

Dosarul nr. 2ra-1470/2019

Prima instanță, Judecătoria Ungheni (L. Dașchevici)
Instanța de apel, Curtea de Apel Chișinău (V. Sîrbu, V.Mihaila, A. Minciuna)

DECIZIE

16 octombrie 2019

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
Svetlana Filincova
Victor Burduh
Galina Stratulat

examinând recursul declarat de către Vera Procopciuc,
în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Vera Procopciuc
împotriva Întreprinderii Individuale „Inga Vranesco”, Primarul or. Ungheni,
Agenția pentru Supraveghere Tehnică, Agenția Servicii Publice, serviciul Cadastral
Teritorial Ungheni, intervenienți accesorii Ilona Rodnov și Societatea cu
Răspundere Limitată „Rodnilion” cu privire la înlăturarea obstacolelor, anularea
procesului-verbal de recepție finală, radierea din Registrul bunurilor imobile a
înscrierii și demolarea construcției,

împotriva deciziei din 06 martie 2019 a Curții de Apel Chișinău prin care s-a
respins apelul declarat de Vera Procopciuc, s-a admis apelul declarat de
Întreprinderea Individuală „Inga Vranesco”, s-a casat hotărârea din 18 septembrie
2018 a Judecătoriei Ungheni și s-a emis o nouă hotărâre de respingere a acțiunii,

c o n s t a t ă :

La 22 decembrie 2012 Vera Procopciuc a depus cerere de chemare în judecată
împotriva ÎI „Inga Vranesco” cu privire la înlăturarea obstacolelor.

În motivarea acțiunii reclamanta a indicat că conform contractului din 16
decembrie 2002 de vânzare - cumpărare a obiectelor neutilizate în procesul
tehnologic încheiat în temeiul procesului-verbal al licitației de comercializare „prin
negocieri directe”, Procopciuc Vera a procurat o încăpere izolată nelocativă cu
suprafața de 8.9 m.p. în imobilul (construcție comercială cu suprafața totală de
138,2 m.p.), nr. cadastral XXXXX, amplasat în or. XXXXX.

La momentul privatizării respectivei încăperi izolate, ieșirea - intrarea în
spațiul vizat se efectua printr-un coridor comun, aflat în posesia și folosința a doi
coproprietari, în virtutea proiectului întregului imobil existent la acel moment.

La 21 octombrie 2005 Vera Procopciuc a procurat terenul aferent încăperii izolate nelocative cu suprafața de 0,0028 ha, ceea ce reprezintă 9/100 cotă-parte din suprafața totală de 0,0307 ha, situat în or. Ungheni, str. Vlad Țepeș 15.

La 29 mai 2006, Primăria or. Ungheni la cererea ÎI „Procopciuc Vera” a eliberat certificatul de urbanism nr.84 pentru proiectarea anexei și schimbarea destinației încăperii cu suprafața de 8,9 m.p., amplasate în or. XXXXX, din obiect neutilizat în punct comercial (produse cosmetice) cu amenajarea intrării separate.

Conform Autorizației de construire nr. 111 din 20 octombrie 2006, eliberate de Primăria or. Ungheni în baza cererii Verei Procopciuc, s-a aprobat executarea lucrărilor de construire a anexei la magazinul de produse cosmetice cu amenajarea intrării în valoare de 10000 lei.

La 09 iulie 2007, conform procesului-verbal nr. 1/1, a fost aprobată recepția finală a obiectului Anexa, magazin de produse cosmetice, amplasat în or. XXXXX, înregistrat în Registrul bunurilor imobile la data de 19 iulie 2007, nr. cadastral XXXXX

A mai indicat că amenajarea unei intrări separate în încăperea magazinului de produse cosmetice, n-a prevăzut conform proiectului, închiderea ușii ce dă în coridorul comun, în varianta de la momentul privatizării imobilului.

Totodată a mai menționat că în pofida acestui fapt, pârâta, ce deține în proprietate o încăpere izolată în imobilul cu nr. cadastral XXXXX, situat în or. XXXXX, învecinată cu încăperea reclamantei unde e amplasat magazinul de produse cosmetice, creează obstacole în folosirea trecerii prin coridorul comun, blocând accesul printr-un paravan din lambriuri și dând spațiul comun în folosința unor persoane terțe.

A susținut Vera Procopciuc că în anul 2011 ÎI „Inga Vranesco” a obținut o autorizație de construire a unei intrări separate și cu această ocazie a acaparat și coridorul comun, prin care se asigură ieșirea - intrarea în încăperea Verei Procopciuc, conform proiectului construcției la momentul privatizării, respectiv anul 2002.

A mai menționat că a încercat de mai multe ori să aplaneze litigiul pe cale amiabilă, cerându-i pârâtei să deblocheze accesul prin coridorul comun la încăperea sa, însă fără nici un succes. Deasemenea, a sesizat și Inspecția de Stat în Construcții, menționând efectuarea de către ÎI „Inga Vranesco” a unor lucrări de construcție neautorizate, dar și faptul creării obstacolelor în folosirea coridorului comun și îngrădirea accesului în propria încăpere prin intrarea de rezerva.

La fel a specificat că, pârâta îngrădește dreptul reclamantei în ceea ce privește folosirea terenului aferent construcție care reprezintă o coproprietate comună în devălmășie - circumstanță constatată de către responsabilii Primăriei or. Ungheni, în răspunsul nr.2048-02/1-21 din 21 noiembrie 2012.

