

prima instanță: S. Procopciuc

dosarul nr. 2ra-904/15

instanța de apel: D. Manole, E. Fistican, N. Traciuc

DECIZIE

06 mai 2015

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele completului, judecătorul Iulia Sîrcu

Judecătorii

Iuliana Oprea, Galina Stratulat

Ion Druță, Ion Corolevschi

examinând recursul declarat de către Mihail Mîrzac, în pricina civilă la cererea de chemare în judecată a lui Mihail Mîrzac împotriva Gospodăriei țărănești „Reu Maria” cu privire la repararea prejudiciului material și la cererea reconvențională a Gospodăriei țărănești „Reu Maria” împotriva lui Mihail Mîrzac, Inei Mamedova, Isidor Vascan, Valeriu Covaci și Grigore Balan cu privire la repararea prejudiciului material, împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 20 mai 2014, prin care a fost admis apelul declarat de către Gospodăria țărănească „Reu Maria”, casată hotărârea Judecătoriei Orhei din 19 noiembrie 2013 în partea admiterii parțiale a acțiunii inițiale și emisă în această parte o nouă hotărâre cu privire la respingerea acțiunii inițiale, iar în rest hotărârea a fost menținută,

c o n s t a t ă:

La 18 ianuarie 2013, Mihail Mîrzac a depus o cerere de chemare în judecată împotriva Gospodăriei țărănești „Reu Maria” cu privire la repararea prejudiciului material.

În motivarea acțiunii reclamantul a invocat că în anul 2004, a fondat Gospodăria țărănească „Mîrzac Mihail”, fapt confirmat prin certificatul de înregistrare a gospodăriei țărănești din 02 februarie 2004.

Menționează că întru desfășurarea activității gospodăriei țărănești, el a decis să procure mai multe loturi de pământ agricole cu scopul de a cultiva produse agricole pentru comercializare.

Reține că în perioada anilor 2011-2012, a cumpărat loturi de pământ cu suprafețele de 0,11 ha, cu nr. cadastrale 6417118271, 6417118272, 6417118273, 6417118274, 6417118275, 6417118276, 6417118277 și 6417118278.

Susține că necătând la faptul că este proprietarul loturilor de pământ enunțate, achitând inclusiv și impozitul funciar, el nu și-a putut și nu-și poate realiza deplin drepturile de proprietar prevăzute de art. 315 din Codul civil, deoarece pârâta i-a acaparat loturile de pământ, plantând ilegal livadă pe aceste loturi de pământ.

Afirmă că din vina pârâtei nu a putut folosi terenurile sale, astfel, fiind lipsit de posibilitatea de a recolta pe aceste loturi de pământ pepeni verzi (harbuji) și din această cauză, a suportat pierderi considerabile.

Prin urmare, solicită încasarea de la pârâtă a sumei de 181417 lei, cu titlu de prejudiciu material, a cheltuielilor de asistență juridică în sumă de 2500 lei și a cheltuielilor suportate pentru eliberarea extraselor în sumă de 428 lei.

Ulterior, Gospodăria țărănească „Reu Maria” a depus o cerere reconvențională împotriva lui Mihail Mîrzac, Inei Mamedova, Isidor Vascan, Valeriu Covaci și Grigore Balan cu privire la repararea prejudiciului material.

În motivarea acțiunii reconvenționale pârâta a indicat că în toamna anului 2011, cu permisiunea proprietarilor loturilor de pământ cu suprafețele de 0,11 ha, cu nr. cadastrale 6417118271, 6417118272, 6417118273, 6417118274, 6417118275, 6417118276, 6417118277 și 6417118278, a prelucrat aceste loturi de pământ, sădind livadă și suportând cheltuieli de peste 1 milion de lei.

Menționează că fără a o înștiința despre intenția lor, proprietarii loturilor de pământ menționate au înstrăinat aceste loturi de pământ, astfel, cauzându-i prejudicii materiale considerabile.

Susține că proprietarii loturilor de pământ menționate, la data încheierii contractelor de vânzare-cumpărare a terenurilor, cunoșteau despre faptul că Gospodăria țărănească „Reu Maria” executa lucrări de îngrijire a livezii pe care a plantat-o, însă cu toate acestea, au acceptat să vândă aceste loturi de pământ.

Prin urmare, solicită încasarea de la Mihail Mîrzac, Inei Mamedova, Isidor Vascan, Valeriu Covaci și Grigore Balan în mod solidar a sumei de 49557 lei, cu titlu de prejudiciu material, a cheltuielilor de asistență juridică și a taxei de stat.

