

## DECIZIE

22 noiembrie 2017

mun. Chișinău

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

în componență:

Președintele ședinței, judecătorul:  
Judecătorii

Iulia Sîrcu  
Maria Ghervas, Ion Druță,  
Mariana Pitic, Luiza Gafton

examinând, fără înștiințarea participanților la proces, recursul declarat de către Coica Lidia,

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată a Lidiei Coica împotriva Cooperativei de Consum Cimișlia, Cojocar Maria și Stoicov Nicolai cu privire la încetarea tulburării dreptului de proprietate, repararea prejudiciului moral și material, declararea nulității actului juridic, încasarea venitului ratat și compensarea cheltuielilor de judecată,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 23 mai 2017, prin care a fost admis apelul declarat de către Coica Lidia, casată hotărârea Judecătoriei Cimișlia din 31 octombrie 2016 în partea respingerii cererii privind compensarea cheltuielilor de judecată cu pronunțarea unei hotărâri noi în această parte,

### c o n s t a t ă

La 30 octombrie 2013, Coica Lidia a depus cerere de chemare în judecată împotriva Cooperativei de Consum Cimișlia, Cojocar Maria și Stoicov Nicolai cu privire la încetarea tulburării dreptului de proprietate, repararea prejudiciului moral și material, declararea nulității actului juridic, încasarea venitului ratat și compensarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii, reclamanta a invocat că în temeiul contractului de vânzare-cumpărare din 13 februarie 2003 a devenit proprietară a lotului de teren în mărime de 0,0056 ha, situat pe str. B. Lăutaru f/n, în intravilanul localității Cimișlia în piața comercială or. Cimișlia și a vagonului metalic instalat pe acest lot de teren, înregistrat la OCT Cimișlia pe care își desfășoară activitatea de întreprinzător.

Indică că la 07 februarie 2011 Cooperativa de Consum Cimișlia a permis fără acordul reclamantei, amplasarea unei gherete pe o suprafață de 6 m.p. din terenul care îi aparține cu drept de proprietate, pe care își desfășoară activitatea de întreprinzător

Maria Cojocaru, iar pe o suprafață de 1, 036 m.p. din terenul ce-i aparține cu drept de proprietate, Cooperativa de Consum Cimișlia, în baza contractului de locațiune, a permis desfășurarea activității de întreprinzător lui Stoicov Nicolae.

Indică că pentru a amenaja construcția, soțul Mariei Cojocaru a deteriorat acoperișul gheretei reclamantei, demontând o bară metalică care îi servea drept suport pentru acoperiș.

Susține reclamanta Coica Lidia că în scopul ameliorării pe cale amiabilă a conflictului, la 17 septembrie 2013 a înaintat reclamație Cooperativei de Consum Cimișlia prin care a solicitat reamplasarea gheretelor ce aparțin Mariei Cojocaru și ÎI „Stoicov Nicolai”, cu eliberarea terenului care a fost ocupat ilegal și repararea acoperișului.

Consideră reclamanta că terenul de 7, 036 m.p. ocupat ilegal de către pârâți, ar fi putut să îl dea în arendă cu suma de 100 lei pentru 1 m.p. lunar, obținând pentru perioada de 3 ani un venit de 23 218 lei.

Solicită Coica Lidia obligarea Cooperativei de Consum Cimișlia la încetarea tulburării dreptului de proprietate prin eliberarea locului pe care își desfășoară activitatea de întreprinzător Maria Cojocaru, obligarea Mariei Cojocaru și Cooperativei de Consum Cimișlia la repararea acoperișului deteriorat, repararea prejudiciului moral cauzat estimat la 30 000 lei, încasarea venitului ratat în mod solidar din contul Mariei Cojocaru și Cooperativei de Consum Cimișlia în sumă de 19 800 lei și în mod solidar din contul lui Stoicov Nicolai și Cooperativei de Consum Cimișlia în mărime de 3 418 lei, iar în total suma de 23 218 lei și compensarea cheltuielilor de judecată.

Pe parcursul examinării pricinii, la 07 iulie 2015 și ulterior la 15 iulie 2016, Coica Lidia și-a concretizat cerințele din acțiune, solicitând declararea nulității absolute a contractelor de arendă nr. 102 din 03 ianuarie 2013 și nr. 59 din 03 ianuarie 2015 încheiate între Cooperativa de Consum Cimișlia și Cojocaru Maria și nr. 103 din 03 ianuarie 2013 încheiat între Cooperativa de Consum Cimișlia și ÎI „Stoianov Nicolae”, repararea din contul pârâților în mod solidar în beneficiul său a prejudiciului material pentru perioada 21 iulie 2013 – 21 iulie 2016 în sumă de 23 218 lei și prejudiciului moral în mărime de 60 000 lei.

