

DECIZIE

28 decembrie 2016

mun. Chișinău

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

în componență:

Președintele ședinței, judecătorul Tatiana Vieru

Judecătorii

Tamara Chișca-Doneva, Valentina Clevadi

Oleg Sternioală, Mariana Pitic

examinând recursul declarat de către Societatea cu răspundere limitată „Molblan-Grup”,

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată a Societății cu răspundere limitată „M-Iunix Plus” împotriva Societății cu răspundere limitată „Molblan-Grup” cu privire la evacuare, demolarea peretelui, repararea prejudiciului material și încasarea cheltuielilor de judecată,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 30 iunie 2016, prin care a fost respins apelul declarat de către Societatea cu răspundere limitată „Molblan-Grup” și menținută hotărârea Judecătoriei Centru municipiul Chișinău din 24 octombrie 2015,

c o n s t a t ă :

La data de 07 mai 2010, SRL „M-Iunix Plus” a depus cerere de chemare în judecată împotriva SRL „Molblan-Grup” cu privire la evacuare, obligarea de a nu crea obstacole în folosirea imobilului și încasarea cheltuielilor de judecată

În motivarea acțiunii reclamanta a indicat că, îi aparține cu drept de proprietate o încăpere nelocuibilă (antresol), cu suprafața totală de 30 m², amplasată la nivelul doi al magazinului „Valentina” de pe bd. Ștefan cel Mare, 132, mun. Chișinău.

Menționează că, dreptul de proprietate asupra imobilului enunțat a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile la data de 01 iunie 2006, în temeiul procesului-verbal de recepție finală nr. 159 din 10 mai 2006,

Susține că, dreptul de proprietate asupra acestui imobil, precum și valabilitatea procesului-verbal de recepție finală au fost confirmate prin decizia Curții Supreme de Justiție din 19 iulie 2007.

Afirmă că, SRL „Molblan-Grup” ocupă abuziv o parte din antresolul litigios.

Solicită evacuarea SRL „Molblan-Grup” cu întreg patrimoniul din antresolul magazinului „Valentina” de pe bd. Ștefan cel Mare, 132, mun. Chișinău,

obligarea pârâtei de a nu-i crea obstacole în folosirea imobilului nominalizat și încasarea de la pârâtă a taxei de stat în sumă de 100 lei.

Pe parcursul examinării cauzei, reclamanta și-a concretizat în mod repetat cerințele, astfel, în final a solicitat evacuarea SRL „Molblan-Grup” cu întreg patrimoniul din încăperile 39a-4,3 m², 39b-9 m², 39c-2,4 m² ale antresolului cu suprafața de 15,7 m² al magazinului „Valentina” de pe bd. Ștefan cel Mare, 132, mun. Chișinău, demolarea peretelui despărțitor, instalat de SRL „Molblan-Grup” în antresolul magazinului „Valentina” de pe bd. Ștefan cel Mare, 132, mun. Chișinău, repararea prejudiciului material în mărime de 234 636 lei și încasarea cheltuielilor de judecată, invocând că, conform certificatului nr.119/02/01, eliberat de Bursa imobiliară „Lara” la 04 mai 2012, valoarea minimă de chirie lunară a 1 m² de încăperi nelocative, amplasate pe bd. Ștefan cel Mare, 132, mun. Chișinău, cu suprafața de 15,7 m², situate la antresol cu acces indirect din încăperile I nivel, cu toate rețelele sanitaro-inginerești, pentru perioada iulie 2009-aprilie 2012 a constituit 305 lei/m², precum și că SRL „Molblan-Grup” se folosește de încăperea, ce-i aparține, din august 2009.

Prin hotărârea Judecătoriei Centru mun. Chișinău din 24 octombrie 2013 acțiunea a fost admisă, a fost evacuat SRL „Molblan-Grup” cu întreg patrimoniul său din încăperile 39a-4,3 m², 39b-9 m², 39c-2,4 m² ale antresolului cu suprafața de 15,7 m² al magazinului „Valentina” de pe bd. Ștefan cel Mare, 132, mun. Chișinău, a fost dispusă demolarea peretelui despărțitor instalat de SRL „Molblan-Grup” în antresolul magazinului „Valentina” amplasat pe bd. Ștefan cel Mare, 132, mun. Chișinău și au fost încasate din contul SRL „Molblan-Grup” în beneficiul SRL „M-Iunix Plus” suma de 234636 lei, cu titlu de prejudiciu material și taxa de stat în sumă de 1100 lei. În rest acțiunea a fost respinsă. A fost încasată din contul SRL „Molblan-Grup” în beneficiul statului taxa de stat în sumă de 5939,08 lei.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 30 iunie 2016 a fost respins apelul declarat de către SRL „Molblan-Grup” și menținută hotărârea primei instanțe.

