

DECIZIE

28 decembrie 2016

mun. Chișinău

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

în componență:

Președinte, judecătorul
Judecătorii

Ala Cobăneanu
Ion Druță
Nicolae Craiu

examinând recursul declarat de Societatea cu Răspundere Limitată „ABC Gurmandis”

în pricina civilă la cererea de chemare în judecată a Societății cu Răspundere Limitată „Iunitex” împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Dacia - 2000”, intervenient accesoriu Primăria municipiului Chișinău cu privire la obligarea demolării gardului și înlăturarea tulburării dreptului de posesie asupra construcției și a terenului

împotriva încheierii Curții de Apel Chișinău din 26 mai 2016 prin care a fost respinsă ca inadmisibilă cererea de revizuire declarată de Societății cu Răspundere Limitată „Iunitex” împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 01 martie 2016

constată:

La 04 august 2014, SRL „Iunitex” a depus cerere de chemare în judecată împotriva SRL „Dacia - 2000”, intervenient accesoriu Primăria mun. Chișinău cu privire la obligarea demolării gardului și de a nu tulbura dreptul de posesie asupra construcției și a terenului.

În motivarea acțiunii a indicat că la 17 martie 2010, Primăria mun. Chișinău a eliberat SRL „Iunitex” autorizația de construire nr. 92 cu privire la autorizarea executării lucrărilor de construire a unui centru comercial, situat în mun. Chișinău, sectorul Ciocana, bd. Mircea cel Bătrân nr. 2, cu nr. cadastral 0100311348 în text - „Centru comercial” și înregistrată la Inspecția de Stat în Construcții la data de 26 martie 2010.

Prin autorizația de construire nr. 548 din 07 septembrie 2012, Primăria mun. Chișinău a autorizat prelungirea executării lucrărilor de construire indicate mai sus. Această autorizație a fost înregistrată la Inspecția de Stat în Construcții cu nr. 1030 din 18 septembrie 2012.

Potrivit autorizațiilor menționate, lucrările de construire a centrului comercial urmau a fi executate conform proiectului nr. 05/07 elaborat de SRL „Patium Design”.

Proiectul nominalizat a fost coordonat cu toate instituțiile de resort, inclusiv Direcția Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare și prevedea intrarea și ieșirea din șantier prin drumul din str. Ginta Latină, 17/3, adiacent magazinului „BOMBA”, care este situat în incinta imobilului cu numărul cadastral 010031118601, ce aparține SRL „Dacia 2000”.

Susține că SRL „Iunitex” a demarat lucrările de construire și la data de 16 decembrie 2011 a înregistrat la Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău construcția nefinalizată cu numărul cadastral 010031134801.

Indică că în perioada efectuării lucrărilor de construire a utilizat intrarea în șantier, prin drumul din str. Ginta Latină, 17/3.

Deși drumul indicat era utilizat la executarea lucrărilor de construire a centrului comercial, la 25 octombrie 2012 Consiliul municipal Chișinău a emis decizia nr. 6/25-52 prin care a decis să transmită cu titlu de arendă SRL „Dacia 2000”, lotul de pământ din str. Ginta Latină 17/3, cu suprafața de 0,0363 ha, număr cadastral 0100311262 și un alt teren cu suprafața de 0,004 ha, care nu are legătură cu acest litigiu.

La pct. 1 a deciziei nr. 6/25-52 este menționat că acest teren se transmite provizoriu, fără drept de privatizare, pe o perioadă de cinci ani, pentru deservirea obiectivului comercial cu amenajarea complexă a teritoriului.

Susține că în temeiul acestei decizii la 12 noiembrie 2012, Primăria mun. Chișinău a încheiat cu SRL „Dacia – 2000”, contractul de arendă funciară nr. 5955/2012 privind transmiterea în arendă a terenului indicat mai sus.

Din pct. 1.1. a acestui contract de arendă, reiese că terenul nominalizat, a fost transmis în arendă SRL „Dacia - 2000” pentru deservirea obiectivului comercial cu amenajarea complexă a teritoriului provizoriu.

Terenul nominalizat a fost transmis în arendă SRL „Dacia - 2000” pentru deservirea imobilului ce îi aparține cu drept de proprietate, situat în mun. Chișinău, str. Ginta Latină, 17/3, cu număr cadastral 010031118601.

