

prima instanță: Judecătoria Bălți– N. Clevadi

instanța de apel: Curtea de Apel Bălți – St. Procopciuc, E. Grumeza și A. Garbuz

DECIZIE

13 iunie 2018

mun. Chișinău

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

în componență:

Președintele ședinței

Tatiana Vieru

Judecători

Maria Ghervas, Dumitru Visternicean

Victor Burduh și Luiza Gafton

examinând recursul declarat de întreprinderea de Stat „Gările și Stațiile Auto”, în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Întreprinderea de Stat „Gările și Stațiile Auto” împotriva societății cu răspundere limitată „Daronda” cu privire la evacuarea din imobil, încasarea venitului ratat, penalității și cheltuielilor de judecată și

la acțiunea reconvențională depusă de societatea cu răspundere limitată „Daronda” împotriva Întreprinderii de Stat „Gările și Stațiile Auto” cu privire la recunoașterea nulității actului juridic și obligarea încheierii contractului de arendă,

împotriva deciziei Curții de Apel Bălți din 21 noiembrie 2017, prin care s-a admis apelul declarat de societatea cu răspundere limitată „Daronda”, s-a casat hotărârea Judecătoriei Bălți din 23 decembrie 2014 în partea admiterii cererii de chemare în judecată depusă de Întreprinderea de Stat „Gările și Stațiile Auto” și s-a emis în partea dată hotărâre nouă de respingere a acțiunii cu menținerea în rest a hotărârii primei instanțe

c o n s t a t ă:

La 21 octombrie 2013 prin trimitere poștală Întreprinderea de Stat „Gările și Stațiile Auto” a depus cerere de chemare în judecată împotriva societății cu răspundere limitată „Daronda” cu privire la evacuarea din suprafețele ocupate abuziv situate în mun. Bălți, str. Ștefan cel Mare, 2, încasarea sumei de 693 lei cu titlu de penalitate, a sumei de 18 384,1 lei cu titlu de venit ratat și a cheltuielilor de judecată formate din taxa de stat în mărime de 572,31 lei și 100 lei (f.d. 3-5, vol. I).

În motivarea cererii de chemare în judecată Întreprinderea de Stat „Gările și Stațiile Auto” a indicat că la 07 februarie 2011 a încheiat cu societatea cu răspundere limitată „Daronda” contractul de locațiune nr. 860, prin care a transmis în posesiune și folosință suprafețele de 40,1 m.p., 20 m.p. și 20,1 m.p. situate pe teritoriul filialei Bălți din str. Ștefan cel Mare, 2.

A indicat că contractul menționat a fost prelungit prin acordurile adiționale nr. 1 din 01 ianuarie 2012 și nr. 2 din 01 ianuarie 2012.

Potrivit pct. 3.3. din contractul de locațiune, locatarul este obligat să execute plata chiriei până la data de 20 a lunii următoare.

Reieșind din pretențiile adresate societății cu răspundere limitată „Daronda” nr. 580 din 06 iunie 2013 și nr. 787 din 31 iulie 2013, pentru perioada de activitate noiembrie, decembrie 2012, pârâtul în urma neonorării obligațiilor contractuale a

acumulat datorie în mărime de 3 857,36 lei, pe care a achitat-o conform chitanței nr. 964 la 06 august 2013.

A relevat că conform pct. 3.8 a contractului de locațiune, pentru neplata în termen a chiriei, locatarul este ținut la plata penalităților în mărime de 0,1% din suma debitoare pentru fiecare zi de întârziere.

Conform prevederilor legale, penalitatea pentru neexecutarea obligației în termen de plată a chiriei constituie suma de 693 lei, reieșind din calculul $3\ 857,36 \text{ lei} \cdot 0,1\% \cdot 180 \text{ zile}$.

A concretizat că s-a adresat cu mai multe pretenții prealabile față de pârât, prin care a solicitat achitarea datoriei, însă toate pretențiile au rămas fără satisfacere până la data achitării sumei – 06 iunie 2013.

