

prima instanță: Judecătoria Bălți, sediul Central (jud: N. Costăș)

instanța de apel: Curtea de Apel Bălți (jud: A. Corcenco, D. Corolevschi, D. Stănilă)

## Î N C H E I E R E

18 decembrie 2019

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele completului, judecătorul  
judecătorii

Maria Ghervas  
Nina Vascan  
Galina Stratulat

examinând admisibilitatea recursului declarat de Întreprinderea cu Capital Străin „Kayra Propertyts” Societate cu Răspundere Limitată, Societatea cu Răspundere Limitată „Energ Media Grup”, Societatea cu Răspundere Limitată „Pandanus”, Anastasia Rîlskaia, Mihail Rîlski, reprezentați de avocatul Nicolai Prepeleța,

în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Întreprinderea cu Capital Străin „Kayra Propertyts” Societate cu Răspundere Limitată, Societatea cu Răspundere Limitată „Energ Media Grup”, Societatea cu Răspundere Limitată „Pandanus”, Societatea cu Răspundere Limitată „Pavliudenix”, Anastasia Rîlskaia și Mihail Rîlski împotriva Primăriei mun. Bălți, Consiliul mun. Bălți, lui Anatolie Babără, intervenienți accesorii Vladimir Moscviciov, Liudmila Moscviciov, Banca Comercială „Mobiasbancă-Groupe Societe Generale” Societate pe Acțiuni, Banca Comercială „Moldindconbank” Societate pe Acțiuni, Banca Comercială „Moldova-Agroindbank” Societate pe Acțiuni, Banca Comercială „Comerțbank” Societate pe Acțiuni, Instituția Publică „Agenția Servicii Publice”, Serviciul Cadastral Teritorial Bălți, Societate pe Acțiuni „Flamingo-96”, Societate cu Răspundere Limitată „Veliad-Com”, Societatea cu Răspundere Limitată „Extrafort-Com”, Societatea cu Răspundere Limitată „Euforia”, Tatiana Baraneț, Alexandr Baraneț, Societate pe Acțiuni „Banca Comercială Română Chișinău”, Galina Vidrașcu cu privire la încetarea proprietății comune pe cote-părți, prin partajare și formarea bunurilor imobile separate prin divizare cu modificarea cotelor-părți ideale ale coproprietarilor,

împotriva deciziei din 09 iulie 2019 a Curții de Apel Bălți,

c o n s t a t ă :

La 20 decembrie 2017, ÎCS „Kayra Propertyts” SRL, SRL „Energ Media Grup”, SRL „Pandanus”, SRL „Pavliudenix”, Anastasia Rîlskaia și Mihail Rîlski au depus cerere de chemare în judecată împotriva Primăriei mun. Bălți, lui Anatolie Babără, Serghei Ciornîi, Nadejda Patrașcu, intervenienți accesorii Vladimir Moscviciov, Liudmila Moseviciov, BC „Mobiasbancă-Groupe Societe

Generale” SA, BC „Moldindconbank” SA, BC „Moldova Agroindbank” SA, BC „Comerțbank” SA și IP „Agenția Servicii Publice”, Serviciul Cadastral Teritorial Bălți cu privire la încetarea proprietății comune pe cote-părți prin partajare și formarea bunurilor imobile separate prin divizare.

În motivarea acțiunii au indicat că ÎCS „Kayra Property” SRL a devenit proprietar al bunului imobil (teren), nr. cadastral XXXXX, cu cota-parte 1,0178%, conform contractului de vânzare-cumpărare din 03 iulie 2008; a 8,2994% cotă-parte din bunul imobil (teren), nr. cadastral XXXXX, în temeiul contractului de vânzare-cumpărare din 29 ianuarie 2013; a construcțiilor amplasate în mun. XXXXX, nr. cadastral XXXXX, S=1381,64 m.p., nr. cadastral XXXXX, S=148 m.p., nr. cadastral XXXXX, S=1021,6 m.p., nr. cadastral XXXXX, S=164,2 m.p., nr. cadastral XXXXX, S=1312,4 m.p.

Au mai specificat că SRL „Energ Media Grup” a devenit proprietar al bunului imobil (teren) cu număr cadastral XXXXX, cu cota-parte 0,7744% conform contractului de vânzare-cumpărare din 26 noiembrie 2009; al construcțiilor amplasate în mun. XXXXX, nr. cadastral XXXXX, S=758.1 m.p. și nr. cadastral XXXXX, S=48,7 m.p.

