

Dosarul nr. 2rac-245/21

Prima instanță: Judecătoria Bălți, sediul central, Judecător – E. Balan

Instanța de apel: Curtea de Apel Bălți, Judecători – I. Grosu, A. Garbuz, A. Ciobanu

ÎNCHEIERE

03 noiembrie 2021

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele completului, Judecătorul
Judecătorii

Svetlana Filincova
Galina Stratulat
Iurie Bejenaru

examinând admisibilitatea recursului declarat de avocatul Ciuru Igor în interesele Asociației de Coproprietari în Condominiu nr.04/19,

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Asociația de Coproprietari în Condominiu nr.04/19 către SRL "Maxconfort-Nord", intervenient accesoriu Agenția Servicii Publice, cu privire la constatarea faptului stingerii dreptului de proprietate, obligarea predării înscrisurilor, radierea înregistrării dreptului de proprietate și compensarea cheltuielilor de judecată,

împotriva deciziei Curții de Apel Bălți din 03 iunie 2021, prin care s-a casat hotărârea Judecătoriei Bălți, sediul central din 07 decembrie 2020 și s-a emis o nouă hotărâre,

c o n s t a t ă :

La 06 iulie 2020, Asociația de Coproprietari în Condominiu nr.04/19, a înaintat cerere de chemare în judecată către SRL "Maxconfort-Nord", intervenient accesoriu Agenția Servicii Publice, cu privire la constatarea faptului stingerii dreptului de proprietate a SRL "Maxconfort-Nord" asupra bunul imobil - teren cu suprafața de 0,208 ha, număr cadastral xxxxx.806, situat în xxxxx, str. Xxxxx, xxxxx, obligarea SRL "Maxconfort-Nord" de a preda Asociației de Coproprietari în Condominiu nr.04/19, toate înscrisurile necesare rectificării, dispunerea radierii din Registrul bunurilor imobile a înregistrării cu privire la dreptul de proprietate a SRL "Maxconfort-Nord" asupra bunul imobil - teren, cu suprafața de 0,208 ha, număr cadastral xxxxx.806, situat în xxxxx, str. Xxxxx, xxxxx, cu înregistrarea dreptului de proprietate asupra imobilului respectiv după Asociația de Coproprietari în Condominiu nr.04/19 și compensarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea cererii a indicat că, în anul 2015, a fost înregistrat condominiul în Registrul bunurilor imobile în privința bunul imobil - construcție, cu destinația bloc locativ situat în xxxxx, str. Xxxxx, xxxxx, cu suprafața de 1004,1 m², iar la 14 septembrie 2017, a fost întocmit procesul-verbal de recepție finală nr. 2.

Tot în anul 2017, construcția cu destinația bloc locativ, situată în xxxxx, str. Xxxxx, xxxxx, a fost dată în exploatare, iar pentru a fi administrată mai eficient, coproprietarii acestui bloc de locuit au înființat Asociația de Coproprietari în Condominiu.

Astfel, la 15 martie 2019, a fost creată Asociația de Coproprietari în Condominiu nr.04/19, înregistrată în Registrul de stat al persoanelor juridice.

Totodată, la înregistrarea condominiului în Registrul bunurilor imobile, la subcapitolul II - Dreptul de proprietate asupra bunului imobil a capitolului B (care conține înscrieri privind construcțiile sau alte bunuri imobile amplasate pe teren), a fost făcută înscrisura ”condominium”, la subcapitolul II al capitolului A (care conține înscrieri privind terenul) figurând în calitate de proprietar - SRL ”Maxconfort- Nord”.

Reclamanta menționează că după darea în exploatare a construcției și vânzarea apartamentelor din blocul locativ, pârâta SRL ”Maxconfort-Nord” urma să transmită dreptul de proprietate atât în privința apartamentelor, cât și în privința proprietății comune în condominium, inclusiv asupra terenului pentru construcții cu număr cadastral xxxxx.806.

Mai mult ca atât, terenul pe care este construit blocul de locuit din xxxxx str. Xxxxx, xxxxx, terenurile aferente, trotuarele, drumurile și parcarile auto etc. fac parte din condominiu și constituie proprietate comună în condominiu, or, înregistrarea condominiului din Registrul bunurilor imobile, doar în privința bunului imobil - construcție, cu destinația bloc locativ cu număr cadastral xxxxx.806.01 și fără înregistrarea condominiului în privința bunului imobil - teren cu număr cadastral xxxxx.806, pe care este construit blocul locativ, este contrară prevederilor legale în domeniu.

