

Prima instanță - Judecătoria Chișinău, sediul Ciocana (jud. : I. Secieru)

Instanța de Apel - Curtea de Apel Chișinău (jud. : L. Bulgac, V. Sîrbu, V. Buhnaci)

ÎNCHEIERE

18 noiembrie 2020

mun. Chișinău

Colegiul Civil, Comercial și de Contencios Administrativ al Curții Supreme de Justiție

în componența:

Președintele completului, judecătorul
judecătorii

Dumitru Mardari
Mariana Pitic
Iurie Bejenaru

examinând admisibilitatea recursurilor declarate de Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/393 și Ion Pînzari,

în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată a Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 55/393 împotriva Societății Comerciale „Neocasa” Societate cu Răspundere Limitată, Iurie Gundiuc și Ion Pînzari cu privire la constatarea nulității acordului adițional la contractul de societate civilă, obligarea transmiterii terenului, obligarea întocmirii actelor de transmitere a blocului locativ și transmiterea cazangeriei,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 15 iulie 2020 prin care a fost respins apelul declarat de Societate cu Răspundere Limitată, „Neocasa”, casată parțial hotărârea Judecătoria Chișinău sediul Ciocana din 6 februarie 2018,

c o n s t a t ă :

La 28 decembrie 2016, Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/393 s-a adresat în instanța de judecată, cu cerere de chemare în judecată împotriva S.R.L. „Neocasa”, Iurie Gundiuc și Ion Pînzari cu privire la constatarea nulității acordului adițional la contractul de societate civilă, obligarea transmiterii terenului, obligarea întocmirii actelor de transmitere a blocului locativ și transmiterea cazangeriei.

În motivare, a reiterat că Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/393 a fost constituită și înregistrată la Camera Înregistrării de Stat la data de 7 noiembrie 2013, conform art. 16 alin. (1) din Legea condominiului fondului locativ nr. 913 din 30 martie 2000.

În baza contractului de societate civilă din 11 mai 2007, încheiat între S.R.L. „Neocasa”, Iurie Gundiuc și Ion Pînzari, s-au obligat, în comun, în baza contribuțiilor de participare, să efectueze cu forțe proprii și atrase din investiții de către eventualii cumpărători de apartamente, lucrări de construcție a blocului locativ, inclusiv și a comunicațiilor, instalațiilor, sistemelor, rețelelor, drumurilor de acces conform proiectului elaborat.

Conform pct. 3.1 din contractul de societate civilă, Asociatul 3 - Ion Pînzari a depus lotul de teren cu suprafața de 0,067 ha, certificatul de urbanism 2294/06 din 27 decembrie 2006 și toate documentele deținute.

Asociatul 2 - Iurie Gundiuc a depus surse financiare necesare pentru proiectarea blocului locativ și obținerea autorizației în construcții, iar Asociatul 1 – S.R.L. „Neocasa” a depus surse financiare, inclusiv din investițiile potențialilor cumpărători, toate pe lotul de teren transmis de Asociatul 3 - Ion Pînzari.

Potrivit pct. 6.2.4 din contract, Asociatul 3 - Ion Pînzari, după darea în exploatare a construcției, s-a obligat să transmită în proprietatea condominiului terenul aferent, iar conform pct. 7.2 din contract, administrarea societății civile se pune în sarcina Asociatului 1 - S.R.L. „Neocasa”.

Ulterior, la contractul de societate civilă din 11 mai 2007, au fost încheiate două Acorduri adiționale din 17 iulie 2009 și 27 decembrie 2011.

Reclamantul a indicat că, Acordul adițional din 17 iulie 2009 la contractul de societate civilă, este ilegal, prin prisma art. 210 alin. (4) Cod civil, deoarece, în preambulul acordului dat, S.R.L. „Neocasa” este reprezentată de Victor Bujurea, pe când Acordul adițional a fost semnat de o altă persoană.

Prin acest acord, a fost exclus pct. 6.2.4 din contractul de societate civilă, prin care Asociatul 3 - Ion Pînzari era obligat să transmită lotul de teren în proprietatea condominiului.

Astfel, excluderea pct. 6.2.4 din contractul de societate civilă, contravine prevederilor art. 5 și 9 din Legea condominiului fondului locativ nr. 913 din 30 martie 2000, ceea ce implică nulitatea acordului adițional contestat, prin prisma art. 217 Cod civil.

