

DECIZIE

29 iunie 2016

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul
Judecătorii

Tamara Chișca-Doneva
Iurie Bejenaru
Ion Druță
Nicolae Craiu
Dumitru Mardari

examinând recursul declarat de către Direcția Generală Educație, Tineret și Sport a Consiliului municipal Chișinău,

în pricina civilă la cererea de chemare în judecată a lui Dubalari Serghei împotriva Direcției Generale Educație Tineret și Sport a Consiliului municipal Chișinău, Primăriei mun. Chișinău, Consiliului municipal Chișinău cu privire la evacuare și încasarea prejudiciului material, a dobânzii de întârziere, a prejudiciului moral și a cheltuielilor de judecată,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău di 09 februarie 2016, prin care au fost respinse apelurile declarate de Consiliul municipal Chișinău și Direcția Generală Educație, Tineret și Sport a Consiliului municipal Chișinău și menținută hotărârea Judecătoriei Buiucani mun. Chișinău din 31 iulie 2015, prin care acțiunea a fost admisă parțial,

constată:

La 18 februarie 2014, Dubalari Serghei, reprezentat de avocatul Victor Constantinov, a depus cerere de chemare în judecată împotriva Direcției Generale Educație Tineret și Sport a Consiliului municipal Chișinău cu privire la evacuarea din încăperile ocupate abuziv și încasarea prejudiciului cauzat.

În motivarea acțiunii a invocat că Dubalari Serghei este proprietarul bunului imobil situat în mun. Chișinău, str. Petru Movilă 22/2.

Afirmă că dreptul de proprietate a reclamantului asupra imobilului menționat incontestabil se dovedește prin prevederile legislației, care prin prisma dispozițiilor art. 288 și 290 Cod civil definește noțiunea bunului imobil și obligativitatea înregistrării acestui drept asupra bunului, care se efectuează de către stat. Astfel, invocă că acest drept de proprietate privată asupra bunului imobil este înregistrat după reclamant în Registrul bunurilor imobile din 2003.

Totodată în acțiune se arată că pârâta - Direcția Generală Educație Tineret și Sport a Primăriei mun. Chișinău în mod abuziv folosește o parte a bunului imobil privat al reclamantului, exploatând încăperile garajelor cu lit. „V” al imobilului care-i aparține în scopuri personale, pentru păstrarea automobilelor organizației, păstrarea

bunurilor în încăperile ocupate, fără achitarea chiriei, fără a suporta cheltuieli pentru exploatarea imobilului.

Se invocă că pârîta a refuzat în repetate rânduri propunerea reclamantului de a încheia contractul de locațiune asupra încăperilor ocupate abuziv, iar prin răspunsurile sale practic refuză să recunoască chiar și dreptul de proprietate a reclamantului.

Consideră că acțiunile ilegale ale pârâtului au dus, inclusiv și la pierderi directe financiare în procesul exercitării contractului de locațiune din 21 ianuarie 2009 încheiat între reclamant și persoana fizică pe un termen de 5 ani, care s-a reziliat datorită faptului ocupării abuzive a imobilului litigios, deoarece în baza contractului menționat reclamantul a fost obligat să restituie integral suma primită de la locatar și să-i repare prejudiciu cauzat, achitând penalitatea prevăzută de contract din cauza imposibilității intrării în posesia bunurilor ce îi aparțin cu drept de proprietate și transmiterea acestora locatarului-chiriaș.

Potrivit invocărilor din acțiune pârâtul refuză să prezinte reclamantului dreptul, confirmat documentar, asupra legalității ocupării și folosirii încăperilor litigioase, continuând exploatarea lor fără nici un temei legal și provocând uzura lor, în cadrul exploatării ilegale, pricinuind, astfel, și prejudiciul material intereselor legale a reclamantului.

Menționează că la 13 iunie 2013 în adresa pârâtului a fost expediată somație repetată, prin care reclamantul a solicitat eliberarea necondiționată a încăperilor imobilului ce-i aparține în termen de 7 zile și a solicitat recuperarea prejudiciului cauzat în formă de achitare a costului locațiunii a câte 7 000 lei lunar pentru întreagă perioada folosirii ilegale a spațiilor litigioase, care nemotivat au fost respinse de către pârât.

