

Dosarul nr. 2ra-1650/20

Prima instanță: Judecătoria Chișinău sediul central (jud. S. Dimitriu)

Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (jud. M. Guzun, G. Dașchevici, V. Clima)

ÎNCHEIERE

16 decembrie 2020

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele completului, judecătorul
Judecătorii

Ala Cobăneanu
Mariana Pitic
Nicolae Craiu

examinând chestiunea privind admisibilitatea recursului declarat de Asociația Proprietarilor de Locuințe Privatizate nr. 51/162, reprezentată de avocatul Lilian Timotin

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată a lui Mihail Bălan și Mariei Bălan împotriva Asociației Proprietarilor de Locuințe Privatizate nr. 51/162 cu privire la revendicarea bunului imobil din posesiune nelegitimă

împotriva deciziei din 24 iunie 2020 a Curții de Apel Chișinău, prin care a fost admis apelul declarat de Mihail Bălan și Maria Bălan, casată hotărârea din 29 noiembrie 2017 a Judecătoriei Chișinău sediul central și emisă o nouă hotărâre, prin care acțiunea a fost admisă integral

constată:

La 15 iunie 2016, Mihail Bălan și Maria Bălan au depus cerere de chemare în judecată împotriva APLP nr. 51/162 cu privire la revendicarea bunului imobil din posesiune nelegitimă.

În motivarea acțiunii au invocat că posedă cu titlu de proprietate privată apartamentul nr. X cu suprafața de 65,5 m² din mun. XXXXX bd. XXXXX cu numărul cadastral XXXXX, în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 1931 din 4 iunie 2014.

Au precizat că, deși în cuprinsul contractului de vânzare-cumpărare nr. 1931 din 4 iunie 2014, înscrierile cuprinse în Registrul bunurilor imobile și potrivit planului cadastral întocmit de către specialiștii de la OCT (la 2 decembrie 1999) suprafața apartamentului constituie 66,4 m² (fiind înregistrată suprafața de 65,5 m²), potrivit măsurărilor executate la 9 noiembrie 2015 de către SRL „Infoproximcad” suprafața apartamentului menționat constituie 61,1 m².

Au menționat reclamanții că fosta proprietară le-a comunicat că o parte din suprafața apartamentului, mai exact o parte din coridorul comun, care se identifică prin odaia nr. X cu suprafața de 5,9 m², potrivit planului cadastral întocmit de ÎS „Cadastru”, a fost ocupată fără niciun temei legal de către APLP nr. 51/162, unde conducătorul asociației, Vladimir Lae și-a amenajat un depozit pentru bunurile sale.

Astfel, o parte din apartamentul menționat, odaia nr. X cu suprafața 5,9 m², potrivit planului cadastral întocmit de ÎS „Cadastru” la 2 decembrie 1999, a fost ocupată fără niciun temei legal de către APLP nr. 51/162, iar cerințele verbale adresate conducătorului APLP nr. 51/162, Vladimir Lae nu au avut niciun efect pozitiv.

Dimpotrivă, Vladimir Lae a scris o plângere la Inspekția de Stat în Construcții, care a aplicat o serie de prescripții păgubitoare precum și sancțiune contravențională sub formă de amendă.

Au învederat că faptul ocupării și posesiunii ilegale se confirmă prin mărturisirea lor în cumul cu contractul de vânzare-cumpărare din 4 iunie 2014, în care este indicat că suprafața totală a apartamentului constituie 65,5 m², precum și confruntarea dintre planul cadastral al încăperii și planul geometric al încăperii.

Au comunicat că la 4 aprilie 2016, au formulat o notificare scrisă către APLP nr. 51/162 în vederea revendicării imobilului proprietatea lor privată și evacuarea bunurilor care se află în odaie, însă, deși a fost recepționată la 7 aprilie 2016, a rămas fără niciun răspuns.

Și-au întemeiat pretențiile în baza dispozițiilor art. 5, 6, 166, 167 CPC, art. 315, 316, 617 Cod civil.

Au solicitat revendicarea din posesia ilegală a APLP nr. 51/162 (conducător Vladimir Lae) a odăii nr. 35 cu suprafața de 5,9 m² (porțiune hașurată din coridorul aferent apartamentului nr. X), care este deținută cu drept de proprietate privată în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 1931 din 4 iunie 2014, evacuarea tuturor bunurilor aflate în odaia nr. X și încasarea cheltuielilor de judecată.

Prin încheierea protocolară din 9 februarie 2017 a Judecătoriei Chișinău sediul Centru, au fost atrași în proces în calitate de intervenienți accesorii ÎS „Cadastru” (Oficiul Teritorial Cadastral Chișinău) și proprietara apartamentului nr. X din mun. XXXXX bd. XXXXX, Svetlana Kolganova.

Prin hotărârea din 29 noiembrie 2017 a Judecătoriei Chișinău sediul central, a fost respinsă acțiunea ca neîntemeiată.

