Dosar nr. 2-21057938-05-2a-27092023

Prima instanţă: Judecătoria Cahul sediul Central
Judecător: Bușuleac Mihail

Curtea de Apel Sud
(sediul Cahul)

D E C I Z I E
În numele Legii

20 martie 2025 mun. Cahul

Colegiul judiciar al Curţii de Apel Sud sediul Cahul
în componenţa:
preşedintele şedinţei de judecată: ***dnei*** **Natalia Bondarenco,**
judecătorii: ***dnei*** **Inga Gorlenco,** ***dlui*** **Serghei Pilipenco,**
cu grefierul: Margarita Flocea,
Cu participarea:
Apelantului Rotaru Mihail,
Avocaților Costru Tatiana, Todorov Maxim,
Reprezentantul intimatului SRL ”Schif-1” și Asociația de Cooperări în Condominiu nr. 14/42 Curdov Piotr,

a judecat în ședință publică, în ordine de apel, apelul declarat de către Rotaru Mihail, prin intermediul avocatul Costru Tatiana împotriva hotărârii Judecătoriei Cahul sediul Central din 04 august 2023 în cauza civilă la acțiunea depusă de avocatul Todorov Maxim în interesele S.R.L. „Schif-1” către Rotaru Mihail cu privire la evacuarea din bunul imobil,-

C O N S T A T Ă:

În fapt.

La data de 19 aprilie 2024 reprezentantul reclamantului, avocat Todorov Maxim în interesele reclamantului S.R.L. „Schif-1” a depus cerere împotriva lui Rotaru Mihail cu privire la evacuarea din bunul imobil.

În motivarea acțiunii reprezentantul reclamantului, a indicat că, S.R.L. „Schif-1” este proprietarul încăperii nelocative cu destinație de debara cu nr. cadastral ***** amplasată în ***** cu suprafața de 16,6 m^2. De mai mult timp această debara este ocupată fără acordul proprietarului de către Rotaru Mihail care la multiplele somații verbale refuză să o părăsească. Susține că, pentru a soluționa litigiul pe cale amiabilă au fost expediate în adresa lui Rotaru Mihail mai multe somaţii cu câteva soluţii de rezolvare a problemei apărute, însă toate au fost respinse de Rotaru Mihail, cu toate că ultimul recunoaște faptul că ocupă şi până în prezent debaraua litigioasă.

Solicită reprezentantul reclamantului obligarea lui Rotaru Mihail de a elibera încăperea ne locativă cu destinație de debara, nr. cadastral ***** amplasată în ***** cu suprafața de 16,6 m2 și încasarea cheltuielilor de judecată.

Poziția instanței de fond.

Prin hotărârea Judecătoriei Cahul, sediul Central din 04 august 2023 s-a admis cererea de chemare în judecată depusă de avocatul Todorov Maxim în interesele S.R.L. „Schif-1” către Rotaru Mihail cu privire la evacuarea din bunul imobil.

S-a obligat Rotaru Mihail să elibereze încăperea nelocativă cu destinația debara, cu numărul cadastral ***** amplasată în ***** cu suprafața de 16,6 m^2.

S-a încasat de la Rotaru Mihail în beneficiul reclamantului S.R.L. „Schif-1” cheltuielile de judecată în sumă de 100 lei /una sută lei 00 bani/.

Solicitarea și argumentele apelului.

Nefiind de acord cu hotărârea Judecătoriei Cahul, sediul Central din 04 august 2023, Rotaru Mihail prin intermediul avocatului Costru Tatiana la data de 01 septembrie 2023, a depus cerere de apel nemotivat, solicitând: casarea integrală a hotărîrii Judecătoriei Cahul, sediul Central din 04 august 2023.

Ulterior la data de 23 octombrie 2023 avocatul Costru Tatiana în interesele lui Rotaru Mihail a depus cerere de apel motivată, solicitând admiterea apelului, casarea integrală a hotărârii Judecătoriei Cahul sediul Central din 04.08.2023, cu emiterea unei noi hotărâri cu privire la respingerea cererii de chemare în judecată înaintată de SRL „Schif- l” către Rotaru Mihail cu privire la evacuarea din bunul imobil, ca neîntemeiată.

În motivarea apelului s-a invocat că, hotărârea menționată nu este de acord și o consideră neîntemeiată, din motivele ce succed.

Bunul imobil (blocul locativ) cu nr. cadastral ***** a fost reconstruit capital în baza certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 065/1 din 11.07.2012 și autorizației de construire nr. 056/2 din 05.09.2012,potrivit documentelor de proiect elaborată de ÎI „Cant Povar" or. Chișinău, licența nr. AMM nr. 0127120 din 20.07.2004.

Prin procesul verbal de recepție finală nr.2 din 10 august 2016 a fost aprobată recepția finală blocului locativ cu nr. cadastral: ***** cu suprafața la sol 1819,3 m.p cu numărul de etaje D+P+4E+2M și înregistrată la I.P. Agenția Servicii Publice, Departamentul Cadastru, în număr de 62 bunuri imobile cu destinație locativă și 12 bunuri imobile cu destinație ne locative, în total 74 bunuri imobile.

Menționează că, la data încheierii contractelor de investiții pentru spațiile locative, conform proiectului de execuție subsolul blocului locativ era proiectat pentru spațiul tehnic ale rețelelor blocului, iar la 10 august 2016 prin procesul verbal de recepție - finală nr. 2 blocul locativ din ***** a fost dat în exploatare.

Astfel, la data de 10 august 2016, prin procesul verbal de recepție - finală nr. 2 cu privire la imobilul - blocul locativ din ***** prin care a fost reconstruit imobilul cu destinație de cultură și agrement, cu schimbarea destinației bunului imobil în bloc locativ cu încăperi comerciale la parter nr. cadastral 1701113. 169.01 și reconstruirea și schimbarea destinației a construcției existente (cazangerie) cu nr. cadastral 1701113. 169.02 în magazin oficiu, situat pe str. *****.

