

Dosarul nr. 2ra-1241/22
2-14117250-01-2ra-05092022

Prima instanță: Judecătoria Chișinău, sediul Centru (jud. C. Valah)
Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (jud. R. Pulbere, V. Mihaila, A. Pahopol)

ÎNCHEIERE

16 noiembrie 2022

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele completului, judecătorul
judecătorii

Dumitru Mardari
Victor Burduh
Mariana Pitic

examinând chestiunea privind admisibilitatea recursurilor declarate de Elena Zabiaco și Dmitrii Zabiaco, reprezentați de avocatul Augustin Procopovici și Matriona Zabiaco, reprezentată de avocatul Elena Alexei,

în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Matriona Zabiaco împotriva Elenei Zabiaco, lui Dmitri Zabiaco și Consiliului municipal Chișinău, intervenienți accesorii Serghei Slivenco și Agenția Servicii Publice cu privire la constatarea inexistenței dreptului de proprietate a statului asupra cotei părți din bunul imobil, anularea înscrierii în Registrul bunurilor imobile și modificarea cotelor părți a coproprietarilor, contestarea refuzului coproprietarilor de a legifera replanificările și construcțiile neautorizate, și la,

cererea reconvențională depusă de Elena Zabiaco și Dmitri Zabiaco împotriva Matrionei Zabiaco, Serghei Slivenco și Agenției Proprietății Publice cu privire la împărțirea bunului imobil prin vânzarea la licitație,

împotriva deciziei din 14 iunie 2022 a Curții de Apel Chișinău, prin care au fost admise apelurile declarate de Elena Zabiaco și Dmitri Zabiaco și Agenția Proprietății Publice, a fost casată integral hotărârea din 04 iunie 2021 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru și a fost emisă o nouă hotărâre de respingere a acțiunii inițiale și acțiunii reconvenționale,

c o n s t a ț ă:

La 29 ianuarie 2014, Matriona Zabiaco a depus cerere de chemare în judecată împotriva Elenei Zabiaco și lui Dmitri Zabiaco solicitând înlăturarea obstacolelor în folosirea dreptului la proprietate și obligarea coproprietarilor să dea acordul la legiferarea replanificărilor imobilului din str. Doina, 4, mun. Chișinău, a suprafețelor locative nr. 2-14,5 m.p., subsol-auxiliar nr. 1-6,5 m.p. și construcțiile anexe lit.A5 și lit.a5, fără autorizare.

A menționat reclamanta că, este coproprietară cu pârâții asupra bunului imobil din str. Doina 4, cu număr cadastral xxxxx, rămas ca succesiune după decesul lui Iuri

Zabiaco, care a fost fiul reclamantei și soțul pârâtei Elenei Zabiaco și tatăl pârâtului Dmitri Zabiaco.

A susținut reclamanta că, după decesul fiului la 30 mai 2001, pârâții (nora și nepotul reclamantei) au trecut să locuiască împreună părinții pârâtei în mun. Chișinău, str. Dima, 1/1 ap.154, iar în imobilul din str. Doina nr.4 a rămas să locuiască reclamanta împreună cu alt fecior al ei. La moment în imobilul dat condițiile de trai nu erau adaptate pentru trai, din care considerente se necesitau reparații. Astfel, reclamanta împreună cu concubinul ei au efectuat replanificări la suprafețele locative nr.2-14,5 m.p., subsol-auxiliar nr.1-6,5 m.p. și au reconstruit de fapt anexele cu lit.A5 și lit.a5, fără să obțină autorizație, deoarece au crezut că fiind stăpâni ai imobilului nu este nevoie de acordul altor întreprinderi pentru a efectua lucrări de reparații sau reconstrucții.

A afirmat reclamanta că, fiind deconectate lumina și gazul pentru neachitarea facturilor, nu a mai putut locui acolo. Când a încercat să le reconecteze peste tot unde nu s-a adresat se solicita și acordul celorlalți coproprietari, adică a pârâților. De fiecare dată când a încercat să apeleze pârâții la telefon, aceștia i-au deconectat sau refuză categoric să-i dea răspuns.

Consideră reclamanta, că toate aceste acțiuni din partea pârâtei Elena Zabiaco sunt de fapt o modalitate de a pune piedici reclamantei în folosirea dreptului de proprietate.

A indicat reclamanta că, s-a adresat la OCT Chișinău pentru legiferarea construcțiilor accesorii, care la 05 aprilie 2013 i-a eliberat certificatul rezultatului inspectării imobilului nr.0100/13/41300. În baza cererii înregistrate au fost actualizate p.2/15 a casei de locuit lit.A-01, proprietar reclamanta, au fost efectuate replanificări locative la nr.2-14,5 m.p., subsol-auxiliar nr.1-6,5 m.p., fiind construite fără autorizație anexele lit.A5 și lit.a5.

A menționat reclamanta că, următorul pas a fost adresarea la Direcția Generală Arhitectură și Urbanism pentru legiferarea schimbărilor menționate și când s-a adresat acolo, la fel ca în celelalte cazuri, s-a solicitat acordul celorlalți coproprietari.

A afirmat reclamanta că, la 10 octombrie 2013, s-a adresat cu cerere preliminară prin care a adus la cunoștință toate cele invocate supra și a solicitat de la pârâta Elena Zabiaco acordul la legiferarea construcțiilor nr.2-14,5 m.p., subsol-auxiliar nr.1-6,5 m.p. și anexele lit.A5 și lit.a5.