Au fost încasate din contul solidar al lui Mihail Bălan și Mariei Bălan în beneficiul APLP nr. 51/162 cheltuielile de judecată în sumă de 2 312,78 de lei.

În susținerea soluției emise, prima instanță a reținut că nu se atestă temeinicia cerinței de revendicare a odăii nr. X cu suprafața de 5,9 m², care ar fi deținută cu drept de proprietate privată de către reclamanți în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 1931 din 2 iunie 2014, această cerință nefiind justificată și dovedită în baza art. 118 CPC.

Prin decizia din 5 iunie 2018 a Curții de Apel Chișinău, a fost admis apelul declarat de Mihail Bălan și Maria Bălan, casată integral hotărârea din 29 noiembrie

2017 a Judecătoriai Chișinău sediul central și a pronunțat o nouă hotărâre, prin care acțiunea a fost admisă integral.

A fost revendicată din posesia ilegală a APLP nr. 51/162 odaia nr. X, cu suprafața de 5,9 m² din imobilul cu numărul cadastral XXXXX din bd. XXXXX mun. XXXXX.

A fost obligată APLP nr. 51/162 să restituie bunul imobil în folosul proprietarilor Mihail Bălan și Maria Bălan.

Au fost încasate din contul APLP nr. 51/162 în beneficiul lui Mihail Bălan și Mariei Bălan cheltuielile de asistență juridică în sumă de 2 000 de lei și cheltuielile judiciare, sub forma taxelor poștale, în cuantum de 191,05 de lei.

A fost încasată din contul APLP nr. 51/162 în în bugetul de stat taxa de stat în sumă de 162,50 de lei.

Prin încheierea din 5 decembrie 2018 a Curții Supreme de Justiție, a fost considerat inadmisibil recursul declarat de APLP nr. 51/162, reprezentată de avocatul Lilian Timotin.

La 18 iunie 2019, Sergiu Cerbușca a depus cerere de revizuire împotriva deciziei din 5 iunie 2018 a Curții de Apel Chișinău, prin care a solicitat admiterea acesteia și casarea deciziei din 5 iunie 2018 a Curții de Apel Chișinău, cu rejudecarea cauzei.

Prin încheierea din 12 decembrie 2019 a Curții de Apel Chișinău, a fost admisă cererea de revizuire depusă de Sergiu Cerbușca, casată decizia din 5 iunie 2018 a Curții de Apel Chișinău și reținută cauza civilă în procedura Curții de Apel Chișinău pentru reexaminarea apelului.

Prin decizia din 24 iunie 2020 a Curții de Apel Chișinău a fost admis apelul declarat de Mihail Bălan și Maria Bălan, casată hotărârea din 29 noiembrie 2017 a Judecătoriai Chișinău sediul central și emisă o nouă hotărâre, prin care acțiunea a fost admisă integral.

A fost revendicată din posesia ilegală a APLP nr. 51/162 odaia (coridorul) nr. X cu suprafața de 5,9 m² din bd. XXXXX mun. XXXXX.

A fost obligată APLP nr. 51/162 să restituie bunul imobil în folosul proprietarilor Mihail Bălan și Maria Bălan.

Au fost încasate din contul APLP nr. 51/162 în beneficiul lui Mihail Bălan și Mariei Bălan cheltuielile de asistență juridică în mărime de 2 000 de lei și cheltuielile de judecată sub formă de taxe poștale în mărime totală de 191,05 de lei.

A fost încasată din contul APLP nr. 51/162 în bugetul de stat taxa de stat ce urma a fi achitată la depunerea cererii de chemare în judecată și la depunerea cererii de apel, de plata cărora au fost scutiți Mihail Bălan și Maria Bălan, în sumă totală de 162,50 de lei.

Întru consolidarea soluției adoptate, instanța de apel a constatat că potrivit contractului de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietate privată din 30 iulie 1996, vânzătorul Agenția teritorială Chișinău a Ministerului privatizării și administrării proprietății de stat a transmis gratuit în proprietate cumpărătorilor Elena Șișchina și Natalia Russu apartamentul nr. 6, cu suprafața totală de 65.50 m², în această suprafață fiind incluse următoarele încăperi: coridor

nr. 36 – 5,5 m², coridor nr. 37 – 3,4 m², locativă nr. 38 – 11,6 m², locativă nr. 39 – 20,5 m², bloc sanitar nr. 40 – 13,1 m², bucătărie nr. 41 – 7,0 m² și 4,4 m² din coridorul comun nr. X cu suprafața de 8,7 m², acest fapt fiind confirmat de către ÎS „Cadastru” și prin extrasul de arhivă a planului cadastral al apartamentului.

