

DECIZIE

19 mai 2010

mun. Chișinău

Colegiul Civil și de contencios administrativ lărgit
al Curții Supreme de Justiție

în componență:

Președintele ședinței, judecătorul
Judecătorii

Svetlana Novac
Ion Corolevschi, Iulia Sîrcu,
Galina Stratulat, Tamara Chișcă-Doneva

examinând în ședință publică recursul declarat de către Natalia Mișegrebova, Nicolai Mișegrebov, Evgheni Mișegrebov, Cristina Bosenco

în pricina civilă la cererea de chemare în judecată a Nataliei Mișegrebova, Nicolai Mișegrebov, Evgheni Mișegrebov și Bosenco Cristina împotriva Mariei Stoianov, Raisa Stoianov , Oficiul Cadastral Teritorial mun. Chișinău privind recunoașterea dreptului de proprietate prin uzucapiune, înlăturarea obstacolelor în folosirea bunurilor imobile, obligarea înregistrării imobilului în registrul bunurilor imobile

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 17 noiembrie 2009 prin care a fost admis apelul declarat de Raisa Stoianov și Dumitru Stoianov, casată hotărîrea Judecătoriei Buiucani municipiul Chișinău din 13 februarie 2008, prin care acțiunea a fost admisă și emisă o hotărîre nouă privind respingerea acțiunii

c o n s t a t ă

Natalia Mișegrebova, Nicolai Mișegrebov, Evgheni Mișegrebov, Cristina Bosenco au depus cerere de chemare în judecată împotriva Mariei Stoianov, Raisa Stoianov , Oficiul Cadastral Teritorial mun. Chișinău privind recunoașterea dreptului de proprietate prin uzucapiune, înlăturarea obstacolelor în folosirea bunurilor imobile, obligarea înregistrării imobilului în registrul bunurilor imobile.

În motivarea acțiunii reclamantii au indicat că, Mișegrebova Natalia începînd din anul 1955 a locuit împreună cu mama sa Stoianov Maria în casa ce-i aparținea cu drept de proprietate, situată în str. T. Ciobanu, 17, mun. Chișinău.

În perioada domicilierei pe adresa menționată, Stoianov Maria a construit o anexă și o bucătărie de vară, utilizarea cărora a fost permisă fără drept de înregistrare conform hotărîrilor sovietului orașenesc nr. 4/7 din 14.04.1987 și nr. 9/6-2 din 20.08.1987.

Ulterior în anul 1979, Mișegrebova Natalia s-a căsătorit, familia s-a lărgit și în consecință spațiul folosit ca locuință nu le asigura un trai decent.

Astfel reclamantii susțin că toți membrii familiei, cu permisiunea Mariei Stoianov au construit pe teritoriul aferent imobilului nr. 17, o casă nouă de locuit, care constă din 3 odăi locative și un coridor, cu suprafața totală de 80 m.p. De asemenea au reconstruit bucătăria nr. 1 și anexa nr.2.

Reclamanții mai indică că construcția dată a fost construită din sursele financiare ale familiei lor, care au procurat materiale de construcție și au angajați meșteri pentru construcția casei.

După finisarea casei, reclamanții menționează că pe o perioadă de 15 ani s-au manifestat ca proprietari ai casei, a bucătăriei de vară și anexei indicate, fiind încheiate în acest sens contracte de prestare a apei, energiei electrice, gazului, servicii pentru care reclamanții susțin că au achitat toate plățile necesare.

Reclamanții au mai indicat că, Maria Stoianov și Raisa Stoianov sînt împotriva înregistrării construcțiilor date pe numele Nataliei Mîșegrebova și le creează impedimente în utilizarea spațiului locativ construit. Ultimele nu au participat la efectuarea construcției, nu au alocat careva mijloace financiare și prin nimic nu au contribuit la construcția casei și la reconstrucția anexei și bucătăriei de vară.

