

Instanța de fond: judecătoria Rîșcani, mun. Chișinău (jud: V.Micu)
Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (jud:M.Anton, T.Pelin, A.Panov)

REPUBLICA MOLDOVA
CURTEA SUPREMĂ DE JUSTIȚIE

DECIZIE

04 februarie 2015

mun. Chișinău

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

în următoarea componență:

Președinte de ședință
Judecătorii

Svetlana Novac
Tatiana Vieru
Valetina Clevadi
Ion Guzun
Oleg Sternioală

examinând recursul declarat de Șevciuc Veaceslav împotriva deciziei din 17.04.2014 a Curții de Apel Chișinău,

adoptată în cauza civilă la cererea de chemare în judecată a SC”Larensia com” SRL împotriva lui Rusu Daniel, intervenient accesoriu Rusu Camelia, Șevciuc Veaceslav, Naconecinaia Tatiana privind confirmarea dreptului la construcția imobilului în lipsa acordului și cererea reconvențională a lui Rusu Daniel împotriva SC”Larensia com” SRL privind interzicerea reconstruirii bunului

constată

La 07.04.2011 Societatea Comercială „Larensia-Com”SRL(în continuare S.C. „Larensia-Com” SRL) a depus cererea de chemare în judecată împotriva lui Rusu Daniel, intervenient accesoriu Rusu Camelia, Șevciuc Veaceslav, Naconecinaia Tatiana cu privire la confirmarea dreptului de construire a imobilului din str.A. Vlăhuță nr. 1A, mun. Chișinău proprietate comună în lipsa acordului lui Rusu Daniel.

În motivarea acțiunii reprezentantul SC„Larensia-Com”SRL a menționat că împreună cu Rusu Daniel, Șevciuc Veaceslav și Șevciuc Camelia dețin cu drept de proprietate imobilul din str. A.Vlăhuță nr.1 A, mun. Chișinău după cum urmează: SC” Larensia Com” SRL în mărime de - 1/4 cotă-parte; Rusu Daniel - 1/3 cotă-parte, Șevciuc Veaceslav și Șevciuc Camelia dețineau împreună 1/6 cotă-parte. Prin autorizația de desființare cu nr.54 a/08 din 27.03.2008 eliberată de Consiliul mun.Chișinău a fost dispusă demolarea bunului imobil din str. A.Vlăhuță nr. 1A, mun. Chișinău.

La 08 aprilie 2009, Rusu Daniel, Șevciuc Veaceslav, Șevciuc Camelia și SC„Larensia-Com”SRL au încheiat contractul de societate civilă potrivit căruia, coproprietarii urmează să aducă un aport patrimonial în construcția noului imobil în mărimea cotei-părți deținute. SC„Larensia-Com”SRL, Rusu Daniel și Șevciuc

Veaceslav s-au adresat Primăriei mun.Chișinău cu cererea privind atribuirea în arendă a terenului cu suprafața de 0,0427 ha, pentru reconstrucția imobilului demolat.

Prin decizia Consiliului mun. Chișinău nr.6/8 din 27.05.2010 s-a dispus transmiterea în arendă SC” Larensia-Com”SRL, lui Rusu Daniel și lui Sevciuc Veacelav terenul cu suprafața de 0,0427 ha, pentru reconstrucția imobilului.

De asemenea, la 19 ianuarie 2011 SC” Larensia-Com” SRL a depus în adresa lui Rusu Daniel o cerere cu privire la eliberarea acordului la reconstrucția imobilului din str.A.Vlăhuță nr.1 A, mun. Chișinău conform contractului din 08 aprilie 2009, însă răspuns nu a parvenit.

Solicită reprezentantul SC” Larensia-Com”SRL confirmarea dreptului la reconstrucția imobilului din str. A.Vlăhuța, nr.1 A, mun. Chișinău în lipsa acordului coproprietarului Rusu Daniel și încasarea cheltuielilor de judecată.

Pe parcursul examinării cauzei, Rusu Daniel a depus acțiune reconvențională împotriva SC” Larensia-Com” SRL cu privire la interzicerea edificării imobilului, or prezența noilor construcții atentează asupra integrității imobilelor aflate în vecinătate, inclusiv și asupra imobilului deținut de Rusu Daniel în calitate de coproprietar.

De asemenea, consideră că construcția va bloca căile de acces la imobilul din str.O. Goga 25, mun. Chișinău.

Solicită Rusu Daniel interzicerea edificării construcției și instalațiilor pe terenul situat în mun.Chișinău, str. A. Vlăhuță nr. 1 A, nr. cadastral 0100419.183.