Astfel, blocul locativ cu nr. cadastral *****, a fost dat în exploatare în an. 2016, la nivelul subsol (D), cu suprafața 200,7 m.p., cu destinație pentru spațiul tehnic de uz comun, fiind instalate rețelele inginerești blocului locativ, respectiv al ACC 14/42, inclusiv și a lui Rotaru Mihail care este coproprietar .

Or, între SRL Schif-l și Rotaru Mihail a fost încheiat contract de investiții nr. 13029 prin care „Executorul" în temeiul prezentului contract se obligă să reconstruiască și să transmită cu drept de proprietate „Beneficiarului" spațiul locativ (apartamentul) nr. 8, cu terasă, iar „Beneficiarul" achită prețul stabilit în prezentul contract. „Beneficiarul" obține dreptul de proprietate asupra imobilului după achitarea integrală a prețului contractului și darea în exploatare a blocului de locuit.

La data de 26.08.2018 a fost constituită A.C.C. nr. 14/42 cu IDNO *****. Astfel, fiecare coproprietar, inclusiv și Rotaru Mihail deține actul de proprietate a

imobilului și actul de recepție finală, prin care se denotă faptul că este coproprietar la subsol (D), din suprafața 200,7 m.p..

Totodată, în perioada lunilor septembrie - decembrie an. 2017 cu acordul și înțelegerea lui Curdov Piotr, administrator SRL ”Schif-l”, apelantul din mijloace poprii a separat debaraua cu nr. cadastral ***** în blocul locativ din ***** la nivelul demisol, la care pretinde că este proprietar doar SRL ”Schif- l”.

Ulterior prin metode clandestine de către administratorul S.R.L. ”SCHIF-l” în anul 2019 a fost însușită prin înregistrarea cu drept de proprietate după S.R.L. ”SCHIF- 1”, registrul bunurilor imobile încăperea cu suprafața de 16,6 m.p. cu nr. cadastral *****

Consideră că obiectul procesului verbal de recepție nr. 2 din 09.10.2020 este afectat de nulitate absolută din motivul că actele prin care a fost înregistrat la Agenția Servicii Publice asupra bunului imobil litigios, cu suprafața de 16,6 de m.p. este lovit de nulitate absolută, deoarece contravine legii, ordinii publice sau bunelor moravuri si înțelegea părților, care este contestat în instanța de judecată în proces separat de către apelantul Rotaru Mihail.

Prin Procesul verbal nr. 2 din 09.10.2020 întocmit pe investitorul S.R.L. ”Schif- 1” apelantul l-a contestat care urmează a fi declarat nul reieșind din prevederile art. 216, 218, 231 Cod civil (în redacția din 2002), art. 328 din codul Civil în redacția din 0l .03.2019, care reglementează că actul juridic este nul dacă nulitatea sancționează încălcarea unei dispoziții legale prin care ocrotește un interes general.

Corespunzător, apelantul Rotaru Mihail a aflat despre existenta Procesului verbal de recepție finala din 09/10.2020 la data recepționării cererii de chemare în judecată din 27.04.2021.

Ținând cont de cele menționate, Procesul verbal nr. 2 din 09.10.2019, eliberat pe numele lui SRL ”Schif- 1”, poartă un caracter ilegal și respectiv urmează să fie declarat nul din motiv că este eliberat cu încălcarea procedurii și a prevederilor legale și situației reale cu privire la autorul construcției.

Susține că în acest sens, urmează să se constate comportamentul viclean al administratorului SRL ”Schif – l”, Curdov Piotr privind dobândirea dreptului de proprietate asupra bunului imobil - încăperea cu suprafața de 16,6 m.p. cu nr. cadastral *****, fiind obținut cu rea credință și a tăinuit că construcția a fost construită din mijloace proprii de către reclamantul Rotaru Mihail și a proprietății ACC 14/42.

Or, S.R.L. ”SCHIF – 1” a obținut cu încălcare și înșelăciune certificatul de urbanism nr. 09/1 din 31.01.2019 și autorizației de construire nr. 018/2 din 25.03.2019 eliberate de primăria Cahul cu ascunderea circumstanțelor de fapt și asupra bunului imobil cu nr. cadastral 1701113.169. 092, care de fapt era construit de Rotaru Mihail încă din luna decembrie 2017.

Conform pct. 1.1 ale contractului de investiții nr. 13029 încheiat între reclamant și SRL ”Schif-1” la 25. 10 2012, „Executorul, în temeiul prezentului contract se obligă să reconstruiască și să transmită cu drept de proprietate „Beneficiarului” spațiul locativ (apartamentul) nr. 8, cu terasă, iar „Beneficiarul” achită prețul stabilit în prezentul contract. „Beneficiarul obține dreptul de proprietate asupra imobilului după achitarea integrală a prețului contractului și darea în exploatare a blocului de locuit”.

Or, conform pct. 2.2 din Statutul A.C.C. 14/42, înregistrat la Agenția Servicii Publice, prin procesul verbal nr. 1 din 01.08.2018, în proprietatea comună a condominiului include toate părțile proprietății care sunt în folosință comună: ca terenul pe care este construită clădirea, pereții, acoperișul, terasele, coșurile de fum, scările, holurile, subsolurile și etajele tehnice, tubulatura de gunoi, utilajul, și sistemele inginerești din interiorul și exteriorul locuințelor (încăperilor) care deservesc mai multe locuințe (încăperi), terenuri aferente în hotarele stabilite cu elemente de înverzire, alte obiecte destinate pentru deservirea proprietății imobile a condominiului.

Conform pct. 2.8 din Statutul A.C.C 14/42, prevede că proprietarii bunurilor comune în diviziune din condominiu nu este în drept să solicite defalcarea unei părți ideali din teritoriu și a unei părți reale din bunurile comune.