Respectiv, înregistrarea din Registrul bunurilor imobile cu privire la dreptul de proprietate asupra terenului cu suprafața de 0,208 ha cu număr cadastral xxxxx.806, nu corespunde situației juridice reale, deoarece odată ce a fost constituit condominiu în privința bunurilor imobiliare situate în xxxxx, str. Xxxxx, xxxxx, și au fost înstrăinate locuințele din acest bloc, s-a stins în baza legii, și dreptul SRL ”Maxconfort-Nord” înregistrat în privința terenului menționat.

Prin încheierea Judecătoriei Bălți, sediul central, din 13 iulie 2020, în vederea asigurării acțiunii, a fost aplicat sechestrul pe bunul imobil - teren cu suprafață de 0,208 ha, număr cadastral xxxxx806, situat în xxxxx, str. Xxxxx, xxxxx, până la emiterea unei decizii definitive în cauza dată.

Prin hotărârea Judecătoriei Bălți, sediul central, din 07 decembrie 2020, cererea de chemare în judecată depusă de Asociația de Coproprietari în Condominiu nr.04/19 a fost admisă parțial.

S-a constatat faptul stingerii dreptului de proprietate al SRL ”Maxconfort-Nord” asupra bunului imobil – teren cu suprafață de 0,208 ha, număr cadastral xxxxx806, situat în xxxxx, str. Xxxxx, xxxxx.

S-a dispus radierea din Registrul bunurilor imobile a înregistrării cu privire la dreptul de proprietate al SRL ”Maxconfort-Nord” asupra bunului imobil – teren cu suprafață de 0,208 ha, număr cadastral xxxxx806, situat în xxxxx, str. Xxxxx, xxxxx.

S-a dispus înregistrarea dreptului de proprietate asupra bunului imobil – teren cu suprafață de 0,208 ha, număr cadastral xxxxx806, situat în xxxxx, str. Xxxxx, xxxxx, după Asociația de Coproprietari în Condominiu nr.04/19.

În rest acțiunea a fost respinsă.

S-a încasat de la SRL ”Maxconfort-Nord” în beneficiul statului taxa de stat în sumă de 300 lei.

Totodată, s-a dispus menținerea măsurilor de asigurare a acțiunii, aplicate prin

încheierea din 13 iulie 2020, până la executarea hotărârii judecătorești.

La 15 decembrie 2020, avocatul Guțu Tatiana în interesele SRL "Maxcomfort-Nord" a depus apel împotriva hotărârii Judecătoriei Bălți, sediul central, din 07 decembrie 2020, solicitând casarea acesteia și emiterea unei noi hotărâri prin care, acțiunea Asociației de Coproprietari în Condominiu nr.04/19 să fie respinsă.

Prin decizia Curții de Apel Bălți din 03 iunie 2021, s-a admis apelul declarat de avocatul Guțu Tatiana în interesele SRL "Maxcomfort-Nord".

S-a casat hotărârea Judecătoriei Bălți, sediul central, din 07 decembrie 2020 și s-a emis o nouă hotărâre, prin care, a fost respinsă cererea de chemare în judecată depusă de Asociația de Coproprietari în Condominiu nr.04/19 către SRL "Maxcomfort-Nord", intervenient accesoriu Agenția Servicii Publice, cu privire la constatarea faptului stingerii dreptului de proprietate, obligarea predării înscrisurilor, radierea înregistrării dreptului de proprietate și compensarea cheltuielilor de judecată.

Pentru a decide astfel, analizând argumentele din cererea de apel în coroborare cu circumstanțele cauzei și în raport cu prevederile legale aplicabile speței în cauză, Curtea de apel Bălți a menționat că terenul cu suprafață de 0,208 ha, număr cadastral xxxxx806, nu a constituit obiect al proprietății condominiului, iar înregistrarea dreptului de proprietate asupra blocului locativ situat în xxxxx, str. Xxxxx, xxxxx, cu suprafața de 1004,1 m², nu-i acordă Asociației de Coproprietari în Condominiu nr.04/19, dreptul asupra terenului litigios.