SRL „Pandanus” a devenit proprietar al bunului imobil (teren) cu nr. cadastral XXXXX, cu cota-parte 0,5238% conform contractului de vânzare-cumpărare din 27 decembrie 2006 și hotărârii din 07 mai 2008 a Judecătoriai Bălți, și a 1,85 % cotă-parte din bunul imobil (teren) cu nr. cadastral XXXXX, în temeiul contractului de vânzare-cumpărare din 19 septembrie 2013; al construcției amplasate în mun. XXXXX, nr. cadastral XXXXX, S=126 m.p.

SRL „Pavliudenix” a devenit proprietar al bunului imobil (teren) cu nr. cadastral XXXXX, cu cota-parte 14,91% conform contractului de vânzare-cumpărare din 05 decembrie 2011 și a 0,2265% cotă-parte din bunul imobil (teren) cu nr. cadastral XXXXX, în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 508 din 12 februarie 2014; al construcțiilor amplasate în mun. XXXXX, nr. cadastral XXXXX, S=4232,5 m.p., nr. cadastral XXXXX, S = 176 m.p., nr. cadastral XXXXX, S = 37,8 m.p., nr. cadastral 0300207.463.36, S = 37,8 m.p.

Anastasia Rîlskaia și Mihail Rîlski au devenit proprietari al bunului imobil (teren) cu nr. cadastral XXXXX, cu cota-parte 1,6773%, în baza contractului de vânzare-cumpărare din 27 decembrie 2006 și hotărârii din 07 mai 2008 a Judecătoriai Bălți; ai construcției amplasate în mun. XXXXX, nr. cadastral XXXXX, S = 668,8 m.p.

Reclamanții au specificat că fiind coproprietari cu cote-părți ideale diferite, din întregul terenul cu nr. cadastral XXXXX, cu suprafața totală de 8.4005 ha și proprietari ai clădirilor indicate supra, amplasate în mun. XXXXX, nu se pot folosi și dispune de bunurile imobile (terenuri) a căror proprietari sunt.

Din motiv că terenul cu nr. cadastral XXXXX este proprietate comună pe cote-părți, aceasta creează impedimente în efectuarea actelor de dispoziție în privința fiecărui bun imobil (teren) separat de fiecare coproprietar, fără participarea tuturor coproprietarilor.

În scopul formării bunurilor imobile independente, prin împărțirea bunului imobil proprietate comună prin metoda divizării, reclamanții s-au adresat cu o cerere la SRL „Geoavangard” privind elaborarea proiectului de formare a bunurilor imobile independente prin împărțirea bunului imobil proprietate comună prin metoda divizării.

În acest sens, de către SRL „Geoavangard”, a fost elaborat proiectul de formare a bunului imobil, prin metoda divizării, în privința reclamanților. Ulterior, la 03 noiembrie 2017, în adresa părților, au fost expediate scrisori, prin care ultimii au fost informați despre elaborarea proiectului numit, și invitați pentru data de 24 noiembrie 2017, ora 09:00, să facă cunoștință cu proiectul și să manifeste acordul în vederea formării bunurilor imobile independente în modul prevăzut de proiect și a posibilității încheierii contractului de încetare a dreptului de proprietate comună pe cote-părți.

Or, la data stabilită, copârții nu s-a prezentat pentru a face cunoștință cu proiectul, fapt constatat prin procesul verbal întocmit de reclamanți în acest sens. S-au prezentat doar, Vladimir Moscviciov și Liudmila Moscviciova, care au luat cunoștință cu proiectul în cauză, și au dat acordul la încetarea proprietății comune pe cote-părți prin împărțire și formarea bunurilor imobile independente prin divizare, în privința terenurilor reclamanților conform proiectului.

Astfel, reclamanții au indicat că în situația creată nu este posibilă formarea bunului imobil prin divizare, prin încheierea contractului între coproprietari, întrucât terenurile mai multor coproprietari, sunt grevate la băncile comerciale.

Prin cererea adresată către Administrația Publică Locală, în calitate de coproprietar al bunului imobil (teren) cu număr cadastral XXXXX, cu cotă-parte de 53,515%, s-a solicitat manifestarea acordului pentru formarea bunului imobil pe obiectul proprietate privată, iar prin decizia nr. 17/26 din 07 decembrie 2015 a Consiliului mun. Bălți, cererea depusă a fost respinsă pe motivul lipsei acordului scris al celorlalți coproprietari.

