

Dosarul nr. 2ra-436/20

Prima instanță: Judecătoria Strășeni, sediul Central (jud.: I. Chiroșca)

Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (jud.: N. Budăi, I. Muruianu, V. Negru)

DECIZIE

17 iunie 2020

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele completului, judecătorul
Judecători

Ala Cobăneanu
Dumitru Mardari
Iurie Bejenaru
Galina Stratulat
Nicolae Craiu

examinând recursul declarat de către Iulia Bulat, reprezentată de avocatul Dorin Cojocaru,

în cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de către Iulia Bulat împotriva lui Ilie Rotari, intervenienți accesorii Agenția Proprietății Publice, Primăria orașului Strășeni, Ecaterina Neniucova și Iurie Culibaba cu privire la înlăturarea obstacolelor în exercitarea dreptului de proprietate prin evacuare forțată,

împotriva deciziei din 07 noiembrie 2019 a Curții de Apel Chișinău, prin care s-a admis apelul declarat de Ilie Rotari și s-a casat hotărârea din 15 august 2019 a Judecătoriei Strășeni sediul central, fiind pronunțată o nouă hotărâre prin care s-a respins cererea de chemare în judecată depusă de Iulia Bulat,

c o n s t a t ă :

La 24 septembrie 2018, Iulia Bulat a depus cerere de chemare în judecată împotriva lui Ilie Rotari, intervenient accesoriu Primăria or. Strășeni cu privire la înlăturarea obstacolelor în exercitarea dreptului de proprietate, prin evacuare forțată.

În motivarea acțiunii, reclamanta a indicat că, la 04 iunie 2016, a procurat de la Ilie Rotari bunul imobil situat în or. Strășeni, str. Ion Caraciobanu 6, ap. 4, nr. cadastral 8001107.009.01.004, iar 30 ianuarie 2018. Din același bloc locativ a procurat un alt bun imobil cu suprafața de 37,7 m², înregistrat cu nr. cadastral 8001107009.01.001, iar dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile a fost înregistrat la Agenția Relații Funciare și Cadastru.

Iulia Bulat a menționat că blocul locativ din or. Strășeni, str. Caraciobanu 6 este compus din patru apartamente, dintre care două îi aparțin, iar, în încăperea tehnică a casei (subsolul), locuiește Ilie Rotari, fără suport legal și datorită acestui fapt atât ea, cât și familia sa, nu se pot folosi de încăperea tehnică a casei, din

motiv că pârâtul în mod abuziv și intenționat nu permite accesul nimănui, amenajându-și acolo propria încăpere.

Mai mult, reclamanta a relatat că până la 24 septembrie 2018, i-a solicitat lui Ilie Rotari de nenumărate ori să părăsească încăperea tehnică, însă acest fapt a fost amânat, contramandat și într-un final a fost dusă în eroare în privința eliberării încăperii tehnice de către pârât, fiind invocate diverse motive în acest sens.

Iulia Bulat a solicitat evacuarea pârâtului Ilie Rotari din încăperea tehnică (subsolul) imobilului cu nr. cadastral 8001107.09.01, situat în or. Strășeni, str. Ion Caraciobanu 6 și încasarea cheltuielilor de judecată.

Prin încheierea protocolară din 23 aprilie 2019 a Judecătoriei Strășeni sediul central s-au atras în calitate de intervenienți accesorii Agenția Proprietății Publice și Primăria or. Strășeni (f.d. 88-90).

Prin încheierea protocolară din 15 august 2019 a Judecătoriei Strășeni sediul central s-au atras în calitate de intervenienți accesorii Ecaterina Neniucova și Iurie Culibaba (f.d. 126).

Prin hotărârea din 15 august 2019 a Judecătoriei Strășeni, sediul Central s-a admis cererea de chemare în judecată depusă de Iulia Bulat.

S-a dispus înlăturarea obstacolelor în realizarea dreptului de proprietate a Iuliei Bulat asupra bunurilor imobile amplasate în or. Strășeni, str. Ion Caraciobanu 6, cu nr. cadastral 8001107.009.01.001 și 8001107.009.01.004, prin evacuarea lui Ilie Rotari din încăperile situate în subsolul construcției cu nr. cadastral 8001107.009.