A mai precizat că societatea cu răspundere limitată „Daronda” nu a semnat contractul de locațiune pentru anul 2013, ocupând astfel suprafețele în mod abuziv.

Consideră că locul amplasării bunurilor pe suprafețele amenajate date în locațiune sunt foarte avantajoase pentru agenții economici, asigurând un flux continuu de persoane și un interes deosebit pentru desfășurarea activității economice, considerent din care suprafețele ar putea fi date în locațiune unui alt agent economic, care nu ar fi avut restanțe la achitarea în termen a plății chiriei.

A mai făcut referire la prevederile art. 610 Codul civil, potrivit căruia despăgubirea pe care o datorează debitorul pentru neexecutare cuprinde atât prejudiciul efectiv cauzat creditorului, cât și venitul ratat și în temeiul acestei norme de drept consideră că venitul ratat al întreprinderii pentru lunile septembrie – iulie 2013 este în mărime de 18 384,10 lei.

A mai menționat că potrivit pct. 4.2.6 a contractului de locațiune, pârâtul urma în termen de 10 zile de la data încetării contractului să restituie bunul arendat (f.d. 3-5, vol. I).

În ședința de judecată din 21 ianuarie 2014 Întreprinderea de Stat „Gările și Stațiile Auto” a depus cerere de concretizare a pretențiilor solicitând evacuarea societății cu răspundere limitată „Daronda” din suprafețele ocupate abuziv situate în mun. Bălți, str. Ștefan cel Mare, 2, încasarea sumei de 693 lei cu titlu de penalitate, a sumei de 31 515,55 lei cu titlu de venit ratat și a cheltuielilor de judecată formate din taxa de stat în mărime de 572,31 lei și 100 lei (f.d. 40, vol. I).

În ședința de judecată din 21 ianuarie 2014 societatea cu răspundere limitată „Daronda” a depus acțiune reconvențională împotriva Întreprinderii de Stat „Gările și Stațiile Auto” cu privire la declararea nulității contractului de locațiune nr. 860 din 07 februarie 2011 (f.d.44-46, vol. I).

În motivarea acțiunii reconvenționale societatea cu răspundere limitată „Daronda” a indicat că obiect al contractului de locațiune sunt 2 încăperi (gherete comerciale) pe teritoriul Autogării Bălți pentru desfășurarea activității de antreprenariat.

Consideră că bunurile date în locațiune aparțin societății cu răspundere limitată „Daronda”, ele fiind construite cu respectarea reglementărilor în construcții și anume cu autorizații de construcție, coordonate cu serviciile necesare, și au fost date în exploatare conform actelor de recepție finală din 16 noiembrie 2001 și 25 septembrie 2002.

Conform hotărârii Consiliului mun. Bălți nr. 17/9 din 19 iulie 2002, societății cu răspundere limitată „Daronda” i s-a acordat dreptul de arendă a terenurilor de pământ

aferele construcțiilor cu încheierea contractelor de arendă a terenului situat pe str. Ștefan cel Mare, 2, teritoriul Autogării Bălți.

La 25 februarie 2014 societatea cu răspundere limitată „Daronda” a depus cerere de concretizare a acțiunii reconvenționale solicitând obligarea Întreprinderii de Stat „Gările și Stațiile Auto” să încheie contract de arendă a terenului aferent construcțiilor (f.d.77-80, vol. I).

Prin hotărârea Judecătorei Bălți din 23 decembrie 2014 s-a admis cererea de chemare în judecată depusă de Întreprinderea de Stat „Gările și Stațiile Auto”.

S-a evacuat societatea cu răspundere limitată „Daronda” de pe suprafețele ocupate abuziv de pe teritoriul filialei Bălți a Întreprinderii de Stat „Gările și Stațiile Auto”- mun. Bălți, str. Ștefan cel Mare, 2 cu toate bunurile sale.