Astfel, conform art. 344 Codul Civil (în vigoare pînă la 01.03.2019), proprietatea este comună (pe cote părți) în cazul în care asupra unui bun au drept de proprietate doi sau mai mulți titulari. Proprietatea comună poate apărea în temeiul legii sau în baza unui act juridic.

Conform art. 1 din Legea condominiului, condominiu - complex unic de bunuri imobiliare, ce include terenul în hotarele stabilite și blocurile (blocul) de locuințe, alte obiecte imobiliare amplasate pe acesta, în care o parte, constituind locuințele, încăperile cu altă destinație decît aceea de locuință, se află în proprietate privată, de stat sau municipală, iar restul este proprietate comună indiviză. În cazul construcțiilor date în exploatare, condominiul se constituie prin asocierea obligatorie a proprietarilor de bunuri imobiliare, amplasate pe un anumit teritoriu,

din inițiativa proprietarilor, agențiilor teritoriale de privatizare sau autorităților administrației publice locale. Asociația de coproprietari în condominiu se constituie după darea în exploatarea construcției.

Reieșind din normele legale expuse, membrii asociației de coproprietari în condominiu nr. 14/42 au devenit coproprietari atît asupra locuințelor (apartamentelor) conform contractelor de investiții, contractelor de vînzare-cumpărare și actelor de primire predare în urma procesului verbal de recepție finală nr, 2 din 10.08.2016, cît și asupra subsolurilor, etajelor tehnice, tubulaturile de gunoi, utilajul și sistemele inginerești din interiorul sau exteriorul locuințelor (încăperilor), care deservesc mai multe locuințe în temeiul legii condominiului, odată cu formarea asociației de coproprietari în condominiu nr. 14/42.

Ulterior, însă după transmiterea actelor de primire predare a bunurilor imobile fiecărui proprietar, unilateral și fără acordul coproprietarilor - membrilor A.C.C 14/42 din str. Victoriei nr. 16 or. Cahul, în lipsa autorizației de schimbarea destinației din subsol în încăperi izolate - debarale, în lipsa deciziei Consiliului local Cahul cu privire la schimbarea destinatei, de către Primăria mun. Cahul a fost eliberat certificat de urbanism nr. 09/1 din 31.01.2019 și autorizație de nr. 018/2 din 25.03.2019 cu privire la replanificarea încăperii - subsolul cu suprafața de 200,7 m.p. în încăperi izolate - debarale. Debarări cu nr. ***** în general lipsesc în proiectul de planificare.

Totodată, că de către SRL ”Schif-1” au fost executate lucrări de formarea bunurilor imobile în lipsa autorizației de schimbarea a destinației din subsol în încăperi izolate - debarale și în lipsa acordul coproprietarilor.

Conform art. 355 Codul Civil (în vigoare până 01.03.2019), dacă într-o clădire există spații cu destinație de locuință sau cu o altă destinație având proprietari diferiți, fiecare dintre aceștia deține drept de proprietate comună pe cote-părți. forțată și perpetuă, asupra părților din clădire, care, fiind destinate folosinței spațiilor, nu pot fi folosite decât în comun.

Conform art. 555 Codul Civil (în vigoare din 01.03.2019), În cazul în care s-a constituit un condominiu, dreptul de proprietate exclusivă asupra unității și cota-parte din dreptul de proprietate comună asupra părților comune formează o unitate indivizibilă (dreptul de proprietate în condominiu) și nu pot fi înstrăinate sau grevate separat. Orice clauză contrară este nulă.

Conform art. 1 din Legea nr. 913 din 30.03.2000 proprietate comună - părțile dintr-o clădire, alte obiecte imobiliare aflate în proprietate, care nu sînt

apartamente sau încăperi cu altă destinație decît aceea de locuință și care sunt destinate folosirii în comun de către toți proprietarii din condominiu.

Conform art. 17 din Legea nr. 913 din 30.03.2000 ”Condominiul este supus înregistrării de stat în conformitate cu Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XIII din 25 februarie 1998. (2) Asociația de coproprietari dobândește drepturile persoanei juridice din momentul înregistrării de stat la organul înregistrării de stat.

Conform art. 5 din Legea nr. 913 din 30.03.2000, proprietatea comună în condominiu include toate părțile proprietății aflate în folosință comună: terenul pe care este construit blocul (blocurile), zidurile, acoperișul, terasele, coșurile de fum, casele scărilor, holurile, subsolurile, pivnițele etajele tehnice, tubulaturile de gunoi, ascensoarele, utilajul și sistemele inginerești din interiorul sau exteriorul locuințelor (încăperilor), care deservesc mai multe locuințe (încăperi), terenurile aferente în hotarele stabilite cu elemente de înverzire, alte obiecte destinate deservirii proprietății imobiliare a condominiului.

Astfel, art. 27 din această lege stabilește că „adunarea generală este deliberativă dacă la ea sunt reprezentate cel puțin 2/3 din numărul total de voturi”. De competența adunării generale a membrilor asociației de proprietari ține și stabilirea modului de folosire a bunurilor comune.

Reieșind din prevederile legale expuse mai sus, la 0l.03.2019 a intrat în vigoare Codul Civil, care prin prevederile art. 555 Codul Civil, reglementează expres că odată ce a fost constituit condominiu (26.08.2018) dreptul de proprietate exclusivă asupra unității și cota-parte din subsolurile, pivnițele și etajele tehnice, tubulaturile de gunoi, ascensoarele, utilajul și sistemele inginerești din interiorul sau exteriorul locuințelor (încăperilor), care deservesc mai multe locuințe (încăperi), terenurile aferente în hotarele stabilite cu elemente de înverzire, alte obiecte destinate deservirii proprietății imobiliare a condominiului formează o unitate indivizibilă (dreptul de proprietate în condominiu) și nu pot fi înstrăinate sau grevate separat. Orice clauză contrară este nulă.