A solicitat obligarea ÎI „Inga Vranesco” de a înlătura obstacolele privind folosirea coridorului comun și a debloca ușa și trecerea, prin care se realizează accesul în încăperea cu nr. cadastral XXXXX, amplasată în or. XXXXX, ce aparține proprietarei Vera Procopciuc, prin înlăturarea paravanului de lambriuri instalat și eliberarea spațiului coridorului comun, ocupat samavolnic; obligarea ÎI „Inga Vranesco” de a nu crea Verei Procopciuc obstacole în folosirea coridorului comun, prin care se realizează accesul în încăperea cu nr. cadastral XXXXX, amplasată în or. XXXXX; obligarea ÎI „Inga Vranesco” de a nu-i îngrădi Verei

Procopciuc accesul pe terenul aferent construcției cu nr. cadastral XXXXX, amplasată în or. XXXXX, și să nu-i creeze obstacole privind exercitarea dreptului de folosință asupra terenului respectiv, proprietate comuna în devălmășie.

La 22 decembrie 2014 Vera Procopciuc a depus cerere de modificare a temeiului și obiectului acțiunii, fiind indicați ca pârâți Primarul or. Ungheni și Inspekția Teritorială în Construcții Centru, OCT Ungheni prin care a solicitat suplimentar anularea procesului-verbal de recepție finală nr.02 din 04 mai 2011 privind lucrarea „construirea și amenajarea intrării separate în frizerie A1, sp.23,7 m.p., al-sp. 10,1 m.p., cu replanificări”, executată la obiectul din or. XXXXX, nr. 15, de către proprietarul ÎI „Inga Vranesco”; radierea din Registrul bunurilor imobile a înscrierii nr.920/11/10168 din 26 iulie 2011, efectuate în temeiul procesului-verbal de recepție finală nr.02 din 04 mai 2011; demolarea construcției neautorizate, efectuate de către II „Inga Vranesco”, pe terenul aferent cu nr. cadastral XXXXX, amplasată în or. XXXXX, care este indicată în Planul geometric - anexa la Procesul-verbal de recepție finală nr.02 din 04 mai 2011 cu nr. A1 - anexa cu subsol, cu suprafața de 23.7m² (f.d.172-174, Vol. I).

În motivarea cererii a indicat că luând cunoștință cu materialele dosarului cadastral al bunului imobil cu nr. cadastral XXXXX amplasat în or. XXXXX, prezentat în cadrul cauzei date, a descoperit o încălcare de lege, admisă de responsabilii semnatori ai procesului-verbal de recepție finală nr. 02 din 04 mai 2011 privind lucrarea, construirea și amenajarea intrării separate în frizerie A1, sp.23,7 m.p., al-sp. 10,1 m.p. cu replanificări, executată la obiectul din or. XXXXX de către proprietarul ÎI „Inga Vranesco”.

Astfel, în opinia reclamantei, conform Autorizației de construire nr.66 din 16 iulie 2006, eliberată de către Primarul interimar al or. Ungheni, I. Ciocanu, s-a autorizat executarea de către ÎI „Inga Vranesco” a lucrărilor de construire a intrării în frizerie, însă la momentul recepționării acestei lucrări, în procesul-verbal de recepție finală, care se contestă în speță, a fost inclusă în mod fraudulos nu numai construcția, care a fost permisă conform Autorizației de construire nr. 66 din 16 iulie 2006, ci și o altă construcție neautorizată, și mai ales, coridoarele comune, care au existat dintotdeauna, de la momentul apariției întregului imobil, și ele figurează în schița înregistrată în fostul BIT încă în anul 1997.

A mai indicat că pârâta ÎI „Inga Vranesco” pe baza procesului-verbal de recepție finală nr.02 din 04 mai 2011 a acaparat ilegal spații coridoarele comune/, însă a conferit prin actul administrativ contestat o alură legală acestor fărădelegi. Drept urmare, reclamantei i se lezează dreptul de a beneficia de propriile proprietăți prin utilizarea spațiilor comune. De asemenea, a fost ilegală și recepționarea unei anexe, care n-a fost prevăzută în autorizație și, mai ales că a fost edificată, fără acordul coproprietarilor, pe un teren aferent - proprietate comună.

La 26 februarie 2016 reclamanta a depus cerere de concretizare prin care a solicitat obligarea ÎI „Inga Vranesco”, de a înlătura obstacolele privind folosirea coridorului comun, deblocând ușa și trecerea, prin care se realizează accesul la camera sanitară și în încăperea cu nr. cadastral XXXXX, amplasată în or. XXXXX, ce aparține proprietății Vera Procopciuc, și eliberând spațiul coridorului comun ocupat samavolnic; anularea procesului-verbal de recepție finală nr. 02 din 04 mai 2011 privind lucrarea, construirea și amenajarea intrării separate în frizeria A1, sp.23,7 m.p. al- sp. 10,1 m.p. cu replanificări, executată la obiectul din or. XXXXX,

de către proprietarul ÎI „Inga Vranesco”, radierea din Registrul bunurilor imobile a înscrierii nr.9201/11/10168 din 26 iulie 2011, efectuate în temeiul procesului - verbal de recepție finală nr.02 din 04 mai 2011, demolarea construcției neautorizate efectuate de către ÎI „Inga Vranesco”, pe terenul aferent cu nr. cadastral XXXXX, amplasat în or. XXXXX, care este indicată în Planul geometric - anexa la Procesul-verbal de recepție finală nr.02 din 04 mai 2011 cu nr.A1 - anexa cu subsol, cu suprafața de 23.7 m² (f.d.42 Vol. II)

Pe parcursul examinării cauzei de către reprezentantul pârâtului ÎI „Inga Vranesco”, a fost depusă cerere reconvențională împotriva Verei Procopciuc solicitand partajarea în natură a terenului adiacent construcției de pe str. Vlad Tepes, 15, din or. Ungheni, obligarea acesteia de a nu crea obstacole în folosirea terenului, precum și de a evacua obiectele de pe acest teren (f.d.32 Vol.I).