Prin hotărârea din 09 decembrie 2013 a judecătoriei Rîșcani, mun. Chișinău s-a admis acțiunea înaintată de SC” Larensia-Com”SRL și s-a confirmat dreptul la reconstrucția imobilului din str.A.Vlăhuță, nr.1 A, mun. Chișinău în lipsa acordului coproprietarului Rusu Daniel; iar cererea reconvențională depusă de Rusu Daniel a fost respinsă.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 17 aprilie 2014 s-a admis apelul declarat de Rusu Daniel și s-a casat hotărârea din 09 decembrie 2013 a judecătoriei Rîșcani, mun. Chișinău în partea admiterii cererii de chemare în judecată declarată de SC” Larensia-Com” SRL și s-a adoptat o nouă hotărâre prin care s-a respins ca neîntemeiată cererea SC” Larensia-Com” SRL privind confirmarea dreptului de construcție în lipsa acordului coproprietarilor și confirmarea dreptului de reconstrucție a imobilului. În rest hotărârea din data de 09.12.2013 a judecătoriei Rîșcani, mun.Chișinău a fost menținută.

Prin încheierea din data de 25.09.2014 a Curții Supreme de Justiție recursul declarat de reprezentantul Societății Comerciale „Larensia-Com” împotriva deciziei din data de 17.04.2014 a Curții de Apel Chișinău a fost declarat inadmisibil.

La data de 20.10.2014 Șevciuc Veaceslav a depus recurs împotriva deciziei din data de 17.04.2014 a Curții de Apel Chișinău.

În motivarea recursului s-a indicat că în anul 2008 în scopul reconstrucției imobilului din str. A.Vlăhuță 1A, mun. Chișinău, coproprietarii acestuia au convenit să demoleze imobilul deținut cu drept de proprietate și să construiască un alt imobil. Astfel, la 27 martie 2008 au obținut autorizația de desființare nr.54a/08 eliberată de Consiliul mun.Chișinău. La 08 aprilie 2009 între coproprietari a fost încheiat un contract de construcție pe cote părți prin care s-a stabilit că coproprietarii investesc

în construcția noului imobil în mărimea cotei părți deținute în imobilul demolat. Potrivit contractului încheiat, Șevciuc Veaceslav și Rusu Daniel în calitate de contribuție în capitalul societății civile, au investit cotele părți deținute în imobilul din str.A.Vlahută 1A, mun. Chișinău. SC „Larensia Com” SRL în calitate de contribuție în capitalul societății civile, de asemenea, a investit cota parte deținută în imobilul din str.A.Vlăhuță 1A, mun. Chișinău și urma să investească banii proprii în construcția imobilului, să-l construiască potrivit proiectului aprobat de toți participanții.

De asemenea a fost stabilită cota parte a fiecărui participant asupra suprafețelor nelocative ale imobilului care urma să fie construit. Ca consecință a demolării imobilului din str.A.Vlăhuță 1A, mun. Chișinău a semnării contractului din 08 aprilie 2009, SC „Larensia Com” SRL a prezentat Primăriei mun.Chișinău toate actele necesare pentru elaborarea și aprobarea proiectului, eliberarea certificatului de urbanism și a autorizației de construcție.

Concomitent, SC „Larensia Com” SRL, Rusu Daniel și Șevciuc Veaceslav au depus cerere la Primăria mun. Chișinău cu privire la atribuirea în arendă a terenului cu suprafața de 0,0427 ha, cu scopul reconstrucției imobilului demolat.

La 27 mai 2010, prin decizia nr.6/8 Consiliul municipal Chișinău a dispus transmiterea în arendă SC „Larensia Corn” SRL, lui Rusu Daniel și lui Șevciuc Veaceslav a terenului cu suprafața de 0,0427 ha cu scopul reconstrucției mobilului demolat.

Menționează recurentul că Rusu Daniel deține în proprietate și imobilul vecin din str.Goga 25, mun. Chișinău. În urma demolării mobilului din str.A. Vlăhuță 1 A, a urmărit alte scopuri decât construcția altui imobil pe locul imobilului demolat și anume lichidarea construcției din str.A.Vlăhuță 1A, mun.Chișinău pentru a avea posibilitate ulterior să ceară atribuirea terenului, proprietate municipală în folosința sa pentru a avea acces mai comod la construcția din str.Goga 25, mun. Chișinău.

Indică recurentul că prin aceste acțiuni, Rusu Daniel, intenționează să-l lipsească de proprietatea deținută, acționând cu rea credință.

Consideră că solicitarea SC „Larensia Corn” SRL cu privire la confirmarea dreptului de construcție în lipsa acordului coproprietarului Rusu Daniel la reconstrucția imobilului din str.A. Vlăhuță 1A, mun. Chișinău este întemeiată.

