

CURTEA SUPREMĂ DE JUSTIȚIE A REPUBLICII MOLDOVA

Prima instanță: Judecătoria Economică de Circumscripție (jud. I. Gancear)

Instanța de apel: Curtea de Apel Bălți (jud. N. Chircu, A. Albu, I. Talpa)

DECIZIE

Colegiul Civil, Comercial și de Contencios Administrativ

11 iunie 2014

mun. Chișinău

Colegiul Civil, Comercial și de Contencios Administrativ al Curții Supreme de Justiție, în componența:

Președintele completului
judecători

Oleg Sternioală
Sveatoslav Moldovan
Ion Druță
Dumitru Mardari
Iurie Bejenaru

examinând recursul declarat de SRL „Lada Servis” împotriva deciziei din data de 21 noiembrie 2013 a Curții de Apel Bălți, adoptate în cauza civilă la cererea înaintată de SRL „Lada Servis” împotriva ÎI „Sana Avcinicov” privind încasarea prejudiciului pentru folosirea ilegală a terenului și a dobânzii de întârziere

a constatat

La data de 21.06.2010, SRL „Lada Servis” a depus în instanța de judecată cerere împotriva ÎI „Sana Avcinicov” privind încasarea prejudiciului pentru folosirea ilegală a terenului și a dobânzii de întârziere.

În motivarea acțiunii s-a indicat că, prin contractul din data de 06.11.1998, SRL „Lada Servis” a procurat de la Primăria or.Ocnița terenul aferent pieții cu suprafața de 0.17 ha, situat în or.Ocnița, str.50 ani ai Biruinței. Contractul dat a fost înregistrat la OCT Ocnița la data de 17.11.1998. În perioada anilor 1999-2001, ÎI „Sana Avcinicov” a folosit în baza contractului de arendă o porțiune cu suprafața de 58 metri pătrați din terenul reclamantului. Din data de 01.01.2003, pe teritoriul pieții comerciale care aparține SRL „Lada Servis”, a fost stabilită taxa de arendă pentru agenții economici care închiriau porțiuni de teren, pentru desfășurarea activității economice, în mărime de 1 (unu) leu pentru fiecare metru pătrat pe zi. Terenul pieții comerciale era închiriat la acel moment de nouăsprezece agenți economici, dintre care optsprezece din ei au acceptat încheierea contractelor de arendă în condițiile noi, iar ÎI „Sana Avcinicov” a refuzat să încheie contract de arendă cu SRL „Lada Servis” continuând însă să se folosească de terenul cu suprafața de 58 metru pătrați, fără să achite chirie. Pe parcurs, pîrîtul a efectuat o construcție capitală pe porțiunea de teren arendată anterior. Consideră reclamantul că, deoarece pîrîtul continua să folosească porțiunea de teren dată era obligat să achite arenda.

Astfel, în anul 2003, reclamantul s-a adresat în judecată către pîrît privind încasarea sumelor pentru arendă, a cheltuielilor de judecată și demolarea construcției neautorizate.

Prin hotărîrea primei instanțe, cererea SRL”Lada Servis” a fost admisă integral, hotărîre care a fost menținută de instanța de apel, iar instanța de recurs a emis o nouă hotărîre prin care a respins cererea reclamantului în partea demolării construcției, a menținut hotărîrile instanțelor inferioare în partea ce ține de încasarea arendei indicînd totodată că, litigiul dintre părți urmează a fi soluționat nu numai în baza prevederilor legale ce reglementează relațiile de arendă, dar și în baza art.390 Cod civil, care prevede plata unei despăgubiri pentru folosirea terenului vecin. A solicitat reclamantul încasarea de la pîrît a sumei de 179838,35 lei, care constituie chiria și penalitățile de întârziere.

Prin hotărîrea din data de 03.11.2011 a Judecătorei Economice de Circumscripție, cererea SRL”Lada Servis” împotriva ÎI”Sana Avcinocov” a fost respinsă.

Prin decizia din data de 29.11.2012 a Curții de Apel Bălți apelul declarat de SRL”Lada Servis” a fost respins și menținută hotărîrea din data de 03.11.2011 a Judecătorei Economice de Circumscripție.