Cu completările ulterioare, reclamanții au solicitat în definitiv:

- recunoașterea prin uzucapiune a dreptului de proprietate asupra casei de locuit-anexă la imobilul nr.17 din str. T. Ciobanu mun. Chișinău, cu suprafața totală de 80 m.p., bucătăriei nr. 1 și anexei nr. 2 conform planului;

- obligarea Mariei Stoianov și Raisei Stoianov să nu le creeze obstacole în utilizarea casei de locuit - anexă la imobilul nr. 17 din str. T. Ciobanu mun. Chișinău, cu suprafața totală de 80 m.p. , bucătăriei 1 și anexei 2 conform planului;

- obligarea Oficiului Cadastral Teritorial Chișinău de a înregistra anexa la imobilul nr. 17 din str. T. Ciobanu mun. Chișinău, cu suprafața totală de 80 m.p., bucătăria nr. 1 și anexa nr.2 conform planului.

Prin hotărîrea Judecătoriai Buiucani mun. Chișinău din 13.02.2008, acțiunea a fost admisă integral.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 17 noiembrie 2009 a fost admis apelul declarat de Raisa Stoianov și Dumitru Stoianov, casată hotărîrea primei instanțe și emisă o hotărîre nouă privind respingerea acțiunii.

Natalia Mîșegrebova, Nicolai Mîșegrebov, Evgheni Mîșegrebov, Cristina Bosenco au declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, cerînd admiterea recursului, casarea deciziei instanței de apel și menținerea hotărîrii primei instanțe pe care o consideră legală și întemeiată.

Recurenții Natalia Mîșegrebova, Nicolai Mîșegrebov, Evgheni Mîșegrebov, Cristina Bosenco, în motivarea recursului au indicat că, concluziile instanțelor de judecată contravin circumstanțelor pricinii, iar normele de drept material au fost greșit aplicate și anume și anume că în privința construcțiilor în cauză urmează a fi aplicată uzucapiunea.

Recurenții Natalia Mîșegrebova, Nicolai Mîșegrebov, Evgheni Mîșegrebov, Cristina Bosenco și reprezentantul recurenților Galina Ciuchitu, în ședința instanței de recurs au cerut admiterea recursului, casarea deciziei instanței de apel și menținerea hotărîrii primei instanțe pe care o consideră legală și întemeiată.

Intimații Dumitru Stoianov și Raisa Stoianov, reprezentantul Oficiului Cadastral Teritorial mun. Chișinău, Valeriu Pelin în ședința instanței de recurs, au cerut respingerea recursului și menținerea deciziei instanței de apel pe care o consideră legală și întemeiată.

Audiind părțile, studiind materialele dosarului, Colegiul Civil și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră recursul neîntemeiat și care urmează a fi respins cu menținerea deciziei instanței de apel din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 445 al.(1) lit.a) CPC, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să respingă recursul și să mențină decizia instanței de apel.

În ședința de judecată s-a constatat că, Natalia Mișegrebova, Nicolai Mișegrebov, Evgheni Mișegrebov, Cristina Bosenco au depus cererea de chemare împotriva Mariei Stoianov, Raisa Stoianov, Oficiului Cadastral Teritorial mun. Chișinău prin care au solicitat:

-recunoașterea prin uzucapiune a dreptului de proprietate asupra casei de locuit-anexă la imobilul nr.17 din str. T. Ciobanu mun. Chișinău, cu suprafața totală de 80 m.p., bucătăriei nr. 1 și anexei nr. 2 conform planului;

-obligarea Mariei Stoianov și Raisei Stoianov să nu le creeze obstacole în utilizarea casei de locuit - anexă la imobilul nr. 17 din str. T. Ciobanu mun. Chișinău, cu suprafața totală de 80 m.p. , bucătăriei 1 și anexei 2 conform planului;

-obligarea Oficiului Cadastral Teritorial Chișinău de a înregistra anexa la imobilul nr. 17 din str. T. Ciobanu mun. Chișinău, cu suprafața totală de 80 m.p., bucătăria nr. 1 și anexa nr.2 conform planului.