În pct. IV al Acordului adițional din 17 iulie 2009 la contractul de societate civilă, a fost specificat că Asociatul 1 – S.R.L. „Neocasa” îi revine în contul contribuțiilor sale - 79,09% din suprafața totală a blocului locativ, fără spații de uz comun, în care sunt incluse spații comerciale și locative cu excepția celor atribuite Asociatului 2 - Iurie Gundiuc și Asociatului 3 - Ion Pînzari.

Nici în contractul de societate civilă și nici în Acordul adițional, nu este stipulat că cazangeria îi revine S.R.L. „Neocasa”, care unilateral a luat-o în gestiune și refuză transmiterea acesteia în gestiunea Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 55/393, cât și Ion Pînzari refuză să transmită lotul de teren, pe care este construit blocul locativ în gestiunea Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 55/393.

La 25 septembrie 2017, Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/393 a concretizat cerințele din acțiune, solicitând constatarea nulității pct. V din Acordul adițional din 17 iulie 2009 la contractul de societate civilă din 11 mai 2009, obligarea lui Ion Pînzari de a transmite gratuit la balanța Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 55/393 terenul cu nr. cadastral XXXX cu suprafața de 0,0829 ha din bd. Mircea cel Bătrân 34/2 mun. Chișinău conform pct. 6.2.4 din contractul de societate civilă din 11 mai 2009 ;

obligarea S.R.L. „Neocasa”, lui Iurie Gundiuc și Ion Pînzari să întocmească actele de transmitere-predare la balanța Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 55/393 a blocului locativ nr. 34/2 din bd. Mircea cel Bătrân, mun. Chișinău și să transmită blocul locativ cu suprafața de 6746,1 m² la balanța Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 55/393 ;

obligarea S.R.L. „Neocasa” și a lui Iurie Gundiuc să transmită la balanța Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 55/393 cazangeria blocului locativ nr. 34/2 din bd. Mircea cel Bătrân mun. Chișinău, cu toate rețelele, utilajele și încăperile comune inclusiv cele nelocativă.

Prin hotărârea Judecătoriai Chișinău sediul Ciocana din 6 februarie 2018 acțiunea a fost admisă parțial.

S-a constatat nulitatea pct. V din Acordul adițional din data de 17 iulie 2009 la contractul de societate civilă din 11 mai 2007, ca fiind contrar legii.

S-a obligat Ion Pînzari să transmită gratuit la balanța Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 55/393 terenul cu nr. cadastral XXXX cu suprafața de 0,0829 ha, din bd. Mircea cel Bătrân mun. Chișinău.

S-a obligat S.R.L. „Neocasa”, Iurie Gundiuc și Ion Pînzari să întocmească actele de transmitere-predare la balanța Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 55/393 a blocului locativ nr. 34/2 din bd. Mircea cel Bătrân mun. Chișinău.

S-a obligat S.R.L. „Neocasa” să transmită la balanța Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 55/393 încăperile proprietății aflate în folosință comună din blocul locativ nr. 34/2 din bd. Mircea cel Bătrân mun. Chișinău.

S-a obligat S.R.L. „Neocasa” să transmită la balanța Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 55/393 cazangeria din blocul locativ nr. 34/2 din bd. Mircea cel Bătrân mun. Chișinău. În rest, acțiunea a fost respinsă ca neîntemeiată.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 7 noiembrie 2018, a fost respins apelul declarat de Ion Pînzari.

S-a admis apelul S.R.L. „Neocasa”, casată hotărârea Judecătoriai Chișinău sediul Ciocana din 6 februarie 2018 în partea în care S.R.L. „Neocasa” a fost obligată să transmită la balanța Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 55/393 cazangeria din blocul locativ nr. 34/2 din bd. Mircea cel Bătrân mun. Chișinău și emisă în această parte o nouă hotărâre prin care cerința respectivă a fost respinsă ca fiind neîntemeiată. În rest, hotărârea primei instanțe a fost menținută.

La 04 martie 2019, Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/393, reprezentată de avocatul Denis Staruș a declarat recurs împotriva deciziei din 7 noiembrie 2018 a Curții de Apel Chișinău, prin care a solicitat admiterea recursului, casarea deciziei instanței de apel și menținerea hotărârii primei instanțe și încasarea cheltuielilor de judecată.

Prin decizia Curții Supreme de Justiție din 04 decembrie 2019 s-a respins recursul declarat de către Ion Pînzari.