Prin decizia din data de 18.09.2013 a Curții Supreme de Justiție recursul declarat de SRL”Lada Servis” a fost admis și a fost transmisă cauza la rejudecare în Curtea de Apel Bălți.

Prin decizia din data de 21.11.2013 a Curții de Apel Bălți, cererea SRL”Lada Servis” a fost respinsă.

La data de 10.02.2014 SRL”Lada Servis” a depus recurs împotriva deciziei din data de 21.11.2013 a Curții de Apel Bălți.

În motivarea recursului s-a indicat că, instanța de apel a aplicat eronat normele de drept material și procedural și decizia este bazată pe concluzii greșite, care sunt în contradicție cu circumstanțele cauzei. Astfel, a indicat recurentul că, instanța de apel a ajuns la concluzia greșită că, nu a prezentat probe privind repunerea în termen a cererii și nu a luat în considerație existența temeiurilor de întrerupere a termenului de prescripție dat fiind înaintarea cererii de chemare în judecată. Astfel, indică recurentul că, termenul de prescripție extinctivă s-a întrerupt în anul 2003, cînd a depus cerere de chemare în judecată în judecătoria economică de circumscripție, iar hotărîrea acesteia a devenit definitivă și irevocabilă la data de 03.06.2010, cînd a fost anulată prin decizia Curții Supreme de Justiție. Astfel, începînd cu data de 03.06.2010 a început să curgă un nou termen, iar cererea de chemare în judecată a fost înaintată la data de 21.06.2010.

De asemenea a indicat recurentul că, instanța de apel greșit a concluzionat că, recurentul, la depunerea cererii de apel și-a schimbat temeiul și obiectul acțiunii, făcînd trimitere la art.372, alin.(3)CPC, care stabilește că, apelul nu poate schimba calitatea procedurală a părților, temeiul sau obiectul acțiunii și nici nu pot fi înaintate noi pretenții. Astfel, indică recurentul că, într-adevăr la data de 21.06.2012 a depus o cerere suplimentară de apel, dar nu a schimbat nici calitatea procesuală, temeiurile sau obiectul acțiunii, ci au fost prezentate doar motive suplimentare a apelului.

Indică recurentul că, instanța de apel nu s-a expus asupra circumstanțelor indicate în cererea de apel suplimentară, deși conform prevederilor legale, urma să se expună asupra tuturor circumstanțelor invocate.

A mai indicat recurentul că, instanța de fond și apel au ignorat prevederile art.317 Cod civil, care stabilește că, pământul este bunul principal, iar lucrările care se încorporează pe el, sunt accesorii. De asemenea, instanțele inferioare au ignorat prevederile art.913,915 Cod civil privitor la contractul de arendă. Astfel, art.913 Cod civil, stabilește că, arendatorul și arendașul trebuie să întocmească la începutul arendei un act în care să descrie bunul arendat și starea în care se află la momentul predării. La încetarea arendei se aplică aceleași dispoziții în mod corespunzător. Din momentul semnării actului de predare primire devine parte componentă a contractului de arendă. Indică recurentul că, intimatul nu a prezentat un astfel de act și nici nu putea să prezinte, deoarece el nu a predat terenul arendat, continuând să se folosească de teren fără să încheie un contract de arendă. Cît privește art.915 Cod civil, acesta statuiază că, termenul arendei expiră, iar arendatorul nu cere să i se predea terenul și arendașul continuă exploatarea lui, contractul de arendă se consideră prelungit cu un an. Situația prelungirii tacite pe un termen de cîte un an poate fi prelungită de mai multe ori, cu condiția că, în ansamblu să nu depășească 30 ani. În speță, indică recurentul că, la expirarea termenului contractului de arendă, ÎP”Sana Avcinicov” nu a predat terenul arendat, continuând să se folosească de acesta și refuzînd încheierea unui nou contract de arendă. Astfel, indică recurentul că, intimatul este obligat să achite plata arendei terenului începînd cu 01.11.2013 și dobînda de întîrziere pînă la data de 03.06.2010.

La fel, a mai indicat recurentul că, în cererea de apel suplimentară a refuzat la pretenția privind revendicarea bunului, deoarece prin decizia din data de 03.06.2010 a Curții Supreme de Justiție a fost respinsă acțiunea privind demolarea imobilului construit pe teritoriul SRL”Lada Servis”, dar instanța de apel a ignorat această circumstanță respingînd solicitarea privind revendicarea bunului din alte motive.