Astfel, instanța de apel a menționat că coridorul nr. X a fost atribuit în folosință comună proprietarilor apartamentelor nr. X și nr. X, 4,4 m² din suprafața coridorului fiind inclusă în suprafața apartamentului nr. X, iar 4,3 m² din suprafața fiind inclusă în suprafața apartamentului nr. X.

Prin urmare, coridorul nr. X constituie proprietate comună pe cote-părți a proprietarilor apartamentelor nr. X și nr. X.

Așadar, având în vedere că apelanții sunt coproprietari ai suprafeței ce la moment formează coridorul nr. X, aceștia sunt îndreptățiți să-și apere dreptul împotriva oricăror încălcări din partea terților.

Corespunzător, instanța de apel a considerat că acțiunea este întemeiată și urma să fie admisă, deoarece APLP nr. 51/162 nu deține careva drepturi asupra coridorului nr. X, respectiv nu este în drept de a-l folosi.

La 7 octombrie 2020, prin intermediul poștei electronice și ulterior la 12 octombrie 2020, APLP nr. 51/162, reprezentată de avocatul Lilian Timotin a declarat recurs împotriva deciziei din 24 iunie 2020 a Curții de Apel Chișinău, solicitând admiterea acestuia, casarea integrală a deciziei instanței de apel și menținerea hotărârii primei instanțe.

În motivarea recursului a invocat dezacordul cu încheierea recurată, considerând-o arbitrară, ilegală, nefondată, neîntemeiată și pasibilă de a fi casată potrivit art. 432 alin. (2) și (4) CPC, dat fiind faptul încălcării esențiale și aplicării eronate a normelor de drept material și procesual, interpretării greșite a circumstanțelor cauzei, inclusiv și a faptului aprecierii arbitrar-eronate, unilaterale și subiective de către instanța de apel a probelor ce au dus la soluționarea greșită a pricinii și încălcarea drepturilor și libertăților fundamentale ale omului, garantat de art. 6 din CEDO.

La 25 octombrie 2020, în adresa lui Mihail Bălan, Mariei Bălan, Sergiu Cerbușca, Svetlanei Kolganova și Agenției Servicii Publice, Departament Cadastru a fost expediată copia cererii de recurs depusă de APLP nr. 51/162, reprezentată de avocatul Lilian Timotin, cu înștiințarea despre necesitatea depunerii referinței, fapt ce se confirmă prin scrisoarea de însoțire anexată la materialele dosarului (f. d. 130 vol. II), fiind recepționată de către Serghei Cerbușca și Agenția Servicii Publice, Departament Cadastru la 30 octombrie 2020, ceea ce se atestă prin avizele de recepție anexate la actele cauzei (f. d. 131, 132 vol. II), corespondența expediată în adresa lui Mihail Bălan și Mariei Bălan a fost returnată de către Oficiul Poștal cu mențiunea „nereclamat”, iar cea expediată în adresa Svetlanei Kolganova cu mențiunea „plecat” (f. d. 133, 134 vol. II).

Până la data stabilită pentru examinarea chestiunii privind admisibilitatea recursului, în adresa Curții Supreme de Justiție nu a parvenit referința prin care Mihail Bălan, Maria Bălan, Sergiu Cerbușca, Svetlana Kolganova și Agenția

Servicii Publice, Departament Cadastru să-și expună poziția față de temeiurile recursului.

În conformitate cu art. 434 alin. (1) CPC, 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 în adresa părților la 27 martie 2020, fapt ce se confirmă prin scrisoarea de însoțire (f. d. 187), însă careva date care ar confirma recepționarea acesteia de către recurentă la materialele dosarului lipsesc.

Astfel, se constată că recurenta s-a conformat prevederilor legale și a declarat recursul la 6 august 2020 în termenul legal.

Examinând temeiurile recursului declarat de Asociația Proprietarilor de Locuințe Privatizate nr. 51/162, reprezentată de avocatul Lilian Timotin, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră recursul drept inadmisibil din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 432 alin. (1) CPC, 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) CPC, 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) CPC.

Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul declarat de Asociația Proprietarilor de Locuințe Privatizate nr. 51/162, reprezentată de avocatul Lilian Timotin, nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4) CPC.

Astfel, argumentele invocate în recursul declarat se referă la dezacordul recurentei 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 a 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) CPC.

Distinct de aceste constatări, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție precizează că, în contextul normelor procedurale din Secțiunea a II-a, Capitolul XXXVIII CPC, 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) CPC, 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 CPC, 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 din Convenția Europeană 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 conchide că recursul declarat de Asociația Proprietarilor de Locuințe Privatizate nr. 51/162, reprezentată de avocatul Lilian Timotin urmează a fi considerat ca inadmisibil.

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

dispune:

Se consideră inadmisibil recursul declarat de Asociația Proprietarilor de Locuințe Privatizate nr. 51/162, reprezentată de avocatul Lilian Timotin.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului,
judecătorul

Ala Cobăneanu

Judecătorii

Mariana Pitic

Nicolae Craiu