Prin hotărârea Judecătoriei Cimișlia din 31 octombrie 2016, s-a dispus apărarea dreptului de proprietate al Lidiei Coica asupra terenului pentru construcții nr. cadastral XXXXX cu suprafața 0, 0056 ha situat pe str. Barbu Lăutaru, or. Cimișlia și asupra vagonului metalic amplasat pe acest teren, prin ocuparea acestor bunuri imobile de către Cooperativa de Consum Cimișlia, Cojocaru Maria și Stoicov Nicolai și înlăturarea oricăror tulburări în exercitarea posesiunii, s-a încasat din contul Cooperativei de Consum Cimișlia în beneficiul Lidiei Coica suma de 897 lei cu titlu de taxă de stat. În rest pretențiile cu privire la repararea prejudiciului moral, prejudiciului material și încasarea venitului ratat, compensarea cheltuielilor judiciare și declararea nulității actelor juridice au fost respinse ca neîntemeiate.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 23 mai 2017, a fost admis apelul declarat de către Coica Lidia, casată hotărârea Judecătoriei Cimișlia din 31 octombrie 2016 în partea respingerii cererii privind compensarea cheltuielilor de asistență juridică și cheltuielilor de transport și emisă o nouă hotărâre în această parte prin care au fost încasate din contul Cooperativei de Consum Cimișlia în beneficiul Lidiei Coica proporțional pretențiilor admise, cheltuielile pentru asistența juridică în sumă de 3500

lei și cheltuielile de transport în sumă de 1000 lei. În rest hotărârea Judecătorei Cimișlia din 31 octombrie 2015 a fost menținută.

La 25 iulie 2017, Coica Lidia a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea recursului, casarea deciziei Curții de Apel Chișinău din 23 mai 2017 în partea respingerii acțiunii cu emiterea unei noi hotărâri de admitere integrală a acțiunii.

În susținerea recursului, Coica Lidia a invocat ilegalitatea și netemeinicia hotărârilor instanțelor ierarhice inferioare în partea în care a fost respinsă pretenția privind declararea nulității contractelor de arendă nr. 59 din 03 ianuarie 2015, nr. 102 din 03 ianuarie 2013 și nr. 103 din 03 ianuarie 2013 încheiate între Cooperativa de Consum Cimișlia și Maria Cojocaru și respectiv Cooperativa de Consum Cimișlia și Stoicov Nicolae, întrucât acestea au fost încheiate ilegal cu încălcarea dreptului său de proprietate.

De asemenea indică recurenta, instanțele de judecată în mod arbitrar au respins pretenția privind încasarea venitului ratat, motivând că nu există probe privind existența acestuia, întrucât însuși venitul obținut de către Cooperativa de Consum Cimișlia în urma încheierii contractelor de arendă cu Maria Cojocaru și Stoicov Nicolae reprezintă venitul ratat al recurente și urma să fie încasat în beneficiul dânzei.

Materialele dosarului atestă că copia deciziei Curții de Apel Chișinău din 23 mai 2017 a fost expediată în adresa recurente Coica Lidia la 26 iunie 2017 (f.d. 123), astfel recursul declarat de către Coica Lidia la 25 iulie 2017 se consideră a fi depus în termenul prevăzut de lege.

La 01 septembrie 2017, în adresa intimațiilor Cooperativa de Consum Cimișlia, Cojocaru Maria și Stoicov Nicolae a fost expediată copia recursului declarat de către Coica Lidia, cu înștiințarea despre necesitatea depunerii referinței la recurs.

Intimații nu și-au valorificat dreptul procedural și nu au depus referință în termenul stabilit.

Prin încheierea Curții Supreme de Justiție din 11 octombrie 2017 recursul declarat de către Coica Lidia a fost considerat admisibil.

În conformitate cu art. 444 CPC, prezentul recurs se examinează fără înștiințarea participanților la proces.

Studiind materialele dosarului în raport cu argumentele invocate în recurs și obiecțiile din referința depusă, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul urmează a fi admis, cu casarea deciziei instanței de apel și hotărârii primei instanțe în partea respingerii pretenției privind încasarea venitului ratat, pronunțând în această parte o nouă hotărâre de admitere parțială a acesteia și corespunzător compensarea cheltuielilor de judecată, în rest, hotărârile judecătorești de menținut, din următoarele considerente.