În circumstanțele arătate, consideră că acțiunile pârâtului privind folosirea ilegală a averii ce aparține altui proprietar sunt intenționate, și fiind vădit ilegale și culpabile, deoarece bunul imobil litigios a fost ocupat și se folosește cu rea credință, din care cauză instituția pârâtă urmează să fie obligată de a achita atât sumele prejudiciului material cauzate, cât și cel moral, inclusiv achitând dobânda de întârziere pentru întreagă perioada de timp din momentul refuzului de a elibera încăperile din 28 iunie 2013.

Insistă că acest drept îi revine reclamantului în virtutea prevederilor articolului 374 Cod civil, care stabilește dreptul la revendicarea bunurilor aflate în posesia nelegitimă a altuia.

Iar reieșind din alin. (3) al normei de drept menționate în coroborare cu art. 312 alin (1) Cod civil reclamantul pretinde și recuperarea pierderilor ce țin de penalitatea achitată pentru neexecutarea contractului de locațiune din 21 ianuarie 2009 încheiat între reclamant și persoana fizică în valoare de 403 000 lei, precum și recuperarea prejudiciului pentru imposibilitate de a transmite bunurile imobile în locațiune, reieșind din costul stabilit prin contractul de locațiune menționat (8 euro pentru 1 m² lunar) calculat pentru 36 luni, ceea ce este egal cu 27 095,04 euro sau 484 730, 26 lei (reieșind din cursul oficial BNM la 17 decembrie 2013 1 euro - 17,89 lei).

Concomitent, reieșind din gradul vinovăției a pârâtului și durata încălcării privind lipsirea ilegală a reclamantului de dreptul de proprietate, ținând cont de starea fizică a reclamantului, care este invalid de gradul I, pretinde reclamantul inclusiv încasare de la pârât în favoarea sa a prejudiciului moral în valoare de 200 000 lei.

Solicită evacuarea pârâtului din încăperile ocupate abuziv și încasarea din contul Direcției Generale Educație Tineret și Sport a Primăriei mun. Chișinău în beneficiu reclamantului Dubalari Serghei a sumei de 403 000 lei cu titlu de prejudiciul material achitat în formă de penalitate pentru netransmiterea imobilului în locațiune, a sumei de 484 730, 26 lei cu titlu de prejudiciu material cauzat prin neachitarea sumei chiriei pentru perioada ultimelor 36 luni, 200 000 lei cu titlu de prejudiciul moral cauzat, cât și cheltuielile de judecată.

Prin hotărârea Judecătorei Buiucani mun. Chișinău din 31 octombrie 2014, acțiunea a fost admisă parțial, fiind evacuată Direcția Generală Educație Tineret și Sport a Primăriei mun. Chișinău, cu toate bunurile mobile din imobilul situat în mun. Chișinău, str. Petru Movilă 22/2, încăperile nr. 3 și nr. 4 (garaje) cu suprafața de 79,6 m.p. și încasat din contul Direcției Generale Educație Tineret și Sport a Primăriei mun. Chișinău în beneficiul lui Dubalari Serghei prejudiciul material în sumă de 824 357,82 lei și cheltuielile de judecată pentru achitarea taxei de stat în sumă de 500 lei. În rest acțiunea lui Dubalari Serghei a fost respinsă ca neîntemeiată. Totodată, a fost încasat din contul Direcției Generale Educație Tineret și Sport a Primăriei mun. Chișinău în beneficiul statului taxa de stat în sumă de 24 330, 73 lei.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 04 martie 2015, a fost admis apelul declarat de Direcția Generală Educație Tineret și Sport a Consiliului municipal Chișinău, casată hotărârea primei instanțe și restituită pricina la rejudecare în prima instanță în alt complet de judecată.

În cadrul rejudecării pricinii, la etapa pregătirii pricinii pentru dezbateri judiciare, a fost implicat în proces Consiliul municipal Chișinău.

În procesul rejudecării a pricinii, Dubalari Serghei, reprezentat de avocatul Constantinov Victor a depus cerere de modificare a cuantumului pretențiilor din acțiune, în care a invocat că deoarece pârâtul nu a eliberat încăperile litigioase nici după pronunțarea hotărârii, consideră necesar de a completa cerințele în vederea majorării sumei dobânzii de întârziere pentru perioada 03 octombrie 2014 – 04 iunie 2015, luând în vedere dinamica creșterii ratei de bază a BNM.