În legătură cu cele expuse, reieșind din faptul că actele permisive eliberate au fost eliberate cu încălcarea legislației și totodată în lipsa autorizatei de schimbarea destinatei, iar subsecvent decizia de formare a bunului imobil prin separare fără număr din 30.12.2019, deciziei de formare a bunului imobil prin separare fără număr din 09. 10.2020, procesului-verbal de recepție nr. 2 din 09.10.2020 urmează a fi declarate nule deoarece nu corespund legii, ordinii publice și bunelor moravuri.

Reieșind din cele expuse de sus, actele în temeiul căruia SRL ”Schif-l” și-a înregistrat dreptul de proprietate în registrul Bunurilor imobile, asupra bunului cu nr. cadastral *****02, și anume Decizia privind formarea bunului imobil prin separare din 09.10.2020, procesul-verbal de recepție finală nr. 2 din 09.10.2020 au fost obținute în virtutea nerespectării cerințelor legii, care se sancționează cu nulitate absolută și fiind lovite de nulitate absolută.

Consideră că în speța în cauză instanța de judecată are obligația de a face unele verificări și de a lua măsuri care se impun în scopul apărării, protejării intereselor părților, precum și ale terțelor persoane, verificând legitimitatea și legalitatea conținutului obținerii dreptului de proprietate asupra bunului prin care se solicită evacuarea.

Activitatea de control a judecătorului implică supravegherea ca prerogativă de dispoziție privind drepturile materiale deduse judecății, precum și cele procesuale puse la îndemâna părților să fie îndeplinite cu bună-credință și în conformitate cu scopul în vederea căruia au fost recunoscute de lege.

Conclude, la caz, instanța urmează să pună cercetării în mod complet și obiectiv a circumstanțelor cauzei, în special a întrunirii condiționalități lor determinate de art. 26, 28, 29, 30 din Legea condominiului, (aceleași prevederi reglementate în statutul A.C.C 14/42) în cadrul Judecătoriei Cahul sediul central, nr. *****, la data de 30.06.2021 a fost depusă cererea de chemare în judecată în contencios administrativ înaintată de Rotaru Mihail vs. Primăria mun. Cahul - privind declararea ilegală a refuzului, anularea certificatului de urbanism, anularea deciziei de formare a bunului imobil și anume, prin ce, în temeiul art. 17, 209, 141, 143, 162-167, 211, Codului administrativ, apelantul a solicitat: a declara ilegal refuzul de nr. 02/1-14/9-792 din 02.06.2021 eliberat de primarul mun. Cahul, dl Dandiș; a declara ilegale și a anula certificatul de urbanism nr. 09/1 din 31.01.2019 și autorizația de construire nr. 018/2 din 25.03.2019 eliberat de primăria Cahul; a declara ilegale și a anula decizia de formare a bunului imobil prin separare fără număr din 30.12.2019 și Deciziei de formare a bunului imobil prin separare fără număr din 09.10.2020; a declara ilegal și a anula Procesul -Verbal de recepție nr. 2 din 09.10.2020; a obliga Agenția Servicii Publice de a radia din registrul bunurilor imobile înscrierile cu privire la formarea și înregistrarea încăperilor ne locative prin separare, cu nr. cadastral *****.*****, 1*****, *****, fiind înregistrate în temeiul actelor ilegale; a obliga Agenția Servicii Publice de a se face inscripția „condominiu” în Registrul bunurilor imobile după ca Asociația de Coproprietari în

Condominiu nr. 14/42, în subcapitolul II al capitolelor A și B la bunul imobil nr. cadastral ***** (toate părțile proprietății aflate în folosință comună, inclusiv și încăperea cu nr. cadastral ***** cu suprafața de 200,7 m.p.)

Cauza pînă în prezent se examinează la Judecătoria Cahul, sediul Central, fiind numită ședința de judecată la 24.10.2023.

În ședința de judecată din 08 septembrie 2021, avocatul Tatiana Costru în interesele pîrîtului Rotaru Mihail a depus cerere (f.d.58-60) potrivit căreia a solicitat suspendarea cauzei civile, SRL „Schif-1" către Rotaru Mihail cu privire la evacuarea din construcția ne locativă, pînă la soluționarea cauzei în contencios administrativ nr. 3-38/2021.

Prin decizia Colegiului Judiciar al Curții de Apel Cahul din 22.11.2021 a fost admis recursul declarat de avocatul Maxim Todorov în interesele reclamantului SRL „Schif-l", casată încheierea Judecătoriei Cahul (sediul Central) din 08 septembrie 2021 prin care a fost admisă cererea lui Rotaru Mihail privind suspectarea procesului civil în cauza civilă la cererea de chemare în judecată SRL „Schif- 1" către Rotaru Mihail cu privire la evacuarea, și pronunțată o nouă decizie sub formă de încheiere prin care: Se respinge ca neîntemeiată cererea lui Rotaru Mihail depusă prin intermediul avocatului Costru Tatiana privind suspectarea procesului civil, pronunțată în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de avocatul Todorov Maxim în interesele SRL „Schif-l" către Rotaru Mihail cu privire la evacuarea din bunul imobil cu restituirea cauzei în instanța de fond, Judecătoria Cahul (sediul Central) pentru examinarea cererii de chemare în judecată depusă de SRL „Schif- 1".

În asemenea circumstanțe deși se constată conexitatea pretențiilor cu prezenta cauză civilă, însă cauzele nominalizate pot fi examinate concomitent or, Rotaru Mihail nu a solicitat recunoașterea lui în calitate de proprietar al încăperii litigioase nici în cauza de contencios administrativ, și nici în altă cauză civilă, iar SRL „Schif-1" invocă încălcarea dreptului de proprietate de către Rotaru Mihail, și nu de către Asociația în Condominiu.