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

Din suportul probatoriu prezent la actele cauzei rezultă că prin contractul de vânzare-cumpărare nr. 610 din 13 februarie 2003, Coica Lidia a devenit proprietara lotului de pământ în mărime de 0, 0056 ha, situat pe str. B Lăutaru, în intravilanul localității Cimișlia și vagonului metalic care este amplasat pe acest lot de pământ (f.d. 73-74).

Potrivit extrasului din registrul bunurilor imobile terenul cu nr. cadastral XXXXX, cu suprafața de 0, 0056 ha situat în intravilanul localității Cimișlia, str. B. Lăutaru f/n a fost înregistrat la OCT pe numele recurente-reclamante Coica Lidia la 20 februarie 2003 în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 610 din 13 februarie 2003.

Prin decizia registratorului nr. 2901/13/11355 din 06 august 2013 au fost modificate hotarele mai multor terenuri inclusiv a terenului cu nr. cadastral XXXXX.

Decizia menționată a registratorului nr. 2901/13/11355 din 06 august 2013 a fost contestată de către Cooperativa de Consum Cimișlia, acțiunea fiind respinsă prin decizia Curții de Apel Chișinău din 18 mai 2016, devenită irevocabilă la 19 octombrie 2016.

De asemenea s-a stabilit că intimata Cooperativa de Consum Cimișlia, în baza contractelor de arendă nr. 102 din 03 ianuarie 2013 și nr. 59 din 03 ianuarie 2015 încheiate cu Cojocaru Maria și nr. 103 din 03 ianuarie 2013 încheiat cu ÎI „Stoicov Nicolai”, a permis instalarea în fața vagonului ce aparține recurente Coica Lidia și pe terenul ce-i aparține acesteia a unei gherete ce ocupă 6 m.p. (Cojocaru Maria) și a gheretei ce ocupă 1, 036 m.p. (ÎI „Stoicov Nicolai”).

Adresându-se cu prezenta acțiune în instanță de judecată, recurenta-reclamantă Coica Lidia a solicitat încetarea tulburării dreptului de proprietate prin eliberarea locului pe care își desfășoară activitatea de întreprinzător Maria Cojocaru, obligarea Mariei Cojocaru și Cooperativei de Consum Cimișlia la repararea acoperișului deteriorat, repararea prejudiciului moral cauzat estimat la 30 000 lei, încasarea venitului ratat în mod solidar din contul Mariei Cojocaru și Cooperativei de Consum Cimișlia în sumă de 19 800 lei și în mod solidar din contul lui Stoicov Nicolai și Cooperativei de Consum Cimișlia în mărime de 3 418 lei, ce constituie plata de arendă achitată de către Cojocaru Maria și Stoicov Nicolai Cooperativei de Consum Cimișlia pentru suprafața de teren ocupată ilegal în perioada 21 iulie 2013 - 21 iulie 2016 cu declararea nulă a contractelor de arendă încheiate între Cooperativa de Consum Cimișlia și Cojocaru Maria și ÎI „Stoicov Nicolai”.

Prin hotărârea Judecătoriei Cimișlia din 31 octombrie 2016, s-a dispus apărarea dreptului de proprietate al Lidiei Coica asupra terenului pentru construcții nr. cadastral XXXXX cu suprafața 0, 0056 ha situat pe str. Barbu Lăutaru, or. Cimișlia și asupra vagonului metalic amplasat pe acest teren, prin ocuparea acestor bunuri imobile de către Cooperativa de Consum Cimișlia, Cojocaru Maria și Stoicov Nicolai și înlăturarea oricăror tulburări în exercitarea posesiunii, s-a încasat din contul Cooperativei de Consum Cimișlia în beneficiul Lidiei Coica suma de 897 lei cu titlu de taxă de stat. În rest pretențiile cu privire la repararea prejudiciului moral, prejudiciului material și încasarea venitului ratat, compensarea cheltuielilor judiciare și declararea nulității actelor juridice au fost respinse ca neîntemeiate.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 23 mai 2017, a fost admis apelul declarat de către Coica Lidia, casată hotărârea Judecătoriei Cimișlia din 31 octombrie 2016 în partea respingerii cererii privind compensarea cheltuielilor de asistență juridică și cheltuielilor de transport și emisă o nouă hotărâre în această parte prin care au fost încasate din contul Cooperativei de Consum Cimișlia în beneficiul Lidiei Coica proporțional pretențiilor admise, cheltuielile pentru asistența juridică în mărime de

3500 lei și cheltuielile de transport în sumă de 1000 lei. În rest hotărârea Judecătorei Cimișlia din 31 octombrie 2015 a fost menținută.