Astfel, invocă că în perioada 03 octombrie 2014 – 11 decembrie 2014 (rata BNM 3,5%) - 70 de zile x 98.12 lei constituie 6 868,4 lei, în perioada 12 decembrie 2014 – 29 decembrie 2014 (rata 4,5%) - dobânda calculată conform articolului 619 alin. (1) Cod civil constituie 109, 68 lei zilnic, în perioada de 18 zile 1974, 24 lei;

În perioada 30 decembrie 2014 – 28 ianuarie 2015 (rata BNM 6,5% sau 121,21 lei zilnic) pentru 30 zile constituie 3 636,3 lei;

În perioada 29 ianuarie 2015 – 17 februarie 2015 (rata BNM 8.5% sau 155,84 lei zilnic) pentru 19 zile constituie 2 960,96 lei;

În perioada 18 februarie 2015 – 27 mai 2015 (rata BNM 13,5% sau 213,56 lei zilnic) pentru 99 zile este egală cu 21 142,44 lei.

În perioada 28 mai 2015 – 04 iunie 2015 (rata BNM 14,4% sau 225,11 lei) pentru 8 zile constituie 1800,88 lei.

Sușține că în total dobânda pentru întârziere calculată de 28 356,58 lei urmează a fi majorată cu 31 514,72 lei, constituind în total, la situația din 04 iunie 2015, suma de 59 871,3 lei.

Ulterior, prin cererea scrisă reclamantul Dubalari Serghei, prin intermediul avocatului Constantinov Victor, a modificat cerințele cauzei civile referitor la evacuarea pârâtului din încăperile ocupate abuziv, solicitând evacuarea pârâtului din

încăperile nelocuibile nr. 3 și nr. 4 (garaje) cu suprafața de 55,0 m.p. și 24,6 m.p. a bunului imobil din str. P. Movilă 22/2 lit „V” cu nr. cadastral 0100519.185.01.

Pînă la finisarea examinării cauzei, reclamantul Dubalari Serghei, prin intermediul avocatului său Constantinov Victor a mai depus o cerere cu privire la modificarea cuantumului cerințelor din acțiune, în sensul majorării sumei dobînzii de întîrziere pentru perioada 03 octombrie 2014 - 27 iulie 2015, luînd în considerație dinamica creșterii ratei de bază a BNM, solicitînd încasarea dobînzii de întîrziere în cuantum de 78 814,99 lei.

Prin hotărîrea Judecătorei Buiucani mun. Chișinău din 31 iulie 2015, acțiunea a fost admisă parțial, fiind evacuată Direcția Generală Educație Tineret și Sport a Consiliului municipal Chișinău, cu toate bunurile din încăperile nelocuibile nr. 3 cu suprafața de 55,0 m.p. și nr. 4 cu suprafața de 24,6 m.p. a bunului imobil din str. Mitropolit P. Movilă 22/2, lit. „V” mun. Chișinău, cu nr. cadastral 0100519.186.01 și încasat din contul Direcției Generale Educație Tineret și Sport a Consiliului municipal Chișinău în beneficiul lui Dubalari Serghei cu titlu de prejudiciul material suma de 421 357,82 lei și taxa de stat achitată la depunerea cererii de chemare în judecată în sumă de 500 lei, iar în total suma de 421 857,82 lei. În rest acțiunea a fost respinsă ca neîntemeiată.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 09 februarie 2016, au fost respinse apelurile declarate de Consiliul municipal Chișinău și Direcția Generală Educație Tineret și Sport a Consiliului municipal Chișinău și menținută hotărîrea Judecătorei Buiucani mun. Chișinău din 31 iulie 2015.

La 08 aprilie 2016, Direcția Generală Educație Tineret și Sport a Consiliului municipal Chișinău a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitînd admiterea acestuia, casarea deciziei instanței de apel și hotărîrii primei instanțe cu emiterea unei noi hotărîri cu privire la respingerea pretențiilor lui Dubalari Serghei ca fiind neîntemeiate și lipsite de temei juridic.

În motivarea recursului a invocat dezacordul cu decizia instanței de apel și hotărîrea primei instanțe, considerîndu-le neîntemeiate, lipsite de temei juridic, emise contrar prevederilor legale și cu aplicarea în mod eronat a normelor de drept.

