

## Î N C H E I E R E

29 martie 2017

mun. Chișinău

### Colegiul Civil, Comercial și de Contencios Administrativ al Curții Supreme de Justiție

în componență:

Președintele completului,  
judecători

Valentina Clevadî  
Dumitru Mardari, Galina Stratulat

examinând chestiunea privind admisibilitatea recursului declarat de Societatea cu Răspundere Limitată „Elat Rentservice” și Societatea cu Răspundere Limitată „Soglas Invest”,

în pricina civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Societatea cu Răspundere Limitată „Expertiza Milenium” împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Elat Rentservice” și Societății cu Răspundere Limitată „Soglas Invest” cu privire la înlăturarea obstacolelor,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 01 decembrie 2016, prin care s-a respins apelul declarat de Societatea cu Răspundere Limitată „Elat Rentservice” și Societatea cu Răspundere Limitată „Soglas Invest” cu menținerea hotărârii Judecătoriei Botanica, mun. Chișinău din 31 martie 2016,

#### c o n s t a t ă :

La 18 septembrie 2014, SRL „Expertiza Milenium” s-a adresat în instanță cu cerere de chemare în judecată împotriva SRL „Elat Rentservice” și SRL „Soglas Invest” cu privire la înlăturarea obstacolelor.

În motivarea cerințelor reclamantul a indicat că, în anul 1999 au fost cumpărate de la SA „Sigma încăperi izolate cu suprafața totală de 468,8 m<sup>2</sup>. Expertizele tehnice efectuate au stabilit posibilitatea reconstruirii încăperilor cu formarea intrărilor din stradă, construirea unei cazangerii autonome și a unui bloc de ventilație. Au fost obținute certificatele de urbanism corespunzătoare.

Toate construcțiile au fost date în exploatare conform procesului verbal de recepție finală nr. 399 din 26 februarie 2001 și înregistrate la OCT Chișinău.

Susține reclamantul că, în anul 2002 au mai fost cumpărate trei încăperi izolate, care împreună cu imobilul precedent au fost înregistrate ca patru bunuri imobile cu suprafața totală de 648,9 m<sup>2</sup>.

Afirmă că, de către Direcția Arhitectură și Urbanism din cadrul Primăriei mun. Chișinău a fost prevăzută păstrarea rețelelor tehnice existente la acea vreme (apa și canalizarea). A fost creată rețeaua de alimentare cu energie electrică, coșul de fum pentru cazangerie, rețeaua de tuburi pentru ventilație ș.a.

Rețelele interne au fost conectate la rețelele tehnice ale SA „Sigma”, cu acordul ultimei. Au fost prevăzute măsurile de protecție împotriva incendiilor, normele sanitare, ecologice și urbanistice.

Imobilele au fost asigurate cu drum de acces spre ele, trecere liberă. Bunurile imobile au fost create ca obiecte independente de drept conform Legii cu privire la formarea bunurilor imobile.

Menționează că, la 28 noiembrie 2008, SRL „Elat Rentservice” a cumpărat de la SA „Sigma” restul încăperilor.

Indică reclamantul că, în clădirea din bd. Decebal nr. 99, mun. Chișinău dețin încăperi proprietate privată și alte întreprinderi, cum ar fi SA „Elat”, SRL „Tesalit” și BC „Victoriabank” SA, care sunt conectate la rețelele tehnice ale SRL „Elat Rentservice”.

La 01 martie 2007, reclamantul a dat în locațiune imobilele sale pe un termen de cinci ani SRL „Elat Rentservice”.

Ulterior, la 11 octombrie 2012, contractul de locațiune cu SRL „Elat Rentservice” a fost reziliat din cauza neachitării chiriei.

La 17 ianuarie 2011, proprietarii bunurilor imobile din bd. Decebal 99, mun. Chișinău au încheiat un contract de arendă cu Primăria mun. Chișinău a unui teren cu suprafața de 7193 m<sup>2</sup> pentru a fi folosit în comun de către toți proprietarii imobilelor.

Susține că, SRL „Expertiza Milenium” îi revine 3,43% din terenul cu suprafața de 7193 m<sup>2</sup>, ceea ce constituie 246,7 m<sup>2</sup>.

La 07 decembrie 2010, SRL „Elat Rentservice” s-a adresat către SRL „Expertiza Milenium” cu solicitarea, de a da acordul în vederea obținerii unui Certificat de urbanism pentru construcția unei anexe la clădirea din bd. Decebal 99, mun. Chișinău.

Afirmă că, între părți, la 13 decembrie 2010, a fost încheiat un acord, bazat pe principii de bună vecinătate, ca cota-parte în mărime de 3,43% din terenul luat în arendă de la Primăria mun. Chișinău să revină terenurilor pe care sunt amplasate construcțiile SRL „Expertiza Milenium”, cât și terenurile adiacente construcțiilor și anume: din fața cazangeriei și blocului de ventilație.

De asemenea, SRL „Elat Rentservice” s-a angajat să asigure SRL „Expertizei Milenium” acces liber la rețelele tehnice de apă, canalizare, electricitate, cât și trecerea liberă dinspre blocul de ventilație spre toate încăperile, obligații, însă, care nu au fost respectate de către SRL „Elat Rentservice”.