A mai indicat recurentul că, necesitatea încasării arende și dobînzii de întîrziere a fost confirmată de Colegiul Economic al Curții Supreme de Justiție prin decizia din data de 03.06.2010 prin care a fost respinsă acțiunea depusă de SRL”Lada Servis” privind demolarea imobilului, totodată a fost menținută decizia din data de 24.11.2009 a Curții de Apel Economice și hotărîrea din data de 11.12.2003 a judecătoriei economice de circumscripție prin care s-a încasat plata arende pentru 10 luni ale anului 2003, indicînd temei de drept prevederile art.19 al Legii privind arenda. Astfel, în decizia din data de 03.06.2010 se indică că, ”referitor la cerința de încasare a plății de arendă, Colegiul consideră că, instanțele inferioare corect au admis-o, și, refuzul ÎP”Sana Avcinicov” de a achita este lipsit de suport juridic”. În aceste împrejurări indică recurentul că, urmează să se încaseze arenda pentru perioada 01.11.2003 pînă la data de 03.06.2010 și dobînda de întîrziere calculată în cererea de chemare în judecată depusă la 21.06.2010.

La data de 17.04.2014, intimatul a depus referință la cererea de recurs și a indicat că, decizia contestată este legală

Analizând legalitatea actelor de dispoziție contestate, prin prisma argumentelor invocate și a materialelor din dosar, Colegiul va respinge recursul și va menține decizia din data de 21.11.2013 a Curții de Apel din următoarele motive.

În conformitate cu art.445, alin.(1), lit.a)CPC, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să respingă recursul și să mențină decizia instanței de apel și hotărîrea primei instanțe, precum și încheierile atacate cu recurs.

În conformitate cu art.123, alin.(2)CPC, faptele stabilite printr-o hotărîre judecătorească irevocabilă într-o pricină civilă soluționată anterior în instanță de drept comun sau în instanță specializată sînt obligatorii pentru instanța care judecă pricina și nu se cer a fi dovedite din nou și nici nu pot fi contestate la judecarea unei alte pricini civile la care participă aceleași persoane.

Conform art.390, alin.(2)Cod civil, vecinul prejudiciat prin situația prevăzută la alin.(1) trebuie despăgubit cu o rentă în bani, plătită anual, cu anticipație.

Conform art.911, alin.(1)Cod civil, arenda este contractul încheiat între o parte – proprietar, uzufructuar sau un alt posesor legal de terenuri și de alte bunuri agricole (arendator) – și altă parte (arendaș) cu privire la exploatarea acestora pe o durată determinată și la un preț stabilit de părți.

Conform art.915, alin.(2)Cod civil, cu 3 luni înainte de expirarea arendei, arendatorul informează printr-un preaviz arendașul despre nedorința de a prelungi contractul de arendă.

Conform materialelor dosarului, terenul cu suprafața de 0,17 ha situat pe str.50 ani ai Biruinței, or.Ocnița aparține SRL”Lada-Servis”, fapt invocat de către acesta în cererea de chemare în judecată, confirmat prin titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren(f.d.6), recunoscut de intimat și stabilit prin decizia din data de 03.06.2010 a Curții Supreme de Justiție.(f.d.56-61)

Colegiul reține că, conform materialelor dosarului ÎP”Sana Avcinicov” de asemenea deține un lot de teren în vecinătatea terenului recurentului pe care este edificat un imobil astfel încît depășește hotarele sale, motiv din care intimatul a arendat suprafața de 58 metri pătrați de la recurent. Acest fapt a fost recunoscut de părți pe parcursul examinării prezentului litigiu, cît și celor anterioare fapt despre care s-a expus instanța supremă în decizia din data de 03.06.2010.

De asemenea, conform materialelor dosarului și afirmațiilor părților, anterior, intimatul a arendat porțiunea de teren cu suprafața de 58 metri pătrați de la recurent. Ulterior, începînd cu anul 2003, intimatul a refuzat să încheie un contract de arendă cu recurentul și să achite chiria, deși continua să se folosească de această porțiune de teren.

Astfel, Colegiul relevă că, relațiile contractuale între părți au încetat. Între acestea nu mai există un act juridic care să reglementeze careva raporturi contractuale și respectiv nu poate fi vorba despre achitarea unei chirii de către intimat în favoarea recurentului.