Prin hotărârea Judecătoriei Orhei din 19 noiembrie 2013 acțiunea inițială a fost admisă parțial și au fost încasate de la Gospodăria țărănească „Reu Maria” în beneficiul lui Mihail Mîrzac suma de 14513 lei, cu titlu de prejudiciu material și cheltuielile de asistență juridică în sumă de 2500 lei și în beneficiul statului taxa de stat în sumă de 435 lei, iar în rest acțiunea inițială a fost respinsă ca neîntemeiată. Acțiunea reconvențională a fost respinsă ca neîntemeiată.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 20 mai 2014 a fost admis apelul declarat de către Gospodăria țărănească „Reu Maria”, casată hotărârea primei instanțe în partea admiterii parțiale a acțiunii inițiale și în partea încasării în contul statului a taxei de stat și emisă în această parte o nouă hotărâre, prin care acțiunea inițială a fost respinsă ca neîntemeiată.

La 04 februarie 2015, în termenul prevăzut de lege, Mihail Mîrzac a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, cerând admiterea acestuia, casarea integrală a deciziei instanței de apel și menținerea hotărârii primei instanțe.

Recurentul Mihail Mîrzac, în motivarea recursului, a indicat că decizia instanței de apel este neîntemeiată, deoarece instanța de apel a interpretat în mod eronat normele de drept material.

Menționează că instanța de apel și-a întemeiat soluția pe prima parte din răspunsul Consiliului raional Orhei nr. M-318/12 din 13 iulie 2012, ignorând partea a doua în care a fost menționat că Gospodăria țărănească „Reu Maria”, neavând contracte cu deținătorii de terenuri, a procedat ilegal.

Susține că în cazul dat, instanța de apel urma să rețină că proprietarii terenurilor în cauză erau persoanele fizice Grigore Balan, Isidor Vascan, Axenia Vascan și Ina Mamedova, dar nu Consiliul raional Orhei.

Afirmă că relațiile dintre persoanele fizice – proprietarii terenurilor în litigiu și Gospodăria țărănească „Reu Maria” sunt reglementate de Legea nr. 861 din 14 ianuarie 1992 cu privire la arendă și, în special, de art. 7, care prevede că documentul de bază, care reglementează relațiile dintre cel care dă în arendă și arendaș, este contractul de arendă, care se încheie în scris.

Invocă că conform art. 7/1 din Legea menționată, dreptul de arendă asupra bunului imobil pe un termen mai mare de 3 ani este supus înregistrării obligatorii în registrul bunurilor imobile în timp de 3 luni de la data încheierii contractului de arendă.

Mai invocă că din prevederile art. 13 din Legea enunțată rezultă că toate îmbunătățirile pe bunul imobil arendat se fac doar cu consimțământul proprietarului.

Menționează că este evident și cert că Gospodăria țărănească „Reu Maria”, plantând livadă pe terenurile în litigiu în lipsa consimțământului proprietarilor acestora, nu poate fi considerată posesor de bună-credință.

Prin referința depusă la 21 aprilie 2015 Gospodăria țărănească „Reu Maria” a solicitat respingerea recursului și menținerea deciziei instanței de apel.

În conformitate cu art. 440 alin. (2) Codul de procedură civilă, completul din 3 judecători prin încheierea din 22 aprilie 2015 a considerat recursul admisibil și a dispus examinarea fondului de un complet din 5 judecători.

În conformitate cu art. 444 Codul de procedură civilă, recursul se examinează fără înștiințarea participanților la proces.

Studiind materialele dosarului, Colegiul civil, comercial 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 alin. (1) lit. a) CPC, instanța de recurs, după ce judecă recursul, este în drept să respingă recursul și să mențină decizia instanței de apel.

Înaintând prezenta cerere de chemare în judecată, Mihail Mîrzac a solicitat încasarea de la Gospodăria țărănească „Reu Maria” a sumei de 181417 lei, cu titlu de prejudiciu material, a cheltuielilor de asistență juridică în sumă de 2500 lei și a cheltuielilor suportate pentru eliberarea extraselor în sumă de 428 lei.

La rîndul său, Gospodăria țărănească „Reu Maria”, înaintând prezenta cerere reconvențională, a solicitat încasarea de la Mihail Mîrzac, Inei Mamedova, Isidor Vascan, Valeriu Covaci și Grigore Balan în mod solidar a sumei de 49557 lei, cu titlu de prejudiciu material, a cheltuielilor de asistență juridică și a taxei de stat.