Prin Hotărârea Judecătoriei Cahul din 04.08.2023 instanța de judecată a constatat că cererea înaintată de SRL "SCHIF -l" este întemeiată datorită faptului că acest drept de proprietate se bazează inclusiv pe Decizia de formare a bunului imobil prin separare fără număr din 09.10.2020, procesul-verbal de recepție nr. 2 din 10.08.2016 și procesului-verbal de recepție nr. 2 din 09.10.2020, care nu au fost anulate, având forță juridică.

Consideră că situația în care instanța de fond a examinat cauza privind evacuarea dintr-un bun care, unde este contestat dreptul de proprietatea asupra acestui bun, au fost încălcate garanțiile unui proces echitabil stabilite în articolul 6 paragraf 1 al Convenției europene pentru apărarea drepturilor omului, deoarece orice persoană are dreptul la judecarea cauzei „în mod echitabil", ceea ce implică inclusiv o procedură contradictorie și egalitatea armelor.

Astfel, a fost încălcat principiul egalității armelor, care presupune că fiecare parte trebuie să obțină o posibilitate rezonabilă de așI prezenta cauza în condiții care să nu o plaseze într-o situație net dezavantajată în raport cu adversarul său, astfel încât între părți să se mențină un echilibru corect. Dreptul la o procedură contradictorie implică dreptul unei părți în procesul civil de a lua cunoștință de observațiile sau explicațiile date de cealaltă parte, precum și de a le discuta.

Or, în cazul admiterii acțiunii în contencios administrativ Rotaru Mihai, fiind coproprietar membru și respectiv coproprietar care face parte din Asociația în Condominiu, iar acțiunea în evacuare are ca efect nu doar eliberarea imobilului ocupat nelegitim, ci și recunoașterea calității de proprietar prin prisma art. 355 Codul Civil (în vigoare până 0l.03.2019), dacă într-o clădire există spații cu destinație de locuință sau cu o altă destinație având proprietari diferiți, fiecare dintre aceștia deține drept de proprietate comună pe cote-părți din bunul litigios, forțată și perpetuă, asupra părților din clădire, care, fiind destinate folosinței spatiilor, nu pot fi folosite decât în comun, inclusiv și de către Rotaru Mihail.

Potrivit, prevederilor, articolul 346 Codul Civil în vigoare până la 01.03.2019, fiecare coproprietar este proprietarul exclusiv al unei cote-părți ideale din bunul comun. Cotele-părți sînt prezumate a fi egale pînă la probă contrară. Dacă bunul a fost dobîndit printr-un act juridic, nu se va putea face probă contrară decît prin înscrisuri.

Totodată, conform art. 347 Codul Civil în vigoare până la 01.03.2019, fiecare coproprietar are dreptul de a folosi bunul proprietate comună pe cote-părți în măsura care nu schimbă destinația lui și nu aduce atingere drepturilor celorlalți coproprietari.

Or, SRL "SCHIF – l" a obținut cu încălcare și înșelăciune certificatului de urbanism nr. 09/1 din 31.01.201 9 și autorizației de construire nr. 018/2 din 25. 03.2019 eliberate de primăria Cahul cu ascunderea circumstanțelor de fapt și asupra bunului imobil cu nr. cadastral *****, care de fapt aparține și lui Rotaru Mihail.

Reieșind din circumstanțele de fapt constate și normele de drept invocate mai sus, consideră că concluzia instanței de fond precum că temeiuri ce ar duce la evacuarea din debara al Apelantului nu au fost stabilite, prin ce instant de fond a interpretat eronat normele de drept material și au dat o apreciere pripită materialului probator anexat la dosar, fapt ce a dus la soluționarea greșită a cauzei.

În acest sens, jurisprudența CtEDO accentuează necesitatea acordării posibilității justițiabililor de a-și pleda cauza cu eficienta dorită. Adițional, Colegiul accentuează că procesul echitabil presupune asigurarea, garantarea și respectarea principiilor contradictorialității, egalității armelor în proces. Or, dreptul la un proces echitabil, așa cum apare enunțat în cuprinsul art. 6 din Convenția Europeană a Drepturilor Omului, reprezintă o noțiune vastă, care înglobează garanții procedurale de care se bucură orice persoană în vederea valorificării drepturilor și libertăților sale. Contradictorialitatea procedurii este esențială pentru respectarea exigențelor unui proces echitabil, or, se poate deduce că contradictorialitatea procedurii nu reprezintă decât un aspect particular al egalității armelor, egalitate care implică dreptul de a avea acces la dosar, de a fi prezent la propriul proces, administrarea echitabilă a probelor, etc.

Având în vedere că o procedură contradictorie presupune dreptul părților de a disputa orice act, probă sau observație prezentate judecătorului și care pot influența decizia acestuia, este necesară asigurarea accesului la dosarul cauzei, dreptul părților de a fi prezente la propriul proces, dreptul acestora de a discuta/explica/combate poziția părții oponente.

În jurisprudența sa, CtEDO a punctat că dreptul de acces la un tribunal constituie un element inerent al tuturor garanțiilor procedurale prevăzute în Convenție (CEDO, hot. Campbell și Fell vs. Marea Britanie din 25.02.1982). Drepturile fundamentale trebuie garantate într-o manieră concretă și reală, dar nu iluzorie și teoretică. Imposibilitatea concretă de sesizare a unei instanțe de către persoana interesată constituie o încălcare a dreptului acesteia de acces la justiție (CEDO, hot. Airey vs. Irlanda din 09. IO. 1979). Art. 6 din Convenția pentru apărarea drepturilor omului și a libertăților fundamentale stipulează că orice persoană are dreptul la judecarea pricinii „în mod echitabil”, ceea ce implică inclusiv o procedură bazată pe principiul contradictorialității și egalității armelor.