La data de 18 octombrie 2016, în termenul prevăzut de lege, SRL „Molblan-Grup” a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea recursului, casarea integrală a deciziei instanței de apel și hotărârii primei instanțe și trimiterea cauzei spre rejudecare în primă instanță.

În motivarea recursului a indicat că, nu este de acord cu hotărârile judecătorești.

Menționează că, instanța de apel, respingând demersul său de numire a expertizei suplimentare și cererea de amânare a examinării cauzei, i-a încălcat dreptul la apărare.

Susține că, instanța de apel a adoptat o decizie nemotivată, încălcând, astfel, art. 239 CPC și art. 6 § 1 din Convenția Europeană pentru Apărarea Drepturilor Omului și a Libertăților Fundamentale.

Afirmă că instanțele judecătorești și-au întemeiat hotărârile cu privire la încasarea sumei de 234636 lei pe niște certificate eliberate de Bursa imobiliară „Lara”.

Relevă că, nu a folosit niciodată antresolul, deoarece starea tehnică a acestuia este nesatisfăcătoare, fapt confirmat și prin Raportul de expertiză judiciară nr. 382 din 17 martie 2016.

Consideră că, reieșind din starea tehnică nesatisfăcătoare a antresolului, SRL „M-Iunix Plus” nu putea să folosească antresolul și nici să-l transmită în chirie, respectiv, nu poate fi obligat să repare un prejudiciu care nu putea fi cauzat.

Afirmă că, instanțele de judecată au încălcat practica Curții Europene a Drepturilor Omului.

Invocă că, SRL „M-Iunix Plus” nu a prezentat o evaluare obiectivă a antresolului în litigiu, pentru a se stabili cu certitudine dacă acesta putea fi dat în chirie și dacă da, atunci care ar fi fost prețul unui m².

Consideră că, certificatele eliberate de Bursa imobiliară „Lara”, pe care le-a prezentat SRL „M-Iunix Plus”, nu pot fi luate în considerație, întrucât acestea reflectă prețul unui m² pentru alt spațiu decât antresol, mai mult, acesta prezintă un preț pentru 1 m² dintr-un imobil de sine stătător, dar nu pentru un spațiu care este construit din contul volumului unui imobil, așa cum este antresolul.

Susține că, omisiunea instanțelor ierarhic inferioare au dus la încasarea nejustificată din contul său a sumei de 234 636 lei.

Prin referința depusă la data de 01 decembrie 2016 SRL „M-Iunix Plus” a solicitat de a considera recursul ca inadmisibil.

În conformitate cu art. 440 alin. (2) Codul de procedură civilă, completul din 3 judecători prin încheierea din 14 decembrie 2016 a considerat recursul admisibile 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 întemeiat și care urmează a fi admis cu casarea deciziei instanței de apel și hotărârii primei instanțe în partea încasării sumei de 234636 lei, cu titlu de prejudiciu material și a taxei de stat ce rezultă din această sumă și emiterea în această parte a unei noi hotărâri cu privire la respingerea pretenției cu privire la repararea prejudiciului material, iar în rest menținerea deciziei instanței de apel și hotărârii primei instanțe din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. b) CPC, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul, să caseze integral sau parțial decizia instanței de apel și să hotărârea primei instanțe, pronunțând o nouă hotărâre.

Înaintând prezenta cerere de chemare în judecată, SRL „M-Iunix Plus” a solicitat evacuarea SRL „Molblan-Grup” cu întreg patrimoniul din încăperile nr.39a-4,3 m², 39b-9 m² și 39c-2,4 m² ale antresolului cu suprafața de 15,7 m² al magazinului „Valentina” de pe bd. Ștefan cel Mare,132, mun. Chișinău, demolarea peretelui despărțitor, instalat de SRL „Molblan-Grup” în antresolul magazinului „Valentina” de pe bd. Ștefan cel Mare,132, mun. Chișinău, repararea prejudiciului material în mărime de 234 636 lei și încasarea cheltuielilor de judecată.