De asemenea, instanța de apel a menționat că potrivit pct. 2.3 din contractele privind investirea capitalului privat în construcția obiectului "Casa de locuit cu 72 de apartamente, situată pe str. Xxxxx xxxxx" încheiat între SRL "Maxcomfort-Nord" în calitate de executor, pe de o parte, și persoanele fizice, în calitate de beneficiari, se constată că în urma finalizării și dării în exploatare a construcției, SRL "Maxcomfort-Nord" se obligă să transmită beneficiarului dreptul de proprietate asupra apartamentelor investite, dar nu și asupra terenul în litigiu.

Astfel, SRL "Maxcomfort-Nord" deținând dreptul de proprietate asupra bunului litigios, în baza unui act juridic neanulat, poate să dispună de acest drept după bunul său plac, acest drept fiind garantat de normele naționale și internaționale.

Suplimentar, instanța de apel a considerat că mențiunea efectuată în Registrul bunurilor imobile, referitor la înregistrarea condominiului, nu confirmă dreptul de proprietate al Asociației de Coproprietari în Condominiu nr.04/19 asupra terenului în litigiu, deoarece, dreptul de condominiu a fost înregistrat doar asupra clădirii (construcției) nu și asupra terenului pe care este situată construcția respectivă. De altfel, dreptul asupra bunului imobil (teren), poate fi înregistrat, în temeiul Legii cadastrului bunurilor imobile, distinct de drepturile asupra clădirii.

Cu referire la faptul că, la darea în exploatare a construcției și vânzarea apartamentelor, SRL "Maxcomfort-Nord" trebuia să transmită atât dreptul de proprietate asupra apartamentelor, cât și asupra terenului pentru construcții, instanța de apel a menționat că, Asociația de Coproprietari în Condominiu nr.04/19 a fost creată în anul 2019, pe când darea în exploatare a apartamentelor a avut loc în anul 2017. În asemenea circumstanțe era imposibilă transmiterea dreptului de proprietate asupra terenului unei entități neexistente.

În altă ordine de idei, Curtea de Apel Bălți a considerat eronată concluzia primei instanțe, potrivit căreia SRL "Maxcomfort-Nord" s-ar fi obligat prin declarația pe proprie răspundere din 05 mai 2015, să transmită dreptul de proprietate inclusiv

asupra terenului, deoarece, SRL "Maxcomfort-Nord" a devenit proprietar al terenului respectiv în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 2786 din 25 martie 2016, drept înregistrat în Registrul bunurilor imobile la 29 martie 2016.

Luând în considerație cele relatate, instanța de apel a concluzionat asupra netemeinicii pretenției Asociației de Coproprietari în Condominiu nr.04/19 privind radierea înscrierilor din Registrul bunurilor imobile și, subsecvent, a pretenției privind înregistrarea dreptului de proprietate asupra terenului litigios, după Asociație.

La 26 august 2021, prin intermediul poștei electronice, cu anexarea confirmării semnăturii digitale, avocatul Ciuru Igor în interesele Asociației de Coproprietari în Condominiu nr.04/19, a depus cerere de recurs, prin care a solicitat casarea deciziei Curții de Apel Bălți din 03 iunie 2021 și menținerea hotărârii Judecătoria Bălți, sediul central din 07 decembrie 2020.

În motivarea recursului, reiterându-se circumstanțele de fapt și normele de drept indicate în cererea de chemare în judecată, s-a invocat că instanța de apel nu a elucidat pe deplin circumstanțele importante pentru soluționarea cauzei, nu a aplicat normele legale care urmau a fi aplicate, iar legea la care a făcut referire, a fost interpretată eronat.

Astfel, reprezentantul recurenteii a menționat că anume terenul cu număr cadastral xxxxx.806, destinat pentru construcția blocului de locuit cu nr. cadastral xxxxx.806.01, formează potrivit legii – condominiu, iar faptul că investitorii, care s-au perindat pe parcursul construcției blocului de locuit, nu au înregistrat condominiul și în privința terenului, nu înseamnă că acest teren nu reprezintă un bun al condominiului.

Reprezentantul recurenteii consideră că, chiar dacă dreptul de proprietate în condominiu nu este prevăzut în contractele privind investirea capitalului privat în construcția obiectului, acest drept este garantat de prevederile legale aplicabile la caz.

Suplimentar, s-a menționat că nu poate fi înregistrat dreptul de proprietate în condominiu doar în privința unei construcții fără ca același drept să fie înregistrat și în privința terenului. Nu poate să existe condominiu fără terenul pe care este construit blocul de locuit.