A declarat reclamanta că, tot prin cererea prealabilă i-a adus la cunoștință pârâtei că dacă pârâta îi va crea impedimente atunci reclamanta se va adresa judecată, iar despre decizia luată i-a solicitat un răspuns în termen de 30 zile.

A susținut reclamanta că, la 19 noiembrie 2013, Elena Zabiaco a răspuns la cererea preliminară, prin care a menționat că nu folosește imobilul pe care-l deține cu drept de proprietate din str. Doina, 4 și propune reclamantei să răscumpere cota-parte a pârâților, iar dacă nu dorește, pârâta este în drept să o înstrăineze unei persoane terțe.

A menționat reclamanta că nu poate să accepte oferta pârâtei, deoarece reclamanta nu are bani să cumpere cota-parte, unica sursă de existență la moment fiind pensia de vârstă care este prea mică pentru careva tranzacții.

Consideră reclamanta că, Elena Zabiaco iarăși se eschivează de a da acordul pe care reclamanta l-a solicitat și special creează impedimente pentru ca reclamanta să nu poată locui în imobilul din str. Doina, 4 și să înregistreze la OCT schimbările date, cât și alte organe competente.

În cadrul examinării cauzei, reclamanta Matriona Zabiaco a depus cerere de concretizare a acțiunii, indicând în calitate de pârât și Consiliul municipal Chișinău, iar în calitate de intervenient accesoriu Serghei Slivenco și Agenția Servicii Publice, solicitând, constatarea faptului că nu mai există în natură fiind demolata 1/5 cota-parte înregistrată cu drept de proprietate după autoritățile statului Republica Moldova din bunul imobil cu nr. cadastral xxxxx din mun. Chișinău, str. Doina , 4, ce constă din terenul cu destinație construcție locativă (suprafața 0,034 ha), construcție casa de locuit individuală nr. cadastral xxxxx (suprafața 48,4 m²), construcție accesorie nr. cadastral xxxxx (suprafața 20,4 m²) și construcție accesorie nr. cadastral xxxxx (suprafața 9,6 m²); a anula înregistrarea din Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate după autoritățile statului RM asupra cotei-părți de 1/5 din bunul imobil cu nr. cadastral xxxxx din mun. Chișinău, str. Doina 4, în temeiul faptului că această cotă-parte este demolată și de fapt nu mai există; a modifica mărimile cotelor-părți înregistrate cu drept de proprietate din bunul imobil cu nr. cadastral xxxxx din mun. Chișinău, str. Doina , 4 și anume: după Serghei Slivenco de la 2/5 cota-parte la 1/2 cota-parte; după Elena Zabiaco de la 2/15 cota-parte la 1/6 cota-parte; după Dmitri Zabiaco, de la 2/15 cota-parte la 1/6 cota-parte; după Zabiaco Matriona de la 2/15 cota-parte la 1/6 cota-parte; a dispune înregistrarea în Registrul bunurilor imobile a cotelor-părți modificate prin majorarea lor și anume: 1/2 cotă-parte după Serghei Slivenco; 1/6 cotă-parte după Elena Zabiaco; 1/6 cotă-parte după Dmitri Zabiaco; 1/6 cotă-parte după Matriona Zabiaco; a recunoaște neîntemeiat refuzul pârâților Elena Zabiaco și Dmitri Zabiaco, coproprietari a bunului imobil cu nr. cadastral xxxxx din mun. Chișinău, str. Doina, 4, de a legifera replanificările și construcțiile neautorizate în partea din acest imobil folosită de coproprietarul Matriona Zabiaco cu acești pârâți în privința replanificării încăperii locative nr.2 - 14,5 m.p., încăperii subsol-auxiliară nr.1 - 6,5 m.p. și construcțiilor neautorizate a anexelor lit. „A5” și lit. „a5”; a obliga pârâții Elena Zabiaco și Dmitri Zabiaco, coproprietari a bunului imobil cu nr. cadastral xxxxx din mun. Chișinău, str. Doina, 4, să-și dea acordul în modul stabilit de lege la recepția finală (darea în exploatare) a replanificărilor și construcțiilor neautorizate în partea din acest imobil folosită de Matriona Zabiaco și anume în privința replanificării încăperii locative nr.2 - 14,5 m.p., încăperii subsol-auxiliara nr. 1 - 6,5 m.p. și construcțiilor neautorizate a anexelor lit. „A5” și lit. „a5” (f.d.161-177, vol.I).

La 15 aprilie 2014, Elena Zabiaco și Dmitri Zabiaco au depus acțiune reconvențională împotriva lui Matriona Zabiaco, Serghei Slivenco și Agenția Proprietății Publice, prin care au solicitat a împărți în natură bunul imobil din mun. Chișinău, str. Doina , 4, compus din teren cu nr. cadastral xxxxx și construcțiile cu numerele cadastrale xxxxx, xxxxx, xxxxx, între următorii coproprietari, corespunzător cotelor-părți ce le aparțin: Republica Moldova - 1/5, Serghei Slivenco - 2/5, Elena Zabiaco - 2/15, Dmitri Zabiaco - 2/15, Matriona Zabiaco - 2/15 (f.d.52, vol.I).

În susținerea acțiunii reconvenționale, au indicat că bunul imobil din mun. Chișinău, str. Doina, 4 (terenul și construcțiile enunțate) are cinci coproprietari cu următoarele cote-părți: Republica Moldova - 1/5, Serghei Slivenco - 2/5, Elena Zabiaco - 2/15, Dmitri Zabiaco - 2/15, Matriona Zabiaco - 2/15.