Anterior, prin hotărârea din 07 mai 2008 a Judecătorei Bălți a fost admisă cererea de chemare în judecată, identică, depusă de SRL „Vidprod-Lux” și au fost formate bunurile imobile teren S = 0,2411 ha, nr. cadastral XXXXX și S=0,1667 ha, nr. cadastral XXXXX, construcții cu S=1381,64 m.p. nr. cadastral XXXXX și S=148,0 m.p. cu nr. cadastral XXXXX, prin divizare, a căror proprietar este și ÎCS „Kayra Propertys” SRL.

Reclamanții au mai indicat că încetarea proprietății comune pe cote-părți, prin împărțire și formare a bunurilor imobile independente, prin divizare, în privința terenurilor reclamanților, nu aduce atingere dreptului de proprietate a copârților; suprafața terenurilor coproprietarilor, rămâne neschimbată, fiind majorată doar cota-parte ideală ce o dețin din întregul bun imobil (teren) cu număr cadastral XXXXX.

Reclamanții au solicitat încetarea proprietății comune pe cote-părți prin împărțire a bunului imobil (teren) cu număr cadastral XXXXX, amplasat în mun. XXXXX și formarea bunurilor imobile independente, prin divizare în ce privește terenurile reclamanților, cu modificarea cotelor-părți ideale ale coproprietarilor în modul următor:

ÎCS „Kayra Propertys” SRL - teren cu S=0,4327 ha, cotă-parte 1.0 (Lot nr. 1 al Proiectului de formare a bunului imobil);

ÎCS „Kayra Propertys” SRL - teren cu S=0,35 ha, cotă-parte 1.0 (Lot nr. 2 al Proiectului de formare a bunului imobil);

SRL „Pandanus” - teren cu S=0,1982 ha, cotă-parte 1.0 (Lot nr. 3 al Proiectului de formare a bunului imobil);

SRL „Pavliudenix” - teren cu S=1,2719 ha, cotă-parte 1.0 (Lot nr. 4 al Proiectului de formare a bunului imobil);

SA „Energ Media Grup” - teren cu S=0,0651 ha, cota-parte 1.0 (Lot nr. 5 al Proiectului de formare a bunului imobil);

Anastasia Rîlskaia și Mihail Rîlski - teren cu S=0,1409 ha, cota-parte 1.0 (Lot nr. 6 al Proiectului de formare a bunului imobil);

Anatolie Babără – cota-parte 10,0812 %;

Serghei Ciornîi – cota-parte 10,5255%;

Nadejda Patrașcu – cota-parte 0,8886%;

Vladimir Moscviciov și Liudmila Moscviciova – cota-parte 2,8173 %;

Administrația Publică Locală mun. Bălți – cota-parte 75,6875% - din terenul cu suprafața totală de 5,9419 ha, (Lot nr. 7 al Proiectului de formare a bunului imobil).

Totodată, au solicitat obligarea IP „Agenția Servicii Publice”, Serviciul Cadastral Teritorial Bălți de a înregistra bunurile imobile independente formate ale reclamanților, amplasate în mun. XXXXXX, cu atribuirea numerelor cadastrale separate pentru bunurile nou formate, cu indicarea mărimii cotelor proprietarilor în modul descris mai sus.

Prin încheierea din 22 iunie 2018 a Judecătorei Bălți, sediul Central au fost atrași în calitate de intervenienți accesorii: SA „Flamingo-96”, SRL „Veliad-Com”, SRL „Extrafort-Com”, SRL „Euforia”, Tatiana Baraneț, Alexandr Baraneț, BC „Banca Comercială Română Chișinău” SA, iar prin încheierile din 02 octombrie 2018 și 28 noiembrie 2018 a fost atras în calitate de copârât pe cauza respectivă Consiliul mun. Bălți și în calitate de intervenient accesoriu Galina Vidrașcu.

Prin hotărârea din 01 februarie 2019 a Judecătorei Bălți, sediul Central a fost respinsă acțiunea ÎCS „Kayra Propertys” SRL, SRL „Energ Media Grup”, SRL „Pandanus”, SRL „Pavliudenix”, Anastasia Rîlskaia și Mihail Rîlski.