Respectarea principiului egalității armelor presupune că fiecare parte trebuie să obțină o posibilitate rezonabilă de a-și prezenta cauza în condiții, care să nu o plaseze într-o situație net dezavantajată în raport cu adversarul său, astfel încât

între părți să se mențină un echilibru corect. Dreptul la o procedură bazată pe principiul contradictorialității presupune dreptul unei părți în procesul civil de a lua cunoștință de observațiile sau explicațiile date de cealaltă parte, precum și de a le discuta.

Termenul de exercitare a apelului:

Conform art. 362 alin. (1) CPC, *termenul de declarare a apelului este de 30 de zile de la data pronunțării dispozitivului hotărîrii, dacă legea nu prevede altfel.*

Lucrările dosarului atestă că instanța de fond a examinat cauza civilă și a pronunțat hotărârea judecătorească în ședința din 04 august 2023, în prezența avocatului Maxim Todorv și lipsa reclamantului administrator al SRL ”Schif-1” – Curdov Piotr, pîrîtului Rotaru Mihail și avocatului Costru Tatiana, prin scrisoarea din 08 august 2023 participanților la proces le-a fost expediat dispozitivul hotărârii prin intermediul oficiului poștal.

Apelul a fost înregistrat de către avocatul Costru Tatiana în interesele lui Rotaru Mihail la data de 01 septembrie 2023 și ulterior la data de 23 octombrie 2023, din care considerente Colegiul judiciar consideră că, termenul legal de declarare a apelului a fost respectat.

Procedura de citare a fost legal executată:

Avocatul Costru Tatiana în interesele apelantului Rotaru Mihail în ședința instanței de apel, a susținut apelul declarat în interesele clientului său pe motivele de fapt și de drept invocate în cererea de apel și a solicitat admiterea apelului în modul formulat. Temei de casarea a hotărîrii este faptul că procesul verbal de formare a bunului imobil, inclusiv și procesul verbal de recepție finală a fost contestat și reieșind din explicațiile date pe prezenta cauză că debaraua dată a fost pînă a fi dat în exploatare obiectul a fost construită cu acordul și din mijloacele financiare a apelantului. De aceia au contesta aceste două acte, reieșind din faptul că această debara nu aparține cu drept de proprietate SRL ”Schif-1”.

Apelantul Rotaru Mihail în ședința instanței de apel, a susținut cele declarate de către avocatul său.

Reprezentantul intimatului, avocatul Todorov Maxim în interesele SRL ”Schif-1” în ședința instanței de apel, nu a susținut apelul și a solicitat respingerea acestuia, menționând că, în anul 2016 SRL ”Schif-1” a dat în exploatare blocul locativ amplasat în mun. Cahul, bd Victoriei, 16. La darea în exploatare a blocului

locativ s-au înregistrat spații locative, atît și spațiile ne locative din subsol. Spațiul nelocativ care este obiectul litigiului a fost înregistrat cu suprafața de 200m^2 și cu un singur nr. cadastral în anul 2017. Procesul verbal de recepție finală nu a fost contestat de către părți. În anul 2020 SRL ”Schif-1” a hotărît să separeu acest spațiu nelocativ în debarări, fiind luat certificat de urbanism, fiecare debara fiind înregistrate cu propriul nr. cadastral, toate înregistrate în Registrul bunurilor imobile. Rotaru Mihail refuză să elibereze această debara, invocând că el a construit-o, însă dreptul de proprietate este înregistrat de către SRL ”Schif-1” și nu de către alte persoane. La ziua actuală figurează în calitate de proprietar al acestei debara doar SRL ”Schif-1”.

Reprezentantul intimatului SRL ”Schif-1” și Asociația de Cooperări în Condominiu nr. 14/42 Curdov Piotr în ședința instanței de apel a susținut cele declarate de către avocatul său.

Aprecierea instanței de apel:

Audiind poziția participanților la proces, studiind materialele cauzei, analizând hotărârea judecătorească în raport cu argumentele invocate în cererea de apel, Colegiul judiciar conchide respingerea apelului, cu menținerea hotărârii primei instanțe, din următoarele considerente.

Potrivit art. 373 alin. (1), (2) Cod de procedură civilă, instanța de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referințelor și obiecțiilor înaintate, legalitatea și temeinicia hotărârii atacate în ceea ce privește constatarea circumstanțelor de fapt și aplicarea legii în primă instanță. În limitele apelului, instanța de apel verifică circumstanțele și raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanțe, precum și cele care nu au fost stabilite, dar care au importanță pentru soluționarea cauzei, apreciază probele din dosar și cele prezentate suplimentar în instanță de apel de către participanții la proces.

Potrivit art. 385 lit. a) Cod de procedură civilă, instanța de apel, după ce judecă apelul, este în drept să respingă apelul și să mențină hotărârea primei instanțe.

Conform art. 386 alin. (2) Cod de procedură civilă, o hotărâre legală în fond nu poate fi casată numai din motive formale.

Conform art. 117 alin. (1), (2) Cod de procedură civilă, probe în cauze civile sânt elementele de fapt, dobândite în modul prevăzut de lege, care servesc la constatarea circumstanțelor ce justifică pretențiile și obiecțiile părților, precum și

altor circumstanțe importante pentru justa soluționare a cauzei. În calitate de probe în cauze civile se admit elementele de fapt constatate din explicațiile părților și ale altor persoane interesate în soluționarea cauzei, din depozițiile martorilor, din înscrisuri, probe materiale, înregistrări audio-video, din concluziile experților.

În conformitate cu art. 118 alin. (1), (3) Cod de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel. Circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea justă a cauzei sînt determinate definitiv de instanţa judecătorească pornind de la pretenţiile şi obiecţiile părţilor şi ale altor participanţi la proces, precum şi de la normele de drept material şi procedural ce urmează a fi aplicate.

