

Prima instanță: Judecătoria Chișinău, sediul Centru – A. Ojoga
Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău –I. Secieru, V. Cotorobai, M. Anton

DECIZIE

20 iulie 2022

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul
judecătorii

Svetlana Filincova
Galina Stratulat
Victor Burduh
Mariana Pitic
Maria Ghervas

examinând recursul depus de către Natalia Machedon, reprezentată de avocatul Nicolae Frumosu,

în cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de către Natalia Machedon împotriva Bertei Fradis, intervenienți accesorii Instituția Publică „Agenția Servicii Publice” și Cooperativa de Construcție a Locuințelor nr. 6 cu privire la radierea înregistrării din registrul bunurilor imobile, înregistrarea dreptului de proprietate și încasarea cheltuielilor de judecată,

împotriva deciziei din 09 decembrie 2021 a Curții de Apel Chișinău, prin care s-a respins apelul depus de către Natalia Machedon și s-a menținut hotărârea din 08 decembrie 2020 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru,

constată:

La data de 13 mai 2019 Natalia Machedon a depus cerere de chemare în judecată împotriva Bertei Fradis, intervenienți accesorii IP „Agenția Servicii Publice” și Cooperativa de Construcție a Locuințelor nr. 6, prin care a solicitat radierea înregistrării din registrul bunurilor imobile, înregistrarea dreptului de proprietate și încasarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii reclamanta a menționat că a dobândit cu drept de proprietate, în temeiul certificatului nr. 206 din 22 octombrie 1991, emis de Cooperativa de Construcție a Locuințelor nr. 6, apartamentul nr. XX, situat în mun. Chișinău, sect. Botanica, str. XXXXX.

Dreptul de proprietate asupra bunului imobil a fost înregistrat în Registrul nr. 1-11 cu nr. 97 din 25 octombrie 1991.

Astfel, de la data de 25 octombrie 1991 și până în prezent Natalia Machedon a locuit în apartament, exercitând cu bună-credință prerogativele de proprietar asupra imobilului menționat.

În luna iunie 2018 a solicitat Serviciului cadastral teritorial Chișinău eliberarea Extrasului din registrul bunurilor imobile asupra bunului imobil cu nr. cadastral XXXXX din mun. Chișinău, sect. Botanica, str. XXXXX.

Însă, Serviciul cadastral teritorial Chișinău a refuzat eliberarea extrasului, motivând că bunul imobil este deținut cu drept de proprietate de către o altă persoană decât reclamanta.

Conform informațiilor indicate în certificatul din 23 iunie 2018, proprietar exclusiv al imobilului este Berta Fradis, iar temeiul înscrierii dreptului de proprietate fiind certificatul nr. 100 din 23 iulie 1991 eliberat de Cooperativa de Construcție a Locuințelor nr. 6.

A menționat reclamanta că la 17 iulie 2018 s-a adresat către IP „Agenția Servicii Publice”, Serviciul cadastral teritorial Chișinău cu o cerere, prin care a solicitat radierea înscrierii din registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate al Bertei Fradis și înregistrarea dreptului de proprietate al Nataliei Machedon asupra bunului imobil cu nr. cadastral XXXXX din mun. Chișinău, sect. Botanica, str. XXXXX.

În urma examinării cererii registratorul IP „Agenția Servicii Publice” a constatat că la 27 aprilie 2004, în urma înregistrării masive a fost înregistrat dreptul de proprietate asupra ap. XX din str. XXXXX pe numele Bertei Fradis în baza certificatului nr. 100 din 23 iulie 1991 eliberat de Cooperativa de Construcție a Locuințelor nr. 6. Totodată, în dosarul tehnic figurează înscrieri active cu privire la dreptul de proprietate atât pe numele Bertei Fradis cât și pe numele Nataliei Șeremet (Machedon).

Deoarece, dreptul de proprietate asupra bunului imobil cu nr. cadastral XXXXX din mun. Chișinău, sect. Botanica, str. XXXXX este înregistrat pe numele unei alte persoane decât reclamanta, înscriere care nu corespunde situației juridice reale, consideră că este îndreptățită să solicite rectificarea înregistrării din registrul bunurilor imobile prin radierea înregistrării privind dreptul de proprietate al Bertei Fradis asupra bunului imobil cu nr. cadastral XXXXX din mun. Chișinău, sect. Botanica, str. XXXXX și înregistrarea dreptului de proprietate al Nataliei Machedon asupra acestui bun.