Menționează că de nenumărate ori a fost solicitat de la intimatul Dubalari Serghei contractul de vânzare-cumpărare a bunului imobil Proprietate Publică a Administrației Publice Pocale, drept confirmare în acest sens invocă procesele-verbale ale ședinței și înregistrările audio, însă în prima instanță și nici în instanța de apel contractul de vânzare-cumpărare nu a fost prezentat

Susține că contractul de vânzare-cumpărare a fost solicitat pentru a fi stabilit cine este, de fapt, vânzătorul bunului ce aparține Administrației Publice Locale, cu toate acestea solicitările parvenite din partea reprezentantului Direcției Generale Educație Tineret și Sport a Consiliului municipal Chișinău au fost ignorate de către Dubalari Sergiu și nici instanța de judecată nu a dat nici o apreciere acestui fapt.

Consideră însă că prezentarea contractului de vânzare-cumpărare trebuia să fie obligatorie pentru Dubalari Sergiu, deoarece acesta susține că a dobîndit dreptul de proprietate asupra imobilului litigios în temeiul contractului de vânzare-cumpărare.

În acest sens mai invocă și faptul că bunurile proprietate a Administrației Publice Locale sunt supuse vânzării doar în urma desfășurării licitațiilor publice.

Concomitent, remarcă că la materialele cauzei nu este nici o anexată, sau un alt document ce atestă faptul că în urma acestuia Dubalari Sergiu a devenit proprietarul bunului proprietate publică municipală.

În același context specifică la materialele cauzei este anexat contractul de locațiune încheiat dintre Dubădari Serghei și Anton Andrei, care nu are putere juridică întrucât nu întrunește condițiile prevăzute la art. 876 alin. (2) din Codul Civil, și anume contractul de locațiune a unui bun imobil pe un termen ce depășește 3 ani trebuie înscris în registrul bunurilor imobile. Nerespectarea acestei reguli are ca efect inopozabilitatea contractului față de terț.

De asemenea, invocă că nici instanța de fond și nici instanța de apel nu s-au expus asupra acestui contract de locațiune care este ilegal.

Prin urmare, insistă că instanțele de judecată nu au dat o apreciere faptului că, Dubădari Serghei nu a adus probe care ar dovedi majorarea suprafețelor pe care le deține de la 104,2 m.p. la 257,93 m.p., și care ar include și garajele cu suprafața pretinsă de 79,6 m.p.

Drept temei că contractul enunțat mai sus este ilegal servește și suprafața garajului ce nu corespunde cu cea reală și însăși reprezentantul reclamantului pe parcursul examinării cauzei a prezentat Metodologia de majorare a sumei pretinse iar mai apoi concretizări privitor la suprafața încăperilor de 79,6 m.p. după care metodologia de micșorare a prețului.

Mai invocă recurentul că în încăperile respective sunt depozitate manualele pentru întreg municipiul Chișinău și mașina de serviciu a Direcției Generale Educație Tineret și Sport a Consiliului municipal Chișinău, mai mult o dată cu trecerea în sediul din mun. Chișinău str. Dosoftei, 99 a utilizat încăperile date.

În același timp, evidențiază recurentul că în hotărîrea primei instanțe și în decizia instanței de apel se face referire la contractul de locațiune între Dubădari Serghei și Anton Andrei cu privire la transmiterea în locațiune a încăperii lit. „V” din mun. Chișinău, str. M. P. Movilă 22/2 cu suprafața de 95,08 m.p., pe cînd suprafața reală fiind, de fapt, 79,6 m.p.

În aceste condiții, consideră că intimatul a încheiat un contract fictiv și fără putere juridică și a indicat suprafață mai mare cu 15,48 m.p. față de cea reală, fapt asupra căruia atît prima instanță cît și instanța de apel nu s-au expus.

Menționează recurentul că la examinarea în fond a cauzei din partea reprezentantului Direcției Generale Educație Tineret și Sport a Consiliului municipal Chișinău a fost solicitată efectuarea unei expertize de evaluare a prețului pentru bunul încăperilor lit. V din mun. Chișinău, str. M. P. Movilă 22/2 fapt confirmat prin înregistrările audio și procesele-verbale ale ședințelor de judecată.

Nu în ultimul rînd, subliniază că la emiterea hotărîrilor contestate instanțele de judecată au luat ca baza prețul unui m.p. stabilit prin contractul de locațiune menționat mai sus și anume 8 euro/m.p. motivîndu-și soluția în acest sens că fiind cel mai mic preț făcîndu-se trimitere în acest sens la înscrisuri ce nu sunt autentificate sau stabilite print-o expertiză de evaluare a prețului pentru bunul încăperilor lit. V din mun. Chișinău, str. M. P. Movilă 22/2.