S-a încasat din contul societății cu răspundere limitată „Daronda” în beneficiul Întreprinderii de Stat „Gările și Stațiile Auto” datoria în sumă de 32 208,55 lei și cheltuielile de judecată în sumă de 1 066,25 lei, în total suma de 33 274,8 lei.

S-a respins acțiunea reconvențională depusă de societatea cu răspundere limitată „Daronda” ca fiind neîntemeiată (f.d. 198, 202-205, vol. I).

La 14 ianuarie 2015 avocatul Angela Procopciuc a declarat în interesele societății cu răspundere limitată „Daronda” apel nemotivat împotriva hotărârii Judecătorei Bălți din 23 decembrie 2014 (f.d. 207, vol. I), iar la 23 martie 2015 apel motivat împotriva aceleiași hotărâri (f.d. 216-221, vol. I).

Curtea de Apel Bălți prin decizia din 17 noiembrie 2015 a admis apelul declarat de societatea cu răspundere limitată „Daronda”.

A casat hotărârea Judecătorei Bălți din 23 decembrie 2014 și a emis o nouă hotărâre prin care:

A respins cererea de chemare în judecată depusă de Întreprinderea de Stat „Gările și Stațiile Auto”.

A admis parțial acțiunea reconvențională depusă de societatea cu răspundere limitată „Daronda”.

A recunoscut nulitatea contractului de locațiune nr. 860 din 07 februarie 2011 încheiat între Întreprinderea de Stat „Gările și Stațiile Auto” și societatea cu răspundere limitată „Daronda”.

A respins pretenția societății cu răspundere limitată „Daronda” cu privire la obligarea încheierii contractului de arendă (f.d. 69-76, vol. II).

La 13 ianuarie 2016 Întreprinderea de Stat „Gările și Stațiile Auto” a declarat recurs împotriva deciziei Curții de Apel Bălți din 17 noiembrie 2015 (f.d. 84-91, vol. II).

Curtea Supremă de Justiție prin decizia din 13 aprilie 2016 a admis recursul declarat de Întreprinderea de Stat „Gările și Stațiile Auto”, a casat decizia Curții de Apel Bălți din 17 noiembrie 2015 și a remis cauza la rejudecare la Curtea de Apel Bălți, în alt complet de judecată (f.d. 116-124, vol. II).

Prin decizia Curții de Apel Bălți din 21 noiembrie 2017 s-a admis apelul declarat de societatea cu răspundere limitată „Daronda”.

S-a casat hotărârea Judecătorei Bălți din 23 decembrie 2014 în partea admiterii cererii de chemare în judecată depusă de Întreprinderea de Stat „Gările și Stațiile Auto” și s-a emis în partea dată hotărâre nouă de respingere a acțiunii cu menținerea în rest a hotărârii primei instanțe (f.d. 41-45, vol. III).

La 10 ianuarie 2018 Întreprinderea de Stat „Gările și Stațiile Auto” a declarat recurs împotriva deciziei Curții de Apel Bălți din 21 noiembrie 2017, solicitând

admiterea acestuia, casarea deciziei instanței de apel și menținerea hotărârii primei instanțe.

La 31 ianuarie 2018 Întreprinderea de Stat „Gărilor și Stațiile Auto” a depus recurs suplimentar invocând că instanța de apel eronat interpretează lipsa legăturii cauzale între prejudiciul cauzat și venitul ratat, or, în cadrul examinării s-a constatat atât mărimea prejudiciului, legătura cauzală, cât și venitul ratat.

Instanța de apel a invocat că potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile din 28 mai 2015, dreptul de proprietate a bunurilor imobile – construcțiile cu numărul cadastral CCCC și DDDD sunt înregistrate după societatea cu răspundere limitată „Daronda”, însă nu a luat în considerație că dreptul de proprietate al societății cu răspundere limitată „Daronda” asupra construcțiilor a fost contestat și prin hotărârea Judecătorei Bălți din 29 martie 2017, menținută prin decizia Curții de Apel Bălți din 19 decembrie 2017, a fost dispus radierii.