Consideră recurentul că decizia recurată urmează a fi casată dat fiind că a fost emisă cu aplicarea eronată a normelor de drept material și procesual.

Menționează recurentul că instanța de apel face referire la art.art.316, 320 Cod civil și a indicat că la 21.10.2011, cota parte de 1/3 din imobilul din str.A.Vlahuta 1A pe care o deținea Rusu Daniel a fost transmisă lui Naconecinaia Tatiana. Prin urmare la momentul examinării litigiului Rusu Daniel nu era proprietar al bunului imobil în litigiu. Respectiv, contractul din 08.04.2009 de societate civilă, încheiat anterior între coproprietari imobilului și Rusu Daniel nu este opozabil lui Naconecinaia Tatiana, deoarece, în asemenea caz, legea nu prevede o subrogare de la sine în drepturi și obligații a creanțelor ce reies din acest contract, și, respectiv acest contract nu este translativ de drepturi si obligații.

Astfel, la data încheierii contractului de societate civilă din 08.04.2009, Rusu Daniel și-a exprimat consimțământul de a investi în construcția imobilului și această obligație îi aparține lui, deci contractul produce efecte juridice numai în

privința lui. Naconecinaia Tatiana este un alt subiect de drept, care are voința proprie, iar subrogarea părții în contract nu poate veni de la sine. Contractul din 08.04.2009 este un contract de societate civilă, iar conform art.1352, alin.(3) Cod Civil, retragerea unui asociat are drept consecință dizolvarea societății civile, astfel pe cale de consecință acest contract nu poate produce efecte juridice odată cu înstrăinarea cotei părți a lui Rusu Daniel în folosul unui terț și nici pentru Rusu Daniel.

În combaterea acestei poziții menționează recurentul că Naconecinaia Tatiana este mama lui Rusu Daniel care la data de 08 aprilie 2009, data semnării contractului de societate civilă, se afla alături de fiul său, care era minor și a semnat contractul de societate civilă, acceptând toate condițiile acestuia.

La momentul semnării contractului, Rusu Daniel nu avea capacitate civilă de a încheia contracte de sine stătător, mama fiind reprezentant legal, fiind apt în analiza tuturor condițiilor și clauzelor contractuale, având împuternicirea de a semna contracte aceasta este și subiect „de jure” al contractului.

Contractul de societate civilă se încheie în considerarea calităților personale ale fiecărui asociat. Faptul că un asociat, dorind să părăsească societatea indiferent din ce motive, substituit cu un terț, poate fi privit ca un motiv temeinic pentru ceilalți asociați de a refuza acordul, întrucât ceilalți asociați pot să nu-l cunoască, să nu aibă încredere, să nu dorească să-l aibă ca partener pe acel terț. Legea nu poate pretinde asociaților rămași în societate să-l „cunoască” imediat pe terț - viitor asociat, să dobândească brusc încredere în el, sau să fie forțați să devină parteneri împotriva voinței lor.

A mai indicat recurentul că înainte de semnarea contractului de societate civilă din 08 aprilie 2009, pe terenul unde se prognoza construcția noului imobil, obiect al contractului, exista un alt imobil care a fost demolat. Fiul - Rusu Daniel, cât și mama - Naconecinaia Tatiana de la început nu aveau intenția să execute contractul care urma să fie semnat, ci urmăreau scopul demolării imobilului existent după care, prin diverse mijloace legale și ilegale, să stopeze construcția noului imobil pentru că aceasta le făcea deficit accesului și vizibilitatea imobilului de vis-a-vis care le aparține cu drept de proprietate. Această, însă, duce la prejudicierea intereselor și tergiversarea executării contractului.

Menționează recurentul că Rusu Daniel cât și SC „Larenisia Com” SRL, nu aveau în nici un mod dreptul să rezilieze contractul încheiat, mai mult ca atât fără acordul părților.

Mai mult indică recurentul că Șevciuc (Rusu) Camelia, Naconecinaia Tatiana fiind proprietari al bunului imobil nu au luat parte la încheierea contractului de construcție pe cota părți, nu sunt părți a contractului nu l-au semnat, astfel fiind eronată concluzia instanței de fond precum că toți proprietarii au dat acordul la reconstrucția imobilului din str.A. Vlăhuță, 1A.

Menționează recurentul că contractul de societate civilă din 08 aprilie 2009 a fost semnat de Naconecinaia Tatiana și invocarea instanței de apel despre ne semnarea de către aceasta a contractului nu este fondată.