Prima instanță în favoarea admiterii acțiunii a indicat că deși familia Mișegrebov nu a obținut autorizația de construcție, ei au fost posesori de bună-credință, au locuit în permanență în acest imobil, iar ca urmare a considerat necesar a recunoaște dreptul de proprietate asupra lor.

Concluziile primei instanțe, au fost apreciate ca fiind greșite de către instanța de apel, care în acest sens a indicat că dobândirea dreptului de proprietate prin uzucapiune asupra casei de locuit- anexă la imobilul nr.17 din str. T. Ciobanu mun. Chișinău, cu suprafața totală de 80 m.p., bucătăriei nr. 1 și anexei nr. 2 nu și-au găsit confirmare și că lipsesc temeiuri cu privire la invocarea acestui mod de dobândire a dreptului de proprietate.

Colegiul civil și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că instanța de apel a apreciat corect netemeinicia și ilegalitatea concluziilor expuse în hotărârea primei instanțe, combătând motivat și coerent argumentele Nataliei Mișegrebova, Nicolai Mișegrebov, Evgheni Mișegrebov și Bosenco Cristina, care au fost prezentate ca temeiuri și în recursul declarat.

Astfel, având în vedere obiectul dedus judecării, problema de drept de care depinde caracterizarea raporturilor juridice dintre părți și justa soluționare a pricinii este aceea dacă constatarea faptului dobândirii dreptului de proprietate asupra imobilelor menționate în temeiul uzucapiunii este conformă prevederilor legii.

Conform art. 320 al.(2) Cod Civil, dreptul de proprietate se poate dobândi, în condițiile legii, prin ocupațiune, act juridic, succesiune, accesiune, uzucapiune, precum și prin hotărâre judecătorească atunci când aceasta este translativă de proprietate.

Conform art.332 al. (1) Cod Civil, dacă o persoană, fără să fi dobândit dreptul de proprietate, a posedat cu bună-credință sub nume de proprietar un bun imobil pe parcursul a 15 ani, aceasta devine proprietarul bunului respectiv.

Uzucapiunea este un mod nou de dobândire a dreptului de proprietate, esența căruia constă în faptul că o persoană poate deveni proprietar al bunului dacă îl posedă pe o perioadă expres stabilită de lege, în condițiile stipulate de lege.

Pentru ca imobilele să fie dobândite prin uzucapiune este necesar ca cel ce posedă bunul să fie de bună-credință și să posede bunul imobil timp de 15 ani. Buna-credință presupune că posesorul să nu știe și nici să nu poate ști că posesia sa este ilegală și ca posesiunea să nu fie precară.

Analizând cele enunțate și circumstanțele pricinii, instanța de recurs constată că Natalia Mîșegrebova, Nicolai Mîșegrebov, Evgheni Mîșegrebov, Cristina Bosenco nu au întrunit condițiile necesare dobândirii dreptului de proprietate prin uzucapiune asupra casei de locuit- anexă la imobilul nr.17 din str. T. Ciobanu mun. Chișinău, cu suprafața totală de 80 m.p., bucătăriei nr. 1 și anexei nr. 2 și deci uzucapiunea ca mod de dobândire a dreptului de proprietate este inaplicabilă la caz.

Astfel, din materialele dosarului rezultă că, începînd cu 23.04.1987 proprietarul legal al casei de pe str. T. Ciobanu,17, mun. Chișinău este Maria Stoianov ,fapt ce se confirmă prin adeverința de înregistrare în dreptului de proprietate și copia pașaportului tehnic al imobilului situat..

Dreptul de proprietate al Mariei Stoianov asupra imobilului nr. 17 din str. T. Ciobanu mun. Chișinău, se atestă și prin: copia hotărârii nr. 4/7 din 14.04.1987, prin care s-a decis de a recunoaște Mariei Stoianov dreptul de proprietate asupra antreului cu suprafața de 12,6 m.p. și dreptul de folosință asupra construcției anexă nr. 2 la bucătăria de vară cu suprafața de 2,50 x 6,40, șura cu nr. 4 cu suprafața de 7,90 x 4,90 fără dreptul de înregistrare la organul cadastral; copia planului construcție a imobilului din str. Glazunova nr. 17, mun. Chișinău eliberată la 05.06.1987, prin care se confirmă că Stoianov Maria locuiește în imobilul susmenționat.