Încetarea contractului de arendă (în forma în care a fost încheiat între părți, reglementat de Codul Civil în redacția legii din 26.12.1964), denotă încetarea raporturilor juridice dintre subiecți, care și-au pierdut drepturile subiective și obligațiile ce constituie esența raporturilor juridice obligaționale.

Odată cu încetarea contractului dintre părți, obligațiile reciproce încetează a mai exista și participanții la el nu mai sunt legați prin acele drepturi și obligațiuni carer rezultau anterior din acest contract. Aceasta înseamnă că creditorul nu mai are dreptul să prezinte debitorului niște creanțe bazându-se pe contractul terminat.

Astfel, cerința SRL „Lada Servis” privind încasarea de la ÎI „Sana Avcinicov” a plății pentru arenda terenului, încasarea dobânzilor de întârziere este neîntemeiată.

Într-adevăr Curtea Supremă de Justiție, prin decizia din 03.06.2010 a acordat recurentului SRL „Lada Servis” dreptul la recuperarea plății pentru utilizarea terenului de către ÎI „Sana Ovcinikov”, indicând totodată legea materială care guvernează raporturile date.

În acest sens, Colegiul menționează că încetarea relațiilor contractuale în baza contractului de arendă, în legătură directă cu acest fapt, nu exclude apariția între părți a altor drepturi și obligații.

Astfel, în legătură cu încetarea raporturilor de arendă, locatorul a obținut dreptul de a solicita restituirea bunului de la locatar.

Însă, în speță, s-a stabilit că, acest drept a fost limitat de însuși locator – SRL „Lada Servis” beneficiarul dreptului, prin faptul neobiectării împotriva construcției unui imobil de către ÎI „Sana Avcinicov”.

Ca rezultat, anterior, instanțele judecătorești, inclusiv Curtea Supremă de Justiție prin decizia din 03.06.2010 a făcut o explicație detaliată SRL „Lada Servis” referitor la imposibilitatea recuperării terenului în litigiu.

Mai mult ca atât, Curtea Supremă de Justiție a determinat cert care sunt normele materiale ce reglementează în continuare raporturile dintre SRL „Lada Servis” și ÎI „Sana Avcinicov”, explicând care sunt obligațiile ce au luat naștere dintre părți.

Colegiul menționează că, speței sunt aplicabile prevederile art.390 Cod civil, care are drept scop eliminarea dezechilibrului ce a luat naștere dintre părți.

Colegiul relevă că, SRL „Lada Servis”, la înaintarea acțiunii în judecată, cât și pe parcursul judecării cauzei și-a întemeiat acțiunea pe prevederile art.373, 602, 913, 915 Cod Civil și în cazul disponibilității ÎI „Sana Avcinicov” de a soluționa litigiul în baza prevederilor art.390 Cod civil, s-a opus indicând despre inaplicabilitatea acestor prevederi.

Colegiul reiterează că acestui litigiu sunt aplicabile prevederile institutului dreptului de vecinătate și nu prevederile cu privire la locațiune.

Conform art.60 alin.4) Cod de procedură civilă, instanța judecătorească nu este în drept să modifice din oficiu temeiul sau obiectul acțiunii.

În astfel de circumstanțe, Colegiul consideră că, acțiunea SRL „Lada Serrvis” este neîntemeiată și în baza temeiurilor invocate nu poate fi admisă, iar Colegiul nu este în drept de modifica din oficiu temeiul de drept invocat de către reclamant.

Având în vedere cele expuse mai sus, decizia 21.11.2013 a Curții de Apel Bălți și hotărârea din data de 03.11.2011 a judecătoriei economice de circumscripție urmează a fi menținute.

În conformitate art. 445 alin.(1) lit.b) CPC, Colegiul Civil, Comercial și de Contencios Administrativ al Curții Supreme de Justiție

d e c i d e:

Recursul declarat de SRL”Lada Servis” se respinge și se menține decizia din data de 21 noiembrie 2013 a Curții de Apel Bălți.

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

președinte, judecător

Judecătorii

Oleg Sternioală

Sveatoslav Moldovan

Ion Druță

Dumitru Mardari

Iurie Bejenaru