Au menționat, că nu locuiesc în imobil și nu se folosesc de el, deoarece sunt în conflict cu Matriona Zabiaco și nu există înțelegere referitor la modul de folosință, iar cu celălalt coproprietar Serghei Slivenco nu au avut niciodată conflicte.

Au indicat, că după moartea lui Iurii Zabiaco în anul 2001 (fiind soțul Elenei Zabiaco și tatăl lui Dmitri Zabiaco), s-au mutat cu traiul la părinții Elenei Zabiaco din cauza relațiilor ostile cu Matriona Zabiaco.

Au menționat, că din acel moment nu au beneficiat de imobil, iar orice propunere care le-ar permite să-și exercite dreptul de proprietate și anume a da în locațiune încăperile, a vinde imobilul unei terțe persoane, a vinde cota-parte lui Matriona Zabiaco sau a partaja imobilul, au fost respinse de Matriona Zabiaco.

Au indicat, că din cauza relațiilor ostile este imposibilă conviețuirea în aceeași casă cu Matriona Zabiaco și în aceste condiții Elena Zabiaco și Dmitri Zabiaco nu văd rostul de a investi bani în acest imobil (de fapt nici nu dispun de asemenea posibilități), iar lipsa oricărei înțelegeri cu Matriona Zabiaco i-a determinat să solicite partajul bunului imobil, astfel încât fiecare să poată administra/dispune liber de proprietatea sa.

Au solicitat admiterea acțiunii reconventionale concretizată înaintată de Elena Zabiaco și Dmitri Zabiaco împotriva Matrionei Zabiaco, lui Serghei Slivenco și Agenției Proprietății Publice privind partajarea bunului imobil din mun. Chișinău, str. Doina, 4 (compus din teren cu nr. cadastral xxxxx și construcțiile cu nr: cadastrale xxxxx, xxxxx), prin vânzarea la licitație cu distribuirea prețului între coproprietari proporțional cotelor-părți ce le revin și anume: 1/5 cota-parte revine statului Republica Moldova; 2/5 revine lui Serghei Slivenco; 2/15 revine Elenei Zabiaco; 2/15 revine lui Dmitri Zabiaco; 2/15 revine Matrionei Zabiaco (f.d. 178, vol.I).

Prin încheiere judiciară din 10 aprilie 2019, prezenta cauză civilă a fost redistribuită actualului complet de judecată (f.d.137, vol.I).

Prin hotărârea din 04 iunie 2021 a Judecătorei Chișinău, sediul Centru acțiunea depusă de Matriona Zabiaco s-a admis parțial. S-a constatat faptul că nu mai există în natură fiind demolată cota-parte de 1/5 înregistrată cu drept de proprietate după autoritățile statului Republica Moldova, din bunul imobil cu nr. cadastral xxxxx din mun. Chișinău, str. Doina, 4, ce constă din terenul cu modul de folosință pentru construcții (suprafața 0,034 ha), construcție casă de locuit individuală nr. cadastral xxxxx (suprafața 148,4 m.p.), construcție accesorie nr. cadastral xxxxx (suprafața 20,4 m.p.) și construcție accesorie nr. cadastral xxxxx (suprafața 9,6 m.p.). S-a rectificat prin radieră înregistrarea din Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate după autoritățile statului Republica Moldova asupra cotei-părți de 1/5 din bunul imobil cu nr. cadastral xxxxx din mun. Chișinău, str. Doina, 4, în temeiul faptului că este demolată și de fapt nu mai există în natură. S-a modificat cotele-părți înregistrate cu drept de proprietate din bunul imobil cu nr. cadastral xxxxx din mun. Chișinău, str. Doina, 4 și anume: după Serghei Slivenco de la 2/5 cotă-parte la 1/2 cotă-parte; după Elena Zabiaco de la 2/15 cotă-parte la 1/6 cotă-parte; după Dmitri Zabiaco, de la 2/15 cotă-parte la 1/6 cotă-parte; după Matriona Zabiaco de la 2/15 cotă-parte la 1/6 cotă-parte. S-a înregistrat în Registrul bunurilor imobile cotele-părți modificate prin majorare din bunul imobil cu nr. cadastral xxxxx din mun. Chișinău, str. Doina, 4, potrivit prezentei hotărâri judecătorești și anume: 1/2 cotă-parte după Serghei Slivenco, 1/6 (o șesime) cotă-parte după Elena Zabiaco, 1/6 cotă-parte după Dmitri Zabiaco, 1/6 cotă-parte după Matriona Zabiaco. S-a recunoscut neîntemeiat refuzul coproprietarilor Elena Zabiaco și Dmitri Zabiaco de a da acord coproprietarului Matriona Zabiaco pentru legiferarea replanificării încăperii locative nr.2-14,5 m.p., încăperii subsol-auxiliară nr.1-6,5 m.p.