Prin încheierea din 28 februarie 2013 a Judecătoriei Ungheni a fost primită acțiunea reconvențională depusă de ÎI „Inga Vranesco” împotriva Verei Procopciuc cu privire la partajarea în natură a terenului și înlăturarea obstacolelor (f.d.44 Vol.I).

Prin încheierea din 07 iunie 2016 a Judecătoriei Ungheni a fost scoasă de pe rol cererea reconvențională depusă de ÎI „Inga Vranesco” în temeiul art.267 lit. k) CPC (f.d.63 Vol. II).

Prin încheierea din 27 septembrie 2016 a Judecătoriei Ungheni au fost atrași ca intervenienți accesorii de partea pârâților Ilona Rodnov și SRL „Rodnilion” (f.d.85 Vol. II).

Prin încheierea din 30 ianuarie 2018 a Judecătoriei Ungheni s-a înlocuit pârâtul Oficiul Cadastral Teritorial Ungheni, filiala IS „Cadastru” cu succesorul în drepturi Agenția Servicii Publice, serviciul cadastral teritorial Ungheni (f.d. 135. vol.II)

Prin încheierea din 11 mai 2018 a Judecătoriei Ungheni s-a înlocuit pârâtul Inspekția de Stat Teritorială în Construcții Centru cu succesorul în drepturi Agenția pentru Supraveghere Tehnică (f.d. 143. Vol. II).

Prin hotărârea din 18 septembrie 2018 a Judecătoriei Ungheni s-a admis parțial acțiunea; s-a obligat ÎI „Inga Vranesco” să înlătore obstacolele și să nu le creeze pe viitor privind folosirea coridorului comun, deblocând ușa și trecerea prin care se realizează accesul la camera sanitară și în încăperea cu nr. cadastral XXXXX. amplasată în or. XXXXX. ce aparține proprietarei Vera Procopciuc, și eliberând spațiul coridorului comun ocupat samavolnic; s-a anulat procesul - verbal de recepție finală nr. 02 din 04 mai 2011 privind lucrarea, construirea și amenajarea intrării separate în frizerie A1, sp.23.7 m², al-sp.10,1 m² cu replanificari, executată la obiectul din or. XXXXXX, de către proprietarul ÎI „Inga Vranesco”; s-a radiat din Registrul bunurilor imobile înscrierea nr. 9201/11/10168 din 26 iulie 2011, efectuate în temeiul Procesului-verbal de recepție finală nr.02 din 04 mai 2011 privind lucrarea, construirea și amenajarea intrării separate în frizerie A1. sp.23.7 m², al-sp.10.1 m² cu replanificari, executată la obiectul din or. XXXXX, de către proprietarul ÎI „Inga Vranesco”; s-a respins solicitarea Verei Procopciuc cu privire la demolarea construcției efectuate de către ÎI „Inga Vranesco”, pe terenul aferent cu nr. cadastral XXXXX, amplasat în or. XXXXX, care este indicată în Planul geometric - anexa la Procesul-verbal de recepție finală nr.02 din 04 mai 2011 cu nr. A1 - anexa cu subsol. cu suprafața de 23.7 m²; s-a încasat de la ÎI „Inga Vranesco” în beneficiul Verei Procopciuc cheltuieli de judecată care constau din taxa de stat achitată la depunerea acțiunii în mărime de 100 de lei și cheltuieli de asistență

juridică în sumă de 7000 de lei; s-a încasat de la Procopciuc Vera în beneficiul ÎI „Inga Vranesco” cheltuielile pentru asistența juridică în sumă de 6000 de lei.

La 08 octombrie 2018 ÎI „Inga Vranesco” a declarat apel împotriva hotărârii din 18 septembrie 2018 a Judecătorei Ungheni, solicitând admiterea apelului, casarea hotărârii primei instanțe cu emiterea unei noi hotărâri de respingere a acțiunii.

La 17 octombrie 2018 Vera Procopciuc a declarat apel împotriva hotărârii primei instanțe prin care a solicitat admiterea acestuia, casarea parțială a hotărârii din 18 septembrie 2018 a Judecătorei Ungheni în partea respingerii cerinței cu privire la demolarea construcției neautorizate și emiterea în partea dată a unei noi hotărâri prin care cerința să fie admisă.

Prin decizia din 06 martie 2019 a Curții de Apel Chișinău a fost respins apelul declarat de Vera Procopciuc, admis apelul declarat de ÎI „Inga Vranesco”, casată hotărârea din 18 septembrie 2018 a Judecătorei Ungheni și a fost emisă o nouă hotărâre de respingere a acțiunii; a fost încasat de la Vera Procopciuc în beneficiul ÎI „Inga Vranesco” cheltuieli de judecată în sumă de 5225 de lei.

La 13 mai 2019 Vera Procopciuc a depus cerere de recurs împotriva deciziei din 06 martie 2019 a Curții de Apel Chișinău, solicitând admiterea acestuia, casarea integrală a deciziei instanței de apel și parțială a hotărârii primei instanțe în partea respingerii cerinței cu privire la demolarea construcției neautorizate, efectuate de către ÎI „Inga Vranesco” pe terenul aferent cu nr. cadastral XXXXXX, amplasat în or. XXXXX, care este indicată în Planul geometric - anexa la Procesul-verbal de recepție finală nr.02 din 04 mai 2011 cu nr. Al - anexa cu subsol. cu suprafața de 23.7 m² și emiterea în partea dată a unei noi hotărâri de admitere a acestui capăt de cerere.