Conform extrasului din Registrul bunurilor imobile terenul cu suprafața de 2,2878 ha din str. Ștefan cel Mare, 2, mun. Bălți cu numărul cadastral XXXX este înregistrat începând cu 13 august 2001 în temeiul Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XIII din 25 februarie 1998 cu cota parte de 1.0 după Republica Moldova.

În conformitate cu art. 439 alin. (2) Codul de procedură civilă, după parvenirea dosarului, un complet din 3 judecători decide asupra admisibilității recursului, dispune expedierea copiei de pe recurs intimatului, cu înștiințarea despre necesitatea depunerii obligatorii a referinței timp de o lună de la data primirii acesteia. În cazul neprezentării referinței în termenul stabilit, admisibilitatea recursului se decide în lipsa acesteia.

Prin referința depusă la 05 martie 2018 prin intermediul oficiului poștal, avocatul Angela Procopciuc în interesele societății cu răspundere limitată „Daronda” a solicitat respingerea recursului.

La 08 iunie 2018 Întreprinderea de Stat „Gărilor și Stațiile Auto” a depus cerere de completare a recursului invocând că prin încheierea Curții Supreme de Justiție din 06 iunie 2018 s-a declarat inadmisibil recursul declarat de societatea cu răspundere limitată „Daronda” împotriva deciziei Curții de Apel Bălți din 19 decembrie 2017 și hotărârii Judecătorei Bălți din 29 martie 2017, prin care s-a dispus radierea de către Oficiul Cadastral Teritorial Bălți a înscrierii din Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate a societății cu răspundere limitată „Daronda” asupra construcțiilor cu numerele 0300206.171.10 și 0300206.171.11 amplasate pe teritoriul filialei Bălți a Întreprinderii de Stat „Gărilor și Stațiile Auto”, mun. Bălți, str. Ștefan cel Mare, 2

În conformitate cu art. 441 Codul de procedură civilă, în cazul în care recursul este considerat admisibil, un complet din 5 judecători examinează fondul recursului.

Prin încheierea Curții Supreme de Justiție din 28 martie 2018 recursul declarat de Întreprinderea de Stat „Gărilor și Stațiile Auto” s-a considerat admisibil și s-a numit spre examinare în Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție.

În conformitate cu art. 442 alin. (1) Codul de procedură civilă, judecând recursul declarat împotriva deciziei date în apel, instanța verifică, în limitele invocate în recurs și în baza referinței depuse de către intimat, legalitatea hotărârii atacate, fără a administra noi dovezi.

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

Judecând recursul declarat de Întreprinderea de Stat „Gărilor și Stațiile Auto” în limitele invocate pe baza materialelor din dosar și a referinței depuse de avocatul

Angela Procopciuc în interesele societății cu răspundere limitată „Daronda”, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că acesta este depus în termen, întemeiat și care urmează a fi admis cu casarea parțială a deciziei instanței de apel în partea respingerii acțiunii inițiale și menținerea hotărârii primei instanțe în această parte din următoarele motive.

În conformitate cu art. 434 Codul de procedură civilă, recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau a deciziei integrale, dacă legea nu prevede altfel.

Curtea de Apel Bălți a expediat în adresa părților copia deciziei din 21 noiembrie 2017 la 12 ianuarie 2018 (f.d. 46, vol. III), care a fost recepționată de Întreprinderea de Stat „Gările și Stațiile Auto” la 18 ianuarie 2018 (f.d. 50, vol. III), ceea ce denotă că recursul inițial expediat la 10 ianuarie 2018 și recursul ulterior din 31 ianuarie 2018 sunt depuse în interiorul termenului de declarare.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. f) Codul de procedură civilă, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul, să caseze decizia instanței de apel și să mențină hotărârea primei instanțe.