și construcțiilor neautorizate a anexelor lit. „A5” și lit. „a5” din bunul imobil cu nr. cadastral xxxxx din mun. Chișinău, str. Doina, 4, bunuri imobile folosite de coproprietarul Matriona Zabiaco. S-a substituit prin prezenta hotărâre judecătorească lipsa acordului coproprietarilor Elena Zabiaco și Dmitri Zabiaco de a legifera replanificarea încăperii locative nr.2-14,5 m.p., încăperii subsol-auxiliară nr.1-6,5 m.p. și construcțiilor neautorizate a anexelor lit. „A5” și lit. „a5” din bunul imobil cu nr. cadastral xxxxx din mun. Chișinău, str. Doina, 4, bunuri imobile folosite de coproprietarul Matriona Zabiaco. S-a încasat în mod solidar de la Elena Zabiaco și Dmitri Zabiaco în beneficiul statului taxa de stat în mărime de 500 lei, de care reclamanta Matriona Zabiaco a fost scutită de instanța de judecată la admiterea cererii de completare și modificare a acțiunii inițiale. În rest, s-a respins acțiunea ca neîntemeiată în partea pretenției privind obligarea Elenei Zabiaco și lui Dmitri Zabiaco să-și dea acordul pentru recepția finală (darea în exploatare) a replanificărilor și construcțiilor neautorizate efectuate de Matriona Zabiaco.

Acțiunea reconvențională depusă de Elena Zabiaco și Dmitri Zabiaco a fost respinsă, ca neîntemeiată. S-a încasat în mod solidar de la Elena Zabiaco și Dmitri Zabiaco în beneficiul lui Serghei Slivenco cheltuielile de asistență juridică în mărime de 3000 lei, în rest a respinge ca neîntemeiate cheltuielile de asistență juridică în mărimea solicitată.

S-a încasat solidar de la Elena Zabiaco și Dmitri Zabiaco în beneficiul statului taxa de stat în mărime de 20106,84 lei, din valoarea acțiunii reconvenționale respinse în mărime de 670228 lei, de care reclamanții reconvenționali nu au fost scutiți de instanța de judecată.

În motivarea soluției sale instanța de fond a stabilit ca fiind întemeiată pretenția reclamantei Matriona Zabiaco privind constatarea inexistenței în natură, fiind demolată, cota-parte de 1/5 înregistrată cu drept de proprietate după statul Republica Moldova din bunul imobil cu nr. cadastral xxxxx din mun. Chișinău, str. Doina, 4, or, prin Decizia Comitetului executiv al Sovietului deputaților oamenilor muncii al raionului Frunze, nr.245 din 19 decembrie 1967, s-a decis primirea la balanță bunul imobil II din str. Doina 4, or. Chișinău, cu atribuirea statutului de cămin al Uzinei de Tractoare din Chișinău, fiind constatat că bunul se afla în stare avariata (f.d.209, vol.I, 38,39, vol.II). Totodată, instanța a reținut că potrivit formularului deținătorilor drepturilor asupra bunului din or. Chișinău, str. Doina nr.4, la 29 decembrie 1967, a fost înregistrat dreptul de proprietate după raionul Frunze asupra a 1/5 cotă-parte din bunul imobil precitat (f.d.204-207, vol.I), iar potrivit răspunsului SA „Tracom”, în arhiva societății nu s-au păstrat acte referitor la acest bun (f.d.44, vol.II).

Instanța de fond a constatat, că potrivit Registrului bunurilor imobile la etapa actuală statul RM deține cu drept de proprietate 1/5 cotă-parte din terenul și construcțiile înregistrate în mun. Chișinău, str. Doina, 4, însă, prin Raportul de constatare nr.0100/20/11097 din 24 ianuarie 2020, emis de ASP, s-a stabilit că suprafața legală de 1/5 cotă-parte din imobilul înregistrat ca proprietate a statului RM sunt demolate și anume: odaia de 11 m.p. și bucătăria de 7,5 m.p., încăperi ce făceau parte din bunul imobil 01.

Astfel, instanța de fond a reținut că încetarea existenței bunului imobil se face în temeiul documentelor ce confirmă faptul pieirii fortuite sau distrugerii (demolării), care

sunt autorizația de desființare și certificatul despre demolarea bunului, iar în lipsa acestora în temeiul unei hotărâri judecătorești irevocabile.

Totodată, reieșind din Raportul de constatare nr.xxxxx din 24 ianuarie 2020, emis de ASP, instanța a constatat că nu mai există în natură, fiind demolată, cota-parte de 1/5 înregistrată cu drept de proprietate după autoritățile statului Republica Moldova, din bunul imobil cu nr. cadastral xxxxx din mun. Chișinău, str. Doina 4, ce constă din terenul cu modul de folosință pentru construcții (suprafața 0,034 ha), construcție casă de locuit individuală nr. cadastral xxxxx (suprafața 148,4 m.p.), construcție accesorie nr. cadastral xxxxx (suprafața 20,4 m.p.) și construcție accesorie nr. cadastral xxxxx (suprafața 9,6 m.p.).

Referitor la pretenția reclamantei Matriona Zabiaco, privind anularea înregistrării din Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate după statul RM a cotei-părți de 1/5 din bunul imobil cu nr. cadastral xxxxx din mun. Chișinău, str. Doina, 4, în temeiul faptului că această cotă-parte este demolată și nu mai există, instanța consideră că urmează a fi admisă din motivul că este o pretenție secundară în raport cu pretenția principală privind constatarea inexistenței în natură, fiind demolată cota-parte de 1/5 înregistrată cu drept de proprietate după statul RM din bunul imobil cu nr. cadastral xxxxx din mun. Chișinău, str. Doina, 4, pretenție principală în privința căreia instanța a ajuns la concluzia că este întemeiată.