Recurenta Mîșegrebova Natalia a locui în această locuință temporar în calitate de membru al familiei, pentru ca ulterior începînd cu anul 1980 să construiască anexele în litigiu a asupra cărora cere recunoașterea dreptului de proprietate.

Din schema planului lotului și planului încăperii izolate întocmit de Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău la 25.09.2009 rezultă că, la 25.09.2009 a fost actualizată construcția nr. 02, lit. B și B1, iar în rezultatul inspectării a fost constatat că bucătăria de vară nr. 1 și anexa nr. 2, construite nelegitim au fost reconstruite, extinse în dimensiuni și reamenajate în casa de locuit lit. B fără autorizație.

Mansarda de asemenea a fost construită fără autorizație.

Conform deciziei nr. 4/7 din 14.04.1987, șura nr. 4, anexa nr. 2 la bucătăria de vară a fost transmisă în folosință fără drept de proprietate și înregistrare.

De asemenea, din informația eliberată de Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău nr. 01/16-8244 din 23.08.2007 rezultă că imobilul din str. T.Ciobanu,17, mun. Chișinău cu nr. cadastral 0100516556 este înregistrat pe numele Mariei Stoianov în temeiul deciziei Judecătoriei raionului Lenin din 16.11.1961, deciziei Judecătoriei Frunze din 29.03.1972, deciziei executivului Frunze din 20.08.1985, 15.10.1985 și 16.07.1963.

La caz cu referire la condițiile uzucapiunii ca mod de dobândire a dreptului de proprietate, instanța de recurs ține să noteze că pe lângă condiția cu privire la posesia imobilului de mai bine de 15 ani, persoana trebuie să posedă conștiincios imobilul dat și această proprietate trebuie să fie utilă. Prin posedarea conștiincioasă se înțelege că proprietarul nu știa și nici nu putea să știe că posedarea este ilegală.

Conform art. 335 al.(2) Cod Civil, posesiunea nu este utilă dacă e tulburată clandestină sau precară.

Posesiunea este tulburată dacă este dobîndită sau conservată prin acte de violență fizică sau morală.

Domicilierea Nataliei Mîșegrebova în această locuință pînă în anul 1980 s-a constatat a fi una temporară. Ulterior, s-a constatat că recurenții au dobîndit posesiunea și au păstrat-o prin tulburarea drepturilor de proprietar ale lui Mariei Stoianov asupra imobilului, ce-i

aparține legitim cu drept de proprietate, i-ar multiplele plângeri și adresări ale intintatei în organele de drept privitor apărarea dreptului de proprietar și luarea de măsuri față de recurenți care construiau samovolnic imobilul în litigiu denotă posesiunea de rea-credință și tulburată a familiei Mîșegrebov.

Faptele expuse sunt confirmate prin următoarele dovezi:

- dispoziția Preturii sec. Buiucani nr. 69 din 16.09.1996, prin care Mîșegrebov Nicolai este avertizat să înceteze construcția samovolnică și în termen de 10 zile să prezinte actele necesare;
- plîngerile depuse de Stoianov Maria în adresa organelor de drept, prin care solicită apărarea drepturilor sale față de abuzurile familiei Mîșegrebov, care construiesc samovolnic construcție pe terenul, ce-i aparține cu drept de folosință;
- răspunsul CP sec. Buiucani S-6 din 01.02.2000 și Procuraturii s.Buiucani din 10.08.2000, răspunsul MAI din 08.06.2006 la plîngerea lui Stoianov Maria și Stoianov Raisa, din conținutul căreia rezultă, că Mîșegrebov E.și Mîșegrebov N. au fost avertizați;
- decizia din 05.09.2007, prin care se confirmă că față de Mîșegrebova Natalia au fost aplicate sancțiuni administrative în baza art. 47 al. (1)C CA;
- răspunsul Preturii s. Buiucani S-740 din 15.12.2000, prin care se confirmă că plîngerea lui Stoianov Măria privitor la construcția neautorizată de către Mîșegrebov Nicolai a blocului auxiliar din curtea casei sale a fost examinată, fiind comunicat petiționarei, că privitor la cazul dat a fost emisă dispoziția de demolare nr. 226 din 15.12.2006;
- dispoziția nr. 69 din 16.09.1996, prin care Natalia Mîșegrebova a fost obligată să stopeze lucrările de construcție neautorizate a blocului auxiliar din curtea casei lui Stoianov Măria.