De asemenea, instanța de apel greșit a relevat că la 08 aprilie 2009 între coproprietari SC "Larenisia-Com" SRL, Rusu Daniel, Șevciuc Veaceslav și Șevciuc Camelia a fost încheiat un contract de constructive pe cota partea (contract de

societate civilă) prin care s-a stabilit că proprietarii investesc în construcția noului imobil în mărimea cotei părți deținute în imobilul demolat și pune la baza concluziei sale decizia Consiliul mun. Chișinău din 27.05.2010 prin care lui Șevciuc Veaceslav, Rusu Daniel și SC „Larensia-Com”, SRL li s-a transmis lotul de teren cu suprafață de 0,0427 ha din str. A.Vlahuța, 1A pentru construcția unui centru comercial din contul demolării imobilului existent, care de fapt nu are relevanță de cea invocată în cererea de chemare a reclamantului, coproprietari ai imobilului sunt alte persoane, Rusu Daniel este o persoană străină raporturilor de proprietate și obligaționale stabilite anterior, contractului de societate și-a consumat efectele juridice, astfel fiind încălcat dreptul de proprietate a lui Rusu Camelia, Naconecinaia Tatiana, care nu și-au dat acordul la demolarea și constituirea unui nou imobil.

Cosideră recurentul că astfel instanța a interpretat unilateral și ilegal legislația în vigoare la emiterea deciziei.

Menționează recurentul că, prin decizia nr.6/8 Consiliul municipal Chisinau din 27 mai 2010 s-a dispus transmiterea în arendă SC „Larensia Corn” SRL, lui Rusu Daniel și lui Șevciuc Veaceslav a terenului cu suprafața de 0.0427 ha cu scopul reconstrucției imobilului demolat.

Dreptul asupra terenului neafectat de construcții îl dețin SC „Larensia Com” SRL, lui Rusu Daniel și lui Șevciuc Veaceslav, persoane care de jure sunt părți al contractului de societate civilă din 08 aprilie 2009.

La data de 24.11.2014, Șevciuc Veaceslav a depus o completare la cererea de recurs în care face referire la normele legale pe care își întemeiază cererea și în care mai indică despre încălcările procedurale comise de instanța de apel prin faptul ne citării în ședința de judecată.

La data de 01.12.2014, Rusu Daniel a depus referință la cererea de recurs.

Examinând argumentele invocate în recurs în raport cu materialele cauzei, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție conchide că recursul declarat urmează a fi admis, casata decizia instanței de apel cu menținerea hotărârii primei instanțe din următoarele considerente.

Conform prevederilor art. 434 alin. (1) CPC, recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau a deciziei integrale.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. f) CPC, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul, să caseze decizia instanței de apel și să mențină hotărârea primei instanțe.

Conform art.316 alin.alin.(1),(2) Cod civil, proprietatea este, în condițiile legii, inviolabilă. Dreptul de proprietate este garantat. Nimeni nu poate fi silit a ceda proprietatea sa, afară numai pentru cauză de utilitate publică pentru o dreaptă și prealabilă despăgubire. Exproprierea se efectuează în condițiile legii.

Conform art.320 alin.alin.(1), (2) Cod civil, dreptul de proprietate asupra unui bun nou, realizat de o persoană pentru sine, se dobândește de către aceasta dacă legea sau contractul nu prevede altfel. Dreptul de proprietate se poate dobîndi, în condițiile legii, prin ocupațiune, act juridic, succesiune, accesiune, uzucapiune, precum și prin hotărâre judecătorească atunci când aceasta este translativă de proprietate.

Conform art.321 alin.(2) Cod civil, în cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobândește la data înscrierii în registrul bunurilor imobile, cu excepțiile prevăzute de lege.

Conform extrasului din Registrul bunurilor imobile, eliberat la data de 04.03.2009, SC „Larensia Com” SRL, Rusu Daniel, Șevciuc Veaceslav și Șevciuc Camelia dețineau dreptul de proprietate asupra imobilului din str.A.Vlăhuță, nr. 1A, mun. Chișinău și anume: SC „Larensia Com” SRL - 1/2 cotă parte; Rusu Daniel - 1/3 cotă parte; Șevciuc Veaceslav și Șevciuc Camelia împreună 1/6 cotă parte. (f.d. 19)

La data de 27 martie 2008, la cererea SRL „Larensia-Com”, Consiliul municipal Chișinău a eliberat autorizația de desființare cu nr. 54a/08 a imobilului lit. A din str. A. Vlăhuță 1, mun. Chișinău (f.d.20).