În motivarea recursului a indicat că instanța de apel ajungând la concluzia că nu este stabilit nici un temei legal de a asigura accesul Verei Procopciuc în spațiul ce aparține pârâtei ÎI „Inga Vranesco” nu s-a expus asupra unui număr impunător de probe care au fost administrate de către recurentă precum ordonanța privind aplicarea sancțiunii contravenționale din 14 ianuarie 2013, Ninei Vranesco, hotărârea din 05 februarie 2015 a Judecătorei Ungheni prin care contestația Ninei Vranesco împotriva ordonanței cu privire la aplicarea sancțiunii contravenționale din 14 ianuarie 2013 a fost respinsă, decizia din 08 aprilie 2015 a Curții de Apel Bălți prin care a fost menținută hotărârea din 05 februarie 2015 a Judecătorei Ungheni, declarația reprezentantului Oficiului Cadastral Teritorial Ungheni care confirmă că documentația de proiect atestă că coridorul și blocul sanitar a bunului imobil situat pe str. XXXXX nu au fost supuse privatizării, deoarece sunt spații publice și toți coproprietarii bunului imobil în cauză au acces la aceste spații; răspunsul Inspecției de Stat în Construcții Centru nr.96 din 15 octombrie 2012 care dovedește că prin procesul-verbal de recepție finală nr.01 din 04 mai 2011 pentru construirea anexei amenajarea intrării separate în frizerie, spațiul total s-a schimbat din 37,8 m² în 65 m², dar la care suprafața coridorului cu dimensiunile în plan 1,16x2,85 m² au rămas în folosință comună și răspunsul Primarului or. Ungheni nr. 20-48-02/1-21 din 21 noiembrie 2012.

Totodată, recurenta consideră neîntemeiată concluzia instanței de apel referitor la respingerea cerinței de anulare a procesului-verbal de recepție finală în condițiile în care ÎI „Inga Vranesco” obținând în anul 2006 o autorizație de construire a unei

intrări separate în frizerie, a acaparat în fapt și un spațiu comun prin care se asigură ieșirea-intrarea în încăperea Verei Procopciuc. În procesul-verbal de recepție finală vizat a fost inclus în mod fraudulos nu numai construcția, care a fost permisă conform Autorizației de contruire nr.66 din 16 iulie 2006 ci și o altă construcție realizată neautorizat și în deosebi și spațiile comune care au existat de la momentul apariției întregului imobil și figurează în schița înregistrată încă în anul 1977.

Referitor la respingerea cerinței recurente cu privire la demolarea construcției neautorizate, aceasta o consideră neîntemeiată, deoarece intimata ÎI „Inga Vranesco” a obținut Autorizația de construire nr.66 la 16 iulie 2006 doar a unei intrări separate în frizerie, însă prin procesul-verbal de recepție finală a fost inclus ilegal nu doar anexa autorizată, dar și construcția capitală, realizat neautorizat – Anexa A1- anexa cu subsol, cu suprafața de 23,7 m².

A considerat arbitrară concluzia primei instanțe precum că neprevăderea expresă, direct și detaliat a acestei construcții în Autorizația nr.66 din 16 iulie 2006 nu ar fi motiv legal de demolare, or, în acest caz dacă se va lua ca fiind întemeiată o astfel de concluzie, rezultă că orice persoană, obținând o autorizație de construire pentru o anumită lucrare concretă cum ar fi în cazul din speță doar amenajarea intrării în frizerie în valoare de 4000 de lei, poate realiza orice alt gen de construcții și miza că ele oricum vor fi recepționate, chiar dacă nu au fost prevăzute expres, detaliat și Autorizație.

În conformitate cu art. 434 alin. (1) 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.

Materialele cauzei atestă că decizia Curții de Apel Chișinău a fost pronunțată la data de 06 martie 2019, expedită părților la 25 martie 2019 (f.d.109, vol.III) și recepționată de recurentă la 01 aprilie 2019, fapt confirmat de ultima în cererea de recurs (f.d.114-120, vol.III).

Astfel, recursul, declarat la 13 mai 2019, este în termen.

În conformitate cu art. 441 Cod de procedură civilă, în cazul în care recursul este considerat admisibil, un complet din 5 judecători examinează fondul recursului.

Prin încheierea din 24 aprilie 2019 a Curții Supreme de Justiție completul din 3 judecători a considerat recursul declarat de Vera Procopciuc admisibil și a decis examinarea acestuia în fond de un complet din 5 judecători.

În conformitate cu art. 442 alin. (1) Codul de procedură civilă, judecând recursul declarat împotriva deciziei date în apel, instanța verifică, în limitele invocate în recurs și în baza referinței depuse de către intimat, legalitatea hotărârii atacate, fără a administra noi dovezi.

În conformitate cu art. 444 Cod de procedură civilă, recursul se examinează fără înștiințarea participanților la proces.

Examinând legalitatea actului de dispoziție contestat, prin prisma argumentelor invocate și a materialelor din dosar, coroborat cu normele de drept material și procedural aplicabile la soluționarea speței date, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție va admite recursul declarat de Vera Procopciuc, va casa decizia instanței de apel și va menține hotărârea primei instanțe, din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. f) CPC, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul, să caseze decizia instanței de apel și să mențină hotărârea primei instanțe.

În conformitate cu art. 432 alin. (4) Cod de procedură civilă, 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. 118 alin. (1), (3) Cod de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor și obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel. Circumstanțele care au importanță pentru soluționarea justă a cauzei sunt determinate definitiv de instanța judecătorească pornind de la pretențiile și obiecțiile părților și ale altor participanți la proces, precum și de la normele de drept material și procedural ce urmează a fi aplicate.

În conformitate cu art. 130 alin. (1)-(3) Cod de procedură civilă, instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare și nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul și interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege. Niciun fel de probe nu au pentru instanța judecătorească o forță probantă prestabilită fără aprecierea lor. Fiecare probă se apreciază de instanță privitor la relevanța, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă și suficientă pentru soluționarea cauzei.

