

## Î N C H E I E R E

11 septembrie 2019

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele completului, judecător  
judecătorii

Ion Druță  
Tatiana Vieru  
Nina Vascan

examinând chestiunea cu privire la admisibilitatea recursului declarat de către Tatiana Gheorghîța, reprezentată de către avocatul Vasile Albu,

în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de către Tatiana Gheorghîța împotriva Serviciului Fiscal de Stat, Direcția generală administrare fiscală mun. Chișinău, intervenient accesoriu Asociația Proprietarilor de Locuințe Privatizate nr. 51/273 cu privire la constatarea dobândirii dreptului de proprietate asupra bunului imobil prin uzucapiune,

împotriva deciziei din 05 martie 2019 a Curții de Apel Chișinău prin care s-a respins apelul declarat de către Tatiana Gheorghîța și s-a menținut hotărârea din 13 noiembrie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Central,

### c o n s t a ț ă :

La data de 06 februarie 2018 Tatiana Gheorghîța a depus cerere de chemare în judecată împotriva Serviciului Fiscal de Stat, Direcția generală administrare fiscală mun. Chișinău, intervenient accesoriu Asociația Proprietarilor de Locuințe Privatizate nr. 51/273 cu privire la constatarea dobândirii dreptului de proprietate asupra bunului imobil prin uzucapiune.

În motivarea acțiunii reclamanta a indicat că în baza hotărârii administrației și a comitetului sindical a SA „Consam” din 07 iulie 1998 i-a fost eliberat bonul de repartiție nr. 3573 pentru domiciliere cu familia în apartamentul nr. xx din blocul locativ nr. xx din str. Independenței, mun. Chișinău.

A mai relatat reclamanta că prin actul de transmitere-primire a fondului locativ de la balanța comisiei Primăriei mun. Chișinău, la 01 noiembrie 1999 a fost inspectat blocul în cauză și în consecință SA „Consam” a transmis, iar APLP nr. 51/273 a primit la balanță și administrare blocul locativ xx din str. Independenței, mun. Chișinău.

A subliniat reclamanta că după modul de posesie, folosință și administrare întrunește toate exigențele și circumstanțele dictate de Lege pentru a pretinde dobândirea dreptului de proprietate asupra apartamentului prin uzucapiune, și anume posesiunea durează neîntrerupt pe parcursul unei perioade de timp nu mai

puțin de 15 ani, posedă acest bun strict cu bună-credință, deține acest bun în mod deschis și netulburat.

În aceeași ordine de idei reclamanta a adăugat că pe parcursul unei perioade îndelungate de mai bine de 19 ani a posedat cu bună-credință, ca un adevărat proprietar, apartamentul în cauză, administrându-l ca pe o proprietate a sa, sistematic a îmbunătățit apartamentul efectuând reparații curente și chiar capitale, în deosebi după cazul, când peste 3 ani în urmă mansardele deasupra etajului său au fost mistuite de un incendiu de proporții, iar pompierii declanșând sistemele de stingere cu apă au inundat toate etajele și cel mai grav etajul său al 5-lea.

A invocat reclamanta că pe parcursul acestei perioade apartamentul litigios, de rând cu celelalte apartamente din bloc, este inclus în APLP nr. 51/273 în casieria căruia sistematic introduce cota bănească stabilită de administrație pentru serviciile comunale și întreținerea blocului.

Totodată a afirmat reclamanta că pe parcursul posesiunii nimeni nu a înaintat pretenții, motiv pentru care consideră că prescripția achizitivă, cerută de lege nu a fost neîntreruptă.

Mai mult ca atât, reclamanta a adăugat că începând cu anul 2004 și până în prezent a întreprins în rânduri repetate și anume patru tentative ce au eșuat de a privatiza apartamentul în cauză, însă din diferite motive de genul de administrare, nu a realizat privatizarea, a întâmpinat doar piedici, deși avea toate actele în regulă.

A menționat reclamanta că apartamentul nr. xx din blocul nr. xx din str. Independenței, mun. Chișinău are înregistrare primară la APLP nr. 51/273 și pe numele său, ca proprietară, este deschis tabelul nominal. În fișa locuinței are înregistrare din anul 1998, mama sa Efrosinia Gheorghita din anul 2003, iar fiul Velicu Chiril din anul 2008 de la primirea actului de identitate la 16 ani.

A relatat reclamanta că apartamentul în cauză este înregistrat în registrul bunurilor imobile cu numărul cadastral xx.

În acest context, reclamanta a solicitat constatarea faptului că întrunește condițiile stabilite de lege pentru a dobândi și a dobândit prin uzucapiune dreptul de proprietate asupra apartamentului nr. xx din casa nr. xx din str. Independenței, mun. Chișinău cu suprafața totală de 73,6 m.p., inclusiv locativă de 41,7 m.p. cu numărul cadastral xx.