Materialul probator anexat la materialele pricinii atestă că la 07 februarie 2011 întreprinderea de stat „Gările și Stațiile Auto” și societatea cu răspundere limitată „Daronda” au încheiat contract de locațiune nr. 860, modificat prin acordul adițional nr. 1 din 01 ianuarie 2012, prin care prima a transmis ultimei în posesiune și folosință temporară cu plată suprafața amenajată în mărime de 40,1 m.p. pe teritoriul filialei Bălți a întreprinderii de stat „Gările și stațiile auto” situată în mun. Bălți, str. Ștefan cel Mare, 2 pentru amplasarea pavilionului comercial cu suprafața de 20 m.p. și pavilionului pentru cafe-bar cu suprafața de 20,1 m.p., până la 31 decembrie 2012 (f.d. 8-9, 11, vol. I).

În punctul 3.1. a contractului de locațiune, chiria a fost stabilită anual în cuantum de 17 591,36 lei.

Actele pricinii atestă că ulterior, contractul menționat a fost completat și prelungit prin acordurile adiționale nr. 1 și nr. 2 din 01 ianuarie 2012, până la 31 decembrie 2012.

Conform art. 514 Codul civil, obligațiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) și din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condițiile legii.

Conform art. 875 Codul civil, prin contractul de locațiune, o parte (locator) se obligă să dea celeilalte părți (locatar) un bun determinat individual în folosință temporară sau în folosință și posesiune temporară, iar aceasta se obligă să plătească chirie.

Conform art. 886 alin. (1) Codul civil, plata chiriei poate fi efectuată integral la expirarea termenului stabilit în contractul de locațiune. Dacă plata chiriei este stabilită pentru anumite perioade, ea trebuie efectuată la expirarea lor.

Conform pct. 3.3. a contractului de locațiune, locatarul este obligat să execute plata chiriei până la data de 20 a următoarei luni.

Materialul probator atestă că la 06 iunie 2013 și 31 iulie 2013 Întreprinderea de Stat „Gările și Stațiile Auto” a somat societatea cu răspundere limitată „Daronda” despre necesitatea achitării datoriei în mărime de 3 857,36 lei și penalității în mărime de 618,91 lei în termen de 7 zile și respectiv 5 zile care rezultă din contractul de locațiune (f.d. 13, 14, vol. I).

Conform chitanței anexate la materialele pricinii rezultă că societatea cu răspundere limitată „Daronda” a achitat datoria în sumă de 3 857,36 lei la 06 august 2013 (f.d. 18, vol. I).

Conform art. 572 alin. (2) Codul civil, obligația trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credință, la locul și în momentul stabilit.

În speță se atestă că societatea cu răspundere limitată „Daronda” a achitat plata chiriei pentru lunile noiembrie și decembrie 2012 cu întârziere, în condițiile în care obligația a fost executată doar la 06 august 2013, iar contractul de locațiune stipulează obligația achitării plății până la data de 20 a lunii următoare.

În punctul 3.8 al contractului, părțile au stipulat că pentru neplata în termen a chiriei, locatarul este ținut la plata penalităților în mărime de 0,1% din suma debitoare pentru fiecare zi de întârziere.

Conform art. 624 Codul civil, clauza penală (penalitatea) este o prevedere contractuală prin care părțile evaluează anticipat prejudiciul, stipulând că debitorul, în cazul neexecutării obligației, urmează să remită creditorului o sumă de bani sau un alt bun.

Având în vedere că societatea cu răspundere limitată „Daronda” a achitat cu întârziere plata chiriei de 3 857,36 lei, abia la 06 august 2013, Întreprinderea de Stat „Gările și Stațiile Auto” este în drept să pretindă încasarea penalității în sumă de 693 lei, pretenție care întemeiat a fost admisă de prima instanță, în condițiile în care sublocatarul nu a contestat calculul penalității, ci a invocat netemeinicia acțiunii în totalitate.