După ce a obținut terenul respectiv în arendă, SRL „Dacia - 2000” a îngrădit acest teren, construind un gard capital din beton armat, fără a dispune de documentația de proiectare și autorizare necesară, în așa mod blocând accesul către imobilele învecinate, inclusiv la imobilul cu numărul cadastral 010031134801 ce aparține SRL „Iunitex” aflat în proces de construire.

Aceste acțiuni ilegale ale SRL „Dacia - 2000” de îngrădire a terenului menționat supra, au fost constatate de către DGAURF prin actul din 04 septembrie 2013 despre controlul privind folosirea rațională și după destinație a resurselor funciare din mun. Chișinău.

Conform actului din 04 septembrie 2013, DGAURF a expediat în adresa SRL „Dacia – 2000” reclamația nr. 01/1-08-2126 din 10 septembrie 2013, prin care a menționat că prin construirea gardului capital din beton armat, au fost încălcate prevederile contractului de arendă funciară, ceea ce potrivit art. 23 Cod funciar constituie temei de reziliere a contractului de arendă.

Indică că până în prezent gardul menționat nu a fost demolat, iar SRL „Dacia – 2000” nu permite SRL „Iunitex” să aibă acces la construcția cu număr cadastral 010031134801 din mun. Chișinău, bd. Mircea cel Bătrân nr. 2,

prin terenul cu numărul cadastral 0100311262 din str. Ginta Latină 17/3, ce aparține SRL „Dacia – 2000”.

Relevă că SRL „Iunitex” fiind posesorul și proprietarul construcției cu numărul cadastral 010031134801 și a terenului cu numărul cadastral 0100311348 în temeiul deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 6/23-17 din 25 octombrie 2012 și a contractului de vânzare - cumpărare a terenului aferent f/n din 16 ianuarie 2013 este tulburat în exercitarea posesiunii asupra terenului și a construcției menționate, deoarece în rezultatul edificării gardului indicat mai sus, i-a fost îngrădită calea de acces către aceste imobile ce îi aparțin cu drept de proprietate.

Își întemeiază pretențiile în baza dispozițiilor art. 307 alin. (1), 309, 376 alin. (1), (2), 377, 379 Cod civil.

Solicită obligarea SRL „Dacia – 2000” de a demola gardul capital din beton armat construit pe terenul cu numărul cadastral 0100311262 din str. Ginta Latină, 17/3 mun. Chișinău și de a nu tulbura dreptul de posesie al SRL „Iunitex” asupra construcției cu numărul cadastral 010031134801 și asupra terenului cu numărul cadastral 0100311348 din mun. Chișinău, bd. Mircea cel Bătrân 2.

Prin încheierea judecătorei Ciocana, mun. Chișinău din 11 august 2014, a fost respinsă cererea SRL „Iunitex” cu privire la aplicarea măsurilor de asigurare a acțiunii.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 02 octombrie 2014 a fost admis recursul declarat de SRL „Iunitex” împotriva încheierii judecătorei Ciocana, mun. Chișinău din 11 august 2014, casată încheierea, admisă cererea cu privire la aplicarea măsurilor de asigurare. Astfel i s-a permis SRL „Iunitex” și persoanelor autorizate de a avea acces la construcția cu numărul cadastral 010031134801 și terenul cu numărul cadastral 0100300262 din mun. Chișinău, bd. Mircea cel Bătrân 2, prin terenul cu numărul cadastral 0100311262 din str. Ginta Latină 17/3, până la soluționarea pricinii în fond.

Prin încheierea judecătorei Ciocana, mun. Chișinău din 17 februarie 2015 a fost respinsă cererea SRL „Iunitex” cu privire la transmiterea spre conexare a pricinii la judecătoria Centru, mun. Chișinău, ca fiind neîntemeiată.

Prin încheierea judecătorei Ciocana, mun. Chișinău din 30 aprilie 2015 a fost respinsă cererea SRL „Dacia – 2000” cu privire la anularea măsurilor de asigurare a acțiunii.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 23 iulie 2015 a fost admisă cererea de recurs declarată de SRL „Dacia – 2000” împotriva încheierii judecătorei Ciocana, mun. Chișinău din 30 aprilie 2015, casată încheierea și adoptată o nouă încheiere, prin care au fost anulate măsurile de asigurare a acțiunii, aplicate prin decizia Curții de Apel Chișinău din 02 octombrie 2014, până la soluționarea pricinii în fond și a fost interzisă efectuarea oricăror lucrări de construcție pe terenul cu numărul cadastral 0100311262, amplasat în mun. Chișinău, str. Ginta Latină 17/3, până la soluționarea pricinii în fond.