La 08 aprilie 2009, între coproprietarii imobilului din str.A.Vlăhuță 1A, mun.Chișinău - SC „Larensia Com” SRL, Rusu Daniel și Șevciuc Veaceslav a fost încheiat contractul cu nr.1 de construcție pe cote-părți, prin care au stabilit să investească în construcția noului imobil în mărimea corespunzătoare cotei părți deținute în imobilul demolat din str. A. Vlăhuță 1A, mun. Chișinău. (f.d. 11)

Potrivit contractului nr.1 încheiat la data de 08.04.2009 între SC „Larensia Com” SRL, Rusu Daniel și Șevciuc Veaceslav, SC „Larensia Com” SRL urma să investească banii proprii în construcția imobilului din str.A. Vlăhuță 1A, mun. Chișinău, să-l construiască potrivit proiectului aprobat de toate părțile contractante. În pct. 3.1. al contractului au fost stabilite, cotele părți a fiecărui participant asupra suprafețelor locative și nelocative ale imobilului care urma să fie construit.

La fel s-a stabilit că „Larensia Com” SRL, Rusu Daniel și Șevciuc Veaceslav au depus la Primăria mun. Chișinău cerere cu privire la atribuirea în arendă a terenului cu suprafața de 0,0427 ha, în scopul reconstrucției imobilului demolat.

Prin decizia din 27 mai 2010, nr. 6/8, Consiliul municipal Chișinău a dispus transmiterea în arendă SC„Larensia Com” SRL, Rusu Daniel și lui Șevciuc Veaceslav a terenului cu suprafața de 0,0427 ha din str.A.Vlăhuță 1A, mun. Chișinău, pentru construcția unui centru comercial, din contul demolării imobilului existent, proporțional cotelor-părți de imobil, respective 1/6, 1/3 și 1/2, conform planului. (f.d. 6)

Prin dispoziția nr.1103-d din 09.12.2010 a Primăriei mun.Chișinău, avînd în vedere petițiile lui Rusu Gheorghe, reprezentantul lui Rusu Daniel, a fost anulat certificatul de urbanism nr. 608/10 din 11.08.2010, eliberat SRL “Larensia-Com”, lui Șevciuc Veaceslav și Rusu Daniel, privind proiectarea unui centru comercial în limitele terenului arendat din str. Al. Vlahuță 1A (f.d. 8; 51).

Prin hotărîrea din 28.02.2011 a judecătoriei Rîșcani mun. Chișinău, lui Rusu Camelia i-a fost recunoscut dreptul de proprietate asupra 1/12 cotă-parte ideală din imobilul din str. A.Vlahuță 1A, mun.Chișinău și dreptul de folosință asupra 1/12 cotă-parte ideală din terenul aferent imobilului din str. A.Vlahuță 1A, mun. Chișinău (f.d.24-26).

Instanța de recurs menționează că instanța de fond corect a ajuns la concluzia că Rusu Daniel era minor și fiind reprezentat de Rusu Gheorghe deținea în proprietate, în baza contractului de donație nr. 7660 din 28.07.2008 (f.d. 34) și imobilul alăturat imobilului din str. A.Vlahuță 1A, mun. Chișinău și anume imobilul din str. Goga 25, mun. Chișinău, fapt ce se confirmă prin extrasul din Registrul bunurilor imobile (f.d. 33).

Conform contractului de donație nr.8736 din 19.10.2011, încheiat între Rusu

Daniel, în calitate de donator și Naconecinaia Tatiana, în calitate de donatar, Rusu Daniel a donat lui Naconecinaia Tatiana 1/3 cotă-parte din imobilul situat în mun. Chișinău, str. A. Vlahuță 1A. (f.d. 39-40)

Conform extrasului din Registrul bunurilor imobile, eliberat la data de 19.01.2012, dreptul de proprietate asupra imobilului din str. A. Vlahuță, nr. 1A, mun. Chișinău era deținut de: SC „Larensia-Com” SRL - 1/2 cotă parte; Naconecinaia Tatiana - 1/3 cotă parte; Șevciuc Veaceslav - 1/12 cotă parte și Șevciuc Camelia - 1/12 cotă parte. (f.d. 41-42)

Totodată, s-a stabilit că prin hotărârea din 12.08.2013 a judecătoriei Rîșcani mun. Chișinău, a fost admisă cererea de chemare în judecată înaintată de SC „Larensia-Com” SRL împotriva lui Naconecinaia Tatiana, Șevciuc Veaceslav, Rusu Camelia, intervenienți accesorii ÎS „Cadastru”, Primăria mun. Chișinău, Rusu Daniel privind radierea bunului imobil și a fost radiat din Registrul bunurilor imobile înscrisul cu privire la imobilul-construcție situat în mun. Chișinău, str. A. Vlahuță, nr. 1A, cu nr. cadastral 0100419.183.01 (f.d. 92).