Admițând pretenția reclamantei Zabiaco Matriona, privind modificarea mărimilor cotelor-părți înregistrate cu drept de proprietate din bunul imobil cu nr. cadastral xxxxx din mun. Chișinău, str. Doina, 4 și anume: după Serghei Slivenco de la 2/5 cotă-parte la 1/2 cotă-parte; după Elena Zabiaco de la 2/15 cotă-parte la 1/6 cotă-parte; după Dmitri Zabiaco, de la 2/15 cotă-parte la 1/6 cotă-parte; după Matriona Zabiaco de la 2/15 cotă-parte la 1/6 cotă-parte, instanța a reținut că, 1/5 cotă-parte din bunul imobil nr. cadastral xxxxx, înregistrată după Statul RM, nu mai există, iar acțiunea reclamantei Matriona Zabiaco în această parte este admisă (pretențiile privind constatarea inexistenței cotei-părți de 1/5 înregistrată după Republica Moldova din bunul imobil litigios și radierea acestei înregistrări din Registrul bunurilor imobile).

Referitor la pretenția reclamantei Zabiaco Matriona, privind dispunerea înregistrării în Registrul bunurilor imobile a cotelor-părți modificate prin majorarea lor și anume: 1/6 cotă-parte după Matriona Zabiaco; 1/2 cotă-parte după Serghei Slivenco; 1/6 cotă-parte după Elena Zabiaco; 1/6 cotă-parte după Dmitri Zabiaco – instanța a considerat că urmează a fi admisă din motivul că este o pretenție secundară în raport cu pretenția principală privind modificarea cotelor-părți înregistrate cu drept de proprietate din acest bun imobil, în privința căreia instanța a ajuns supra la concluzia că este întemeiată.

La fel, instanța a considerat că este întemeiată și pretenția reclamantei Matriona Zabiaco privind recunoașterea ca neîntemeiat refuzul Elenei Zabiaco și lui Dmitri Zabiaco, coproprietari a bunului imobil cu nr. cadastral xxxxx, de a da acordul pentru a legifera replanificările și construcțiile neautorizate în partea din acest imobil folosită de Matriona Zabiaco privind încăperea locativă nr.2 - 14,5 m.p., încăperii subsol-auxiliară nr.1 - 6,5 m.p. și construcțiilor neautorizate a anexelor lit., „A5” și lit., „a5”, or, opunerea pârâților Elena Zabiaco și Dmitri Zabiaco de a da acordul pentru a legifera replanificările și construcțiile neautorizate în partea din acest imobil folosită de

Matriona Zabiaco cu acești pârâți, instanța consideră că este o opunere de rea-credință. Deoarece, un temei juridic sau o altă argumentare nu a fost invocată în judecată din care ar rezulta că prin legiferarea construcțiilor se va aduce atingere dreptului de proprietate al pârâților Elena Zabiaco și Dmitri Zabiaco.

Referitor la pretenția reclamantei Matriona Zabiaco, privind obligarea pârâților Elena Zabiaco și Dmitri Zabiaco, coproprietari a bunului imobil cu nr. cadastral xxxxx din mun. Chișinău, str. Doina, 4, de a da acordul la recepția finală (darea în exploatare) a replanificărilor și construcțiilor neautorizate în partea din acest imobil folosită de Matriona Zabiaco și anume în privința replanificării încăperii locative nr.2 - 14,5 m.p., încăperii subsol-auxiliară nr.1 - 6,5 m.p. și construcțiilor neautorizate a anexelor lit. „A5” și lit. „a5”, instanța consideră că este neîntemeiată, deoarece consimțământul (acordul) unei persoane este în legătură directă cu exteriorizarea voinței acesteia, care trebuie să fie liber exprimată pentru a produce efecte juridice.

Instanța a considerat că nu este întemeiată acțiunea reconvențională concretizată depusă de Elena Zabiaco și Dmitri Zabiaco împotriva lui Matriona Zabiaco, Serghei Slivenco și Agenția Proprietății Publice privind partajarea bunului imobil din mun. Chișinău, str. Doina, 4 (compus din teren cu nr. cadastral xxxxx și construcțiile cu nr.nr: cadastrale xxxxx, xxxxx, xxxxx), prin vânzarea la licitație cu distribuirea prețului între coproprietari proporțional cotelor-părți: 1/5 revine statului RM; 2/5 revine lui Serghei Slivenco; 2/15 revine Elenei Zabiaco; 2/15 revine lui Dmitri Zabiaco; 2/15 revine Matrionei Zabiaco (f.d.178, vol.I), deoarece respectivele cote-părți indicate în acțiunea reconvențională din bunul solicitat partajării, nu mai sunt valabile, având în vedere pretențiile revendicate de Matriona Zabiaco, admise de instanță.

Totodată, instanța a ajuns la concluzia respingerii acțiunii reconvenționale reieșind din probele anexate la dosar și anume din Raportul de expertiză judiciară nr.1235 din 22 iunie 2018, din care rezultă că la moment nu este posibilă partajarea bunului imobil nr. cadastral xxxxx din mun. Chișinău, str. Doina, 4, din motivul prezenței construcțiilor neautorizate, inclusiv din Raportul de constatare nr.0100/20/11097 din 24 ianuarie 2020, care conține concluzii similare referitor la prezența unor construcții neautorizate din bunul imobil respectiv.

Totodată, instanța a reținut că nu este posibil partajul judiciar între coproprietari a bunului imobil proprietate comună pe cote-părți în situația când acest bun are în sine anumite construcții neautorizate, iar în anumite încăperi ce fac parte din aceste construcții există replanificări și reconstrucții neautorizate.