Prima instanță, fiind investită cu judecarea prezentei pricini, a ajuns la concluzia temeiniciei parțiale a acțiunii inițiale și netemeiniciei acțiunii reconvenționale.

Ulterior, instanța de apel, fiind investită cu judecarea apelului declarat de către Gospodăria țărănească „Reu Maria”, a ajuns la concluzia temeiniciei acestuia, casând hotărârea primei instanțe în partea admiterii parțiale a acțiunii inițiale și

pronunțând în această parte o nouă hotărâre, prin care a respins acțiunea inițială ca neîntemeiată, iar în rest menținând hotărârea primei instanțe.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție, analizând materialele anexate la dosar, în coraport cu legislația în vigoare ce guvernează raportul juridic litigios, a ajuns la concluzia că soluția dată de către instanța de apel este una întemeiată și legală.

Pe parcursul judecării pricinii s-a constatat că la 20 decembrie 2011, Mihail Mîrzac a cumpărat de la Isidor Vascan imobilul situat în extravilanul s. Bulăiești, r-nul Orhei, care constă din: terenul cu destinația agricol, cu suprafața de 0,1520 ha, cu nr. cadastral 6417111.171 și terenul cu destinația agricol, cu suprafața de 0,1100 ha, cu nr. cadastral 6417118.277, încheind un contract de vânzare-cumpărare, care la 26 decembrie 2011 a fost înregistrat la OCT Orhei (f. d. 20, 21).

Tot la 20 decembrie 2011, Mihail Mîrzac a cumpărat de la Axenia Vascan imobilul situat în extravilanul s. Bulăiești, r-nul Orhei, care constă din: terenul cu destinația agricol cu suprafața de 0,1520 ha, cu nr. cadastral 6417111.172 și terenul cu destinația agricol cu suprafața de 0,1100 ha, cu nr. cadastral 6417118.276, încheind un contract de vânzare-cumpărare, care la 26 decembrie 2011 a fost înregistrat la OCT Orhei (f. d. 22, 23).

În aceeași zi, Mihail Mîrzac a cumpărat de la Tamara Balan imobilul situat în extravilanul s. Bulăiești, r-nul Orhei, care constă din: terenul cu destinația agricol cu suprafața de 0,1520 ha, cu nr. cadastral 6417111.170, terenul cu destinația agricol cu suprafața de 0,1520 ha, cu nr. cadastral 6417111.168, terenul cu destinația agricol, cu suprafața de 0,1100 ha, cu nr. cadastral 6417118.275 și terenul cu destinația agricol cu suprafața de 0,1100 ha, cu nr. cadastral 6417118.273, fiind încheiat un contract de vânzare-cumpărare, care la 26 decembrie 2011 a fost înregistrat la OCT Orhei (f. d. 37, 38).

La 26 decembrie 2011, Mihail Mîrzac a cumpărat de la Grigore Balan imobilul situat în extravilanul s. Bulăiești, r-nul Orhei, care constă din: terenul cu destinația agricol cu suprafața de 0,1520 ha, cu nr. cadastral 6417111.169 și terenul cu destinația agricol cu suprafața de 0,1100 ha, cu nr. cadastral 6417118.274, încheind un contract de vânzare-cumpărare, care la 26 decembrie 2011 a fost înregistrat la OCT Orhei (f. d. 18, 19).

La 19 iunie 2012, Mihail Mîrzac a cumpărat de la Ina Mamedova imobilul situat în extravilanul s. Bulăiești, r-nul Orhei, care constă din: terenul cu destinația agricol cu suprafața de 0,1520 ha, cu nr. cadastral 6417111.173 și terenul cu destinația agricol cu suprafața de 0,1100 ha, cu nr. cadastral 6417118.278, fiind încheiat un contract de vânzare-cumpărare, care la 19 iunie 2014 a fost înregistrat la OCT Orhei (f. d. 24, 25).

De asemenea, s-a constatat că Mihail Mîrzac a mai cumpărat terenurile cu destinația agricol cu suprafețele de 0,1100 ha, cu nr. cadastrale 6417118.271 și 6417118.272, situate în extravilanul s. Bulăiești, r-nul Orhei.

Astfel, Mihail Mîrzac a devenit proprietarul terenurilor agricole cu suprafețele de 0,1100 ha, cu nr. cadastrale 6417118.271, 6417118.272, 6417118.273, 6417118.274, 6417118.275, 6417118.276, 6417118.277 și 6417118.278.