Totodată au fost avertizați că dacă va desfășura activitate economică desinestătătoare bunurile reclamantului vor fi deconectate de la rețelele tehnice de apă, canalizare, electricitate. În astfel de circumstanțe, anticipând blocajul economic a activității în bunurile sale, SRL „Expertiza Milenium” a luat decizia de a monta un cablu electric subteran separat, de la o sursă de energie electrică externă.

Susține că, din partea ÎCS „Red Union Fenosa” SA au fost obținute condițiile tehnice de conectare la o stație de transformare amplasată la o distanță de circa 400 m. A fost pregătit și avizat cu instituțiile de profil un proiect de lucrări. S-a ajuns la alegerea unui traseu pentru cablul electric, care urma să treacă

pe terenul proprietate publică, iar în preajma clădirii din bd. Decebal 99, mun. Chișinău trecerea subterană să se facă pe terenul luat în arendă de la Primărie și convenit spre folosința de către SRL „Expertiza Milenium” și SRL „Elat Rentservice” prin Acordul din 13 decembrie 2010.

Afirmă că, conectarea finală urma să se facă pe rețelele anexei de la intrare, construcție efectuată de către SRL „Expertiza Milenium” și înregistrată la OCT, încă în anul 2001.

A fost încheiat un contract de efectuare a lucrărilor de construcție și montare a cablului electric cu întreprinderea specializată SRL „Electromontaj Prim”, au fost începute lucrările de săpături spre imobilul SRL „Expertiza Milenium”.

Însă, la 26 iulie 2014, când săpăturile șanțului au ajuns la o distanță de 40 m de la anexa de la intrare, unde urma să fie montat panoul și cablul electric, lucrările au fost blocate de către paznicii SRL „Soglas Invest”. S-a declarat că, proprietatea SRL „Expertiza Milenium” este ilegală, iar acordul din 13 decembrie 2010 încheiat cu SRL „Elat Rentservice” este falsificat.

Ca urmare, lucrările au fost stopate și s-a decis instalarea cablului doar pe sectorul săpat, iar restul cablului a fost tăiat.

Invocă reclamantul că, pentru lucrările supra indicate s-a cheltuit suma de 214 081,84 lei.

A mai indicat că, ulterior a parvenit o scrisoare unde se indică că, bunul imobil din bd. Decebal 99, mun. Chișinău, cu nr. cadastral 0100110.140.07, este proprietatea SRL „Elat Rentservice”, categoria „A” și „B”, iar suprafața cu nr. cadastral 100110.140.07.001 (bun categoria „C”) este încorporată în proprietatea SRL „Elat Rentservice”. Prin urmare la toate lucrările este necesar acordul SRL „Elat Rentservice”.

Consideră reclamantul că, acțiunile SRL „Elat Rentservice” și SRL „Soglas Invest” au dus la încălcarea dreptului la proprietatea privată expus în Constituția RM și cerințelor obligativității de respect reciproc expuse în art. 377 Cod civil.

Mai mult, consideră că sunt încălcate drepturile și obligațiile de bună vecinătate a proprietarului. Pârâtul folosește rețelele sale de apă, canalizare, cablurile electrice care trec prin încăperile reclamantului, are acces la ascensoare prin încăperile SRL „Expertiza Milenium”, fără a întâlni careva restricții, astfel conchide încălcarea de către pârâți a dreptului la proprietatea privată.

Solicită reclamantul admiterea acțiunii, obligarea solidară a pârâților SRL „Soglas Invest” și SRL „Elat Rentservice” să nu creeze obstacolele la folosirea dreptului de proprietate de către SRL „Expertiza Milenium” a bunului imobil cu suprafața totală de 648,9 m.p., situat pe bd. Decebal 99, mun. Chișinău, cu nr. cadastrale 010011014007.001, 00110.14007.005, 0100110.14007.006 și 0100110.140.07.007, prin: efectuarea lucrărilor de instalare a cablului electric subteran spre anexa de la intrarea în imobil și conectarea la rețeaua electrică internă conform proiectului elaborat; conectarea rețelelor de apă și canalizare la rețelele orașenești, care trec pe bd. Decebal, mun. Chișinău, cu perforarea peretelui din imobilul său la o adâncime de 1,5 m (de la nivelul podelei) și un

diametru de circa 150 mm (pentru canalizare) și circa 60 mm (pentru conducta de apă) ca o soluție de acces spre rețelele tehnice municipale, în baza condițiilor tehnice eliberate de către SA „Apă-Canal”; instalarea tubularului de ventilație prin fereastra cazangeriei reclamantului spre imobile; instalarea unui aparat cu aer condiționat de putere înaltă pe acoperișul anexei de la intrare ce aparține reclamantului cu conectarea la tubulatura de ventilație; instalarea unei țevi de gaz dinspre cazangerie spre aparatul de aer condiționat pentru folosire și la încălzirea imobilelor pe timp de iarnă și încasarea cheltuielilor de judecată.