S-a dispus încasarea din contul lui Ilie Rotari în beneficiul Iuliei Bulat a taxei de stat în sumă de 100 lei, a cheltuielilor de citare prin intermediul executorului judecătoresc în sumă de 500 lei și a cheltuielilor pentru asistența juridică în sumă de 5000 lei (f.d. 127, 133-136).

La 23 august 2019, Ilie Rotari a depus cerere de apel împotriva hotărârii din 15 august 2019 a Judecătoriei Strășeni sediul central, solicitând admiterea apelului, casarea hotărârii primei instanțe, cu pronunțarea unei noi hotărâri de respingere a acțiunii.

Prin decizia din 07 noiembrie 2019 a Curții de Apel Chișinău s-a admis apelul declarat de Ilie Rotari și s-a casat hotărârea din 15 august 2019 a Judecătoriei Strășeni, sediul Central, fiind pronunțată o nouă hotărâre prin care s-a respins cererea de chemare în judecată depusă de Iulia Bulat.

La 03 ianuarie 2020, Iulia Bulat, reprezentată de avocatul Dorin Cojocaru a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea recursului, casarea deciziei din 07 noiembrie 2019 a Curții de Apel Chișinău, cu menținerea hotărârii primei instanțe.

În motivarea recursului, recurenta a invocat că instanța de apel nu a examinat multiaspectual, complet și obiectiv toate circumstanțele de fapt și de drept, inclusiv autenticitatea înscrisurilor din dosar.

Totodată, Iulia Bulat a menționat că specialiștii de la SRL „Tera Plus” au indicat că actul emis de Primărie în care se invocă că încăperea dată este demisol, este lipsit de suport juridic, reprezentând opinia unor persoane care nu sunt specialiști.

Astfel, recurenta a mai relatat că și-a întemeiat cerințele pe prevederile art. 432 alin. (2), lit. c) și alin. (4) Cod de procedură civilă, deoarece au fost interpretate eronat normele de drept material, iar aprecierea probelor a fost arbitrară.

La 06 ianuarie 2020, în adresa intimatului Ilie Rotari și intervenienților accesorii a fost expediată copia cererii de recurs depusă de Iulia Bulat, cu înștiințarea despre necesitatea depunerii referinței, fapt ce se confirmă prin scrisoarea de însoțire anexată la materialele dosarului (f.d. 210).

Până la data stabilită pentru examinarea chestiunii privind admisibilitatea recursului, în adresa Curții Supreme de Justiție nu a parvenit referința prin care intimatul și intervenienții accesorii să-și expună poziția față de temeiurile recursului.

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.

Din materialele dosarului rezultă că copia deciziei recurate a fost expediată participanților la proces, la 02 decembrie 2019, fapt confirmat prin scrisoarea de însoțire anexată la materialele cauzei (f.d. 192), însă date despre recepționarea adecvată a actului judecătoresc contestat la materialele cauzei lipsesc.

Astfel, instanța de recurs consideră că recurenta s-a conformat prevederilor legale și a declarat recursul în termen.

Prin încheierea din 03 iunie 2020 a Curții Supreme de Justiție, cererea menționată mai sus s-a considerat admisibilă pentru examinare în fond.

Verificând decizia din 07 noiembrie 2019 a Curții de Apel Chișinău și cererea de recurs, în limitele controlului de legalitate, în raport cu criticele invocate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție constată că se impune admiterea recursului și casarea deciziei contestate, cu menținerea hotărârii din 15 august 2019 a Judecătorei Strășeni sediul central.

În favoarea concluziei enunțate se invocă următoarele argumente.

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

Esența articolelor 432 și 442 alin. (1) Cod de procedură civilă oferă instanței de recurs competența de a efectua un control al legalității deciziei atacate, nu și a temeiniciei acesteia. Astfel, se vor reține circumstanțele de fapt, privite în ansamblu, care au fost prezentate de părți și stabilite de instanțele de judecată în fazele procesual anterioare, cu excepția situației în care constatările lor pot fi considerate arbitrare sau vădit nerezonabile.