La 11 mai 2016, Dubalari Serghei, reprezentat de avocatul Victor Constantinov a depus referință la recursul declarat, invocînd caracterul neîntemeiat al acestuia a solicitat respingerea argumentelor recursului prin declararea lui ca fiind inadmisibil.

În conformitate cu art. 434 alin. (1) CPC, recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărîrii sau a deciziei integrale.

Din materialele dosarului rezultă că copia deciziei instanței de apel din 09 februarie 2016 a fost recepționată, contra semnătură, de către reprezentantul Direcției

Generale Educație Tineret și Sport a Consiliului municipal Chișinău, Rusu Ana la 25 februarie 2016, fapt ce se confirmă prin recipisa senată de ultima (f.d. 237 Vol.I)

Astfel, instanța de recurs consideră că recurentul s-a conformat prevederilor legale și a declarat recursul la 08 aprilie 2016 în termen.

În conformitate cu art. 444 CPC, 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 necesar de a admite recursul, de a casa decizia instanței de apel și a restitui pricina spre rejudecare în instanța de apel din considerentele ce urmează.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. c) CPC, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul, să caseze integral decizia instanței de apel și să trimită pricina spre rejudecare în instanța de apel în toate cazurile în care eroarea judiciară nu poate fi corectată de către instanța de recurs.

Înaintând acțiunea în judecată împotriva Direcției Generale Educație Tineret și Sport a Consiliului municipal Chișinău, Primăriei mun. Chișinău, Consiliului municipal Chișinău, Dubalari Serghei, concretizându-și cerințele a solicitat, evacuarea Direcției Generale Educație Tineret și Sport a Consiliului municipal Chișinău din încăperile garajelor cu nr. 3 și 4 lit. V cu suprafața de 55,0 m.p. și 24,6 m.p. al bunului imobil din str. M.P. Movilă 22/2 cu nr. Cadastral 0100519.185.01 și încasarea din contul Direcției Generale Educație Tineret și Sport a Consiliului municipal Chișinău în beneficiu său a sumei de 403 000 lei cu titlu de prejudiciul material achitat în formă de penalitate pentru netransmiterea imobilului în locațiune, a sumei de 421 357,82 lei cu titlu de prejudiciu material, 78 814,99 lei cu titlu de dobânda de întârziere și 200 000 lei cu titlu de prejudiciul moral cauzat, cât și cheltuielile de judecată.

Judecând pricina în cauză prima instanță a admis parțial acțiunea, dispunând evacuarea Direcția Generală Educație Tineret și Sport a Consiliului municipal Chișinău, cu toate bunurile din încăperile nelocuibile nr. 3 cu suprafața de 55,0 m.p. și nr. 4 cu suprafața de 24,6 m.p. a bunului imobil din str. Mitropolit P. Movilă 22/2, lit. „V” mun. Chișinău, cu nr. cadastral 0100519.186.01 și încasând din contul Direcției Generale Educație Tineret și Sport a Consiliului municipal Chișinău în beneficiul lui Dubalari Serghei cu titlu de prejudiciul material suma de 421 357,82 lei și taxa de stat achitată la depunerea cererii de chemare în judecată în sumă de 500 lei, iar în total suma de 421 857,82 lei. În rest respingând acțiunea ca fiind neîntemeiată.

Fiind investită cu judecarea apelurilor declarate de Consiliul municipal Chișinău și Direcția Generală Educație Tineret și Sport a Consiliului municipal Chișinău, instanța de apel găsește drept legală și întemeiată hotărârea primei instanțe, considerând necesar de a respinge apelurile, în acest sens reținând prevederile art. 321 alin.(2), art. 499 alin.(1) și art. 498 Cod civil, a constatat că Dubalari Serghei este proprietarul bunului imobil cu nr. cadastral 0100519.186.01, cu suprafața de 257,93 m.p. , amplasat în mun. Chișinău, str. Mitropolit Petru Movilă 22/2, dat fiind faptul că acesta și-a înregistrat dreptul său de proprietate asupra imobilului în litigiu în Registrul de stat al bunurilor imobile ținut de ÎS „Cadastru” OCT Chișinău.