Prin hotărârea Judecătoria Botanica, mun. Chișinău din 31 martie 2016 s-a admis parțial cererea de chemare în judecată depusă de SRL „Expertiza Milenium”.

S-a obligat SRL „Elat Rentservice” și SRL „Soglas Invest”, în mod solidar, să nu creeze obstacole în folosirea dreptului de proprietate de către SRL „Expertiza Milenium” a bunului imobil, cu suprafața totală de 648,9 m.p., situat în mun. Chișinău, bd. Decebal 99, cu nr. cadastrale 010011014007.001, 00110.14007.005, 0100110.14007.006 și 0100110.140.07.007, prin: efectuarea lucrărilor de instalare a cablului electric subteran spre anexa de la intrarea în imobile și conectarea la rețeaua electrică internă conform proiectului elaborat; conectarea rețelelor de apă și canalizare la rețelele orășenești, din bl. Decebal, mun. Chișinău, cu perforarea peretelui din imobil, pentru conectarea rețelelor ingineresti de apă diametrul 80 mm, cota – 1,5 m., canalizare diametru 150 mm, cota – 1,5 m, conform condițiilor tehnice eliberate de SA „Apă Canal Chișinău” și concluziilor recomandărilor din raportul de expertiză nr. 165-06-15/T. În rest cerințele au fost respinse cu încasarea de la pârâți a cheltuielilor de judecată în mărime de 5 100 lei.

Nefiind acord cu hotărârea primei instanțe, la 21 aprilie 2016, SRL „Elat Rentservice” și SRL „Soglas Invest” au declarat apel, solicitând instanței casarea integrală a hotărârii primei instanțe cu emiterea unei noi hotărâri de respingere a acțiunii înaintate de SRL „Expertiza Milenium” și încasarea cheltuielilor de judecată.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 01 decembrie 2016 s-a respins apelul declarat de SRL „Elat Rentservice” și SRL „Soglas Invest” cu menținerea hotărârii Judecătoria Botanica, mun. Chișinău din 31 martie 2016.

La 30 ianuarie 2017, SRL „Elat Rentservice” și SRL „Soglas Invest” au declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel și a hotărârii primei instanțe, solicitând admiterea recursului cu casarea deciziei instanței de apel și a hotărârii primei instanțe și pronunțarea unei noi hotărâri de respingere a acțiunii.

În motivarea recursului au indicat că, consideră neîntemeiată decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe, deoarece la examinarea cauzei, instanțele au ținut cont și sau condus doar de argumentele și probele prezentate de SRL „Expertiza Milenium” și au evitat să precuote argumentele invocate și probele prezentate de recurenți, cu argumentarea acestor probe.

Susțin recurenții că, instanțele de judecată eronat au aplicat speței prevederile art. 377-379 Cod civil, necățind la faptul că în cadrul judecării au invocat aceste argumente.

Totodată, consideră că, speței nu-i sunt aplicabile nici prevederile art. 392 Cod civil, pe care instanțele de asemenea nu urmau a le aplica, deoarece SRL „Expertiza Milenium” nu este lipsită de căi de acces sau conducte de alimentare cu gaze, ape, or aceasta sunt de utilitate comună, respectiv fiind la dispoziția ultimului.

Astfel, susțin recurenții că instanțele de judecată nu au apreciat corect litigiul au aplicat norme care nu urmau a fi aplicate speței, și au dat o apreciere eronată materialului probator.

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

Astfel, prin prisma dispoziției citate, Colegiul Civil, Comercial și de Contencios Administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că, recursul declarat la 30 ianuarie 2017, împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 01 decembrie 2016 este depus în termen.

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

Examinând temeiurile recursului în raport cu materialele pricinii, Colegiul Civil, Comercial și de Contencios Administrativ al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia că, recursul declarat de SRL „Elat Rentservice” și SRL „Soglas Invest”, urmează a fi declarat inadmisibil, din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 432 alin. (1) Cod de procedură civilă, 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) Cod de procedură civilă, 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).

Complețul Colegiului Civil, Comercial și de Contencios Administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul declarat de SRL „Elat Rentservice” și SRL „Soglas Invest” nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432, alin. (2), (3) și (4) Cod de procedură civilă, or recurentul nu a invocat nici un temei care ar indica la ilegalitatea deciziei instanței de apel.

Mai mult, argumentele invocate în recurs se axează asupra fondului cauzei, constituind o reproducere a celor aduse în cererea de apel.

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) Cod de procedură civilă.

Aici, completul Colegiul 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 SRL „Elat Rentservice” și SRL „Soglas Invest” 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 SRL „Elat Rentservice” și SRL „Soglas Invest”, ca inadmisibil.

În conformitate cu art. art. 270, 431 alin. (2), art. 433 lit. a), art. 440 Cod de procedură civilă, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție,

d i s p u n e :

Recursul declarat de Societatea cu Răspundere Limitată „Elat Rentservice” și Societatea cu Răspundere Limitată „Soglas Invest”, se consideră inadmisibil.

Încheierea este irevocabilă din momentul emiterii.

Președintele completului,

Valentina Clevadi

judecători

Dumitru Mardari

Galina Stratulat