat de Societatea cu Răspundere Limitată „M-Iunix-Plus”.

Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție, examinând temeiurile invocate în cererea de recurs declarată de Societatea cu Răspundere Limitată „M-Iunix-Plus”, în raport cu materialele cauzei civile, consideră că acesta este inadmisibil din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 434 alin. (1) din Codul de procedură civilă, recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau a deciziei integrale, dacă legea nu prevede altfel.

Curtea de Apel Chișinău a pronunțat decizia contestată la 20 decembrie 2018, care a fost expediată în adresa participanților la proces la data de 21 ianuarie 2019 (f.d.158).

Astfel, recursul declarat de către Societatea cu Răspundere Limitată „M-Iunix-Plus” la data de 20 martie 2019, este în termen (f.d.164).

Examinând temeiurile recursului 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 din Codul de procedură civilă, părțile și alți participanți la proces sînt 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.

Se consideră că normele de drept material au fost încălcate sau aplicate eronat în cazul în care instanța judecătorească:

- a) nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată;
- b) a aplicat o lege care nu trebuia să fie aplicată;
- b<sup>1</sup>) a aplicat o lege care a fost declarată neconstituțională;
- c) a interpretat în mod eronat legea;
- d) a aplicat în mod eronat analogia legii sau analogia dreptului.

Se consideră că normele de drept procedural au fost încălcate sau aplicate eronat în cazul în care:

a) cauza a fost judecată de un judecător care nu avea dreptul să participe la judecarea ei;

b) cauza a fost judecată în absența unui participant la proces căruia nu i s-a comunicat locul, data și ora ședinței de judecată;

c) în judecarea cauzei au fost încălcate regulile privind limba de desfășurare a procesului;

d) instanța a soluționat problema drepturilor unor persoane care nu au fost implicate în proces;

e) în dosar lipsește procesul-verbal al ședinței de judecată;

f) hotărârea a fost pronunțată cu încălcarea competenței jurisdicționale.

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.

Temeiurile prevăzute la alin. (3) se iau în considerare de către instanță din oficiu.

În conformitate cu art. 433 lit. a) din Codul 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).

Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că, recursul declarat de Societatea cu Răspundere Limitată „M-Iunix-Plus” nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4) CPC.

Prin urmare, argumentele invocate în recurs nu denotă 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 numai legalitatea deciziei, dar nu și temeinicia ei în fapt.

În acest context, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție menționează 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.

Totodată, 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 posedă puterea de a îndrepta în mod direct starea de lucruri (cauza Rebai și alții contra Franței, 25 februarie 1995), pe când în recursul declarat de Societatea cu Răspundere Limitată „M-Iunix-Plus”, asemenea aspecte nu se regăsesc.

Astfel, din considerentele menționate, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a considera recursul declarat de Societatea cu Răspundere Limitată „M-Iunix-Plus” ca inadmisibil.

În conformitate cu art. 270, art. 431 alin. (2), art. 433 lit. a) și art. 440 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 Societatea cu Răspundere Limitată „M-Iunix-Plus” se consideră inadmisibil.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului,  
Judecătorul

Mariana Pitic

Judecătorii

Iurie Bejenaru

Nicolae Craiu