Prin încheierea protocolară a judecătorei Ciocana, mun. Chișinău din 10 decembrie 2015, a fost atras în proces în calitate de intervenient accesoriu SRL „ABC Gurmandis”.

Prin încheierea judecătoreii Ciocana, mun. Chișinău din 10 decembrie 2015, a fost respinsă cererea SRL „Iunitex” cu privire la aplicarea măsurilor de asigurare a acțiunii, ca fiind neîntemeiată.

La 25 ianuarie 2016, SRL „Iunitex” a declarat recurs împotriva încheierii judecătoreii Ciocana, mun. Chișinău din 10 decembrie 2015, iar la 26 februarie 2016 a depus recurs motivat, prin care a solicitat casarea încheierii recurate cu adoptarea unei decizii de admitere a cererii cu privire la aplicarea măsurilor de asigurare a acțiunii.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 01 martie 2016, a fost respins ca fiind tardiv recursul declarat de SRL „Iunitex”, menținută încheierea judecătoreii Ciocana, mun. Chișinău din 10 decembrie 2015.

La 12 aprilie 2016, SRL „Iunitex” a depus cerere de concretizare a cerințelor prin care a solicitat obligarea SRL „Dacia – 2000” de a înlătura obstacolele cauzate SRL „Iunitex” și persoanelor autorizate la acesta la construcția cu numărul cadastral 010031134801 și terenul cu numărul cadastral 0100311348 din mun. Chișinău, bd. Mircea cel Bătrân nr. 2 prin terenul cu numărul cadastral 0100311262 din str. Ginta Latină 17/3, ce aparține SRL „Dacia – 2000”; obligarea SRL „Dacia – 2000” de a demola gardul capital din beton armat construit pe terenul cu numărul cadastral 0100311262 din str. Ginta Latină 17/3; obligarea SRL „Dacia – 2000” de a nu tulbura dreptul de posesie al SRL „Iunitex” asupra construcției cu numărul cadastral 010031134801 și asupra terenului cu numărul cadastral 0100311348 din mun. Chișinău, bd. Mircea cel Bătrân nr. 2.

La 12 aprilie 2016 SRL „Iunitex” a depus cerere de revizuire asupra deciziei Curții de Apel Chișinău din 01 martie 2016, prin care a solicitat casarea deciziei și trimiterea la rejudecare în instanța de recurs.

Prin încheierea Curții de Apel Chișinău din 26 mai 2016 a fost respinsă ca inadmisibilă cererea de revizuire declarată de SRL „Iunitex” împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 01 martie 2016.

La 28 iunie 2016 SRL „Iunitex” a depus recurs nemotivat asupra încheierii Curții de Apel Chișinău din 26 mai 2016, prin care a solicitat admiterea recursului, casarea încheierii recurate cu adoptarea unei noi hotărâri de admitere a cererii de revizuire a deciziei Curții de Apel Chișinău din 01 martie 2016.

Prin decizia Curții Supreme de Justiție din 05 octombrie 2016 a fost respins recursul declarat de SRL „Iunitex” ca fiind depus în afara termenului legal.

La 22 noiembrie 2016 SRL „ABC Gurmandis” a depus recurs împotriva încheierii Curții de Apel Chișinău din 26 mai 2016, prin care a solicitat repunerea în termen, admiterea recursului, casarea încheierii cu trimiterea pricinii spre rejudecare.

În motivarea recursului a invocat dezacordul cu încheierea instanței de apel considerând-o ilegală și neîntemeiată.

Indică că întrucât a luat cunoștință cu încheierea contestată, consideră că a depus recursul în termen, însă în cazul în care instanța de recurs consideră că nu a fost respectat termenul prevăzut de lege, solicită repunerea în termen.

Explică că a aflat recent că administrația SRL „Dacia-2000” a solicitat Primăriei și Consiliului municipal Chișinău permisiunea de a privatiza terenul

nominalizat pentru că SRL „Iunitex” s-a adresat cu un demers către instanțele nominalizate, prin care a solicitat interzicerea privatizării sau transmiterea în proprietate a terenului motivând că dreptul de arendă este litigios și anulabil, ilegal fapt asupra căruia se va pronunța instanțele de judecată.

Consideră că prezența gardului construit în mod ilegal de către SRL „Dacia-2000” îngreșează accesul SRL „Iunitex” și a agenților economici la construcția clădirii cu numărul cadastral 0100311348.01 și terenul cu numărul cadastral 0100311348.