Invocând ilegalitatea și netemeinicia hotărârii primei instanțe, la 05 februarie 2019, ÎCS „Kayra Propertys”, SRL „Energ Media Grup”, SRL „Pandanus”, Anastasia Rîlskaia și Mihail Rîlski, reprezentați de avocatul Nicolae Prepelița, au contestat-o cu apel, prin care au solicitat casarea acesteia cu pronunțarea unei noi hotărâri de admitere a acțiunii, în sensul declarat.

La rândul său, SRL „Pavliudenix”, reprezentată de avocatul Larisa Ocerednaia, la 04 martie 2019 a contestat cu apel hotărârea instanței de fond și a solicitat casarea acesteia cu pronunțarea unei noi hotărâri de admitere a acțiunii, în sensul declarat.

Prin decizia din 09 iulie 2019 a Curții de Apel Bălți au fost respinse apelurile declarate de ÎCS „Kayra Propertys”, SRL „Energ Media Grup”, SRL „Pandanus”, Anastasia Rîlskaia și Mihail Rîlski, reprezentați de avocatul Nicolae Prepelița, și de SRL „Pavliudenix”, reprezentată de avocatul Larisa Ocerednaia, fiind menținută hotărârea din 01 februarie 2019 a Judecătorei Bălți, sediul Central.

Pentru a decide astfel, instanța de apel, prin prisma art. 117-119, 121 din Codul de procedură civilă, art. 46 alin. (1) și (2) din Constituția RM, art. 321, 344 din Codul civil, a considerat ca fiind neîntemeiat apelurile declarate, concluzionând în sensul menținerii hotărârii primei instanțe.

Instanța de apel studiind înscrisurile în coroborare cu conținutul proiectului de formare a bunului imobil situat în mun. XXXXXX, a specificat că nu poate distinge clar metoda de formare prin divizare a bunului imobil, respectiv apariția a noi bunuri imobile, separate, cu hotare individuale, considerând că reclamanții urmau

să vină în fața instanței de judecată cu un raport de expertiză pentru stabilirea hotarelor și modul de împărțire și formare a bunului imobil prin divizare.

De asemenea, Colegiul a remarcat că în cadrul ședinței instanței de apel, s-a adus în discuție chestiunea efectuării la caz a unui raport de expertiză în vederea formării prin divizare a bunurilor imobile noi, cu stabilirea hotarelor acestora, or, reprezentantul apelanților au remarcat că careva raport de expertiză nu au efectuat, considerând suficient proiectul de formare a bunului imobil întocmit de SRL „Geoavangard”. Or, instanța de apel a apreciat ca greșită această poziție, deoarece prin prisma prevederilor art. 122 Cod de procedură civilă, circumstanțele care, conform legii, trebuie confirmate prin anumite mijloace de probațiune nu pot fi dovedite cu nici un fel de alte mijloace probante.

În acest sens, instanța de apel a remarcat că proiectul de formare a bunului imobil în litigiu situat în mun. XXXXX, nu poate înlocui un raport de expertiză judiciară, în cazul în care din conținutul proiectului nu poate fi stabilit dacă suprafața hotarelor tuturor coproprietarilor, după divizare, rămâne intactă sau nu, dacă se schimbă din contul căruiva bun și care anume, la fel nefiind clar dacă la divizarea propusă de SRL „Geovangard” se ține cont de căile de acces pe terenul comun a fiecăruia dintre coproprietari.

La fel, Colegiul a menționat că proiectul de formare a bunului imobil situat în mun. XXXXX, elaborat de SRL „Geoavangard” a fost efectuat la ÎCS „Kayra Propertys” SRL, SRL „Energ Media Grup”, SRL „Pandanus”, SRL „Pavliudenix”, Anastasia Rîlskaia și Mihail Rîlski, iar ceilalți coproprietari au fost lipsiți de drepturile de care ar beneficia în cazul efectuării unei expertize, cum ar fi dreptul de a formula întrebări pentru expertiză, de a solicita recuzarea expertului, de a-l audia în fața instanței de judecată.

Mai mult, instanța de apel a învederat că expertiza judiciară presupune un grad sporit de forță probatorie, fapt recunoscut însuși de către avocatul apelanților, dat fiind faptul că expertul care efectuează expertiza își asumă răspunderea penală pentru concluzii cu bună-știință false, ceea ce nu se poate afirma că s-a respectat la întocmirea proiectului de formare a bunului imobil.

Totodată, din conținutul acestui proiect se distinge că acesta este un studiu realizat cu titlu provizoriu și care se definitivează reieșind din acordul și coordonarea cu ceilalți coproprietari, precum și coordonarea cu Direcția proprietate municipale și relații funciare, Direcția arhitectură și construcții a Consiliului mun. Bălți.