Prin hotărârea din 08 decembrie 2020 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru s-a respins cererea de chemare în judecată depusă de către Natalia Machedon împotriva Bertei Fradis, intervenienți accesorii IP „Agenția Servicii Publice” și Cooperativa de Construcție a Locuințelor nr. 6 cu privire la radierea înregistrării din registrul bunurilor imobile, înregistrarea dreptului de proprietate și încasarea cheltuielilor de judecată.

S-a încasat de la Natalia Machedon în bugetul statului cheltuielile suportate de instanță pentru soluționarea cauzei în sumă de 86,80 lei.

Natalia Machedon, reprezentată de avocatul Nicolae Frumosu, în termen, a depus cerere de apel împotriva hotărârii din 08 decembrie 2020 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru.

Prin decizia din 09 decembrie 2021 a Curții de Apel Chișinău s-a respins apelul declarat de către Natalia Machedon.

S-a menținut hotărârea din 08 decembrie 2020 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, emisă în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de către Natalia Machedon împotriva Bertei Fradis, intervenienți accesorii Instituția Publică

„Agenția Servicii Publice” și Cooperativa de Construcție a Locuințelor nr. 6 cu privire la radierea înregistrării din registrul bunurilor imobile, înregistrarea dreptului de proprietate și încasarea cheltuielilor de judecată.

La data de 26 aprilie 2022 Natalia Machedon, reprezentată de avocatul Nicolae Frumosu, a declarat recurs, solicitând admiterea recursului, casarea deciziei din 09 decembrie 2021 a Curții de Apel Chișinău și a hotărârii din 08 decembrie 2020 a Judecătorei Chișinău, sediul Centru, cu emiterea unei noi hotărâri de admitere a acțiunii.

În motivarea recursului reprezentantul recurentei a invocat că, deși instanța de apel a calificat corect obiectul material litigios, constatând că Natalia Machedon a înaintat o acțiune în rectificare a înregistrării din registrul bunurilor imobile, incorect a considerat că IP „Agenția Servicii Publice” este persoana care poate fi obligată în înregistrarea și rectificarea registrului și că acțiunea a fost înaintată față de o persoană fizică, care nu are atribuții de înregistrare sau rectificare în registrul bunurilor imobile și respectiv nu ar fi pârâtul corespunzător.

Recurenta a invocat că reieșind din prevederile art. 441 alin. (3) și art. 430 alin. (5) din Codul civil (în vigoare din 01 martie 2019) în cazul acțiunii în rectificare și/sau în efectuarea înregistrării, deținătorul registrului nu doar că nu are calitate de pârât în proces, dar în general nu participă în orice altă calitate în cadrul litigiului respectiv.

În opinia recurentei, instanța de fond cât și instanța de apel nu au aplicat prevederile legale enunțate supra, adoptând o hotărâre ilegală.

În conformitate cu articolul 433 lit. a), b), c) și d) din Codul de procedură civilă, instanța de judecată a verificat dacă actul judecătoresc poate fi atacat cu recurs, dacă cererea dedusă judecății este formulată de persoana îndreptățită, dacă aceasta nu a fost depusă în mod repetat și dacă a fost declarată în termen.

Completul constată că, în speță, cererea de recurs este îndreptată împotriva deciziei din 09 decembrie 2021 a Curții de Apel Chișinău, care intră în categoria de acte specificate în articolul 429 alin. (1) din Codul de procedură civilă. De asemenea, aceasta este depusa de către Natalia Machedon, care are calitatea procesuală de reclamantă și este îndreptățită să o conteste, nefiind depusă repetat.

În conformitate cu art. 434 alin. (1) din Codul de procedură civilă, recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau deciziei integrale, dacă legea nu prevede altfel.

Curtea de Apel Chișinău a pronunțat decizia contestată la data de 09 decembrie 2021.

Materialele cauzei atestă că decizia motivată a fost expediată în adresa reprezentantului recurentei Natalia Machedon, avocatului Nicolae Frumosu la data de 10 martie 2022 prin intermediul poștei electronice. (f.d. 152)

Recursul declarat la 26 aprilie 2022 de către Natalia Machedon, reprezentată de avocatul Nicolae Frumosu, este în termen.