Iar, referindu-se la prevederile art. 315 alin.(1) și (2), art. 316 alin.(1) și (2) Cod civil, precum și la prevederile art. 1 al Protocolului nr. 1 al CEDO, a constatat violarea de către Direcția Generală Educație Tineret și Sport a Consiliului municipal

Chișinău a dreptului de proprietate a lui Dubalari Serghei asupra imobilului în litigiu, prin ocuparea și folosirea abuzivă a încăperilor litigioase, ce-i aparțin ultimului.

Instanța de recurs conchide, însă, că o astfel de soluție este una greșită, fapt ce rezultă din nedeterminarea exactă a naturii juridice a litigiului, criteriu, care presupune prin sine lămurirea completă și certă a situației de fapt sub toate aspectele, mai mult că concluziile instanței de apel sunt bazate pe o apreciere unilaterală și arbitrară a materialului probator, fapt ce vine în contradicție cu normele de drept procedural.

În conformitate cu art. 118 alin. (3) CPC, circumstanțele care au importanță pentru soluționarea justă a pricinii sunt determinate definitiv de instanța judecătorească pornind de la pretențiile și obiecțiile părților și ale altor participanți la proces, precum și de la normele de drept material și procedural ce urmează a fi aplicate.

În conformitate cu art. 130 alin. (4) CPC, ca rezultat al aprecierii probelor, instanța judecătorească este obligată să reflecte în hotărâre motivele concluziilor sale privind admiterea unor probe și respingerea altor probe, precum și argumentarea preferinței unor probe față de altele.

Iar, în conformitate cu art. 373 alin. (1) și (2) CPC, 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; 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 pricinii, apreciază probele din dosar și cele prezentate suplimentar în instanță de apel de către participanții la proces.

Reieșind din limitele judecării apelului consfințite în norma enunțată și din specificul obiectului acțiunii în cauză, instanța de recurs reține că contrar acestor prevederi, instanța de apel judecând apelul a trecut în mod superficial asupra circumstanțelor pricinii, referindu-se în mod general la unele constatări reținute la adoptarea hotărârii de prima instanță, fără a examina legalitatea și temeinicia hotărârii supusă apelului în raport cu regulile și legislația ce guvernează litigiul în cauză.

În situația dată, reieșind din specificul acțiunii, instanța de recurs consideră că la judecarea cauzei era necesară verificarea legalității hotărârii primei instanțe, cât și obiectului litigiului atât în baza argumentelor invocate de apelantă, cât și conform cadrului legal ce guvernează raportul juridic supus judecării.

În acest sens, se va remarca că în scopul stabilirii temeiniciei sau netemeiniciei pretențiilor înaintate, era indispensabil, alături de cele constatate, de a verifica temeiul legal al pretențiilor, în baza probelor prezentate, și prin prisma dispozițiilor art. 320 alin. (2) și (3) Cod civil, care prevede că, dreptul de proprietate se poate dobîndi, în condițiile legii, prin ocupațiune, act juridic, succesiune, accesiune, uzucapiune, precum și prin hotărîre judecătorească atunci cînd aceasta este translativă de proprietate. În cazurile prevăzute de lege, proprietatea se poate dobîndi prin efectul unui act administrativ.

Pe cînd, acest aspect a fost lăsat fără verificare de către instanțele ierarhic inferioare, deși acesta era necesar de a fi dezvăluit și stabilite, întru judecarea justă a cauzei, circumstanțele menționate.

Prin urmare, se constată că instanța de apel constatînd că Dubalari Serghei este proprietarul bunului imobil cu nr. cadastral 0100519.186.01, cu suprafața de 257,93 m.p., amplasat în mun. Chișinău, str. Mitropolit Petru Movilă 22/2, în temeiul

contractului de vânzare-cumpărare nr. 378 din 14 februarie 2003 și procesul-verbal de recepție din 07 mai 2003, a omis de a verifica dacă acest contract se găsește în realitate, iar tranzacția a avut loc în corespundere cu dispozițiile contractuale, or, acest fapt se impune a fi stabilit, deoarece doar extrasul din Registrul bunurilor imobile, prin care instanțele au stabilit dobândirea de către Dubalari Serghei a dreptului de proprietate asupra imobilului litigios (f. d. 29) nu poate constitui o probă determinantă în acest sens, în timp ce însuși intimatul insistă că a dobândit acest drept de proprietate asupra imobilului menționat în temeiul contractului de vânzare-cumpărare.