Înaintând acțiunea în judecată împotriva ÎI „Inga Vranesco”, Primarului or. Ungheni, Agenției pentru Supraveghere Tehnică, Agenției Servicii Publice, serviciul Cadastral Teritorial Ungheni, intervenienți accesorii Ilona Rodnov și Societatea cu Răspundere Limitată „Rodnilion”, Vera Procopciuc a solicitat înlăturarea obstacolelor, anularea procesului-verbal de recepție finală, radierea din Registrul bunurilor imobile a înscrierii și demolarea construcției edificate neautorizat.

Fiind investită cu judecarea acțiunii în cauză, prima instanță a admis parțial acțiunea; a obligat ÎI „Inga Vranesco” să înlătore obstacolele și să nu le creeze pe viitor privind folosirea coridorului comun, deblocând ușa și trecerea prin care se realizează accesul la camera sanitară și în încăperea cu nr. cadastral XXXXX, amplasată în or. XXXXX, ce aparține proprietarei Vera Procopciuc, și eliberând spațiul coridorului comun ocupat samavolnic; a anulat procesul - verbal de recepție finală nr. 02 din 04 mai 2011 privind lucrarea, construirea și amenajarea intrării separate în frizerie Al-sp.23.7 m² , al-sp.10,1 m² cu replanificări, executată la obiectul din or. XXXXX, de către proprietarul ÎI „Inga Vranesco”; a radiat din Registrul bunurilor imobile înscrierea nr. 9201/11/10168 din 26 iulie 2011, efectuate în temeiul Procesului-verbal de recepție finală nr.02 din 04 mai 2011 privind lucrarea, construirea și amenajarea intrării separate în frizerie Al. sp.23.7 m², al-sp.10.1 m² cu replanificări, executată la obiectul din or. Ungheni, str. Vlad Țepeș 15, de către proprietarul ÎI „Inga Vranesco”; a respins solicitarea Verei Procopciuc cu privire la demolarea construcției efectuate de către ÎI „Inga Vranesco”, pe terenul aferent cu nr. cadastral XXXXX, amplasat în or. XXXXX,

care este indicată în Planul geometric - anexa la Procesul-verbal de recepție finala nr.02 din 04 mai 2011 cu nr. A1 - anexa cu subsol, cu suprafața de 23.7 m²; a încasat de la ÎI „Inga Vranesco” în beneficiul Verei Procopciuc cheltuieli de judecata care constau din taxa de stat achitată la depunerea acțiunii în mărime de 100 de lei și cheltuieli de asistență juridică în sumă de 7000 de lei; a încasat de la Procopciuc Vera în beneficiul ÎI „Inga Vranesco” cheltuielile pentru asistența juridică în sumă de 6000 de lei.

Judecând apelurile, instanța de apel a ajuns la concluzia respingerii apelului declarat de Vera Procopciuc, admiterii apelului declarat de ÎI „Inga Vranesco”, casarea hotărârii primei instanțe și emiterea unei noi hotărâri prin care acțiunea a fost respinsă.

Instanța de recurs constată, însă, că instanța de apel a dat o apreciere eronată materialului probator anexat la dosar care a dus la soluționarea greșită a cauzei, pe când prima instanță, justificat și amplu argumentat, cu pronunțarea asupra tuturor aspectelor importante și cu trimitere la probele administrate, având în susținere cadrul legal aplicabil în speță, corect a ajuns la concluzia admiterii parțiale a acțiunii.

Astfel, materialele cauzei denotă că conform extrasului din Registrul bunurilor imobile, bunul imobil cu nr. cadastral XXXXX situat în or. XXXXX este compus din construcție comercială, prestarea serviciilor nr. cadastral XXXXXX cu suprafața de 138,20 m.p. și teren aferent cu suprafața de 0.0307 ha (f.d. 19, 60 Vol.I). Coproprietari a acestui teren sunt 1/2 cotă-parte ÎI „Inga Vranesco”, 9/100 cotă parte Vera Procopciuc, 23/100+18/100 cotă parte Ilona Rodnov, SRL „Rodnilion”.

Totodată, conform certificatului din Registrul bunurilor imobile, capitolul C, încăperea nr.XXXXX. cu suprafața de 29, 20 m.p., amplasată în or. XXXXX, nr. 3 aparține Verei Procopciuc în temeiul contractului de vânzare - cumpărare la licitație nr.7814 din 16 decembrie 2002 și procesului - verbal de recepție nr. 1/1 din 09 iulie 2007.

Din extrasul Registrului bunurilor imobile, rezultă că capitolul C, încăperea nr. XXXXX, cu suprafața de 69, 00 m.p., amplasată în or. XXXXX, nr. 3 aparține ÎI „Inga Vranesco” în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr.2599 din 17 aprilie 2000 și procesului-verbal de recepție nr.01 din 04 mai 2011 (f.d. 21, vol. I).

Conform art.344 Cod civil (în vigoare până la 01 martie 2019), proprietatea este comună în cazul în care asupra unui bun au drept de proprietate doi sau mai mulți titulari. Proprietatea comună poate apărea în temeiul legii sau în baza unui act juridic.

Conform art. 355 din Codul civil, (în vigoare la data de referință), dacă într-o clădire există spații cu destinație de locuință sau cu o altă destinație având proprietari diferiți, fiecare dintre aceștia deține drept de proprietate comună pe cote-părți, forțată și perpetuă, asupra părților din clădire, care, fiind destinate folosinței spațiilor, nu pot fi folosite decât în comun. Raporturile prevăzute la alin.(1) se reglementează prin lege.