Colegiul judiciar reține că instanța de apel, potrivit regulilor unui proces echitabil, reținându-se rolul determinant al concluziilor sale, are obligația să examineze efectiv problemele esențiale care îi sunt supuse aprecierii şi să nu se limiteze la însușirea motivelor instanţei inferioare (Hirro Balani c. Spaniei, nr.18064/91 din 09.12.1994 §27; Georgiadis c. Greciei nr.21522/93 din 29.05.1997 §43).

Potrivit art. 130 alin. (1), (2), (3) Cod de procedură civilă, instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare și nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul și interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege. Nici un fel de probe nu au pentru instanța judecătorească o forță probantă prestabilită fără aprecierea lor. Fiecare probă se apreciază de instanță privitor la pertinența, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă și suficiența pentru soluționarea cauzei.

Din înscrisurile prezentate la materialele cauzei civile se constată că, la data de 25 octombrie 2012 între S.R.L. „Schif-1” şi Rotaru Angela a fost încheiat contract de investiții nr. 13029, potrivit cărui, „Executorul”, în temeiul prezentului contract se obligă să reconstruiască şi să transmită cu drept de proprietate „Beneficiarului” spaţiul locativ (apartamentul) nr.8, cu terasă, iar „Beneficiarul” achită prețul stabilit în prezentul contract. „Beneficiarul” obţine dreptul de proprietate asupra imobilului după achitarea integrală a preţului contractului şi darea în exploatare a blocului de locuit./f.d.138-143/

Astfel, bunul imobil (blocul locativ) cu nr. cadastral ***** din or. Cahul, str. Victoriei nr.16 a fost reconstruit capital în baza certificatului de urbanism pentru

proiectare nr. 065/1 din 11.07.2012 şi autorizației de construire nr. 056/2 din 05.09.2012, potrivit documentației de proiect elaborată de Î.I. „Cant Povar” or. Chişinău, licenţa nr. AMMII nr.012712 din 20.07.2004./f.d.128-130/

Prin procesul-verbal de recepţie finală nr.2 din 10 august 2016 a fost aprobată recepţia finală a blocului locativ cu nr. cadastral: ***** cu suprafaţa la sol 1819,3 m.p cu numărul de etaje D+P+4E+2M şi înregistrată la I.P. Agenţia Servicii Publice, Departamentul Cadastru, în număr de 62 bunuri imobile cu destinaţie locativă şi 12 bunuri imobile cu destinaţie nelocative, în total 74 bunuri imobile./f.d.131-143/

Urmare, la data de 26 iulie 2017 între S.R.L. „Schif-1” şi Rotaru Angela a fost încheiat contract de vânzare-cumpărare a bunului imobil nr.6015 prin care cumpărătorul Rotaru Angela a cumpărat dreptul de proprietate asupra apartamentului nr.15 cu suprafața totală de 110.9 m.p. ce se află în or. Cahul, ***** 16 cu numărul cadastral *****, dreptul de proprietate fiind înregistrat în Registrul bunurilor imobile./f.d.144-145/

Prin decizia de formare a bunului imobil prin separare fără număr din 09.10.2020 s-a decis formarea din bunul imobil inițial înregistrat în registrul bunurilor imobile cu numărul cadastral *****.***** amplasat în ***** cu suprafața 183,8 m.p. cu modul de folosință „încăpere nelocativă” următoarele bunuri imobile: *****.*****, 1*****, *****.

Potrivit extrasului din registrul bunurilor imobile din 22 octombrie 2020 dreptul de proprietate asupra bunului imobil cu numărul cadastral ********** cu modul de folosință „încăpere nelocativă” cu suprafața de 16,6 m.p. a fost înscris în temeiul Deciziei de formare a bunului imobil prin separare fără număr din 09.10.2020, procesul-verbal de recepţie nr.2 din 10.08.2016 și procesului-verbal de recepţie nr.2 din 09.10.2020, după proprietarul „Firma Schif-1” S.R.L./f.d.8/

Conform procesului verbal de recepție finală nr. 12 din 09 octombrie 2020 a fost aprobată recepția finală a obiectului cu nr. cadastral *****.*****cu adresa poștală *****, destinația nelocativă, compus din următoarele construcții nelocative, suprafața totală a încăperilor izolate nelocative 183,8m^2, numărul de nivele – certificatului despre rezultatele inspectării bunului imobil, anexat la prezentul proces. /f.d.156/

Fiind investită cu dreptul de a examina prezenta cauză, instanța de fond a constatat temeinicia pretențiilor înaintate de S.R.L. „Schif-1”, poziție pe care instanța de apel o apreciază drept una întemeiată și legală.

Completul de judecată reține că, contrar faptului că reclamantul „Firma Schif-1” S.R.L. este proprietar exclusiv al bunului imobil cu numărul cadastral ********** cu modul de folosință „încăpere nelocativă” cu suprafața de 16,6 m.p. pârâtul Rotaru Mihail refuză să elibereze bunul imobil.

Din aceste considerente, completul de judecată reține ca fiind întemeiată concluzia instanței de fond privind temeinicia pretenției din acțiune privind evacuarea pârâtului Rotaru Mihail din încăperea nelocativă cu destinație de debara cu nr. cadastral ***** amplasată în ***** cu suprafața de 16,6 m2 care îi aparține cu drept de proprietate „Firma Schif-1” S.R.L. Acest drept de proprietate se bazează inclusiv și pe Decizia de formare a bunului imobil prin separare fără număr din 09.10.2020, procesul-verbal de recepţie nr.2 din 10.08.2016 și procesului-verbal de recepţie nr.2 din 09.10.2020, care nu au fost anulate, având forță juridică.

Or, conform art. 500 Cod civil, proprietarul are drept de posesiune, de folosinţă şi de dispoziţie asupra bunului. Dreptul de proprietate este perpetuu.