La 16 iunie 2021, Elena Zabiaco și Dmitri Zabiaco, reprezentați de avocatul Augustin Procopovici, au depus cerere de apel nemotivată, iar la 03 decembrie 2021 au declarat apel motivat împotriva hotărârii instanței de fond, solicitând admiterea apelului, casarea hotărârii din 04 iunie 2021 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, cu emiterea unei noi hotărâri, prin care acțiunea depusă de Matriona Zabiaco să fie respinsă integral și să fie admisă acțiunea reconvențională.

La 21 iunie 2021, prin intermediul poștei electronice, Agenția Proprietății Publice, a depus cerere de apel nemotivată iar la 07 decembrie 2021 a declarat apel motivat împotriva hotărârii primei instanțe, solicitând admiterea cererii de apel, casarea hotărârii din 04 iunie 2021 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru și emiterea unei noi hotărâri de respingere a acțiunii depusă de Matriona Zabiaco.

Prin decizia din 14 iunie 2022 a Curții de Apel Chișinău au fost admise apelurile declarate de Elena Zabiaco, Dmitri Zabiaco și Agenția Proprietății Publice, a fost casată integral hotărârea din 04 iunie 2021 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru și a fost emisă o nouă hotărâre de respingere a acțiunii inițiale depusă de Matriona Zabiaco și a acțiunii reconvenționale depusă de Elena Zabiaco și Dmitri Zabiaco.

În susținerea concluziei sale, instanța de apel a reținut că concluziile instanței de fond sunt în contradicție cu circumstanțele stabilite și sunt contrare normelor aplicabile speței.

Constatând netemeinicia pretenției de constatare a faptului ca nu mai există în natură, fiind demolată 1/5 cotă-parte înregistrată cu drept de proprietate după autoritățile statului RM din bunul imobil cu nr. cadastral xxxxx din mun. Chișinău, str. Doina, 4, ce constă din terenul cu destinație construcție locativă (suprafața 0,034 ha), construcție casa de locuit individuală nr. cadastral xxxxx (suprafața 48,4 m.p.), construcție accesorie nr. cadastral xxxxx (suprafața 20,4 m.p.) și construcție accesorie nr. cadastral xxxxx (suprafața 9,6 m.p.), instanța de apel a reținut că în pofida indicării în raportul nr.0100/20/11097 din 24 ianuarie 2020 emis de Agenda Serviciu Publice a faptului că cota de 1/5 din imobil, ce aparține Statului, ar fi fost demolată - ce a dus la concluzia instanței de fond de admitere a pretenției de constatare a stingerii dreptului, din informația din registrul bunurilor imobile, Statului îi revine 1/5 cotă-parte din terenul cu destinație construcție locativă cu suprafața de 0,034 ha cu nr. cadastral xxxxx, construcție casa de locuit individuală cu nr. cadastral xxxxx cu suprafața de 148,4 m.p., construcție accesorie cu nr. cadastral xxxxx cu suprafața de 20,4 m.p., construcție accesorie cu nr. cadastral xxxxx, instanța de apel a subliniat ca Statul este proprietarul cotei părți din teren și construcție, iar instanța de fond eronat a constatat stingerea dreptului de proprietate asupra terenului (pe motiv de demolare sau reconstrucția unor bunuri), fund evidentă imposibilitatea demolării sau reconstruirii „terenului”.

Mai mult, că nici între coproprietari nu a fost stabilit un mod de folosință a bunurilor imobile, precum nici nu a avut loc o împărțire în natură a bunurilor, astfel ca să fie identificate concret bunurile Statului și sa fie stabilită eventuala inexistență a bunurilor Statului urmare a pretenției de demolare.

La fel, potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile rezulta că la etapa actuala Statul RM deține cu drept de proprietate 1/5 cotă-parte din terenul și construcțiile înregistrate în mun. Chișinău, str. Doina, 4, instanța de fond a reținut că prin Raportul de constatare nr.0100/20/11097 din 24 ianuarie 2020, emis de ASP, s-a stabilit că suprafața legala de 1/5 cota-parte din imobilul înregistrat ca proprietate a statului RM sunt demolate și anume: odaia de 11 m.p. și bucătăria de 7,5 m.p., încăperi ce făceau parte din bunul imobil 01, or, respectiva concluzie nu este susținută în careva mod prin careva probe ce ar indica asupra faptului că respectivele construcții și constituiau 1/5 cotă-parte ce aparține Statului.

Instanța de apel a reiterat ca prin prisma legislației, dreptul de proprietate asupra imobilului este trecut in Registrul bunurilor imobile, iar datele acestuia se prezumă a fi legale.

Astfel, în condițiile netemeinicii pretenției respective, instanța de apel a concluzionat că și celelalte pretenții ale reclamantei Matriona Zabiaco urmează a fi

respinse, fiind subsecvente pretenției inițiale. Or, nu poate fi anulată înregistrarea din Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate după autoritățile statului RM asupra cotei-părți de 1/5 din bunul imobil cu nr. cadastral 0100411404 (teren) din mun. Chișinău, str. Doina, 4, în temeiul faptului că această cotă-parte este demolată și de fapt nu mai există, iar instanța de fond contrar normelor legale și circumstanțelor cauzei a admis pretenția data.