Din materialele cauzei s-a constatat că, la 24 septembrie 2018, Iulia Bulat a depus cerere de chemare în judecată împotriva lui Ilie Rotari, intervenienți accesorii Agenția Proprietății Publice, Primăria or. Strășeni, Ecaterina Neniucova și Iurie Culibaba cu privire la înlăturarea obstacolelor în exercitarea dreptului de proprietate, prin evacuare forțată.

Fiind investită cu examinarea prezentei cauzei, prima instanță prin hotărârea din 15 august 2019 a admis cererea de chemare în judecată depusă de Iulia Bulat.

S-a dispus înlăturarea obstacolelor în realizarea dreptului de proprietate a Iuliei Bulat asupra bunurilor imobile amplasate în or. Strășeni, str. Ion Caraciobanu 6, cu nr. cadastral 8001107.009.01.001 și 8001107.009.01.004, prin evacuarea lui Ilie Rotari din încăperile situate în subsolul construcției cu nr. cadastral 8001107.009.

S-a dispus încasarea din contul lui Ilie Rotari în beneficiul Iuliei Bulat a taxei de stat în sumă de 100 lei, a cheltuielilor de citare prin intermediul executorului judecătoresc în sumă de 500 lei și a cheltuielilor pentru asistența juridică în sumă de 5000 lei (f.d. 127, 133-136).

Prin decizia din 07 noiembrie 2019 a Curții de Apel Chișinău s-a admis apelul declarat de Ilie Rotari și s-a casat hotărârea din 15 august 2019 a Judecătoriei Strășeni, sediul Central, fiind pronunțată o nouă hotărâre prin care s-a respins cererea de chemare în judecată depusă de Iulia Bulat (f.d. 177-191).

În motivarea soluției, instanța de apel a indicat că instanța de fond, în susținerea concluziei de admitere a acțiunii, a aplicat prevederile Legii condominiului în fondul locativ nr. 913 din 30 martie 2000, menționând că pe lângă proprietatea asupra propriilor încăperi, proprietarii dispun de dreptul de proprietate comună, forțată și perpetuă asupra părților din construcție aflate în folosință comună, inclusiv subsolul în care abitează Ilie Rotari.

Colegiul civil a menționat că litigiului dedus judecății nu-i sunt aplicabile prevederile Legii condominiului în fondul locativ nr. 913 din 30 martie 2000, în condițiile în care nu s-a constatat constituirea condominiului prin asocierea obligatorie a proprietarilor care dețin apartamente în blocul de locuit amplasat în or. Strășeni, str. Ion Caraciobanu 6. Or, reieșind din prevederile art.1 din Legea enunțată, condominiul se constituie prin asocierea obligatorie a proprietarilor bunurilor imobiliare la inițiativa proprietarilor.

În conformitate cu art. 373 alin. (1) și (2) Cod de procedură civilă, instanța de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referințelor și obiecțiilor înaintate, legalitatea și temeinicia hotărârii atacate în ceea ce privește constatarea circumstanțelor de fapt și aplicarea legii în primă instanță. În limitele apelului, instanța de apel verifică circumstanțele și raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanțe, precum și cele care nu au fost stabilite, dar care au importanță pentru soluționarea cauzei, apreciază probele din dosar și cele prezentate suplimentar în instanță de apel de către participanții la proces.

Prin urmare, Colegiul judiciar relevă că instanța de apel eronat s-a expus asupra respingerii cererii de chemare în judecată și neaplicării în speță a prevederilor Legii condominiului în spațiul locativ nr. 913-XIV din 30 martie 2000.

În conformitate cu articolul 432 alin. (2), lit. c) Cod de procedură civilă, se consideră că normele de drept material au fost încălcate sau aplicate eronat în cazul în care instanța judecătorească a interpretat în mod eronat legea.

Din perspectiva argumentelor invocate de către Iulia Bulat cu privire la încadrarea raporturilor juridice în speță, instanța de recurs relevă următoarele.