Potrivit art. 501 Cod civil, proprietatea este, în condiţiile legii, inviolabilă. (2) Dreptul de proprietate este garantat. Nimeni nu poate fi silit a ceda proprietatea sa, afară numai pentru cauză de utilitate publică pentru o dreaptă şi prealabilă despăgubire. Exproprierea se efectuează în condiţiile legii.

În conformitate cu art.581 Cod civil, proprietarul unui bun are dreptul de a i se recunoaște dreptul de proprietate şi de a obține sau recupera posesia sa de la oricare persoană care îl stăpânește de fapt, cu excepția cazului în care acea persoană are un drept de a poseda bunul, în sensul art.484 alin.(3), opozabil proprietarului.

Astfel, având în vedere că, s-a demonstrat cu certitudine că încăperea nelocativă cu destinație de debara cu nr. cadastral ***** amplasată în ***** cu suprafața de 16,6 m^2 îi aparține cu drept de proprietate „Firma Schif-1” S.R.L., fiind probată prin probe confirmătoare, iar alegațiile indicate în cererea de apel poartă un caracter declarativ.

Referitor la alegațiile apelantului privitor la nulitatea absolută a Deciziei privind formarea bunului imobil prin separare din 09.10.2020, procesului verbal nr. 2 din 09.10.2020 eliberat pe numele S.R.L. „Schif-1”, cît și comportamentul viclean al administratorului S.R.L. „Schif-1”, Completul de judecată ține să menționeze că, aceste pretenții nu formează obiectul litigiului în cauză, în prezenta cauză fiind examinată acțiunea depusă de S.R.L. „Schif-1” către Rotaru Mihail cu

privire la eliberarea încăperii nelocativă cu destinație debara, or potrivit materialelor cauzei pîrîtul Rotaru Mihail sau avocatul acestuia în interesele ultimului nu a depus o acțiune reconvențională cu privire la nulitatea absolută a actelor juridice. Cu atît mai mult materialele cauzei civile atestă că, reclamantul Rotaru Mihail prin intermediul avocatului Costru Tatiana s-a adresat în instanța de judecată în contencios administrativ cu acțiune împotriva Primăriei mun. Cahul Consiliul mun. Cahul, Agenția pentru Supraveghere Tehnică, IP Cadastrul bunurilor imobile, SCT Cahul, Firma SCHIF-1 SRL, terți Asociația de Coproprietari în Condominiu nr.14/42 ș.a. privind declararea ilegală a refuzului, anularea certificatului de urbanism, anularea deciziei de formare a bunului imobil, a procesului-verbal de recepție și cu privire la obligarea IP Cadastrul bunurilor imobile, SCT Cahul de a radia și a efectua înscrieri în registrul bunurilor imobile, cauza civilă în prezent se examinează în Curtea de Apel Cahul. Deci, aspectele invocate în cererea de apel privitor la nulitatea absolută a actelor juridice nu țin de obiectul litigiului supus examinării în prezenta cauză civilă.

La fel, instanța de fond, întemeiat a încasat de la Rotaru Mihail în beneficiul reclamantului S.R.L. „Schif-1” cheltuielile de judecată în sumă de 100 lei /una sută lei 00 bani/.

În conformitate cu art. 82 Cod de procedură civilă, cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat şi din cheltuielile de judecare a cauzei.

Potrivit art. 94 alin. (1) Cod de procedură civilă, instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere, părţii care a avut cîştig de cauză cheltuielile de judecată. Dacă acţiunea reclamantului a fost admisă parţial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporţional părţii admise din pretenţii, iar pîrîtului – proporţional părţii respinse din pretenţiile reclamantului.

Astfel, ținând cont de dispozițiile normei legale citate supra, Completul de judecată conchide că prima instanță corect a dispus încasarea cheltuielilor de judecată suportate de reclamantul S.R.L. „Schif-1” la depunerea acțiunii prin achitarea taxei de stata în sumă de 100 lei, așa cum aceste cheltuieli au fost suportate de către reclamant, fapt confirmat prin baza ordinului de plată nr.493 din 19 aprilie 2021. /f.d.14/

Astfel, din considerentele menționate şi având în vedere că prima instanță a examinat cauza civilă sub toate aspectele, cu respectarea normelor de drept material şi procedural, a verificat şi apreciat probele administrate în conformitate cu art. 130 Codul de procedură civilă şi a emis o hotărâre legală, cu respectarea

principiului echității, iar argumentele invocate de apelant sunt declarative, neîntemeiate şi formale, motive din care Completul de judecată ajunge la concluzia de a respinge apelul declarat de reclamantul Rotaru Mihail prin intermediul avocatului Costru Tatiana şi de a menține hotărârea judecătorească atacată.

Conducându-se de prevederile 385 lit. a), art.389-390 Cod de procedură civilă, Colegiul judiciar, -

D E C I D E:

Se respinge apelul declarat de către Rotaru Mihail, prin intermediul avocatului Costru Tatiana.

Se menține hotărârea Judecătoriei Cahul sediul Central din 04 august 2023, prin care s-a admis cererea de chemare în judecată depusă de avocatul Todorov Maxim în interesele S.R.L. „Schif-1” către Rotaru Mihail și ultimul a fost obligat să elibereze încăperea ne locativă cu destinația debara, cu numărul cadastral ***** amplasată în ***** cu suprafața de 16,6 m^2, cu încasarea de la Rotaru Mihail în beneficiul reclamantului S.R.L. „Schif-1” cheltuielile de judecată în sumă de 100 lei /una sută lei 00 bani/.

Decizia este executorie dar poate fi contestată cu recurs la Curtea Supremă de Justiție în termen de 2 luni la data comunicării deciziei integrale.

Preşedintele şedinţei, judecătorul: **Bondarenco Natalia**

Judecătorii: **Inga Gorlenco**

Pilipenco Serghei