La data de 18 mai 2022, Curtea Supremă de Justiție a notificat participanților la proces copia recursului motivat, explicându-le dreptul de a depune referință asupra criticilor formulate în recurs. (f.d. 165)

Prin încheierea din 22 iunie 2022 a Curții Supreme de Justiție recursul Nataliei Machedon, reprezentată de avocatul Nicolae Frumosu, s-a considerat admisibil pentru examinarea în fond.

În conformitate cu art. 441 din Codul de procedură civilă, în cazul în care recursul este considerat admisibil, un complet din 5 judecători examinează fondul recursului.

Conform art. 442 alin. (1) din Codul de procedură civilă, judecând recursul declarat împotriva deciziei date în apel, instanța verifică, în limitele invocate în recurs și în baza referinței depuse de către intimat, legalitatea hotărârii atacate, fără a administra noi dovezi.

Articolul 444 din Codul de procedură civilă indică că recursul se examinează fără înștiințarea participanților la proces. Completul din 5 judecători decide asupra oportunității invitării tuturor participanților sau a reprezentanților acestora pentru a se pronunța cu privire la problemele de legalitate invocate în cererea de recurs.

Studiind materialele dosarului în raport cu argumentele invocate în recurs, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră necesar de a admite recursul, de a casa decizia din 09 decembrie 2021 a Curții de Apel Chișinău și de a remite cauza la rejudecare în instanța de apel.

În conformitate cu articolul 445 alin. (1) lit. c) din Codul de procedură civilă, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul, să caseze integral decizia instanței de apel și să trimită cauza spre rejudecare în instanța de apel o singură dată dacă eroarea judiciară nu poate fi corectată de către instanța de recurs.

În conformitate cu art. 432 alin. (4) din Codul de procedură civilă, 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.

În speță, Colegiul lărgit reține că Natalia Machedon s-a adresat cu cerere, prin care a solicitat rectificarea înregistrării din registrul bunurilor imobile prin radierea înregistrării privind dreptul de proprietate al Bertei Fradis asupra bunului imobil cu nr. cadastral XXXXX din mun. Chișinău, sect. Botanica, str. XXXXX, înregistrarea dreptului de proprietate al Nataliei Machedon asupra bunului imobil cu nr. cadastral XXXXX din mun. Chișinău, sect. Botanica, str. XXXXX.

Prima instanță, fiind investită cu soluționarea litigiului, a respins cererea de chemare în judecată depusă de către Natalia Machedon ca fiind neîntemeiată.

Soluția instanței de fond a fost menținută prin decizia din 09 decembrie 2021 a Curții de Apel Chișinău.

Concluzia respectivă este considerată de către Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit prematură din următoarele considerente.

Din suportul probatoriu al cauzei s-a stabilit că la 23 iulie 1991 Cooperativa de Construcție a Locuințelor nr. 6 a eliberat certificatul nr. 100 Bertei Fradis, prin care confirmă faptul că este membru al Cooperativei de Construcție a Locuințelor nr. 6 și domiciliază în apartamentul nr. XX, situat în mun. Chișinău, str. XXXXX. Totodată, s-a indicat că cota de participare pentru apartamentul nr. 1 a fost achitată în întregime la 31 decembrie 1979. Valoarea contabilă a apartamentului constituie 2635 ruble. (f.d. 68)

Conform prospectului la formularul nr. XX pentru casa cu XXXXX, mun. Chișinău, dreptul de proprietate asupra apartamentului nr. XX a fost înregistrat pe

numele Bertei Fradis la data de 18 august 1991 în baza certificatului nr. 100 din 23 iulie 1991 eliberat de Cooperativa de Construcție a Locuințelor nr. 6. (f.d. 82)

La 22 octombrie 1991 Cooperativa de Construcție a Locuințelor nr. 6 a eliberat certificatul nr. 206 Nataliei Șeremet (Machedon), prin care confirmă faptul că este membru al Cooperativei de Construcție a Locuințelor nr. 6 și domiciliază în apartamentul nr. XX, situat în mun. Chișinău, str. XXXXX. Totodată, s-a indicat că cota de participare pentru apartamentul nr. XX a fost achitată în întregime la 31 decembrie 1979. Valoarea contabilă a apartamentului constituie 2635 ruble.