Potrivit art. 1 din Legea condominiului în spațiul locativ nr. 913-XIV din 30 martie 2000, condominiul este un complex unic de bunuri imobiliare, ce include terenul în hotarele stabilite și blocurile (blocul) de locuințe, alte obiecte imobiliare

amplasate pe acesta, în care o parte, constituind locuințele, încăperile cu altă destinație decât aceea de locuință, se află în proprietate privată, de stat sau municipală, iar restul este proprietate comună indiviză.

Articolul 5 din legea menționată stabilește că proprietatea comună în condominiu include toate părțile proprietății aflate în folosință comună: terenul pe care este construit blocul (blocurile), zidurile, acoperișul, terasele, coșurile de fum, casele scărilor, holurile, subsolurile, pivnițele și etajele tehnice, tubulaturile de gunoi, ascensoarele, utilajul și sistemele inginerești din interiorul sau exteriorul locuințelor (încăperilor), care deserveșc mai multe locuințe (încăperi), terenurile aferente în hotarele stabilite cu elemente de înverzire, alte obiecte destinate deservirii proprietății imobiliare a condominiului.

Conform art. 6 alin. (3) și 4 din aceeași Lege indică faptul că bunurile comune în condominiu se află în proprietatea comună în diviziune a proprietarilor de locuințe. Proprietatea comună din condominiu nu poate fi înstrăinată separat de dreptul de proprietate asupra locuințelor (încăperilor) din condominiu.

Astfel, din materialele cauzei, se constată că terenul cu nr. cadastral 8001107.009 și construcția cu nr. cadastral 8001107.009.01 amplasată în or. Strășeni, str. Ion Caraciobanu 6, reprezintă un teren pentru construcții cu suprafața de 0,1685 ha și respectiv un bloc locativ cu suprafața de 217, 4 m², care aparține cu drept de proprietate Republicii Moldova (f.d. 109). Respectivul bloc locativ conține patru încăperi izolate, care corespund locuințelor aflate în proprietatea intervenienților accesorii Neniucova Ecaterina (nr. cadastral 8001107.009.01.002) și Culibaba Iurie (nr. cadastral 8001107.009.01.003) (f.d 109-110), precum lui Ilie Rotari (nr. cadastral 8001107.009.01.001 (f.d. 9-10).

Totodată, potrivit actului de constatare nr. 360/15 din 12 octombrie 2015, eliberat de SC „Tera Plus Proiect” SRL lui Ilie Bulat s-a indicat că sub încăperea cu nr. cadastral 800107009.01.001 este situat subsolul de care se folosește proprietarul apartamentului nr. 1, însă acesta este nelegiferat (nu a fost inclus în actul de privatizare). Conform procesului-verbal de recepție-finală nr. 047 din 16 decembrie 2015 eliberat de aceeași companie s-a constatat că apartamentul cu nr. cadastral 800107009.01.001 este compus din încăperi cu suprafața totală de 66,0 m², suprafața locative 38,3 m², număr de etaje - demisol și parter (f.d. 55-61).

Prin decizia cu privire la formarea bunului imobil nr. 8001/15/21799 din 12 ianuarie 2016, cu acordul lui Ilie Bulat s-a decis de a separa bunul imobil cu nr. cadastral 8001107009.01.001, cu suprafața totală de 66 m², pentru a forma două bunuri imobile cu nr. cadastral 8001107009.01.001, cu suprafața de 37,7 m² și bunul imobil cu nr. cadastral 8001107009.01.004, cu suprafața totală de 28,3 m² (f.d. 62).

Ulterior, prin contractul de vânzare-cumpărare din 04 mai 2016, Ilie Rotaru a vândut Iuliei Bulat, apartamentul nr. 4 cu nr. cadastral 8001107.009.01.004, cu suprafața de 28,3 m², amplasat în or. Strășeni, str. Ion. Caraciobanu 6, iar prin contractul de vânzare-cumpărare din 13 ianuarie 2018, Ilie Rotaru i-a vândut Iuliei Bulat apartamentul nr. 1, cu nr. cadastral 8001107.009.01.001, cu suprafața de 37.70 m², amplasat în or. Strășeni, str. Ion. Caraciobanu 6 (f.d. 7-8), fiind înregistrate în Registrul bunurilor imobile la 04 mai 2016 și respectiv la 30 ianuarie 2018 (f.d. 9-10).

