

prima instanță – N. Șova
instanța de apel – N. Vascan, E. Fistican, V. Negru

dosarul nr. 2rac-466/16

ÎNCHEIERE

14 decembrie 2016

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele completului, judecătorul
Judecătorii

Tamara Chișca-Doneva
Ion Druță, Galina Stratulat

examinând chestiunea privind admisibilitatea recursului declarat de către avocatul Corneliu Chisilița, în interesele Societății cu răspundere limitată „Moldsem-Grup”, în pricina civilă la cererea de chemare în judecată a Asociației Coproprietarilor în Condominiu nr. 51/264 împotriva Societății cu răspundere limitată „Moldsem-Grup” cu privire la încasarea plății chiriei și a penalităților și la cererea reconvențională a Societății cu răspundere limitată „Moldsem-Grup” împotriva Asociației Coproprietarilor în Condominiu nr. 51/264 cu privire la repararea prejudiciului material, stabilirea servituții și absolvirea de la plata agentului termic ca recompensă pentru instituirea servituții, împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 29 iunie 2016, prin care a fost respins apelul declarat de către Societatea cu răspundere limitată „Moldsem-Grup” și menținută hotărîrea Judecătoriei Botanica municipiul Chișinău din 01 octombrie 2015

c o n s t a t ă

La 14 februarie 2013 Asociația Proprietarilor de Locuințe Privatizate nr. 51/264, ulterior reorganizată prin transformare în Asociația Coproprietarilor în Condominiu nr. 51/264, a depus cerere de chemare în judecată împotriva SRL „Moldsem-Grup” cu privire la încasarea plății chiriei și a penalităților.

În motivarea acțiunii a indicat că, în baza contractului de locațiune SRL „Moldsem-Grup” a luat în chirie încăperea cu numerotația din planul geometric cu nr. 17 cu suprafața de 28,9 mp amplasată în subsolul casei de locuit din str. Titulescu 43 mun. Chișinău.

Conform datelor contabile, datoria pentru chirie la situația din 31 decembrie 2012 constituie 12800 lei.

Susține că pîrîtul este proprietarul încăperii nelocative cu nr. cadastral 010010818101090, care se află în imediata apropiere de încăperea din litigiu, iar intrarea în aceasta din urmă este posibilă doar prin spațiul ce aparține SRL „Moldsem-Grup”.

Transmiterea în chirie a încăperii s-a hotărât la Adunarea Generală din 30 septembrie 2009 contra unui preț de 1200 lei lunar.

Inițial pîrîtul își onora obligațiile contractuale, iar începînd cu luna noiembrie 2012 a refuzat de a achita plata chiriei și de a semna facturile de plată.

Somațiile reclamantului de achitare a datoriei formate au rămas fără soluționare, din care considerente cere reclamantul încasarea de la pîrît a chiriei restante de 12800 lei, precum și a penalității de 4236 lei calculată în conformitate cu prevederile pct. 4.2 din contract, precum și încasarea cheltuielilor de judecată.

Ulterior, reclamantul a depus mai multe cereri suplimentare, prin care a cerut încasarea de la pîrît a datoriei pentru energia termică în sumă de 40828,55 lei, încasarea datoriei pentru apa caldă furnizată de 2391,54 lei, 9562,18 lei pentru întreținerea blocului, datoria pentru chirie 39200 lei, penalitatea de 4236 lei, cheltuielile de judecată, inclusiv de asistență juridică în mărime de 5500 lei, iar în total suma de 91982,27 lei.

SRL „Moldsem-Grup” a depus cerere reconvențională împotriva Asociației Coproprietarilor în Condominiu nr. 51/264, intervenient SA „Termoelectrica” cu privire la repararea prejudiciului material, stabilirea servituții și absolvirea de la plata agentului termic ca recompensă pentru instituirea servituții.

În motivarea acțiunii a indicat că, SRL „Moldsem-Grup” este proprietarul încăperii nelocative cu nr. cadastral 010010818101090 din str. Titulescu 43 mun. Chișinău în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 0100/07/94275 din 25 decembrie 2007.

Deoarece accesul în imobilul din litigiu este posibil doar prin încăperea ce aparține reclamantului, în baza hotărîrii Adunării Generale a APLP din 30 septembrie 2009 a fost decisă transmiterea în chirie a încăperii nr. 17 cu suprafața de 28,9 mp în schimbul unei chirii lunare de 800 lei.

Anterior spațiile date nu au fost folosite de mai bine de 10 ani, astfel acestea se aflau într-o stare deplorabilă, iar apele pluviale atingeau o adîncime de pînă la 30 cm din cauza crăpăturilor pereților și a țevilor de canalizare unite necorespunzător.

Din data cumpărării spațiului nelocuibil și pînă la moment reclamantul a investit din sursele proprii în jur de 500000 lei, izolînd termic podelele și pereții, iar geamurile au fost schimbate din material termopan.

Pentru a stopa scurgerea apelor de pe acoperiș și din stradă, pe toată lungimea casei a fost construit un zid din beton, precum și efectuate lucrări de reabilitare a casei de locuit. Spațiul litigios în special a fost reparat din cont propriu contra unei sume de 16000 lei.