Hotărârile instanțelor ierarhice inferioare au fost atacate cu recurs doar de către Coica Lidia în partea ce ține de respingerea pretenției cu privire la declararea nulității contractelor de arendă nr. 102 din 03 ianuarie 2013 și nr. 59 din 03 ianuarie 2015 încheiate între Cooperativa de Consum Cimișlia și Cojocaru Maria și contractul de arendă nr. 103 din 03 ianuarie 2013 încheiat între Cooperativa de Consum Cimișlia și ÎI „Stoicov Nicolai”, repararea prejudiciului material și moral.

Astfel instanța de recurs se va expune privind legalitatea hotărârilor judecătorești recurate doar în această parte.

În acest sens, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție reține că atât prima instanță cât și instanța de apel și-au motivat soluția privind respingerea pretenției recurente-reclamante Coica Lidia prin faptul că existența prejudiciului material, inclusiv venitului ratat nu a fost probat, iar prejudiciul moral în caz de încălcare a dreptului de proprietate conform legislației în vigoare nu se repară. Referitor la declararea nulă a contractelor de arendă încheiate între Cooperativa de Consum Cimișlia și Maria Cojocaru, și Cooperativa de Consum Cimișlia și ÎI „Stoicov Nicolai”, acestea au încetat de drept la expirarea termenului de arendă și nu mai produc efecte juridice, fiind consumate.

Conform art. 1398 alin. (1) Cod Civil cel care acționează față de altul în mod ilicit, cu vinovăție este obligat să repare prejudiciul patrimonial, iar în cazurile prevăzute de lege, și prejudiciul moral cauzat prin acțiune sau omisiune.

Dat fiind faptul că legislația în vigoare nu prevede repararea prejudiciului moral eventual suferit în urma unor acțiuni ce încalcă dreptul de proprietate a unei persoane, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră justă concluzia instanțelor ierarhice inferioare privind respingerea pretenției recurente-reclamante Coica Lidia despre repararea prejudiciului moral în mărime de 60 000 lei.

De asemenea Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră întemeiată și concluzia instanțelor ierarhice inferioare privind respingerea acțiunii în partea ce ține de declararea nulă a contractelor de arendă nr. 103 din 03 ianuarie 2013 încheiat între Cooperativa de Producție Cimișlia și ÎI „Stoicov Nicolae” pe un termen de 24 luni și nr. 102 din 03 ianuarie 2013 și nr. 59 din 03 ianuarie 2015 încheiate între Cooperativa de Consum Cimișlia și Cojocaru Maria pe un termen de 24 luni și respectiv 12 luni.

Or, termenul contractelor menționate a expirat deja, acțiunea acestora încetând de drept, neproducând careva efecte, fapt care duce la lipsa necesității constatării nulității acestora prin hotărâre de judecată.

În asemenea caz, proprietarul terenului poate cere în temeiul art. 376 Cod civil despăgubiri pentru prejudiciul cauzat prin încălcarea dreptului său de la autorul încălcării.

Potrivit art. 14 Cod civil, persoana lezată într-un drept al ei poate cere repararea integrală a prejudiciului cauzat astfel. Se consideră prejudiciu cheltuielile pe care persoana lezată într-un drept al ei le-a suportat sau urmează să le suporte la restabilirea dreptului încălcat, pierderea sau deteriorarea bunurilor sale (prejudiciu efectiv), precum și beneficiul neobținut prin încălcarea dreptului (venitul ratat). Dacă cel care a

lezat o persoană într-un drept al ei obține ca urmare venituri, persoana lezată este în drept să ceară, pe lângă reparația prejudiciilor, partea din venit rămasă după reparație.

Astfel din materialele cauzei rezultă cert că Cooperativa de Consum Cimișlia a încheiat la 03 ianuarie 2013 și la 03 ianuarie 2015 contractele nr. 102 și nr. 103 și nr.59 cu Cojocaru Maria și respectiv cu ÎI „Stoicov Nicolae” prin care a acordat pe un termen de 24 luni și ulterior 12 luni locuri comerciale pe care sunt amplasate gherete cu suprafața de 6 m.p și respectiv 8 m.p. Din schemele anexate la contracte, rezultă că gheretele Mariei Cojocaru și Nicolae Stoicov sunt amplasate parțial pe terenul care aparține cu drept de proprietate recurentei-reclamante Coica Lidia, și anume ghereta Mariei Cojocaru ocupă 6 m.p, iar ghereta lui Stoicov Nicolae 1, 036 m.p.