Prin urmare, instanța de recurs consideră că prima instanță corect a stabilit că statutul construcției cu nr. cadastral 8001107.009.01 este de bloc locativ, iar relațiilor dintre proprietarii încăperilor din respectivul bloc de locuit îi sunt aplicabile prevederile Legii condominiului în fondul locativ. Or, pe lângă proprietatea asupra propriilor încăperi, ei dispun de dreptul de proprietate comună, forțată și perpetuă asupra părților din construcție aflate în folosință comună, inclusiv subsolul în care stă intimatul.

Colegiul judiciar consideră ca neîntemeiată concluzia instanței de apel precum că demisolul nu este destinat folosirii în comun de către ceilalți proprietari ai apartamentelor din blocul locativ situat în or. Strășeni, str. Ion Caraciobanu 6, deoarece recurenta solicită evacuarea lui Ilie Rotari din subsolul aflat sub încăperea cu nr. cadastral 8001107.009.01, iar demisolul este parte componentă a bunului imobil cu nr. cadastral 8001107009.01.001 (f.d. 61).

Mai mult, este cert și faptul că pârâtul atât în prima instanță, cât și în instanța de apel, nu a prezentat nicio probă în favoarea justificării dreptului său de folosire a subsolului construcției cu nr. cadastral 8001107.009.01, iar argumentul acestuia potrivit căruia încăperea pe care el a amenajat-o a fost parte componentă a apartamentului vândut reclamantei este neîntemeiat, deoarece se bazează doar pe declarații lipsite de suport probator și juridic.

În conformitate cu art. 121 Cod de procedură civilă, instanța judecătorească reține spre examinare și cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existența sau inexistența de circumstanțe, importante pentru soluționarea justă a cazului.

În corespundere cu art. 130 alin. (1) 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.

Prin urmare, în motivarea deciziei sale, instanța de apel nu a dat apreciere probelor și circumstanțelor relevante speței, constatând întemeiat faptul că Ilie Rotari se folosește în mod legal de subsolul bunului imobil, fără a exista acte ce ar confirma dreptul acestuia la spațiul cu destinație subsol.

Așadar, Colegiul reține ca fiind întemeiate argumentele recurente privind temeinicia și legalitatea hotărârii primei instanțe, argumente care nu pot fi combătute cu cele reținute de instanța de apel.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că concluzia primei instanțe este justă, având la bază un cumul de dovezi administrate, cărora le-a fost dată o apreciere juridică cuvenită, însă instanța de apel nu a calificat corect din punct de vedere juridic acțiunea cu care a fost investită, fapt ce a dus la emiterea unei soluții greșite în acest sens.

Din considerentele menționate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul declarat de Iulia Bulat urmează a fi admis, casată integral decizia din 07 noiembrie 2019 a Curții de Apel Chișinău, cu menținerea hotărârii din 15 august 2019 a Judecătoriei Strășeni sediul central.

În conformitate cu prevederile art. 445 alin. (1) lit. f) Cod de procedură civilă, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție

d i s p u n e:

Se admite recursul declarat de către Iulia Bulat, reprezentată de avocatul Dorin Cojocaru.

Se casează decizia din 07 noiembrie 2019 a Curții de Apel Chișinău.

Se menține hotărârea din 15 august 2019 a Judecătoriei Strășeni sediul central, în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de către Iulia Bulat împotriva lui Ilie Rotari, intervenienți accesorii Agenția Proprietății Publice, Primăria orașului Strășeni, Ecaterina Neniucova și Iurie Culibaba cu privire la înlăturarea obstacolelor în exercitarea dreptului de proprietate prin evacuare forțată.

Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței, judecătorul

Ala Cobăneanu

Judecătorii

Dumitru Mardari

Iurie Bejenaru

Galina Stratulat

Nicolae Craiu