Art. 376 alin. (1) din același Cod stabilește că, dacă dreptul proprietarului este încălcat în alt mod decât prin uzurpare sau privare ilicită de posesiune, proprietarul poate cere autorului încetarea încălcării. El poate cere, de asemenea, despăgubiri pentru prejudiciul cauzat. Pot fi solicitate despăgubiri și în cazul în care nu se cere încetarea încălcării sau executarea acestei cerințe este imposibilă.

Raportând normele menționate la actele cauzei, instanța de recurs constată că prima instanță corect a conchis că ÎI „Inga Vranesco” îi creează obstacole Verei Procopciuc prin îngrădirea accesului la coridorul comun și la blocul sanitar din imobilul cu nr. cadastral XXXXX, amplasat în or. XXXXX, or, conform hotărârii din 05 februarie 2015 a Judecătoreiei Ungheni, menținută prin decizia din 08 aprilie 2015 a Curții de Apel Bălți, prin care s-a respins contestația Ninei Vranesco, reprezentanta ÎI „Inga Vranesco” împotriva ordonanței privind aplicarea sancțiunii contravenționale, s-a stabilit cu certitudine samovolnicia admisă de către Nina Vranesco, manifestată prin blocarea ușii ce dă în coridorul comun din imobilul cu nr. cadastral XXXXX. Mai mult, din hotărârile date, rezultă că coridorul și blocul sanitar din imobilul situat în or. XXXXX nu a fost supus privatizării, iar la spațiile respective au acces toți coproprietarii (f.d.209-218, vol.I).

Astfel, conform art. 123 alin. (2) Cod de procedură civilă, faptele stabilite printr-o hotărîre judecătorească irevocabilă într-o cauză civilă soluționată anterior în instanță de drept comun sau în instanță specializată sînt obligatorii pentru instanța care judecă cauza și nu se cer a fi dovedite din nou și nici nu pot fi contestate la judecarea unei alte cauze civile la care participă aceleași persoane.

Respectiv, faptul că coridorul și blocul sanitar din imobilul cu nr. cadastral XXXXX situat pe str. XXXXX nu au fost supuse privatizării și la care au acces toți coproprietarii a fost constatat prin hotărîre judecătorească și respectiv are calitatea de lucru judecat, nefiind necesar de a fi dovedite din nou.

Totodată, în confirmarea celor menționate, se reține și răspunsul Agenției pentru Supravegherea Tehnică (Inspecția de Stat în Construcții) nr. 96 din 15 octombrie 2011, din care rezultă că potrivit procesului-verbal de recepție finală nr.01 din 04 mai 2011 pentru construcția anexei Amenajarea intrării separate în frizerie, proprietatea Ninei Vranesco, spațiul total s-a schimbat din 37, 8m.p. în 65 m. p., la care suprafața coridorului comun cu dimensiunile în plan 1,16* 2,85 m.p., au rămas în folosință comună (f.d.25, vol.I).

Mai mult, conform declarațiilor reprezentantului Agenției Servicii Publice, Tudor Burlacu, date în cadrul ședinței de judecată, coridorul blocului imobil situat în or. XXXXX este proprietate comună și nu a fost privatizat.

În aceste circumstanțe nu poate fi reținută concluzia instanței de apel precum că atât coridorul, cât și blocul sanitar aparțin cu drept de proprietate ÎI „Inga Vranesco”, deoarece se combat cu cele relatate mai sus, or, instanța de recurs reiterează că prin hotărîrea din 05 februarie 2015 a Judecătoreiei Ungheni, menținută prin decizia din 08 aprilie 2015 a Curții de Apel Bălți, s-a stabilit cu certitudine că coridorul și blocul sanitar sunt proprietate comună și nu au fost supuse privatizării, fapt confirmat și de către reprezentantul Agenției Servicii Publice, precum și prin răspunsul Agenției pentru Supraveghere Tehnică.

Or, însăși ÎI „Inga Vranesco” a recunoscut că nu permite Verei Procopciuc accesul la coridorul comun și camera sanitară din imobilul cu nr. cadastral XXXXX, amplasat în or. XXXXX, deoarece consideră că îi aparțin cu drept de proprietate.

Aici, au relevanță și concluziile Raportului de expertiză din 14 iunie 2014 prin care se indică că conform planului geometric al lotului eliberat la 16 mai 2013 terenul din str. XXXXX cu nr. cadastral XXXXX are acces la str. Vlad Țepeș și la str. Vasile Alexandri. În rezultatul investigațiilor la fața locului, s-a constatat că

Vera Procopciuc și ÎI „Inga Vranesco” au acces la construcțiile care le dețin cu drept de proprietate doar din str. V. Țepeș. Astfel, s-a concluzionat că partajarea în natură a lotului de teren aferent construcției din str. XXXXX cu nr. cadastral XXXXX nu este posibilă și urmează a fi folosit în comun de toți coproprietarii.

Referitor la cerința Verei Procopciuc de anulare a procesului-verbal de recepție finală nr.02 din 04 mai 2011 privind lucrarea, construirea și amenajarea intrării separate în frizeria A 1, suprafața de 23, 7 m.p., a 1 – suprafața de 10, 1 m.p. cu replanificări, executată la obiectul din or. XXXXX, instanța de recurs reține următoarele.

Conform art.2 al Legii contenciosului administrativ nr. 793-XIV din 10 februarie 2000 (în vigoare la data de referință), actul administrativ reprezintă manifestare juridică unilaterală de voință, cu caracter normativ sau individual, din partea unei autorități publice în vederea organizării executării sau executării în concret a legii. Actului administrativ, în sensul prezentei legi, este asimilat contractul administrativ, precum și nesoluționarea în termenul legal a unei cereri.