Din considerentele menționate, instanța de recurs consideră corecte concluziile instanței de apel privind inaplicabilitatea uzucapiunii față de prezentul litigiu.

Totodată, instanța de apel a conchis întemeiat că concluziile instanței de fond privitor la recunoașterea dreptului de proprietate a recurenților asupra anexelor menționate contravin și probelor administrate în procesul examinării cauzei și sunt bazate pe aplicarea eronată a normelor de drept material.

Mai mult, instanța de apel a stabilit corect că temeiul de drept, invocat de instanța de fond în susținerea concluziei privind recunoașterea dreptului de proprietate asupra imobilului în litigiu cu referire generică la art. 320 al.(1), art. 332 al.(1) Cod Civil nu este o soluție argumentată și motivată juridică.

Din actele dosarului urmează că în vederea probării faptului dobîndirii dreptului de proprietate, recurenții au prezentat următoarele dovezi:

- copia planului de amplasarea în teritoriu a imobilului aflat în litigiu nr.11199/07101 din 02.04.2008;
- copia planului imobilului, înregistrat la organul cadastral, eliberată la 05.06.1987;
- copia buletinelor de identitate a cet. Mîșegrebova Natalia, Mîșegrebov Nicolai, Mîșegrebov Serghei prin care se constată viză de domiciliu pe adresa str. Tamara Ciobanu 17, mun. Chișinău;

- copia certificatului de căsătorie a soților Mișegrebov Nicolai și Stoianov Natalia nr. 296091 eliberat la 01.12.1979;
 - copia cărții de imobil nr. 10197 din 11.05.1987;
 - copia înregistrării dreptului de proprietar asupra imobilului prin care se indică că proprietar al imobilului situat pe adresa str. Glazunova, 17, este Stoianov Maria;
 - copia pașaportului tehnic al imobilului situat pe str. Glazunova, 17, mun. Chișinău, eliberat la 11.05.1987 prin care se confirmă faptul că Stoianov Maria locuiește pe adresa dată;
 - copia hotărârii nr. 4/7 din 14.04.1987, prin care s-a decis de a-i recunoaște cet. Stoianov Maria dreptul de folosință asupra construcției anexe - bucătăria de vară nr. 2 cu suprafața de 2,50x6,40, construcția cu nr. 4 cu suprafața de 7,90x4,90 fără dreptul de înregistrare la organul cadastral;
 - copia planului construcție a imobilului din str. Glazunova nr. 17, mun. Chișinău eliberată la 05.06.1987, prin care se confirmă că Stoianov Maria locuiește în imobilul sus menționat;
 - copia planului construcției din str. Glazunova 17, mun. Chișinău, eliberat la 19.05.1987, prin care se confirmă că Stoianov Maria locuiește în acest imobil.
- Probele sus expuse au fost apreciate de prima instanță în vederea admiterii acțiunii.

Instanța de recurs constată că instanța de apel în rezultatul cercetării dovezilor administrate, prin analiza tuturor circumstanțelor faptice ale pricinii, li-a dat o altă apreciere și anume în favoarea respingerii acțiunii, pe care instanța de recurs o reține ca fiind corectă din următoarele considerente.

Astfel, instanța de recurs reține că recunoașterea dreptului de proprietate prin uzucapiune asupra unor construcții construite samovolnic este vădit contrară legii.