De asemenea, conform prospectului la formularul nr. XX pentru casa cu nr. XXXXX, mun. Chișinău, dreptul de proprietate asupra apartamentului nr. 1 a fost înregistrat pe numele Nataliei Șeremet la data de 25 octombrie 1991 în baza certificatului nr. 206 din 22 octombrie 1991 eliberat de Cooperativa de Construcție a Locuințelor nr. 6. (f.d. 84)

Prin certificatul de înregistrare a dreptului de proprietate asupra construcțiilor eliberat de Ministerul Gospodăriei Locativ-comunale al RSSM, Oficiul interraional de inventariere tehnică din Chișinău se confirmă că apartamentul nr. XX din or. Chișinău, str. XXXXX este înregistrat cu drept de proprietate pe numele Nataliei Șeremet în baza certificatului nr. 206 din 22 octombrie 1991 eliberat de Cooperativa de Construcție a Locuințelor nr. 6 și înregistrat în registru nr. 1-11 cu nr. 97 din 25 octombrie 1991. (f.d. 9, 10)

Potrivit extrasului din registrul bunurilor imobile al Serviciului cadastral teritorial Chișinău al IP „Agenția Servicii Publice” din data de 23 iunie 2018, bunul imobil cu nr. cadastral XXXXX situat în mun. Chișinău, str. XXXXX cu suprafața de 30.2 m.p. este înregistrat cu drept de proprietate pe numele Bertei Fradis (anul nașterii 03 iunie 1919) la data de 27 februarie 2004, în baza certificatului nr. 100 din 23 iulie 1991.

La data de 17 iulie 2018 Natalia Machedon s-a adresat Serviciului cadastral teritorial Chișinău al IP „Agenția Servicii Publice” cu cerere, prin care a solicitat radierea înscrierii din registrul bunurilor imobile privind dreptul de proprietate al Bertei Fradis și înregistrarea dreptului de proprietate pe numele Nataliei Machedon.

Registratorul Iurie Frunză, examinând cererea de înregistrare a bunurilor imobile și drepturilor asupra lor, a constatat că la data de 27 februarie 2004, în urma înregistrării masive a fost înregistrat dreptul de proprietate asupra apartamentului nr. XXXXX, cu nr. cadastral XXXXX pe numele Bertei Fradis în baza certificatului nr. 100 din 23 iulie 1991 eliberat de Cooperativa de Construcție a Locuințelor nr. 6. În dosarul tehnic figurează înscrieri active cu privire la dreptul de proprietate pe numele Bertei Fradis (la data de 08 august 1991 – certificatul nr. 100 din 23 iulie 1991 eliberat de CCL nr. 6), cât și pe numele Nataliei Șeremet (Machedon) (la data de 25 octombrie 1991 – certificatul nr. 206 din 22 octombrie 1991 eliberat de CCL nr. 6).

Astfel, în temeiul art. 31 alin. (1) lit. d) și f), alin. (2) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25 februarie 1998 registratorul Serviciului cadastral teritorial la data de 17 iulie 2018 a decis de a respinge cererea de înregistrare a bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor. (f.d. 11)

Urmare a respingerii cererii de rectificare a înregistrării dreptului, reclamanta Natalia Machedon a depus în instanța de judecată acțiune împotriva Bertei Fradis cu privire la rectificarea înregistrării din registrul bunurilor imobile prin radierea

înregistrării privind dreptul de proprietate al Bertei Fradis asupra bunului imobil cu nr. cadastral XXXXX din mun. Chișinău, sect. Botanica, str. XXXXX și înregistrarea dreptului de proprietate al Nataliei Machedon asupra bunului imobil cu nr. cadastral XXXXX din mun. Chișinău, sect. Botanica, str. XXXXX.

Analizând probele materiale prezentate de către participanții procesului, instanța de recurs observă că instanțele ierarhic inferioare incorect au reținut că Berta Fradis nu este pârâtul corespunzător, temei pentru care și au respins acțiunea.

Articolul 439 alin. (1) lit. c) din Codul civil (în vigoare din 01 martie 2019) prevede că orice persoană interesată poate cere rectificarea unei înregistrări sau înregistrări provizorii dacă dreptul înregistrat sau înregistrat provizoriu s-a stins în baza legii ori a actului în temeiul căruia s-a făcut înregistrarea sau înregistrarea provizorie.