Prima instanță, fiind investită cu judecarea prezentei cauze, a ajuns la concluzia temeiniciei parțiale a acțiunii, evacuând SRL „Molblan-Grup” cu întreg patrimoniul său din încăperile nr. 39a-4,3 m², 39b-9 m² și 39c-2,4 m² ale antresolului cu suprafața de 15,7 m² al magazinului „Valentina” de pe bd. Ștefan cel Mare,132, mun. Chișinău, dispunând demolarea peretelui despărțitor instalat de SRL „Molblan-Grup” în antresolul magazinului „Valentina” amplasat pe bd.Ștefan cel Mare,132, mun. Chișinău și încasând din contul SRL „Molblan-Grup” în beneficiul SRL „M-Iunix Plus” suma de 234636 lei, cu titlu de prejudiciu material și taxa de stat în sumă de 1100 lei și în beneficiul statului taxa de stat în sumă de 5939,08 lei, în rest respingând acțiunea.

Ulterior, instanța de apel, fiind investită cu judecarea apelului declarat de către SRL „Molblan-Grup”, a ajuns la concluzia netemeiniciei acestuia, menținând hotărârea primei instanțe, pe care a considerat-o întemeiată și legală.

Pe parcursul judecării cauzei s-a constatat că, SRL „M-Iunix Plus” este proprietarul încăperii antresolului, cu suprafața de 30,0 m. p., amplasat la nivelul doi al magazinului „Valentina” din bd. Ștefan cel Mare,132, mun. Chișinău, în temeiul procesului-verbal de recepție finală nr. 159 din 10 mai 2006, înregistrat în Registrul bunurilor imobile la 01 iunie 2006 (f. d. 8-13, vol. I).

De asemenea, s-a constatat că, la data de 10 ianuarie 2007, SRL „Molblan-Grup” a depus cerere de chemare în judecată împotriva Primăriei mun. Chișinău, SRL „M-Iunix Plus”, SRL „M-Paradis Plus” și OCT Chișinău cu privire la declararea nulității procesului-verbal de recepție finală nr. 159 din 10 mai 2006, întocmit de Comisia de recepție finală a Primăriei mun. Chișinău și a actului de înregistrare a dreptului de proprietate asupra bunului imobil cu nr. cadastral 0100206.101 după SRL „M-Iunix Plus”.

Prin hotărârea Curții de Apel Economice din 03 aprilie 2007 acțiunea a fost admisă și au fost considerate nule procesul-verbal de recepție finală nr. 159 din 10 mai 2006, întocmit de Comisia de recepție finală a Primăriei mun. Chișinău și actul de înregistrare a dreptului de proprietate asupra bunului imobil cu nr. cadastral 0100206.101 după SRL „Iunix Plus”, însă prin decizia Curții Supreme de Justiție din 19 iulie 2007 a fost admis recursul declarat de către SRL „M-Iunix Plus”, casată hotărârea primei instanțe și emisă o nouă hotărâre, prin care acțiunea a fost respinsă ca neîntemeiată.

Ulterior, prin încheierea Curții Supreme de Justiție din 20 martie 2008 au fost respinse ca fiind inadmisibile cererile de revizuire depuse de către SRL „Molblan-Grup” și Primăria mun. Chișinău.

Din materialele dosarului rezultă că, la 09 februarie 2010, în Registrul bunurilor imobile a fost înregistrat procesul-verbal de recepție finală nr. 1421 din 31 decembrie 2009, în temeiul căruia SRL „Molblan Grup” a devenit proprietar al unei părți din antresol, în limita suprafeței de 15,7 m. p., care aparține SRL „M-Iunix Plus”, fapt confirmat și prin extrasul din Registrul bunurilor imobile din 02 decembrie 2010.

Prin adeverința nr. 0100/09/10198 din 14 august 2009, eliberată de ÎS „Cadastru”, filiala OCT Chișinău, s-a confirmat că SRL „Molblan-Grup” are în

posesie un antresol construit neautorizat, cu suprafața de 15,7 m², în încăperea nelocativă de pe bd. Ștefan cel Mare și Sfânt, 132, mun. Chișinău (f. d. 58, vol. I).