În concluzie, reprezentantul recurenteii a menționat că, fără a cerceta dosarul cadastral nr. xxxxx806 în coroborare cu materialele cauzei, instanța de apel a dat o apreciere arbitrară circumstanțelor cauzei.

La 28 octombrie 2021, a fost înregistrată referința avocatului Guțu Tatiana, în interesele SRL "Maxcomfort-Nord", prin care s-a solicitat declararea recursului ca fiind inadmisibil.

În conformitate cu art.434 alin. (1), (2) din 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. Termenul de 2 luni este termen de decădere și nu poate fi restabilit.

Potrivit materialelor cauzei, copia deciziei Curții de Apel Bălți din 03 iunie 2021, a fost recepționată de către avocatul Ciuru Igor la 28 iunie 2021. (f.d.200)

Astfel, în conformitate cu art.434 din Codul de procedură civilă, Completul Colegiului consideră că cererea de recurs depusă la 26 august 2021, de avocatul Ciuru Igor în interesele Asociației de Coproprietari în Condominiu nr.04/19, este în termen.

Analizând temeiurile invocate în cererea de recurs în raport cu materialele pricinii și prevederile legale, Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul declarat de avocatul Ciuru Igor în interesele Asociației de Coproprietari în Condominiu nr.04/19, urmează a fi declarat inadmisibil, din considerentele ce urmează.

În conformitate cu art.432 alin.(1) din Codul 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 prevăzute de art. 432 alin. (2), (3) și (4) din Codul de procedură civilă.

Conform 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) din Codul de procedură civilă.

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.

Dat fiind faptul că temeiurile de declarare a recursului împotriva deciziei curții de apel, prin prisma prevederilor secțiunii a 2-a a capitolului XXXVIII al din Codul de procedură civilă, sunt strict delimitate de art. 432, Completul reține că reieșind din prevederile art. 437 alin. (1) lit. f) din Codul de procedură civilă, în sarcina recurentei este impusă obligația delimitării esenței, temeiului și argumentării acelei/acelor încălcări esențiale și/sau a acelor circumstanțe ce indică la aplicarea eronată a normelor de drept material sau procedural, și care ar dicta necesitatea declarării recursului ca fiind admisibil.

Însă, criticile invocate de recurentă, nu pot duce la admisibilitatea recursului, or, acestea nu pot fi reținute prin prisma art. 432 din Codul de procedură civilă, în condițiile în care se insistă în mod exclusiv asupra reaprecierii circumstanțelor cauzei, în detrimentul evidențierii ilegalității soluției instanței de apel.

În context este de menționat faptul 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 în fapt.

Acest fapt denotă caracterul declarativ al recursului, fiind lipsit de esență, care evidențiază simplul fapt al dezacordului recurentei cu soluția dată de instanța de apel, precum și lipsa temeiurilor legale de declarare a recursului, având în vedere faptul că, rolul exclusiv al recursului este de a asigura efectuarea unui control de legalitate a deciziei atacate în baza temeiurilor legale de declarare a recursului strict prevăzute de art.432 alin.(2), (3) și (4) din Codul de procedură civilă.

Abordarea recurentei, în speță, însă evidențiază în mod clar dezacordul acesteia cu soluția dată de instanța de apel, iar argumentele recursului nu permit identificarea omisiunilor sau erorilor care ar impune declararea acestuia ca fiind admisibil.

În altă ordine de idei, prin prisma jurisprudenței CtEDO, recursul trebuie să fie efectiv, adică să fie capabil să ofere îndreptarea situației prezentate în cerere, să posede puterea de a îndrepta în mod direct starea de lucruri, trăsătură distinctivă care nu este evidențiată în cererea de recurs depusă de avocatul Ciuru Igor în

interesele Asociației de Coproprietari în Condominiu nr.04/19.

Astfel, Completul constată lipsa cărorva temeieri în urma cărora ar fi necesară declararea recursului ca fiind admisibil.

În conformitate cu art. 270, 431 alin.(2), 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 consideră inadmisibil recursul declarat de avocatul Ciuru Igor în interesele Asociației de Coproprietari în Condominiu nr.04/19.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului,
Judecătorul

Svetlana Filincova

Judecătorii

Galina Stratulat

Iurie Bejenaru