La 01 ianuarie 2008 între reclamant și APLP nr. 51/264 a fost încheiat contractul cu privire la îmbunătățirea și buna funcționare a rețelelor termice și de canalizare a blocului care trec prin încăperile reclamantului.

Conform pct. 2-1 al. 6 al contractului de colaborare, pîrîtul și-a asumat răspunderea pentru întreținerea tuturor țevilor și căilor de comunicație ce se află în spațiul reclamantului.

Vis-a-vis de neachitarea chiriei societatea a menționat că aceste plăți au fost reținute pentru cheltuielile suportate de SRL „Moldsem-Grup” în legătură cu lucrările de reparație efectuate în corespundere cu pct. 3.3. al contractului.

De nenumărate ori a cerut pârîtului să efectueze lucrările de reparație a țevilor și căilor de comunicație, în vederea stopării inundării încăperii. Or, pe marginea problemei date s-a adresat și Preturii s. Botanica. Toate solicitările date însă au rămas fără soluționare.

Conform raportului de constatare tehnico-științific nr. 524 din 01 august 2011 și a raportului nr. 270 din 08 aprilie 2013, efectuate la solicitarea SRL „Moldsem-Grup”, a fost constatată cauzarea prejudiciului material de 7972,81 lei și, respectiv, de 20683,76 lei, iar în total suma prejudiciului de 28656,57 lei.

În temeiul art. 878, 880, 898, 399 și 1400 al. (2) Cod civil, cere reclamantul încasarea de la APLP nr. 51/264 a prejudiciului material de 28656,57 lei și încasarea cheltuielilor de judecată.

Ulterior reclamantul a depus o acțiune suplimentară, în motivarea căreia a indicat că la momentul proiectării casei de locuit din str. Titulescu 43 mun. Chișinău imobilul ocupat de societate constituia un spațiu tehnic (subsol) pe unde urmau a fi instalate toate rețelele comunale necesare exploatării blocului respectiv, după care acest spațiu a fost înregistrat ca „oficiu” și înstrăinat reclamantului.

Deci, la moment o parte din spațiul ce aparține societății este ocupat de rețelele comunale ale APLP nr. 51/264.

Pentru a exclude orice litigiu apărut între părți în privința achitării serviciilor pentru utilizarea energiei termice, urmează a fi instituită servitutea cu obligația de a face. Servitutea este o sarcină care grevează nu terenul aservit, ci dreptul subiectiv de proprietate asupra acestui teren, avînd scopul de a crea condiții cît mai eficiente pentru proprietarul terenului dominant în procesul de exercitare a dreptului subiectiv de proprietate ce îi aparține asupra acestui teren. Deci, servitutea instituie raporturile juridice dintre proprietarul terenului aservit și între proprietarul terenului dominant. Or, în cazul dat urmează a fi instituit raportul juridic în problema energiei termice între părțile litigiului.

Deoarece rețelele de canalizare se aflau în spațiul din litigiu, pierderile de căldură erau enorme și uneori rețelele de apă potabilă înghețau. După ce reclamantul a devenit proprietarul spațiului nelocuibil, a efectuat lucrări importante de reparație și izolare a rețelelor comunale ale blocului, astfel reducînd la maxim pierderile de căldură.

În încăperile societății există doar cîte o secție de calorifer, deci sub normativele acceptate. Însă, deși de facto întreține toate rețelele comunale ale blocului, SRL „Moldsem-Grup” este obligată de a achita cu toți locatarii de rînd serviciile pentru livrarea agentului termic și pierderile pe care însă le-a diminuat la maxim.

Drept urmare, reclamantul fiind proprietarul terenului aservit, este obligat de a întreține rețelele comunale ale proprietarului terenului dominant a pârîtului în stare bună pentru a diminua pierderile agentului termic pînă la destinatarul acestuia. Însă, efectul secundar al acestei acțiuni de a face și a servituții este utilizarea agentului termic în mod natural de către SRL „Moldsem-Grup”. Fiind în colaborare obligația SRL „Moldsem-Grup” (servitutea și obligația de a face) cu obligația pârîtului (de a plăti o recompensă), consideră reclamantul că această recompensă este direct legată de absolvirea societății de la plata pentru agentul termic care îl folosește ca rezultat al servituții și întreținerii rețelelor de canalizare, de aprovizionare cu apă potabilă, apă caldă și agent termic.

Cere reclamantul în circumstanțele date pe lângă repararea prejudiciului material și a cheltuielilor de judecată și stabilirea servituții în privința rețelelor de canalizare, de alimentare cu apă potabilă și apă caldă a blocului, rețelele de livrare a agentului termic ce aparțin asociației care trec prin încăperea nelocativă cu nr. cadastral 010010818101090 din str. Titulescu 43 mun. Chișinău proprietate SRL „Moldsem-Grup”; în calitate de recompensă pentru instituirea servituții de a dispune absolvirea reclamantului de la plata pentru agentul termic a încăperii nelocative cu nr. cadastral 010010818101090 din str. Titulescu 43 mun. Chișinău.