La data de 23 decembrie 2010, SRL „M-Iunix Prim” a depus cerere de chemare în judecată împotriva Primăriei mun. Chișinău, intervenienți accesorii SRL „Molblan-Grup” și ÎS „Cadastru”, OCT Chișinău cu privire la anularea procesului-verbal de recepție finală nr. 1421 din 31 decembrie 2009, eliberat de către Primăria mun. Chișinău, în partea recepționării pe numele SRL „Molblan-Grup” a unei părți din antresol (S-15,7 m. p.), amplasat în incinta magazinului „Valentina” din bd. Ștefan cel Mare, 132, mun. Chișinău, înregistrat în Registrul bunurilor imobile cu nr. cadastral 010020610101130.

Prin hotărârea Curții de Apel Chișinău din 30 septembrie 2011 acțiunea a fost respinsă ca neîntemeiată.

Ulterior, prin decizia Curții Supreme de Justiție din 12 aprilie 2012 a fost admis recursul declarat de către SRL „M-Iunix Prim”, casată hotărârea primei instanțe și emisă o nouă hotărâre, prin care a fost anulat ca ilegal procesul-verbal de recepție finală nr. 1421 din 31 decembrie 2009, eliberat de către Primăria mun. Chișinău, în partea recepționării pe numele SRL „Molblan-Grup” a unei părți din antresol (S-15,7 m.p.) amplasat în incinta magazinul „Valentina” din bd. Ștefan cel Mare, 132, mun. Chișinău.

În conformitate cu art. 123 alin. (1) CPC, faptele stabilite printr-o hotărâre judecătorească irevocabilă într-o pricină civilă soluționată anterior în instanța de drept comun sau în instanță specializată sunt obligatorii pentru instanța care judecă pricina și nu se cer a fi dovedite din nou și nici nu pot fi contestate la judecarea unei alte pricini civile la care participă aceleași persoane.

De asemenea, din materialele dosarului rezultă că, conform procesului-verbal al adunării fondatorilor SRL „Molblan-Grup” din 19 martie 2003, încăperea magazinului alimentar cu suprafața totală de 208,2 m.p., cu numărul cadastral 0100206.101.01.130, a devenit proprietate pe cote-părți a SRL „Molblan-Grup” și SRL „M-Paradis Plus” câte 1/2 cotă-parte fiecare, ambii fondatori au decis reorganizarea persoanei juridice SRL „Molblan-Grup” și au confirmat actul de transmitere și bilanțul de repartitie, care a servit temei pentru introducerea modificărilor în actele de constituire ale SRL „Molblan-Grup” și înregistrarea de stat a SRL „M-Paradis Plus” (f. d. 62-67, vol. I).

Prin decizia Curții de Apel Economice din 24 aprilie 2008 a fost dispusă împărțirea în natură a imobilului din bd. Ștefan cel Mare, 132, mun. Chișinău, între coproprietarii, SRL „M-Paradis Plus” și SRL „Molblan-Grup” printr-un perete despărțitor vertical din pod pînă în podea, fără goluri de uși.

La caz, se reține că, din decizia enunțată rezultă că, antresolul în litigiu nu a intrat în obiectul partajării, or, acesta nu a aparținut părților în proprietate comună.

Prin urmare, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că, instanțele judecătorești corect au concluzionat că, SRL „Molblan-Grup” nu era în drept să ridice peretele despărțitor vertical din pod pînă în podea, împărțind încăperea antresolului care nu-i aparținea și, prin urmare, temeinic și legal au dispus demolarea peretelui despărțitor instalat

de SRL „Molblan-Grup” în antresolul magazinului „Valentina” amplasat pe bd.Ștefan cel Mare,132, mun. Chișinău.

De asemenea, instanțele judecătorești temeinic și legal au evacuat SRL „Molblan-Grup” cu întreg patrimoniul său din încăperile nr. 39a-4,3 m², 39b-9 m² și 39c-2,4 m² ale antresolului cu suprafața de 15,7 m² al magazinului „Valentina” de pe bd. Ștefan cel Mare,132, mun. Chișinău, deoarece conform art. 374 alin.(1) din Codul civil, proprietarul este în drept să-și revendice bunurile aflate în posesiunea nelegitimă a altuia, iar conform art. 376 alin. (1) din Codul 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 civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că, instanțele judecătorești greșit au încasat din contul SRL „Molblan-Grup” în beneficiul SRL „M-Iunix Plus” suma de 234636 lei, cu titlu de prejudiciu material (venit ratat).