Prin hotărârea din 13 noiembrie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Central, cererea de chemare în judecată depusă de Tatiana Gheorghita a fost respinsă ca neîntemeiată.

În susținerea soluției sale prima instanță, în conformitate cu prevederile art. 332 alin. (1) și art. 335 alin. (1)-(6) Cod civil, a relevat că uzucapiunea constituie un mod de dobândire a dreptului de proprietate prin posedarea îndelungată a unui bun imobil în termenele și condițiile prevăzute de lege. Pentru dobândirea dreptului de proprietate asupra unui imobil prin uzucapiune urmează a fi întrunite cumulativ următoarele condiții: cel ce posedă bunul trebuie să fie de bună - credință, posesia bunurilor imobile trebuie să fie exercitată pe o perioadă de 15 ani, posesia trebuie să fie utilă și efectivă.

În acest sens, prima instanță a reținut că în speța dedusă judecății posesia nu este utilă fiind exercitată asupra unei porțiuni din holul ce este proprietate comună a tuturor proprietarilor blocului de locuit, fiind exercitată în mod clandestin ori autorizație de construcție privind efectuarea reamenajării nu a fost eliberată.

Mai mult ca atât, prima instanță a învederat că recunoașterea dreptului de proprietate cu înregistrarea construcțiilor neautorizate, ar constitui substituirea

instanței de judecată în aprecierea unor aspecte ce țin de interesul public, și anume asigurarea calității în construcții, corespunderea imobilului neautorizat cu cerințele de exploatare a acestora, care sunt stabilite de Legea privind calitatea în construcții nr. 721 din 02.02.1996, Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcție nr. 163 din 09.07.2010, precum și de alte acte normative incidente.

Prin decizia din 05 martie 2019 a Curții de Apel Chișinău s-a respins apelul declarat de către Tatiana Gheorghita și s-a menținut hotărârea din 13 noiembrie 2018 a Judecătorei Chișinău, sediul Central.

În consolidarea soluției sale, instanța de apel a reținut că la materialele cauzei lipsesc înscrisuri ce ar confirma recepția finală a resistemizării operate de apelantă asupra apartamentului în litigiu, astfel încât edificarea acestuia este efectuată ilicit, iar instanța de judecată nu este îndreptățită de a se expune asupra uzucapiunii apartamentului resistemizat ilegal, deoarece aceste lucrări, fiind efectuate neautorizat, sunt în afara circuitului civil, iar în cazul admiterii unei astfel de pretenții instanța va depăși limitele instituite de Lege, deoarece va realiza un act de legiferare a unui imobil contrar exigențelor legislației în domeniul calității construcțiilor.

Totodată, instanța de apel a accentuat că argumentele apelantei sunt nefondate deoarece toate înscrisurile prezentate nu confirmă dreptul apelantei de a dobândi proprietatea asupra apartamentului litigios prin uzucapiune, iar contul deschis la APLP nr. 51/273 nu constituie un act generator de proprietate, precum și acordul gestionarului fondului locativ și a proprietarilor apartamentelor învecinate la dobândirea dreptului de proprietate asupra apartamentului vizat în speță, nu sunt generatoare de proprietate.

La 27 mai 2019 Tatiana Gheorghita, reprezentată de către avocatul Vasile Albu, a declarat recurs împotriva deciziei din 05 martie 2019.

În motivarea recursului recurentul a reiterat circumstanțele expuse în fața instanțelor ierarhic inferioare, insistând că instanța de apel a apreciat greșit probele adunate la dosar, precum și a aplicat legea procesuală în mod eronat, interpretând-o în folosul intimatului Serviciului Fiscal de Stat, Direcția Generală administrare fiscală mun. Chișinău.

La fel, recurentul a invocat că instanțele în rânduri repetate fac trimitere la actele emise de organele locative, abilitate cu împuterniciri de a soluționa pozitiv și realiza dreptul constituțional al Tatiane Gheorghita, însă aceste organe, inclusiv instanța uită de aceste drepturi și dau răspunsuri nesugestive.

În același sens recurentul a arătat că apartamentul litigios este înregistrat la IP „Agenția Servicii Publice” și i s-a atribuit nr. cadastral xx, figurând neprivatizat și resistemizat.

Totodată, recurentul a notat că în baza procesului-verbal cu privire la contravenție, întocmit în baza art. 149 (prim) CCA RM de către Inspekția de stat în construcții, pentru resistemizarea din apartament cu separarea holului și prin actele ei din 13 februarie 2004, Gheorghita Tatiana a fost sancționată cu amendă în sumă de 90 lei, pe care a achitat-o și tot atunci prin contractul nr. 004019 Inspekția de Stat în Construcții s-a obligat la recepția finală a imobilului contravenientei.