Urmare, lipsesc temeuri de efectuare a modificării mărimilor cotelor-părți a celorlalți coproprietari - Serghei Slivenco, Elena Zabiaco, Dmitri Zabiaco și Matriona Zabiaco, fiind evident că Statul își păstrează cota parte din proprietate - asupra terenului și încăperilor.

Respingând și pretenția de recunoaștere ca fiind neîntemeiat refuzul părților Elena Zabiaco și Dmitri Zabiaco, de a legifera replanificările și construcțiile neautorizate în partea din acest imobil folosită de coproprietarul Matriona Zabiaco, cu acești părți în privința replanificării încăperii locative nr.2 - 14,5 m.p., încăperii subsol-auxiliară nr.1 - 6,5 m.p. și construcțiilor neautorizate a anexelor lit. „A5” și lit. „a5”, instanța de apel a reținut că în condițiile în care Matriona Zabiaco nu a prezentat confirmări referitoare la faptul că respectivele reconstrucții ar fi niște acte administrative indispensabile menținerii utilității bunului imobil (teren și construcții existente), iar în lipsa confirmării respective instanța de apel a subliniat că conform art. 346 Cod civil, în vigoare la acel moment, nu poate fi substituit acordul coproprietarilor la legalizarea construcției, mai mult în condițiile în care Statul își păstrează dreptul de proprietate asupra cotei sale, este evident că nu poate fi legalizat în careva mod construcțiile respective, or, lipsește adresarea și acordul coproprietarului la efectuarea respectivelor reconstrucții.

Respingând acțiunea reconvențională depusă de Elena Zabiaco și Dmitri Zabiaco cu privire la partajarea bunului imobil din mun. Chișinău, str. Doina nr.4 (compus din teren cu nr. cadastral xxxxx și construcțiile cu nr.nr: cadastrale xxxxx, 0100411.404.02, xxxxx), prin vânzarea la licitație cu distribuirea prețului între coproprietari proporțional cotelor-părți ce le revin și anume: 1/5 cota-parte revine statului Republica Moldova; 2/5 revine lui Serghei Slivenco; 2/15 revine Elenei Zabiaco; 2/15 revine lui Dmitri Zabiaco; 2/15 revine Matrionei Zabiaco, instanța de apel a reținut că prin raportul de expertiza judiciară nr. 1235,1236 din 22 iunie 2018, s-a concluzionat că estimarea valorii de piață și partajul în natură a bunului imobil, cu nr. cadastral xxxxx, este imposibilă din motivul prezenței construcțiilor neautorizate, iar condițiile legale includ temei de vânzare a bunului la licitație doar în cazul în care bunul nu este partajabil în natură sau nu este comod de a fi partajat. Or, la caz, motivul imposibilității de partaj care se referă la prezența construcțiilor neautorizate, fiind necesară legiferarea acestora, astfel nu a fost constatat că ulterior legalizării construcțiilor date bunul nu ar putea fi supus partajului în natură. Respectiv, nu poate fi considerat că bunul, în cazul radierii acestuia la condițiile legale, nu ar putea fi partajabil în natură conform cotelor fiecărui proprietar, precum nici nu poate fi considerat că eventualul partaj nu ar fi unul comod.

La 12 august 2022, Elena Zabiaco și Dmitri Zabiaco, reprezentați de avocatul Augustin Procopovici, a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea recursului, casarea deciziei instanței de apel în partea respingerii acțiunii reconvenționale și emiterea unei noi hotărâri de admitere a acțiunii reconvenționale.

În motivarea recursului, au invocat că instanța de apel corect a stabilit starea de fapt, dar a interpretat în mod eronat legea la adoptarea soluției în partea ce ține de respingerea acțiunii reconvenționale.

Au menționat că, instanța de apel a invocat prezența construcțiilor neautorizate care ar face imposibil partajul, invocând în acest sens art. 561 alin. (3) Cod civil. Au afirmat că, cu o asemenea interpretare nu sunt de acord, or, art. 561 alin. (3) Cod civil nu condiționează partajul prin vânzare la licitație din motivele care fac bunul „indivizibil ori comod partajabil în natură”.

Au susținut că, dacă prin raportul de expertiză judiciară nr. 1235, 1236 din 22 iunie 2018, s-a concluzionat că partajul în natură a bunului imobil este imposibil, instanța de apel urma să aplice prevederile art. 561 alin. (3) Cod civil.

La fel au afirmat că, în motivarea soluției sale instanța de apel a reținut o condiție suplimentară și anume necesitatea adresării coproprietarilor către Stat, anume către Agenția Servicii Publice, or, legea nu prevede o asemenea procedură prealabilă. Elena Zabiaco și Dmitri Zabiaco au depus cerere reconvențională, la fel cum s-a adresat și față de ceilalți coproprietari.

Au considerat că prin adoptarea deciziei instanței de apel Elena Zabiaco și Dmitri Zabiaco au fost lipsiți de dreptul lor la partajul averii comune, drept garantat de art. 561 alin. (3) lit. b) Cod civil, deoarece nu pot beneficia de dreptul lor de proprietate, drept garantat de art. 1 din Protocolul nr. 1 la Convenția Europeană.

Au reiterat că, din 18 februarie 2013, de când au devenit coproprietari, Elena Zabiaco și Dmitri Zabiaco nu au beneficiat în nici un mod de dreptul lor de proprietate ce le aparține. Cu Matriona Zabiaco nu se vor înțelege niciodată referitor la partajarea imobilului din cauza relațiilor ostile, coproprietarul Republica Moldova nu se implică în careva mod în administrarea bunului imobil, iar Serghei Slivenco refuză orice discuție privind partajarea bunului imobil care ar implica punerea în discuție a suprafeței pe care o ocupă dânsul.