Conform art. 14 alin. alin. (1) și (2) din Codul civil, persoana lezata într-un drept al ei poate cere repararea integrală a prejudiciului cauzat astfel. Se consideră prejudiciu cheltuielile pe care persoana lezata într-un drept al ei le-a suportat sau urmează sa le suporte la restabilirea dreptului încălcat, pierderea sau deteriorarea bunurilor sale (prejudiciu efectiv), precum și beneficiul neobținut prin încălcarea dreptului (venitul ratat).

Din prevederile legale enunțate rezultă că, venitul ratat constituie lipsa obținerii unor foloase patrimoniale pe care partea vătămată le-ar fi obținut, lipsa de sporire a patrimoniului, deși acesta putea și trebuia să sporească, dacă nu ar fi fost săvârșită fapta ilicită.

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.

La caz, se reține că, sarcina probațiunii existenței, precum și a mărimii venitului ratat revine creditorului, care trebuie să demonstreze că ar fi putut și trebuit să obțină anumite venituri.

La materialele dosarului, însă, nu au fost anexate probe pertinente și veridice întru confirmarea celor invocate de către SRL „M-Iunix Plus”. Or, SRL „M-Iunix Plus”, considerând că în urma acțiunilor SRL „Molblan-Grup” în perioada pretinsă, a fost lipsită de posibilitatea de a transmite în locațiune încăperile nr. 39a-4,3 m², 39b-9 m² și 39c-2,4 m² ale antresolului cu suprafața de 15,7 m² al magazinului „Valentina” de pe bd. Ștefan cel Mare,132, mun. Chișinău și a ratat un venit în mărime de 234636 lei, nu a confirmat posibilitatea reală și obiectivă de exercitare a dreptului de locațiune asupra încăperilor menționate și obținere a unor venituri în perioada respectivă.

Mai mult ca atât, conform raportului de expertiză judiciară nr. 382 din 17 martie 2016, întocmit de către Centrul național de expertize judiciare, încăperile nr.39a-4,3 m.p., 39b-9 m.p. și 39c-2,4 m. p., cu suprafața totală de 15,70 m. p., amplasate la antresol, se află în stare tehnică nesatisfăcătoare (f. d. 103-106).

În asemenea circumstanțe, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră necesar de a respinge pretenția SRL „M-Iunix Plus” cu privire la repararea prejudiciului material.

Astfel, din considerentele menționate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a admite recursul, de a casa decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe în partea încasării sumei de 234636 lei, cu titlu de prejudiciu material și a taxei de stat ce rezultă din această sumă și de a emite în această parte o nouă hotărâre, prin care pretenția înaintată de către SRL „M-Iunix Plus” împotriva SRL „Molblan-Grup” cu privire la repararea prejudiciului material de respins.

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

d e c i d e:

Se admite recursul declarat de către Societatea cu răspundere limitată „Molblan-Grup”.

Se casează decizia Curții de Apel Chișinău din 30 iunie 2016 și hotărârea Judecătoriei Centru municipiul Chișinău din 24 octombrie 2013 în cauza civilă la cererea de chemare în judecată a Societății cu răspundere limitată „M-Iunix Plus” împotriva Societății cu răspundere limitată „Molblan-Grup” cu privire la evacuare, demolarea peretelui, repararea prejudiciului material și încasarea cheltuielilor de judecată în partea încasării sumei de 234636 lei, cu titlu de prejudiciu material și a taxei de stat ce rezultă din această sumă și se emite în această parte o nouă hotărâre, prin care:

Se respinge pretenția înaintată de către Societatea cu răspundere limitată „M-Iunix Plus” împotriva Societății cu răspundere limitată „Molblan-Grup” cu privire la repararea prejudiciului material.

În rest decizia Curții de Apel Chișinău din 30 iunie 2016 și hotărârea Judecătoriei Centru municipiul Chișinău din 24 octombrie 2013 se mențin.

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

Președintele ședinței,
judecătorul
Judecătoria

Tatiana Vieru

Tamara Chișca-Doneva

Valentina Clevadi

Oleg Sternioală

Mariana Pitic