Precizează că SRL „Dacia – 2000” are intenția de a-și extinde construcția sa până la hotarele terenului, ceea ce în mod nemijlocit va submina securitatea și poziția echitabilă în ceea ce privește drumul de acces, care nu va permite intrarea liberă, fără impedimente a unităților de transport speciale ca: ambulanța, pompieri, cât și a autovehiculelor de mare tonaj la construcția realizată de societatea noastră, or, legea prevede respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale terenului cu terenurile vecine potrivit Codului civil și distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, iar potrivit art. 9 alin. (2) din Constituția RM prevede că proprietatea nu poate fi folosită în detrimentul drepturilor, libertăților și demnității omului.

Necesitatea aplicării măsurii de asigurare este dictată de faptul că construcția cu nr. cadastral 010031134801 este recepționată și în incinta acesteia au arendat încăperi mai mulți agenți economici pentru activitatea cărora este necesară cale de acces prin terenul cu nr. cadastral 0100311262 din str. Ginta Latină, 17/3, ce aparține SRL „Dacia-2000”.

În conformitate cu art. 425 CPC, termenul de declarare a recursului împotriva încheierii este de 15 zile de la pronunțarea ei.

Din materialele dosarului rezultă că copia încheierii recurate a fost expediată în adresa părților la 13 iunie 2016, fapt confirmat prin scrisoarea de însoțire (f. d. 213) careva date despre recepționarea acesteia de către recurent, la materialele dosarului, lipsesc.

Astfel, se constată că recurentul s-a conformat prevederilor legale și a declarat recursul împotriva încheierii Curții de Apel Chișinău din 26 mai 2016, în termenul legal.

În conformitate cu art. 426 alin. (3) CPC, recursul împotriva încheierii se examinează în termen de 3 luni într-un complet din 3 judecători, pe baza dosarului și a materialelor anexate la recurs, fără examinarea admisibilității și fără participarea părților.

Studiind materialele dosarului, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră recursul neîntemeiat și care urmează a fi respins din considerentele ce urmează.

În conformitate cu art. 427 lit. a) CPC, instanța de recurs, după ce examinează recursul împotriva încheierii, este în drept să respingă recursul și să mențină încheierea.

După cum denotă materialele dosarului la 12 aprilie 2016 reprezentantul recurente SRL „Iunitex” în temeiul art. 449 lit. b) CPC a depus cerere de revizuire în instanța de apel împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 01 martie 2016,

solicitând admiterea cererii de revizuire, casarea deciziei cu trimiterea pricinii la rejudecare în instanța de recurs.

Curtea de Apel Chișinău, examinând temeiurile de revizuire invocate de revizuentul SRL „Iunitex”, a conchis că acestea nu se încadrează în prevederile legale, stabilite la art. 449 CPC, ca urmare, prin încheierea din 26 mai 2016, cererea de revizuire declarată de SRL „Iunitex” a fost respinsă ca inadmisibilă.

Instanța de recurs relevă că recurentul SRL „ABC Gurmandis”, care este intervenient accesoriu în pricina dată, invocând dezacordul cu încheierea Curții de Apel Chișinău din 26 mai 2016 nu a indicat careva temei de ilegalitate la adoptarea acestei încheieri, prin care a fost respinsă cererea de revizuire depusă de SRL „Iunitex” ca inadmisibilă și nu a combătut aceste constatări a instanței de judecată, dar a adus în susținerea cererii de recurs niște argumente ce țin de fondul cauzei.

În acest context, instanța de recurs apreciază critic argumentele recurentului invocate împotriva încheierii recurate, deoarece acestea nu constituie temei de admitere a recursului și nu indică la ilegalitatea încheierii atacate.

Față de cele ce preced, Colegiul civil și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a respinge recursul și a menține încheierea Curții de Apel Chișinău din 26 mai 2016.

În conformitate cu art. 427 lit. a), art. 428 CPC, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție,

decide:

Se respinge recursul declarat de Societatea cu Răspundere Limitată „ABC Gurmandis”.

Se menține încheierea Curții de Apel Chișinău din 26 mai 2016 în pricina civilă la cererea de chemare în judecată a Societății cu Răspundere Limitată „Iunitex” împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Dacia - 2000”, intervenient accesoriu Primăria municipiului Chișinău cu privire la obligarea demolării gardului și de a nu tulbura dreptul de posesie asupra construcției și a terenului.

Decizia este irevocabilă.

Președinte, judecătorul

Ala Cobăneanu

Judecătorii

Ion Druță

Nicolae Craiu