Cu referire la art. 320 al.(1) Cod Civil, instanța de recurs consideră că instanța de apel a statuat corect că nu au fost întrunite condițiile legale pentru a se aplica prezentului litigiu.

Conform arz. 320 al.(1) Cod Civil, dreptul de proprietate asupra unui bun nou, realizat de persoană pentru sine se dobândește de către aceasta dacă legea sau contractul nu prevede altfel.

În acest sens, instanța de recurs menționează că instanța de apel a reținut just că producerea bunului este un mod original de dobândire a dreptului de proprietate, iar regula este că cel ce produce bunul pentru sine este proprietarul acestui bun. De la această regulă pot fi excepții, acestea fiind stabilite de lege sau contract, fapt arătat expres în art. al.(1) 320 Cod Civil.

În consecință, cu referire la dovezile sus enumerate, instanța de recurs consideră că familia Mișegrebova într-adevăr nu dispune de temei juridic pentru a construi imobilul pentru sine.

Contrar argumentelor invocate, instanța de apel în vederea respingerii acțiunii a făcut referire corectă și a prevederilor art. 329 al.(1) Cod Civil. Astfel, prin prisma acestor dispoziții legale rezultă că imobilele cu destinație de locuință și anexele acestora sunt prezumate că au fost construite de către proprietarul terenului și pe cheltuiala acestuia.

Dubla prezumție legală instituită are un caracter relativ și poate fi combătută prin dovedirea de către neproprietarul fondului a faptului că construcția locativă sau anexele acesteia au fost construite de el și pe cheltuiala sa. Pentru răsturnarea prezumției legale enunțate,

deoarece obiectul probațiunii este constituit din circumstanțe de fapt, sunt admisibile orice mijloace de probă, inclusiv înscrisurile și depozițiile martorilor.

Participarea unei persoane la construcția, reconstrucția, reutilarea etc. a imobilului locativ, ce aparține cu drept de proprietate altei persoane, nu constituie temei de recunoaștere a dreptului de proprietate asupra unei cote - părți din el, dacă nu a fost altfel stabilit prin acord, conform art.344 alin.(2) CC, dar constituie temei de încasare a unei compensații bănești, echivalentă cu munca sau materialele de construcție, cu care a contribuit recurenții.

Recurenții nu au demonstrat existența unui asemenea acord încheiat cu Stoianov Maria de construcție a unei proprietăți în comun .

În ceea ce privește dobândirea dreptului de proprietate în temeiul art. 320 al.(1) Cod Civil, instanța de recurs menționează că recurenții trebuie să respecte procedura prevăzută de lege în acest sens și anume pe cale extrajudiciară prin adresarea organelor competente privind legalizarea acestor construcții.

Drept urmare, probele fiind în concordanță cu susținerile constatate ale instanței de apel care este legală, iar argumentele invocate de către recurenți sunt neîntemeiate, Colegiul Civil și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a respinge recursul ca și a menține decizia instanței de apel.

În conformitate cu art. 419, art. 445 al. (1) lit.a) CPC, Colegiul Civil și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție

d e c i d e

Se respinge recursul declarat de Natalia Mișegrebova, Nicolai Mișegrebov, Evgheni Mișegrebov, Cristina Bosenco .

Se menține decizia Curții de Apel Chișinău din 17 noiembrie 2009 în pricina civilă la cererea de chemare în judecată a Nataliei Mișegrebova, Nicolai Mișegrebov, Evgheni Mișegrebov și Bosenco Cristina împotriva Mariei Stoianov, Raisa Stoianov , Oficiul Cadastral Teritorial mun. Chișinău privind recunoașterea dreptului de proprietate prin uzucapiune, înlăturarea obstacolelor în folosirea bunurilor imobile, obligarea înregistrării imobilului în registrul bunurilor imobile.

Decizia este irevocabilă de la pronunțare.

Președintele ședinței, judecătorul

Svetlana Novac

Judecătorii

Ion Corolevschi

Iulia Sîrcu

Galina Stratulat

Tamara Chișcă-Doneva