Mai mult, nici din procesele-verbale al ședințelor de judecată atât a instanței de apel, cât și a primei instanțe nu rezultă că, la caz, au fost cercetate contractul de vânzare-cumpărare nr. 378 din 14 februarie 2003 și procesul-verbal de recepție din 07 mai 2003, sau alte acte care ar confirma dobândirea dreptului de proprietate a lui Dubalari Serghei asupra imobilului litigios, însă care au constituit drept temei de admitere parțială a acțiunii.

Cu toate că asupra prezentării acestora acte a insistat, în cadrul ședințelor de judecată și Direcția Generală Educație Tineret și Sport a Consiliului municipal Chișinău pentru a fi stabilit cine este, de fapt, vânzătorul bunului ce aparține Administrației Publice Locale, în condiție în care bunurile proprietate a Administrației Publice Locale sunt supuse vânzării doar în urma desfășurării Licitației Publice, aspect care însă a fost lăsat fără nici o apreciere de către instanța de apel.

Situația de fapt din cauză ar fi trebuit cercetată de către instanța de apel prin prisma, cel puțin, a obligațiilor probațiunii în judecată a circumstanțelor care au fost invocate drept temei al pretențiilor și obiecțiilor acțiunii.

Totodată, reieșind din specificul acțiunii, instanța de recurs consideră că în scopul stabilirii legalității hotărârii primei instanțe, la judecarea apelului era necesară verificarea acestei legalități, cu intrarea în esența pretențiilor formulate pornind de la contractul de vânzare-cumpărare în care se reflectă suprafața imobilului procurat de către Dubalari Serghei și dacă acesta include inclusiv suprafețele garajelor pretinse de ultimul că ar fi ocupate abuziv.

Cu alte cuvinte, situația de fapt impune clarificării temeiului înregistrării dreptului de proprietate a lui Dubalari Serghei asupra imobilului situat în mun. Chișinău, str. Mitropolit Petru Movilă 22/2, fapt care este posibil doar prin vizualizarea dosarului de inventariere tehnică și a dosarului cadastral al imobilului cu nr. cadastral 0100519.186.01 de pe adresa indicată.

Faptul că instanța de apel nu a pătruns în sensul motivelor formulate în apel, în vederea verificării corectitudinii concluziilor primei instanțe, iar motivarea deciziei nu este altceva decât o transcriere a concluziilor primei instanțe față de cele remarcate, rezultă și din aceea că instanța de apel a reținut drept justă concluzia primei instanțe care a considerat netemeinic argumentul apelanților precum că Dubalari Serghei nu a prezentat probe care să confirme dreptul de proprietate asupra încăperilor litigioase, referindu-se în acest sens la extrasul din Registrul bunurilor imobile care confirmă că acesta este proprietarul bunului imobil cu nr. cadastral 0100519.186.01, cu suprafața de 257,93 m.p., amplasat în mun. Chișinău, str. Mitropolit Petru Movilă 22/2, or cum a fost menționat doar extrasul este insuficient pentru a fi stabilit adevărul la judecare litigiului din cauză.

Instanța de recurs remarcă, însă, că în situația creată urma a fi dată aprecierii și contractului de locațiune din 21 ianuarie 2009 încheiat între Dubalari Serghei și

Anton Andrei, în temeiul căruia ultimului au fost transmise în locațiune încăperile garajelor lit."V" cu suprafața de 94,08 m.p. al imobilului cu nr. cadastral 0100519.186.01, amplasat în mun. Chișinău, str. Mitropolit Petru Movilă 22/2, pe cînd suprafața reală a acestora fiind, de fapt, 79,6 m.p.

Aici instanța de recurs ține să menționeze că la caz a rămas fără o analiză și apreciere corespunzătoare însuși planul cadastral al construcției de pe adresa menționată, care există la dosar (f. d. 154 vol.I), unde suprafața totală a imobilului este indicată 185,8 m.p., cu suprafața administrativă de 76,7 m.p.

Prin urmare, și faptul dat urma a fi supus verificării, prin compararea originalului documentului menționate, mai mult că date din acesta nu corespund datelor din Extrasul din Registrul bunurilor imobile, reținut de instanțele judecătorești drept probă veridică a pretențiilor înaintate de către intimat.

De altfel, este neînțeleasă ce evaluare a stat la baza efectuării calculelor, care a format convingerea adoptării soluției de încasare a prejudiciului material în sumă de 421 357,82 lei.