Prin adeverința nr. 537 din 03 iulie 2012, eliberată de către Primăria com.Mîrzești, r-nul Orhei se confirmă faptul că Mihail Mîrzac este înregistrat în

Registrul cadastral al deținătorilor de terenuri agricole și deține în proprietate terenul agricol cu suprafața de 2,4 ha (f. d. 7).

Din materialele dosarului rezultă că Gospodăria țărănească „Reu Maria” a plantat pomi în număr de 6324 pe o suprafață multianuală de 10 ha, fapt confirmat prin actul privind înființarea plantației multianuale din 20 decembrie 2011 (f.d.42).

Conform răspunsului Primăriei com. Mîrzești, raionul Orhei, terenurile, pe care Gospodăria țărănească „Reu Maria” a sădit livadă în toamna anului 2011, sunt proprietate privată a lui Mihail Mîrzac. Pînă în anul 2010 inclusiv, aceste terenuri au fost prelucrate în mod individual de către cetățenii, care le dețineau în proprietate, iar începând cu anul 2011, aceste terenuri sunt deținute de către Gospodăria țărănească „Reu Maria” (f. d. 12).

Din răspunsul Consiliului raional Orhei nr. M-318/12 din 13 iulie 2012 rezultă că Gospodăria țărănească „Reu Maria” a prelucrat terenul și a plantat livada în toamna anului 2011 cu permisiunea orală a proprietarilor terenurilor la acel moment, fapt confirmat și în ședința de judecată a primei instanțe de către martorul Nicolae Reu (f. d. 6, 52).

Conform art. 329 alin. alin (3) și (4) din Codul civil, în cazul în care construcțiile sau lucrările sunt făcute de un terț, proprietarul terenului are dreptul să le țină pentru sine sau să oblige terțul să le ridice pe cheltuială proprie și să repare daunele cauzate. Dacă păstrează construcțiile sau lucrările făcute de un terț, proprietarul este obligat să plătească, la alegere, valoarea materialelor și costul muncii ori o sumă de bani egală cu creșterea valorii terenului. În cazul în care construcțiile sau lucrările sunt făcute de un terț de bună-credință, proprietarul de teren nu poate cere ridicarea lor și este obligat să plătească, la alegere, valoarea materialelor și costul muncii sau o sumă de bani echivalentă creșterii valorii terenului.

Reieșind din probele administrate la dosar, în coraport cu norma de drept enunțată, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că instanța de apel corect a concluzionat că Gospodăria țărănească „Reu Maria” nu poate fi obligată la repararea pagubei proprietarului Mihail Mîrzac pentru pepenii verzi, care de altfel nici nu au fost semănați pe terenul agricol litigios.

Mai mult ca atît, actele pricinii denotă faptul că pomii au fost plantați pînă la înstrăinarea terenurilor în litigiu către Mihail Mîrzac, despre existența cărora ultimul cunoștea, fapt confirmat de către Sidor Vascan și Valeriu Covaci în ședința de judecată a primei instanțe (f. d. 50, 51).

Conform art. 767 din Codul civil, în cazul evicțiunii cumpărătorului în baza drepturilor unui terț asupra bunului care s-au constituit înainte de încheierea contractului de vînzare - cumpărare, vînzătorul repară prejudiciul cauzat cumpărătorului. Aceste prevederi nu se aplică dacă cumpărătorul a consimțit cumpărarea bunului grevat cu drepturi ale terțului, conform art.764.

În asemenea circumstanțe, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că instanța de apel temeinic și legal a respins acțiunea inițială ca neîntemeiată, iar recurentul Mihail Mîrzac nu a invocat în recurs nici un argument, ce ar răsturna concluzia instanței de apel.

Astfel, din considerentele menționate și având în vedere faptul că decizia instanței de apel este întemeiată și legală, iar argumentele invocate de către recurent sunt neîntemeiate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a respinge recursul și de a menține decizia instanței de apel.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. a) Cod de procedură civilă, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție,

d e c i d e:

Se respinge recursul declarat de către Mihail Mîrzac.

Se menține decizia Curții de Apel Chișinău din 20 mai 2014 în pricina civilă la cererea de chemare în judecată a lui Mihail Mîrzac împotriva Gospodăriei țărănești „Reu Maria” cu privire la repararea prejudiciului material și la cererea reconvențională a Gospodăriei țărănești „Reu Maria” împotriva lui Mihail Mîrzac, Inei Mamedova, Isidor Vascan, Valeriu Covaci și Grigore Balan cu privire la repararea prejudiciului material.

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

Președintele completului,
judecătorul
Judecătorii

Iulia Sîrcu

Iuliana Oprea

Galina Stratulat

Ion Druță

Ion Corolevschi