S-a menținut decizia Curții de Apel Chișinău din 7 noiembrie 2018 și hotărârea Judecătoriai Chișinău sediul Ciocana din 6 februarie 2018 în partea prin care a fost constatată nulitatea pct. V din acordul adițional din data de 17 iulie 2009 la contractul de societate civilă din 11 mai 2007, ca contravenind legii și în partea ce ține de obligarea lui Ion Pînzari să transmită gratuit la balanța Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 55/393, terenul cu nr. cadastral XXXX, cu suprafața de 0,0829 ha amplasat pe bd. Mircea cel Bătrân mun. Chișinău,

S-a admis recursul declarat de Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/393, reprezentată de avocatul Denis Staruș.

S-a casat parțial decizia Curții de Apel Chișinău din 7 noiembrie 2018, în partea prin care a fost casată hotărârea primei instanțe și emisă o nouă hotărâre nouă prin care a fost respinsă cerința Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 55/393 cu privire la obligarea Societății Comerciale „Neocasa” Societate cu Răspundere Limitată să transmită la balanța Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 55/393 cazangeria din blocul locativ nr. 34/2 din bd. Mircea cel Bătrân mun. Chișinău, cu remiterea cauzei în partea dată spre rejudecare la Curtea de Apel Chișinău, în alt complet de judecată.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 15 iulie 2020, s-a admis apelul declarat de S.R.L. „Neocasa”.

S-a casat hotărârea Judecătorei Chișinău sediul Ciocana din 6 februarie 2018, în partea în care S.R.L. „Neocasa” a fost obligată să transmită la balanța Asociației de Coproprietari în Condominiu nr.55/393, cazangeria din blocul locativ nr.34/2 din bd. Mircea cel Bătrân, mun. Chișinău, fiind emisă în această parte o nouă hotărâre prin care cerința respectivă, s-a respins ca neîntemeiată.

Pentru a decide astfel, instanța a constatat că, potrivit extrasului din registrul bunurilor imobile, încăperea izolată cu nr. cadastral XXXX este înregistrată cu drept de proprietate privată, proprietar fiind S.R.L. "Neocasa", în temeiul procesului-verbal de recepție finală din 17 iulie 2013, semnat atât de Beneficiarii construcțiilor, cât și a Primăriei mun. Chișinău, Oficiului Teritorial Cadastru mun. Chișinău, atribuindu-i destinație specială-cazangerie.

Cazangeria din blocul locativ nr.34/2, de pe bd. Mircea cel Bătrân, mun. Chișinău constituie proprietate privată a S.R.L. "Neocasa", care potrivit alin. 2 art. 315 Cod Civil (redacția până la 01.03.2019) este perpetuu, iar potrivit art. 316 CC (redacția până la 01.03.2019) 11 este inviolabilă, dreptul de proprietate fiind garantat.

La 16 septembrie 2020, Asociația de Coproprietari în Condominiu nr.55/393 a declarat recurs împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 15 iulie 2020 solicitând admiterea acestuia, casarea deciziei instanței de apel și menținerea hotărârii Judecătorei Chișinău, sediul Ciocana din 6 februarie 2018.

În motivare a invocat că, soluția instanței de apel în partea respingerii acțiunii este neîntemeiată.

Nici în contractual de societate civilă din 11 mai 2007 și nici în acordul adițional din 27 decembrie 2011 nu este stipulat că cazangeria din blocul locativ, îi revine S.R.L. „Neocasa”.

Concluzia instanței de apel precum că, în procesul-verbal de recepție la terminarea lucrărilor și procesul-verbal de recepție finală este anexat la dosarul tehnic elaborat de S.R.L. „Terralex Grup” este eronată, pentru că proba respectivă nu este anexată la dosar.

Recurentul a indicat că, la ultimul nivel al blocului a fost proiectată, cazangeria autonomă, a acestui bloc și respectiv cazangeria este parte componentă a blocului locativ pentru aprovizionarea cu apă caldă și încălzire.

IMP Chișinăuproiect a indicat că, cazangeria este proiectată la ultimul nivel a blocului locativ (etaj tehnic), dar nu la ultimul nivel al blocului, așa cum susține S.R.L. „Neocasa”. Astfel, prin prisma Legii Condominiului, etajul tehnic și sistemul ingineresc este proprietate de uz comun a Asociației.