Astfel, instanța de fond corect a stabilit că între SC „Larensia Com” SRL, Șevciuc Veaceslav și Rusu Daniel, reprezentat de Rusu Gheorghe a fost încheiat la 08 aprilie 2009, un contract de construcție pe cote-părți, prin care s-a convenit că coproprietarii bunului imobil din str. A. Vlahuță 1A, mun. Chișinău, investesc în construcția noului imobil în mărimea cotei părți deținute în imobilul demolat din str. A. Vlahuță 1A, mun. Chișinău, fiind expus expres în contract acordul tuturor coproprietarilor cu privire la reconstrucția imobilului din str. A. Vlahuță 1A, mun. Chișinău, în urma demolării imobilului vechi.

Prin urmare, conform pct. 1.1. din contractul încheiat la data de 08.04.2009 - obiectul contractului îl reprezintă viitoarea construcție cu 4 etaje, mansarda și parcare la nivelul parterului ce urmează a fi construită de părți ca urmare a contribuției fiecăreia conform contractului, acțiuni pe care refuză să le execute Rusu Daniel, prin ce încalcă în mod vădit drepturile SC „Larensia-Com” SRL și prevederile contractuale.

La fel, instanța de recurs menționează că instanța de fond corect a reținut că în baza deciziei Consiliului municipal Chișinău din 27.05.2010, a fost transmis în arendă pe un termen de cinci ani cetățenilor Șevciuc Veaceslav, Rusu Daniel și SRL „Larensia Com” lotul de pământ cu suprafața de 0.0427 ha, din str. A. Vlahuță 1A, anume pentru construirea unui centru comercial, din contul demolării imobilului existent proporțional cotelor-părți, respectiv 1/2, 1/3 și 1/6, conform planului.

Astfel, Colegiul reiterează că instanța de fond corect a identificat attributele dreptului de proprietate și caracterele acestuia în virtutea căruia nu se admite încălcarea lui și care implică opozabilitate față de terți.

În consecință, instanța de fond corect a conchis că Rusu Daniel prin acțiunile sale, deși nu lipsește SC „Larensia-Com” în calitate sa de proprietar al bunului din str. A. Vlahuță 1A, mun. Chișinău, de posesia bunului, totuși îl împiedică pe ultimul să-și exercite în deplinătate prerogativele dreptului de proprietate.

Tot aici, Colegiul remarcă că pentru soluționarea prezentei spețe era necesar de a determina dubla calitate a lui Rusu Daniel: prima – ca asociat la contractul de societate civilă și a doua – ca proprietar al bunului imobil din str. Goga 25, mun. Chișinău.

Cît privește prima circumstanță, Colegiul constată următoarele.

Conform art.737 Cod Civil, rezoluțiunea contractului operează prin declarație scrisă față de cealaltă parte. Dacă prestația este oferită cu întârziere sau nu corespunde în alt fel prevederilor contractului, creditorul pierde dreptul de rezoluțiune dacă nu notifică cealaltă parte într-un termen rezonabil de la data la care a aflat sau trebuia să afle despre oferta sau executarea necorespunzătoare.

Scopul acestui articol este de a stabili modul în care operează rezoluțiunea. Alin. (1) al acestui articol stabilește regula generală în conformitate cu care dreptul părții de a desființa contractul se exercită printr-o declarație scrisă adresată celeilalte părți a contractului.

Reieșind din această dispoziție rezultă că instanța de judecată nu este în drept să declare rezoluțiunea contractului deoarece desființarea contractului ține exclusiv de voința părților contractului. Instanța judecătorească va putea să controleze dacă sau întrunit condițiile pentru rezoluțiune și fie să confirme că contractul este rezolvit fii să constate că nu se întrunesc condițiile pentru rezoluțiune și să soluționeze litigiul dintre părți fără a ține cont de declarația de rezoluțiune.

În speță s-a stabilit că, între părți a fost încheiat un contract de societate civilă cu scopul edificării unei construcții pe str.Vlahuță 1A, mun.Chișinău.

Declarația de reziliere a fost expediată în adresa SRL „Larencia com” la data de 07.12.2011.(f.d.91) Conform declarației expdeiate, Rusu D. a informat că contractul de societate civilă se va considera a fi reziliat din data recepționării declarației de către SRL „Larencia com”.

La acest capitol, Colegiul indică că contractul poate fi reziliat conform art.747 alin.(1) Cod civil care prevede că rezilierea operează numai pentru viitor. Pot fi reziliate contractele cu executare succesivă, la reziliere, art.734, 735, 737, 741–746 se aplică în modul corespunzător și conform art.748 Cod civil, care statuiază că dacă motivul rezilierii constă în neexecutarea unei obligații contractuale, rezilierea este admisibilă numai la expirarea fără rezultat a unui termen de remediere (termen de grație) sau după o somație rămasă fără efect, contractele cu executare succesivă în timp pot fi reziliate de orice parte pentru motive întemeiate, fără respectarea unui termen de grație sau de somație. Există motiv întemeiat atunci cînd, luîndu-se în considerare toate împrejurările cazului și interesele ambelor părți, nu se poate pretinde nici uneia dintre ele continuarea raporturilor contractuale pînă la expirarea termenului de grație sau de somație.