Potrivit art. 439 alin. (5) din Codul civil acțiunea în rectificare poate fi formulată atât împotriva dobânditorului nemijlocit, cât și împotriva terților dobânditori, în condițiile prevăzute la art. 440.

Astfel, acțiunea corect a fost înaintată față de proprietarul înregistrat în registrul bunurilor imobile.

Instanța de recurs menționează că în baza acțiunii în rectificare instanțele ierarhic inferioare urmau să stabilească dacă Natalia Șeremet (Machedon) a fost membru al Cooperativei de Construcție a Locuințelor nr. 6, la ce dată a fost primită în calitate de membru al Cooperativei de Construcție a Locuințelor nr. 6, dacă la data de 31 decembrie 1979, când i s-a eliberat certificatul, putea deține calitatea de membru al Cooperativei de Construcție a Locuințelor nr. 6 inclusiv și în virtutea vârstei fragede, precum și dacă putea achita integral valoarea apartamentului.

Instanțele ierarhic inferioare urmau să stabilească cine este adevăratul proprietar al apartamentului nr. XX din str. XXX din mun. Chișinău, Berta Fradis sau Natalia Șeremet (Machedon), cine a achitat prețul apartamentului și din ce motiv au fost eliberate de către Cooperativa de Construcție a Locuințelor nr. 6 pentru același apartament la 23 iulie 1991 certificatul nr. 100 Bertei Fradis și la 22 octombrie 1991 certificatul nr. 206 Nataliei Șeremet (Machedon).

Astfel, instanțele urmau să judece fonful, să constate în care mod Natalia Machedon a dobândit dreptul de proprietate, precum și să verifice pe cât de corect dreptul de proprietate a fost înregistrat pe numele Bertei Fradis, dacă Berta Fradis este în viață și dacă este decedată să atragă succesorul în drepturi, care în ultimă instanță ar fi statul.

Din considerentele menționate și având în vedere faptul că instanța de apel nu a examinat fondul litigiului, greșit ajungând la concluzia că în speță ar fi pârâtul necorespunzător, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a admite recursul, de a casa integral decizia instanței de apel și de a remite cauza spre rejudecare.

La rejudecare urmează să se țină cont de prevederile art. 118 alin. (1) din Codul de procedură civilă, potrivit căruia fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor și obiectivelor sale. Instanța, totodată, va ține cont de faptul că este responsabilă de determinarea definitivă a circumstanțelor care au importanță pentru soluționarea justă a cauzei și că în acest sens poate fi propus părților să concretizeze pretențiile, să prezinte probe

suplimentare și să dovedească faptele ce constituie obiectul probațiunii pentru a se convinge de veridicitatea lor.

În contextul dat, Colegiul menționează că obligația instanței de apel este de a verifica legalitatea hotărârii în întregul ei, independent de motivele apelului, în conformitate cu art. 373 alin. (4) din Codul de procedură civilă și a da răspuns tuturor argumentelor esențiale ale litigiului.

Totodată, Colegiul reiterează că norma procedurală enunțată supra obligă instanța de apel de a verifica legalitatea soluției adoptate de prima instanță în raport cu pretențiile înaintate, circumstanțele de fapt și de drept invocate, precum și obiecțiile formulate de pârâtă asupra pretențiilor înaintate.

Potrivit celor expuse, în temeiul art. 445 alin. (1) lit. c) din Codul de procedură civilă, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție

decide :

Se admite recursul declarat de către Natalia Machedon, reprezentată de avocatul Nicolae Frumosu.

Se casează integral decizia din 09 decembrie 2021 a Curții de Apel Chișinău, emisă în cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de către Natalia Machedon împotriva Bertei Fradis, intervenienți accesorii Instituția Publică „Agenția Servicii Publice” și Cooperativa de Construcție a Locuințelor nr. 6 cu privire la radierea înregistrării din registrul bunurilor imobile, înregistrarea dreptului de proprietate și încasarea cheltuielilor de judecată și se remite cauza în Curtea de Apel Chișinău pentru rejudecare, în alt complet de judecată.

Decizia nu se supune niciunei căi de atac.

Președintele ședinței, judecătorul

Svetlana Filincova

judecătorii

Galina Stratulat

Victor Burduh

Mariana Pitic

Maria Ghervas