La 02 octombrie 2020, Ion Pînzari a declarat recurs împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 15 iulie 2020 solicitând admiterea acestuia, casarea deciziei instanței de apel și menținerea hotărârii Judecătorei Chișinău, sediul Ciocana din 6 februarie 2018.

În motivare a invocat că, examinând cauza instanța de apel nu a luat în considerație clauzele contractuale de la pct.2.1 și 2.2. prin care S.R.L. „Neocasa” a semnat contractual de societate civilă din 11 mai 2007 pentru realizarea în comun pe baza contribuțiilor de participare.

Instanța de apel a apreciat în lipsa probelor divizarea întregului sistem de aprovizionare cu agent termic și apă caldă cât și încăperile prin care este montat acest sistem, precum că este efectuat de către specialiștii din domeniu cu respectarea normelor.

Eronat a aplicat prevederile art. 1 și 5 ale Legii Condominiului.

Instanța de apel a aplicat eronat prevederile art. 1 din Legea 913, concluziile instanței de apel fiind în contradicție cu prevederile art.5. Proprietatea comună în condominiu include toate părțile proprietății aflate folosință comună utilajul și sistemele ingineresti din interiorul sau exteriorul locuințelor, încăperilor, care deserveșc mai multe încăperi. Cazangeria și rețelele de încălzire a locului din interiorul acestuia se atribuie la proprietate comună, și nicidecum la proprietatea privată a S.R.L. „Neocasa”.

Instanța de apel a aplicat eronat prevederile legislației cu referință la proprietatea privată. La baza activității de antreprenorial S.R.L. „Neocasa” aferentă construcției locului de locuit a stat contractul de societate civilă din 11 mai 2007.

În lipsa acestui contract S.R.L. „Neocasa” nu ar fi desfășurat niciun fel de lucrări de construcție pe terenul dat. Existența contractului obligă S.R.L. „Neocasa” să îl execute integral, iar conform acestuia, spațiul cazangeriei, cazangeria, nici rețelele ingineresti aferente sistemului de încălzire nu a fost prevăzută pentru a fi atribuite în proprietatea privată a vre-unui asociat.

Aprecierea instanței de apel precum că S.R.L. „Neocasa”, a asigurat la faza de proiectare o încăpere izolată pentru exercitarea activității de antreprenorial prin producerea agentului termic cu comercializarea lui reprezintă o concluzie, care nu are suport legal, contractual, și efectiv, fiind o apreciere lipsită de probe și prevederi contractuale.

Transmiterea blocului de locuit Asociației, fără cazangerie și rețelele ingineresti aferente cazangeriei, este contrar prevederilor anexei contractului de societate civilă din 11 mai 2007, acesta prevede transmiterea spațiilor construite cu sistem de încălzire prevăzut în Proiectul de execuție al blocului de locuit, și anume, cu cazangerie autonomă, amplasată pe acoperișul blocului, care produce agent termic pentru toate spațiile din interiorul blocului, precum prevede Memoriul explicativ al Proiectului.

Recurentul a indicat că, examinând cauza instanța de apel nu a aplicat prevederile art. 1342 și 1346 din Codul civil, admitând astfel exproprierea de proprietate comună a tuturor proprietarilor celor 81 de apartamente și câtorva spații comerciale.

Cu referire la termenul de depunere a recursului, instanța de recurs menționează că Curtea de Apel Chișinău a pronunțat dispozitivul deciziei la 15 iulie 2020.

Termenul de 2 luni este termen de decădere și nu poate fi restabilit.

La 22 iulie 2020, instanța de apel a expediat participanților la proces decizia motivată, însă la materialele dosarului lipsesc date care să confirme recepționarea, respectiv, declararea recursurilor la 16 septembrie 2020 și 02 octombrie 2020 sunt în termenul prevăzut de art.434 din Codul de procedură civilă.

În conformitate cu art.439 alin. (2) și (3) Cod de procedură civilă, după parvenirea dosarului, un complet din 3 judecători decide asupra admisibilității recursului, dispune expedierea copiei de pe recurs intimatului, cu înștiințarea despre necesitatea depunerii obligatorii a referinței timp de o lună de la data primirii acesteia.

Judecătorul raportor verifică încadrarea în prevederile legii a temeiurilor invocate în recurs și face un raport verbal în fața completului de judecată instituit în conformitate cu alin. (2).