De asemenea, art. 735 Cod Civil, prevede că o parte poate rezolvi contractul dacă există o neexecutare esențială din partea celeilalte părți. Pentru determinarea neexecutării esențiale, în special se iau în considerare următoarele circumstanțe:

a) neexecutarea privează substanțial creditorul de ceea ce acesta se aștepta de la executarea contractului, cu excepția cazului cînd debitorul demonstrează că nu a prevăzut și nu putea să prevadă în mod rezonabil rezultatul scontat;

b) executarea întocmai a obligațiilor ține de esența contractului;

c) neexecutarea este intenționată sau din culpă gravă;

d) neexecutarea dă temei creditorului să presupună că nu poate conta pe executarea în viitor a contractului.

Este de menționat că în declarația expediată de către Rusu D. nu s-a indicat expres care temeiul de reziliere a contractului de societate civilă, acesta poate fi doar dedus.

De asemenea Colegiul mai relevă că chiar și în cazul că temei de reziliere ar servi neexecutarea esențială a contractului, după cum s-a invocat ulterior – deja în cadrul judecării prezentului litigiu de către reprezentanții lui Rusu D., contractul de societate civilă și în acest caz nu poate fi confirmat ca fiind reziliat din următoarele considerente.

Din prevederile legale enunțate supra rezultă cert că pentru rezilierea unui contract, partea declarantă urmează a dispune de motive temeinice. Ca temei de reziliere poate servi neexecutarea esențială a contractului.

În speță s-a invocat că SRL „Larencia com” nu a respectat termenul contractului și anume termenul de un an, în interiorul căruia urma a fi edificată construcția.

Colegiul va respinge acest argument deoarece conform pct.2.1. al contractului, „construcțiile portante, parcare...trebuie să fie construite în termen de un an... din momentul demarării de fapt a lucrărilor de construcție în prezența autorizației de construcție”.

Colegiul constată că lucrările de construcție urmau a fi efectuate doar dacă ar fi fost eliberată autorizația de construcție și aceste lucrări urmau a fi executate în termen de un an.

În speță, însă, s-a dovedit că de fapt lucrările de construcție nici nu au început și nici autorizația de construcție nu a fost obținută de către SRL „Larencia com”, cauza fiind lipsa acordului lui Rusu D.

Altfel, Rusu D. nu și-a exprimat acordul pentru edificarea construcției la solicitarea parvenită de la SRL „Larencia com”, împiedicând astfel obținerea actelor administrative necesare pentru construire și ulterior, cu rea credință a invocat nerespectarea obligațiilor contractuale de către SRL „Larencia com”, transferând responsabilitatea pe ultima.

Ca concluzie, conform art.737 Cod civil, Colegiul a constatat că nu sunt întrunite condițiile pentru reziliere și litigiul dintre părți urmează să fie soluționat fără a se ține cont de declarația de rezoluțiune.

În aceste circumstanțe, SC „Larencia-Com”, având calitatea de coproprietar al bunului din str. A.Vlahuță 1A, mun.Chișinău, este în drept să ceară înlăturarea încălcărilor dreptului de proprietate chiar dacă asemenea încălcări nu au ca efect lipsirea proprietarului de posesie, iar edificarea construcției nu atentează în mod inadmisibil asupra imobilului ce aparține lui Rusu Daniel.

Colegiul subliniază corectitudinea soluției instanței de fond referitor la confirmarea dreptului SC „Larencia- SRL de construcție în lipsa acordului coproprietarului Rusu Daniel, la reconstrucția imobilului din str. A. Vlahuță 1A, mun. Chișinău. Ori, potrivit art. 376 alin.alin. (1), (2) Cod civil, dacă dreptul proprietarului este încălcat în alt mod decât prin uzurpare sau privare ilicită de posesiune, proprietarul poate cere autorului încetarea încălcării.

Totodată Colegiul remarcă că confirmarea dreptului SRL „Larencia com” privind edificarea construcției în lipsa acordului lui Rusu D. nu poate substitui actele administrative necesare – certificatul de urbanism, autorizația de construire, acte doar în prezența cărora pot demara lucrări de construcție.

Ceea ce ține de calitatea lui Rusu Daniel ca proprietar al bunului imobil din str.Goga 25, mun.Chișinău, Colegiul relevă următoarele.