Din sensul art. 3 al legii menționate, rezultă că obiect al acțiunii în contenciosul administrativ îl constituie actele administrative, cu caracter normativ și individual, emise de autoritățile publice și autoritățile asimilate acestora în sensul prezentei legi, precum și nesoluționarea în termenul legal a unei cereri referitoare la un drept recunoscut de lege.

Reieșind din normele citate, se atestă că procesul verbal de recepție finală nr. 02 din 04 mai 2011 privind lucrarea, construirea și amenajarea intrării separate în frizeria A 1, suprafața de 23, 7 m.p., a 1 – suprafața de 10, 1 m.p. cu replanificări, executată la obiectul din or. XXXXX întrunește elementele actului administrativ, fiind emis de o autoritate publică, având scopul de a produce efecte juridice, constituind obiectul acțiunii în contencios administrativ.

Astfel, conform procesului - verbal de recepție finală relatat, se denotă că lucrările la obiectul din or. XXXXXX au fost executate în baza autorizației nr.66 din 16 iulie 2006 (f.d.179, vol.I).

Conform autorizației de construire nr.66 din 16 iulie 2006 eliberată de către Primarul interimar al or. Ungheni, I. Ciocanu s-a autorizat executarea de către ÎI „Inga Vranesco” a lucrărilor de construire a intrării în frizerie (f.d.175, vol.I).

Conform planului anexă la procesul-verbal de recepție finală nr.02 din 04 mai 2011 este indicat că spațiul total s-a schimbat din 37,8 m.p. în 69 m.p.

Deci, prima instanță just a constatat că în procesul-verbal de recepție finală nr.02 din 04 mai 2011 au fost incluse nu doar lucrările de construire a intrării în frizerie, permisă prin autorizația de construire nr.66 din 16 iulie 2006, dar și coridorul și blocul sanitar, care au existat încă de la momentul apariției întregului bun imobil cu nr. cadastral XXXXX situat în or. XXXXX și care figurează în schița înregistrată în fostul Birou de Inventariere Tehnică încă în anul 1977, și care constituie proprietate comună.

Or, art. 26 alin. (1) lit.a) al Legii contenciosului administrativ nr. 793-XIV din 10 februarie 2000 (în vigoare până la 01 aprilie 2019) prevede expres că actul administrativ contestat poate fi anulat, în tot sau în parte, în cazul în care este ilegal în fond ca fiind emis contrar prevederilor legii.

În aceste circumstanțe, se atestă că coridorul și blocul sanitar care reprezintă proprietate comună, au fost incluse ilegal în planul anexă și respectiv au fost

recepționate în baza procesului-verbal de recepție finală nr.02 din 04 mai 2011, devenind ulterior proprietatea ÎI „Inga Vranesco”.

Astfel, se constată neîntemeiată concluzia instanței de apel precum că Vera Procopciuc nu a indicat căror norme legale, norme în construcții contravine procesul verbal de recepție finală nr. 02 din 04 mai 2011 privind lucrarea, construirea și amenajarea intrării în frizerie A1, suprafața de 23,7 m.p., a1 -spațiu de 10.1 m.p. cu replanificări, executată la obiectul din or. XXXXX, or, la baza procesului verbal de recepție finală nr.02 din 04 mai 2011 a fost pusă autorizația de construire nr.66 din 16 iulie 2006 prin care a fost autorizată doar amenajarea intrării în frizerie, nu și a coridorului și a blocului sanitar care sunt proprietate publică comună, și nu pot fi supuse privatizării. Mai mult, la materialele cauzei nu sunt prezentate acte care ar fi confirmat că coridorul și blocul sanitar reprezintă proprietatea ÎI „Inga Vranesco”, sau, faptul că spațiile date sunt proprietate comună se confirmă și prin hotărârea din 05 februarie 2015 a Judecătoriei Ungheni, menținută prin decizia din 08 aprilie 2015 a Curții de Apel Bălți.

Totodată, se atestă că în planul anexă la procesul verbal de recepție finală nr. 02 din 04 mai 2011 a fost inclus coridorul și blocul sanitar în baza declarațiilor Ninei Vranesco, fără prezentarea actelor ce ar confirma dreptul de proprietate al acesteia asupra spațiilor date, fapt confirmat de către Elena Postanciuc, specialist al Agenției Servicii Publice, serviciul Cadastral Teritorial Ungheni în cadrul ședinței de judecată din prima instanță (f.d. 214, vol.II).

Or, prin procesul verbal de recepție finală nr.02 din 04 mai 2011 privind lucrarea, construirea și amenajarea intrării în frizerie A1, suprafața de 23,7 m.p., a1 -spațiu de 10.1 m.p. cu replanificări, executată la obiectul din or. XXXXX, s-a schimbat spațiul total din 37, 8 m.p. în 69 m.p., ceea ce rezultă că au fost incluse și încăperile comune, care nu sunt proprietatea ÎI „Vranesco” și la care ar urma să aibă acces și Vera Porcopciuc.

În acest sens, prima instanță corect a conchis de a anula procesul verbal de recepție finală nr. 02 din 04 mai 2011, având în vedere că coridorul și blocul sanitar care au fost incluse ca proprietate a ÎI „Vranesco” sunt proprietate comună și nu pot fi privatizate.

De asemenea instanța de fond corect a dispus și admiterea cerinței Verei Procopciuc cu privire la radierea din Registrul bunurilor imobile a înscrierii nr. 9201/11/10168 din 26 iulie 2011, efectuate în temeiul procesului verbal de recepție finală nr.02 din 04 mai 2011 privind lucrarea, construirea și amenajarea intrării separate în frizerie A1, suprafața de 23,7 m.p., a1 -spațiu de 10.1 m.p. cu replanificări, executată la obiectul din or. XXXXX de către proprietarul ÎI „Inga Vranesco”, odată ce s-a constatat că procesul verbal de recepție finală a fost emis contrar legii, iar, art. 504 Cod civil (în vigoare la data de referință) stabilește, când vreo înscriere din registrul bunurilor imobile nu corespunde situației juridice reale, se poate cere rectificarea înscrierii. Prin rectificare se înțelege radierea, corectarea sau menționarea oricărei operațiuni susceptibile de a face obiectul unei înscrieri în registru.