Astfel, la 15 octombrie 2020, instanța de recurs a comunicat intimațiilor recursurile, informând despre necesitatea depunerii referinței în termen de o lună de la data primirii scrisorii, fiind recepționate, potrivit avizelor de recepție (f. d. 207-210 Vol. III).

Până la data examinării recursului, intimații referință nu au depus.

Examinând temeiurile recursurilor completul Colegiului Civil, Comercial și de Contencios Administrativ al Curții Supreme de Justiție reține următoarele.

Temeiurile de declarare a recursului sunt prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4) din Codul de procedură civilă.

În conformitate cu art. 433 lit. a) din Codul de procedură civilă, cererea de recurs se consideră inadmisibilă în cazul în care recursul nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4).

Instanța de recurs reține, că examinarea chestiunii privind admisibilitatea recursului presupune verificarea conformității temeiurilor invocate în cererea de recurs cu temeiurile prevăzute în art. 432 din Codul de procedură civilă.

La caz, Colegiul constată că argumentele invocate în cererile de recurs nu se încadrează în limitele stabilite de norma indicată, respectiv nu constituie temei de casare a deciziei recurate, or, motivele recursurilor sunt similare celor invocate în cadrul judecării pricinii, asupra căror instanța de apel s-a pronunțat.

Dezacordul recurenților cu decizia instanței de apel, relatarea situației nu constituie un temei de casare a deciziei recurate, or, recursul exercitat conform secțiunii a II-a are caracter devolutiv numai asupra problemelor de drept material și procedural, verificându-se doar legalitatea deciziei, dar nu și temeinicia în fapt.

Totodată, Colegiul reține că potrivit regulilor din Secțiunea a II-a din Capitolul XXXVIII Codul 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) din Codul 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 din Codul de procedură civilă.

Din recursurile declarate nu rezultă că instanța a apreciat arbitrar probele.

În acest sens CtEDO în jurisprudența sa constantă statuează că, dreptul de acces la instanțe nu este absolut. Există limitări implicite admise [Golder împotriva Regatului Unit, pct. 38; Stanev împotriva Bulgariei (MC), pct. 230]. Acest este în special cazul condițiilor de admisibilitate a unui recurs, întrucât prin însăși natura sa necesită o reglementare din partea statului, care se bucură în această privință de o anumită marjă de apreciere (Luordo împotriva Italiei, pct. 85). Condițiile de admisibilitate ale unui recurs pot fi mai stricte decât pentru un apel (Levages Prestations Services împotriva Franței, pct. 45).

Curtea a mai reiterat că, modul de aplicare a articolului 6 procedurilor în fața instanțelor ierarhic superioare depinde de caracteristicile speciale ale procedurilor respective; trebuie ținut cont de totalitatea procedurilor în sistemul de drept național și de rolul instanțelor ierarhic superioare în acest sistem. (a se vedea Botten v. Norway, hotărâre din 19 februarie 1996, Reports 1996-I, p. 141, § 39).

La fel, conform jurisprudenței Curții, procedurile cu privire la admisibilitatea căii de atac și procedurile care implică doar chestiuni de drept, și nu chestiuni de fapt pot fi conforme cu cerințele articolului 6 § 1 (a se vedea Helmers c. Suediei 9 octombrie 1991, § 31, Seria A, nr. 212-A).

Potrivit art. 440 alin. (1) din Codul de procedură civilă, în cazul în care se constată existența unuia din temeiurile prevăzute la art. 433, completul din 3 judecători decide în

mod unanim, printr-o încheiere motivată irevocabilă, asupra inadmisibilității recursului.

Încheierea se emite conform prevederilor art. 270 și nu conține nici o referire cu privire la fondul recursului.

Având în vedere cele expuse mai sus, recursurile declarate de Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/393 și Ion Pînzari, nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4) din Codul de procedură civilă și drept urmare, sunt inadmisibile.

În conformitate cu art. 270, art. 433 lit. a) și art. 440 alin. (1) din Codul de procedură civilă, completul Colegiului Civil, Comercial și de Contencios Administrativ al Curții Supreme de Justiție

d i s p u n e :

Se declară inadmisibile recursurile înaintate de Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/393 și Ion Pînzari.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului, judecătorul
judecătorii

Dumitru Mardari

Mariana Pitic

Iurie Bejenaru