Conform art. 377 Cod civil, proprietarii terenurilor vecine sau ai altor bunuri imobile învecinate, pe lângă respectarea drepturilor și obligațiilor prevăzute de lege, trebuie să se respecte reciproc. Se consideră vecin orice teren sau alt bun imobil de unde se pot produce influențe reciproce.

Conform art.379 Cod civil, proprietarul poate cere interzicerea ridicării sau exploatării unor construcții sau instalații despre care se poate afirma cu certitudine că prezența și utilizarea lor atentează în mod inadmisibil asupra terenului său. Dacă construcția sau instalația a fost ridicată respectându-se distanța de la hotar stabilită de lege, demolarea sau interzicerea exploatării acestora poate fi cerută doar în cazul în care afectarea inadmisibilă s-a produs în mod evident.

Respectiv, având în vedere prevederile legale, acțiunea reconvențională înaintată de Rusu Daniel către SC „Larensia-Com” SRL privind interzicerea ridicării construcțiilor, corect a fost respinsă.

Totodată, instanța de recurs reține că edificarea cărorva construcții pe terenul din str.A. Vlahuță 1A, mun. Chișinău este posibilă, deoarece prezența lor nu atentează asupra imobilelor aflate în vecinătate, inclusiv asupra imobilului în care Rusu Daniel deține cu drept de proprietate comună 64% cotă-parte. Și, instanța de recurs reiterează că Rusu Daniel nu a prezentat careva probe pertinente și concludente care ar demonstra contrariul, ori normele legale invocate de acesta în vederea apărării dreptului său de proprietate implică săvârșirea de către SC “Larensia-Com” SRL a cărorva acțiuni, iar în cadrul examinării cauzei nu s-a constatat că SC “Larensia-Com” SRL a întreprins careva acțiuni, ci din contra prin cererea de chemare în judecată aceasta își asigură legalitatea viitoarelor acțiune de edificare a construcției pe terenul litigios.

Mai mult decât atât, soluția instanței de fond este corectă și corespunde circumstanțelor de fapt și drept, deoarece din materialele dosarului nu s-a constatat în vre-un fel imixtiunea SC “Larensia-Com” SRL și a recurentului în dreptul de proprietate a lui Rusu Daniel, precum și nici crearea cărorva obstacole acestuia în vederea exercitării folosinței cotei sale părți din imobilul litigios, precum și celor din vecinătate.

În același timp, instanța de recurs reține, că instanța de fond corect a concluzionat că Rusu Daniel nu a prezentat careva probe pertinente și concludente, care să confirme cele invocate în cererea de chemare în judecată.

În conformitate cu art. 118 alin (1) CPC, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor și obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel.

Astfel, Colegiul consideră că, instanța de fond a examinat pricina sub toate aspectele, stabilind cu certitudine raportul juridic litigios, circumstanțele de fapt, caracteristice raportului juridic litigios, legea materială ce guvernează raportul juridic.

De asemenea, în cadrul judecării pricinii, instanța de judecată a creat participanților la proces, condiții obiective și echitabile, pentru exercitarea drepturilor și obligațiilor procedurale, fapt ce se încadrează în asigurarea părților

dreptul la un proces echitabil, garantat și asigurat prin art.6 al Convenției Europene pentru apărarea a Drepturilor Omului.

În asemenea circumstanțe, instanța de recurs conchide că, decizia Curții de Apel Chișinău este pasibilă casării din considerentul aplicării și interpretării eronate de către aceasta a normelor legale.

Avînd în vedere cele expuse, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră recursul întemeiat și îl va admite cu casarea deciziei recurate și cu menținerea în vigoare a hotărîrii instanței de fond.

Reieșind din cele expuse, în baza art. 445 alin. (1) lit. f) CPC RM, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție,

d e c i d e :

Se admite recursul declarat de Șevciuc Veaceslav împotriva deciziei din 17.04.2014 a Curții de Apel Chișinău.

Se casează decizia din 17.04.2014 a Curții de Apel Chișinău, adoptată în cauza civilă la cererea de chemare în judecată a SC”Larensia com” SRL împotriva lui Rusu Daniel, intervenient accesoriu Rusu Camelia, Șevciuc Veaceslav, Nacanecinaia Tatiana privind confirmarea dreptului în lipsa acordului și cererea reconvențională a lui Rusu Daniel împotriva SC”Larensia com” SRL privind interzicerea reconstruirii bunului cu menținerea hotărîrii din 09 decembrie 2013 a judecătoriei Rîșcani, mun. Chișinău.

Decizia este irevocabilă.

Președinte de ședință

Svetlana Novac

Judecătorii

Tatiana Vieru

Valetina Clevadi

Ion Guzun

Oleg Sternioală