La 08 octombrie 2019, ÎCS „Kayra Propertys” SRL, SRL „Energ Media Grup”, SRL „Pandanus”, Anastasia Rîlskaia și Mihail Rîlski, reprezentați de avocatul Nicolai Prepeșița, au declarat recurs, prin care au solicitat casarea deciziei instanței de apel și hotărârii primei instanțe cu pronunțarea unei noi hotărâri de admitere integrală a acțiunii.

În motivarea recursului au invocat că instanța de apel a aplicat eronat normele de drept material, interpretând în mod eronat legea, mai mult nu a luat în considerație toate argumentele expuse în cererile de apel, expunându-se formal și selectiv asupra acestora.

Totodată, recurenții în susținerea cererii de recurs au mai invocat argumente de fapt și de drept similare celor expuse pe parcursul examinării cauzei în instanțele ierarhic inferioare.

În contextul prevederilor 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 Bălți a pronunțat decizia contestată la 09 iulie 2019.

Materialele cauzei atestă expedierea participanților la proces a copiei deciziei motivate prin scrisoarea de însoțire din 02 august 2019 (f.d. 233, Vol. II).

Reprezentantul recurenților a recepționat decizia motivată în data de 07 august 2019, fapt confirmat prin avizul de recepție (f.d. 234, Vol. II)

Astfel, recursul declarat la 08 octombrie 2019, este în termen.

Examinând temeiurile recursului declarat de ÎCS „Kayra Property” SRL, SRL „Energo Media Grup”, SRL „Pandanus”, Anastasia Rîlskaia, Mihail Rîlski, reprezentați de avocatul Nicolai Prepeșița, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră recursul ca inadmisibil din următoarele considerente.

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) 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) 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) și (4) Cod de procedură civilă.

Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul declarat de ÎCS „Kayra Property” SRL, SRL „Energo Media Grup”, SRL „Pandanus”, Anastasia Rîlskaia, Mihail Rîlski, reprezentați de avocatul Nicolai Prepeșița, nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin.(2), (3) și (4) Cod de procedură civilă.

Astfel, argumentele invocate în recursul declarat se referă la dezacordul recurentului cu soluția pronunțată de către instanța de apel, însă nu relevă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material, respectiv nu constituie temei de casare a deciziei contestate.

Totodată, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție reține că recursul exercitat conform secțiunii II-a are caracter devolutiv numai asupra problemelor de drept material și procedural, verificându-se doar 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 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 această ordine de idei, completul Colegiului precizează că, în contextul normelor procedurale din Secțiunea a II-a, 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, însă, din recursul declarat nu rezultă argumentul privind încălcarea flagrantă a regulilor de apreciere a probelor.

În acest sens, Curtea Europeană a Drepturilor Omului a relevat în jurisprudența sa constantă, rezultând din prevederile art. 6 § 1 al Convenției Europene pentru Apărarea Drepturilor Omului și a Libertăților Fundamentale, că nu se impune motivarea în detaliu a unei decizii prin care o instanță de recurs, întemeindu-se pe dispoziții legale specifice, respinge recursul declarat împotriva sentinței pronunțate de o instanță inferioară, ca fiind lipsit de șanse de succes (cauza Rebai și alții contra Franței, Comisia Europeană a Drepturilor Omului, 25 februarie 1995, nr.26561/1995).

În circumstanțele menționate, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a recunoaște recursul declarat de ÎCS „Kayra Propertys” SRL, SRL „Energo Media Grup”, SRL „Pandanus”, Anastasia Rîlskaia, Mihail Rîlski, reprezentați de avocatul Nicolai Prepelița, ca fiind inadmisibil.

În conformitate cu art. 433 lit. a), 440 alin. (1) Cod de procedură civilă, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție

d i s p u n e :

Se consideră inadmisibil recursul declarat de Întreprinderea cu Capital Străin „Kayra Propertys” Societate cu Răspundere Limitată, Societatea cu Răspundere Limitată „Energo Media Grup”, Societatea cu Răspundere Limitată „Pandanus”, Anastasia Rîlskaia, Mihail Rîlski, reprezentați de avocatul Nicolai Prepelița, împotriva deciziei din 09 iulie 2019 a Curții de Apel Bălți.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului,  
judecătorul

Maria Ghervas

judecătorii

Nina Vascan

Galina Stratulat