Urmare a încheierii acestor contracte, Cooperativa de Consum Cimișlia a avut un venit în mărime de 50 lei pe m<sup>2</sup> lunar, ceea ce constituie pentru suprafața de 7, 036 m.p. lunar suma de 351, 8 lei, iar în total pe perioada solicitată de 3 ani - 12 664, 8 lei (7, 036 m.p. × 50 lei × 36 luni ).

În acest context, instanțele de judecată arbitrar au concluzionat că nu a fost probată pretenția privind încasarea venitului ratat, or însăși contractele de arendă consumate deja atestă obligația beneficiarului de a achita pentru suprafața luată în locațiune plata lunară în mărime de 50 lei pentru 1 m.p.

Recurenta Coica Lidia a fost prejudiciată prin pierderea beneficiului neobținut prin încălcarea dreptului de proprietate, ce constituie venitul obținut în mod nelegitim de către Cooperativa de Consum Cimișlia, ultima utilizând ilegal în scop comercial lotul de pământ ce aparține cu drept de proprietate Lidiei Coica.

Totodată, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră neîntemeiate pretențiile recurentei-reclamante Coica Lidia privind încasarea venitului ratat în sumă totală de 23 218 lei, calculată a câte 100 lei pentru locațiunea unui m.p, deoarece contravine conținutului contractelor de arendă la care însăși recurenta Coica Lidia face referire.

De asemenea este neîntemeiată și pretenția recurentei-reclamante privind încasarea venitului ratat în mod solidar de rând cu Cooperativa de Consum Cimișlia și de la intimații Cojocaru Maria și Stoicov Nicolai, deoarece ultimii deja au achitat plata pentru utilizarea terenului în litigiu, Cooperativa de Consum având din aceasta venitul corespunzător, care și urmează a fi compensat proprietarului terenului.

Reieșind din cerința recurentei reclamante Coica Lidia cu privire la încasarea venitului ratat, raportată la prevederile legale, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră necesar de a admite parțial pretenția privind încasarea venitului ratat obținut pentru perioada 21 iulie 2013 - 21 iulie 2016, și anume de a încasa venitul ratat de la Cooperativa de Consum Cimișlia în sumă de 12 664, 8 lei.

Din considerentele expuse, și, având în vedere faptul că decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe sunt neîntemeiate în partea repingerii pretenției privind încasarea venitului ratat, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră necesar de a admite recursul și a casa decizia Curții de Apel Chișinău din 23 mai 2017 și hotărârea Judecătoriei Cimișlia din 31 octombrie 2016, în partea respingerii pretenției privind încasarea venitului ratat, cu pronunțarea în această parte a unei noi hotărâri prin care a admite parțial acțiunea cu încasarea din contul Cooperativei de Consum Cimișlia în beneficiul Lidiei Coica

sumei de 12 664, 8 lei cu titlu de venit ratat, în rest, decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe, de menținut.

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 Lidia Coica.

Se casează decizia Curții de Apel Chișinău din 23 mai 2017 și hotărârea Judecătorei Cimișlia din 31 octombrie 2016, în cauza civilă la cererea de chemare în judecată a Lidiei Coica împotriva Cooperativei de Consum Cimișlia, Cojocar Maria și Stoicov Nicolai cu privire la încetarea tulburării dreptului de proprietate, repararea prejudiciului moral și material, declararea nulității actului juridic, încasarea venitului ratat și compensarea cheltuielilor de judecată, în partea respingerii pretenției privind încasarea din contul Cooperativei de Consum Cimișlia a venitului ratat și se emite în această parte o nouă hotărâre prin care:

Se admite parțial cererea Lidiei Coica privind încasarea venitului ratat.

Se încasează din contul Cooperativei de Consum Cimișlia în beneficiul Lidiei Coica suma de 12, 664 (doisprezece mii șase sute șazeci și patru), 8 lei cu titlu de venit ratat.

În rest, decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe se menține.

Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței, judecătorul

Iulia Sîrcu

Judecătorii

Maria Ghervas

Ion Druță

Mariana Pitic

Luiza Gafton