În sensul executării lucrărilor de recepție finală și deci de legalizare a replanificării neesențiale ale odăii centrale (hol) de către Inspekția de Stat în Construcții i s-a întocmit și un proces-verbal de recepție finală, care nu i-a fost eliberat.

A mai relatat recurentul că în ianuarie anul 2018, prin raportul de expertiză nr.

103/01-03.2018 SC „Arhdescon-AN” SRL a concluzionat, că replanificarea efectuată în apartamentul litigios de către Tatiana Gheorghîța în anul 2004 (separarea holului în două odăi) fără certificat de urbanism și autorizație în construcție nu a afectat structura de rezistență și stabilitatea construcțiilor portante din apartament și ca fiind minore nici nu necesitau solicitarea și emiterea certificatului de urbanism și a autorizației în construcție.

În acest context, recurentul a solicitat casarea deciziei din 05 martie 2019 a Curții de Apel Chișinău și a hotărârii din 13 noiembrie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Central, cu pronunțarea unei noi hotărâri prin care să fie admisă integral acțiunea înaintată de Tatiana Gheorghîța.

La 31 iulie 2019 Asociația Proprietarilor de Locuințe Privatizate nr. 51/273 a depus referință, prin care a solicitat admiterea recursului depus de Tatiana Gheorghîța.

La 02 august 2019 Serviciului Fiscal de Stat, Direcția generală administrare fiscală mun. Chișinău, a depus referință la recursul declarat de Tatiana Gheorghîța, prin care a solicitat declararea acestuia ca fiind inadmisibil.

În conformitate cu art. 434 alin. (1) Cod 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 05 martie 2019, fiind expedită participanților la proces, însă la materialele dosarului lipsește careva probe care ar indica la recepționarea de către recurent a deciziei instanței de apel.

Astfel, luând în considerare cele menționate, se apreciază că cererea de recurs depusă de către Tatiana Gheorghîța, reprezentată de către avocatul Vasile Albu, a fost declarată în termenul legal de 2 luni, prevăzut de art. 434 alin. (1) Cod de procedură civilă.

Examinând temeiurile recursului, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție a Republicii Moldova consideră că recursul este inadmisibil din considerentele ce urmează.

În conformitate cu art. 432 alin. (1) Cod de procedură civilă, 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) al articolului menționat, prevăd exhaustiv cazurile în care se consideră că au fost aplicate eronat normele de drept material sau procedural, iar alin. (4) prevede 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.

În conformitate cu art. 433 lit. a) Cod 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), (4) Cod de procedură civilă.

Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul declarat de către Tatiana Gheorghîța, reprezentată de către avocatul Vasile Albu, nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4) Cod de procedură civilă, or recurentul nu a invocat nici un temei care ar indica la ilegalitatea deciziei contestate, ci a formulat critici ce se

axează asupra fondului cauzei.

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 actului judecătoresc recurat.

Colegiul reține că, potrivit regulilor din Secțiunea a II-a din Capitolul XXXVIII Cod de procedură civilă, instanța de recurs nu verifică modul de apreciere a probelor de către instanțele de fond și de apel. Forța atribuită unei probe sau alteia, coraportul dintre probe, suficiența probelor și concluziile făcute în urma probațiunii sunt în afara controlului instanței de recurs. Prin prisma art. 432 alin.(4) Cod de procedură civilă, instanța de recurs poate interveni în materia probațiunii doar sub aspect procedural și anume dacă se invocă că instanța de apel a apreciat în mod arbitrar probele, încălcând în mod flagrant regulile de apreciere a probelor stabilite în art. 130 Cod de procedură civilă. Din recursul declarat nu rezultă argumentul privind încălcarea flagrantă a regulilor de apreciere a probelor.

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.

Astfel, 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) Cod de procedură civilă.

În acest context, completul reține că dreptul unei persoane de acces liber la justiție poate fi limitat, inclusiv prin instituirea procedurii de examinare a admisibilității recursului, or prin însăși natura lor, condițiile pentru examinarea unei cereri introduse pe o cale de atac extraordinară pot fi mai stricte decât condițiile stabilite pentru o cale de atac ordinară. Asemenea rigori urmăresc scopul de aplicare și interpretare unitară a legislației și îndeplinesc funcțiile de administrare eficientă a justiției, fiind în deplină concordanță cu art. 6 din CEDO (*hotărârea Trevisanato contra Italiei din 15 septembrie 2016*).

Din considerentele menționate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a considera recursul declarat de către Tatiana Gheorghîța, reprezentată de către avocatul Vasile Albu, ca fiind inadmisibil.

În conformitate cu art. art. 269-270, 433 lit. a), 440 Cod de procedură civilă, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție  
d i s p u n e:

Recursul declarat de către Tatiana Gheorghîța, reprezentată de către avocatul Vasile Albu, se consideră inadmisibil.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului,  
judecător

Ion Druță

judecătorii

Tatiana Vieru

Nina Vascan