Astfel, Elena Zabiaco și Dmitri Zabiaco sunt în imposibilitate obiectivă de a administra proprietatea, nu au acces la imobil, nu cunosc care odăi le aparține, care parte din curte le aparține în timp ce coproprietarii Matriona Zabiaco și Serghei Slivenco și-au atribuit suprafețe din imobil în mod arbitrar.

La 12 septembrie 2022, prin intermediul poștei electronice, Matriona Zabiaco, reprezentată de avocatul Elena Alexei, a depus cerere de recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea cererii de recurs, casarea deciziei din 14 iunie 2022 Curții de Apel Chișinău cu menținerea hotărârii din 04 iunie 2021 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru.

În motivarea cererii de recurs a invocat că, neîntemeiat și ilegal instanța de apel a considerat că nu se atestă temei de drept din prisma cadrului legal aplicabil prin care să fie admisă pretenția din acțiunea depusă de Matriona Zabiaco, privind constatarea inexistenței în natură, fiind demolată, cota-parte de 1/5 înregistrată cu drept de proprietate după statul Republica Moldova din bunul imobil cu nr. cadastral 0100411404, mun. Chișinău, str. Doina, 4.

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 14 iunie 2022.

Decizia motivată a instanței de apel a fost expediată la adresa poștală a recurenților, inclusiv și prin poșta electronică a avocaților recurenților, avocatul Augustin Procopovici augustin@procopovici.com și avocatului Elena Alexei elena.alexei.avocat@gmail.com la data de 14 iunie 2022 (f.d. 218, Vol. II).

Astfel, recursurile declarate la 12 august 2022 și 12 septembrie 2022, sunt în termen.

La data de 05 septembrie 2022 și 19 septembrie 2022, copia recursurilor au fost expediată în adresa intimaților (f.d. 10, 33, Vol. III), cu înștiințarea despre depunerea referinței.

Intimații nu și-au valorificat dreptul procedural respectiv.

Examinând temeiurile recursurilor în raport cu materialele cauzei civile, Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că, recursurile sunt inadmisibile din următoarele motive.

În conformitate cu art. 432 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.

Se consideră că normele de drept material au fost încălcate sau aplicate eronat în cazul în care instanța judecătorească:

- a) nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată;
- b) a aplicat o lege care nu trebuia să fie aplicată;
- b¹) a aplicat o lege care a fost declarată neconstituțională;
- c) a interpretat în mod eronat legea;
- d) a aplicat în mod eronat analogia legii sau analogia dreptului.

Se consideră că normele de drept procedural au fost încălcate sau aplicate eronat în cazul în care:

- a) cauza a fost judecată de un judecător care nu avea dreptul să participe la judecarea ei;
- b) cauza a fost judecată în absența unui participant la proces căruia nu i s-a comunicat locul, data și ora ședinței de judecată;
- c) în judecarea cauzei au fost încălcate regulile privind limba de desfășurare a procesului;
- d) instanța a soluționat problema drepturilor unor persoane care nu au fost implicate în proces;
- e) în dosar lipsește procesul-verbal al ședinței de judecată;
- f) hotărârea a fost pronunțată cu încălcarea competenței jurisdicționale.

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.

Temeiurile prevăzute la alin. (3) se iau în considerare de către instanță din oficiu.

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).

Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursurile declarate de Elena Zabiaco și Dmitrii Zabiaco, reprezentați de avocatul Augustin Procopovici și Matriona Zabiaco, reprezentată de avocatul Elena Alexei nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4) din Codul de procedură civilă.

Prin urmare, argumentele invocate în recurs nu denotă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau a normelor de drept procedural de către instanța de apel, respectiv, nu constituie temei de casare a deciziei recurate.

Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție reține că recursul exercitat asupra deciziilor instanțelor de apel are caracter nedevolutiv și controlul judiciar se circumscrie doar asupra problemelor de drept material și procedural, verificându-se în exclusivitate 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 menționează 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) din Codul de procedură civilă.

Totodată, Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție relevă că, conform jurisprudenței CEDO, recursurile trebuie să fie efective, adică să fie capabile să ofere îndreptarea situației prezentate în cerere, la fel recursul trebuie să posede puterea de a îndrepta în mod direct starea de lucruri (cauza Rebai și alții contra Franței, 25 februarie 1995), pe când în recursurile declarate de Elena Zabiaco și Dmitrii Zabiaco, reprezentați de avocatul Augustin Procopovici și Matriona Zabiaco, reprezentată de avocatul Elena Alexei asemenea aspecte nu se regăsesc.

Astfel, din considerentele menționate, Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a considera recursurile declarate de Elena Zabiaco și Dmitrii Zabiaco, reprezentați de avocatul Augustin Procopovici și Matriona Zabiaco, reprezentată de avocatul Elena Alexei ca inadmisibile.

În conformitate cu art. 431 alin. (2), 433 lit. a) și 440 alin. (1) din Codul de procedură civilă, Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție

dispune:

Recursurile declarate de Elena Zabiaco și Dmitrii Zabiaco, reprezentați de avocatul Augustin Procopovici și Matriona Zabiaco, reprezentată de avocatul Elena Alexei se consideră inadmisibile.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului,
judecătorul

Dumitru Mardari

judecătorii

Victor Burduh

Mariana Pitic