Prin hotărârea Judecătorei Botanica mun. Chișinău din 01 octombrie 2015, a fost admisă integral acțiunea ACC nr. 51/264 și dispusă încasarea de la SRL „Moldsem-Grup” în beneficiul ACC nr. 51/264 a sumei de 91982,27 lei cu titlu de datorie scadentă la 21 noiembrie 2014, 4236 lei penalitatea de întârziere și 2760 lei cheltuieli de judecată. Acțiunea reconvențională a fost respinsă ca neîntemeiată.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 29 iunie 2016, a fost respins apelul declarat de către SRL „Moldsem-Grup” și menținută hotărârea Judecătorei Botanica municipiul Chișinău din 01 octombrie 2015.

La 01 septembrie 2016 SRL „Moldsem-Grup” a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, prin care a cerut admiterea recursului, casarea hotărârilor judecătorești și pronunțarea unei noi hotărâri.

În motivarea recursului a indicat că, instanțele la adoptarea hotărârilor nu au constatat și elucidat pe deplin circumstanțele care au importanță pentru soluționarea pricinii în fond, nu au aplicat legea care trebuia aplicată, au apreciat eronat și arbitrar probele prezentate de recurent. Or, societatea nu a achitat chiria pentru spațiul închiriat în contul cheltuielilor suportate de aceasta pentru reparația efectuată la imobilul închiriat, respectiv prin prisma art. 878, 880, 898, 1400 Cod civil recurentul este îndreptățit de a nu achita chiria încăperii.

Intimatul, conform contractului de colaborare din 01 ianuarie 2008, s-a obligat de a întreține toate țevile și căile de comunicație ce se află în spațiul SRL „Moldsem-Grup”, însă condițiile date nu au fost executate de asociație.

Recurentul a prezentat probe în confirmarea prejudiciului material cauzat acestuia, însă constatărilor stabilite prin raporturile de expertiză nu li s-a dat vreo apreciere.

Deși SRL „Moldsem-Grup” a invocat temeiul de drept și de fapt asupra instituirii servituții, instanțele au examinat acest capăt de cerere superficial, fără a da vreo motivare completă asupra acestuia.

Examinînd temeiurile recursului, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul este inadmisibil din considerentele ce urmează.

În conformitate cu art. 432 alin. (1) CPC, părțile și alți participanți la proces sunt în drept să declare recurs în cazul în care se invocă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau a normelor de drept procedural.

Alineatele (2) și (3) aceluiași articol prevăd exhaustiv cazurile în care se consideră că normele de drept material sau de drept procedural au fost încălcate sau aplicate eronat, iar alin. (4) stabilește că săvârșirea altor încălcări decât cele indicate la alin. (3) constituie temei de declarare a recursului doar în cazul și în măsura în care acestea au dus sau ar fi putut duce la soluționarea greșită a pricinii sau în cazul în care

instanța de recurs consideră că aprecierea probelor de către instanța judecătorească a fost arbitrară, sau în cazul în care erorile comise au dus la încălcarea drepturilor și libertăților fundamentale ale omului.

Conform prevederilor art. 433 lit. a) CPC, cererea de recurs se consideră inadmisibilă în cazul în care recursul nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4).

Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul declarat de avocatul Corneliu Chisilița, în interesele SRL „Moldsem-Grup”, nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432, alin. (2), (3) și (4) CPC.

Prin urmare, argumentele recursului nu indică la încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau a normelor de drept procedural de către instanța de apel, respectiv nu constituie temei de casare a deciziei recurate.

Or, recursul exercitat conform secțiunii a II-a are caracter devolutiv numai asupra problemelor de drept material și procedural, verificându-se doar legalitatea deciziei, dar nu și temeinicia în fapt.

În acest context, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție reiterează și faptul că procedura admisibilității constă în verificarea faptului dacă motivele invocate în recurs se încadrează în cele prevăzute în art. art. 432, alin. (2), (3) și (4) CPC.

Aici, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție ține să menționeze că conform jurisprudenței CEDO, recursurile trebuie să fie efective, adică să fie capabile să ofere îndreptarea situației prezentate în cerere, la fel recursul trebuie să posede puterea de a îndrepta în mod direct starea de lucruri (cauza *Purcell contra Irlandei*, 16 aprilie 1991), pe când în recursul declarat de avocatul Corneliu Chisilița, în interesele SRL „Moldsem-Grup”, asemenea aspecte nu se regăsesc.

Distinct de cele relatate, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a considera recursul declarat de avocatul Corneliu Chisilița, în interesele SRL „Moldsem-Grup”, ca inadmisibil.

În conformitate cu art. art. 270, art. 433 lit. a), art. 440 CPC, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție,

d i s p u n e

Recursul avocatului Corneliu Chisilița, în interesele Societății cu răspundere limitată „Moldsem-Grup”, se consideră inadmisibil.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului, judecătorul

Tamara Chișca-Doneva

Judecătorii

Ion Druță

Galina Stratulat