În timp ce la caz lipsesc calculele care ar confirma valoarea pentru arenda încăperilor în toată perioada pretinsă a fi ocupate abuziv și ilegal, instanța de apel punând la baza prețul unui metru pătrat stabilit conform contractului de locațiune din 21 ianuarie 2009, încheiat între Dubalari Serghei și Anton Andrei, fără a stabili dacă contractul respectiv este incident cazului din speță și dacă la încheierea acestuia au fost respectate toate condițiile prevăzute de art. 876 Cod civil.

În acest context, instanța de recurs conchide că respingând demersul Direcției Generale Educație Tineret și Sport a Consiliului municipal Chișinău, instanțele judecătorești s-au limitat de a argumenta soluția cu privire la încasarea prejudiciului doar din punctul de vedere a intimatului și a probelor prezentate de acesta, fără a ține cont de faptul că raportul juridic apărut e posibil a fi soluționat corect și legal doar pe fonul unor concluzii a experților-specialiști în domeniul evaluării construcției, care este specific cazului dat, concluziile care au fost preluate și de instanța de apel.

Or, reieșind din specificul acțiunii în cauză, instanța de recurs consideră că în scopul soluționării juste și complete a pricinii în cauză, respectiv și stabilirii celor invocate de părți, care după cum incontestabil se constată, cer cunoștințe speciale și pot fi elucidate doar prin posedarea acestora în acest domeniu și care pot fi constatate în urma efectuării unei expertize ordonate în acest sens.

În conexiunea celor descrise se constată că instanța de apel a soluționat cauza superficial și unilateral, astfel un asemenea act de dispoziție nu are putere de convingere, fapt ce denotă ilegalitatea acestuia.

În această ordine de idei este cert că omiterea aspectelor menționate de către instanța de apel, cât și admiterea unor încălcări vădite, direct indică la examinarea superficială a apelului, fără a fi supusă controlului temeinicia și corectitudinea soluției date de prima instanță prin prisma prevederilor legale, aplicabile cazului.

În speță, prezintă relevanță și faptul că folosirea criteriilor pentru determinarea corectă a naturii juridice a litigiului dat, reieșind din specificul acestui, presupune prin sine lămurirea completă și pe bază de dovezi certe a situației de fapt și de drept, care, este diferită de la caz la caz.

Iar în sensul art. 6 alin. (1) al Convenției, noțiunea de proces echitabil impune ca instanța de judecată să nu-și motiveze doar sumar hotărârea sa, ci să examineze efectiv problemele esențiale care-i sunt supuse aprecierii și să nu se mulțumească de a proba pur și simplu concluziile uneia dintre părți.

Sub aspectul celor relatate se constată că soluția instanței de apel nu conține o argumentare clară din care să rezulte procesul deliberării și adoptării soluției la care s-a ajuns, astfel instanța de recurs fiind în imposibilitatea să exercite controlul judiciar asupra unei asemenea soluții și să verifice temeinicia și legalitatea hotărârii atacate cu privire la oricare dintre motivele prevăzute de lege.

Distinct de cele mai sus arătate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că decizia instanței de apel urmează a fi casată cu remiterea pricinii spre rejudecare în instanța de apel.

La judecarea pricinii, instanța de apel urmează să țină cont de cele menționate, creând condiții obiective și reale participanților la proces și judecând pricina, să emită o hotărâre întemeiată și legală.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. c), art. 445 alin. (3) CPC, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție

decide:

Se admite recursul declarat de către Direcția Generală Educație, Tineret și Sport a Consiliului municipal Chișinău.

Se casează integral decizia Curții de Apel Chișinău din 09 februarie 2016 în pricina civilă la cererea de chemare în judecată a lui Dubalari Serghei împotriva Direcției Generale Educație Tineret și Sport a Consiliului municipal Chișinău, Primăriei mun. Chișinău, Consiliului municipal Chișinău cu privire la evacuare și încasarea prejudiciului material, a dobânzii de întârziere, a prejudiciului moral și a cheltuielilor de judecată, cu restituirea pricinii pentru rejudecare la Curtea de Apel Chișinău, de un alt complet de judecată.

Decizia nu se supune nici unei căi de atac.

Președinte, judecătorul

Tamara Chișca-Doneva

Judecătorii

Iurie Bejenaru

Ion Druță

Nicolae Craiu

Dumitru Mardari