Totodată conform art. 505 din același cod, orice persoană interesată poate cere rectificarea unei intabulări sau înscrieri provizorii dacă înscrierea sau actul în al cărui temei s-a dispus înscrierea nu a fost valabil; dreptul înscris a fost calificat greșit; nu mai sînt întrunite condițiile de existență a dreptului înscris sau au încetat

efectele actului juridic în al cărui temei s-a făcut înscrierea; există și alte temeuri prevăzute de lege. În lipsa consimțământului titularului, rectificarea se va încuviința numai în temeiul unei hotărâri judecătorești irevocabile.

Referitor la pretenția Verei Procopciuc privind demolarea construcției, efectuate de către ÎI „Inga Vranesco” pe terenul aferent cu nr. cadastral XXXXX, amplasat în or. XXXXX, care este indicată în planul geometric-anexă la procesul verbal de recepție finală nr. 02 din 04 mai 2011 cu nr. A1-anexa cu subsol, cu suprafața de 23, 7 m.p., instanța de recurs reține corectă concluzia primei instanțe de respingere a acestui capăt de cerere, or, art. 346 alin. (1) din Codul civil (în vigoare până la 01 martie 2019) stabilește că fiecare coproprietar este proprietarul exclusiv al unei cote-părți ideale din bunul comun. Cotele-părți sînt prezumate a fi egale pînă la probă contrară, iar art. 347 alin. (1) și (2) din Codul menționat, prevede că fiecare coproprietar are dreptul de a folosi bunul proprietate comună pe cote-părți în măsura care nu schimbă destinația lui și nu aduce atingere drepturilor celorlalți coproprietari. Modul de folosire a bunului comun se stabilește prin acordul coproprietarilor sau, în caz de divergențe, prin hotărâre judecătorească în baza unei aprecieri echitabile a intereselor tuturor coproprietarilor.

Respectiv, anexa nr. A1-anexa cu subsol, cu suprafața de 23, 7 m.p., a fost construită de către ÎI „Inga Vranesco” pe terenul aferent cu nr. cadastral XXXXX, amplasat în or. XXXXX, care conform raportului de expertiză nr.1271 din 14 iulie 2014 nu poate fi partajat între toți coproprietarii, urmînd a fi folosit în comun, în baza autorizația de construire nr. 66 din 16 iulie 2006 eliberată de către Primarul interimar al or. Ungheni, I. Ciocanu. Astfel, Vera Procopciuc solicitînd demolarea construcției nu a prezentat probe care să confirme că prin edificarea construcției a fost schimbată destinația bunului imobil și că i-a fost adusă atingere dreptului său.

Drept urmare nu poate fi reținut argumentul recurenteii precum că în Autorizația nr. 66 din 16 iulie 2006 nu a fost prevăzut detaliat și în mod expres construcția A1-anexa cu subsol, cu suprafața de 23, 7 m.p., or, acesta nu constituie temei de demolare a construcției date.

În conformitate cu art. 94 alin. (1) Cod de procedură civilă, instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cererea părții care a avut cîștig de cauză cheltuielile de judecată. Dacă acțiunea reclamantului a fost admisă parțial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporțional părții admise din pretenții, iar pîrîntului – proporțional părții respinse din pretențiile reclamantului.

În aceste circumstanțe, prima instanță just a dispus încasarea din contul ÎI „Inga Vranesco” a cheltuielilor de judecată în beneficiul Verei Procopciuc formate din taxa de stat de 100 de lei și a cheltuielilor pentru asistență juridică, or, la materialele cauzei au fost prezentate bonurile de plată care confirmă aceste sume, iar din contul Verei Procopciuc în beneficiul ÎI „Inga Vranesco” a cheltuielilor de asistență juridică, avînd în vedere că aceste cheltuieli au fost confirmate prin ordinul de plată anexat la actele cauzei.

În conexiunea celor relatate se constată că instanța de apel nu a calificat corect, din punct de vedere juridic, acțiunile cu care a fost investită, ce a dus la emiterea unei soluții greșite, pe cînd prima instanță în mod temeinic și legal a admis parțial acțiunea depusă de Vera Procopciuc.

Distinct de cele relatate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră recursul întemeiat și care urmează a fi admis, cu casarea deciziei instanței de apel și menținerea hotărârii primei instanțe.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. f) Codul de procedură civilă, Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție,
d e c i d e:

Se admite recursul declarat de către Vera Procopciuc,

Se casează decizia din 06 martie 2019 a Curții de Apel Chișinău și se menține hotărârea din 18 septembrie 2018 a Judecătoriei Ungheni, în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Vera Procopciuc împotriva Întreprinderii Individuale „Inga Vranesco”, Primarul or. Ungheni, Agenția pentru Supraveghere Tehnică, Agenția Servicii Publice, serviciul Cadastral Teritorial Ungheni, intervenienți accesorii Iona Rodnov și Societatea cu Răspundere Limitată „Rodnilion” cu privire la înlăturarea obstacolelor, anularea procesului-verbal de recepție finală, radierea din Registrul bunurilor imobile a înscrierii și demolarea construcției.

Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței,
judecătorul

Oleg Sternioală

judecătorii

Ala Cobăneanu

Svetlana Filincova

Victor Burduh

Galina Stratulat