Privitor la pretenția cu privire la încasarea venitului ratat, instanța de recurs reține următoarele.

Conform art. 610 alin. (1)-(3) Codul civil, despăgubirea pe care o datorează debitorul pentru neexecutare cuprinde atât prejudiciul efectiv cauzat creditorului, cât și venitul ratat. Ratat se consideră venitul care ar fi fost posibil în condițiile unui comportament normal din partea autorului prejudiciului în împrejurări normale. Este reparabil numai prejudiciul care reprezintă efectul nemijlocit (direct) al neexecutării.

Conform pct. 4.2.6 a contractului, societatea cu răspundere limitată „Daronda” urma în termen de 10 zile de la data încetării contractului să restituie bunul arendat, adică să elibereze suprafețele închiriate pe teritoriul filialei Bălți a Întreprinderii de Stat „Gările și Stațiile Auto”.

Potrivit acordurilor de modificare a contractului de locațiune, perioada contractului a fost stabilită până la 31 decembrie 2012, iar societatea cu răspundere limitată „Daronda” nu a negat faptul ocupării bunurilor date în locațiune după data de 31 decembrie 2012.

Având în vedere că societatea cu răspundere limitată „Daronda” a continuat să folosească bunurile date în locațiune, Întreprinderea de Stat „Gările și Stațiile Auto” pretinde în prezentul litigiu la încasarea venitului ratat pentru perioada de la 01 ianuarie 2013 – 31 decembrie 2013.

În susținerea pretenției cu privire la încasarea venitului ratat, Întreprinderea de Stat „Gările și Stațiile Auto” a prezentat certificat cu privire la calculul chiriei suprafețelor transmise în locațiune pentru 1 lună, care este în mărime de 2 626,30 lei lunar (f.d. 16, vol. I).

Prin cererea de concretizare a pretențiilor recurentul solicită încasarea venitului ratat pentru perioada 01 ianuarie 2013 – 31 decembrie 2013 în sumă de 31 515,55 lei (f.d. 40, vol. I), având în vedere chiria lunară de 2 626,3 lei.

Totodată, pentru probarea venitului ratat, Întreprinderea de Stat „Gările și Stațiile Auto” a prezentat cereri ale unor persoane juridice prin care se solicită acordarea în locațiune a suprafețelor comerciale și anume: cererea din 09 ianuarie 2013 depusă de societatea cu răspundere limitată „Vector Telefond Grup” prin care se solicită acordarea în locațiune a suprafețelor comerciale de 20 m.p. și 20 m.p. (f.d. 148, vol. I); cererea din 10 martie 2013 depusă de societatea cu răspundere limitată „Gromartin”, prin care se solicită acordarea în locațiune a unei suprafețe de 35 m.p. (f.d. 150, vol. I) și cererile din 30 mai 2013 și 30 august 2013 înaintate de societatea cu răspundere limitată „Bogdan Global” cu privire la acordarea în locațiune a unei suprafețe de 20 m.p. (f.d. 152, 154, vol. I).

Cererile menționate au fost respinse de Întreprinderea de Stat „Gările și Stațiile Auto” din lipsa spațiilor libere.

Lipsa spațiilor libere pentru acordarea în locațiune persoanelor menționate, par în opinia instanțe de recurs să justifice pretențiile Întreprinderii de Stat „Gările și Stațiile Auto” cu privire la încasarea venitului ratat și aceste pretenții întemeiate au fost admise de Judecătoria Bălți prin hotărârea din 23 decembrie 2014.

Cu privire la pretenția evacuării societății cu răspundere limitată „Daronda” de pe teritoriile ocupate abuziv, Colegiul reține următoarele.

Construcțiile comerciale au fost construite de societatea cu răspundere limitată „Daronda”, fiind date în exploatare conform proceselor-verbal de recepție finală nr. 1 din 16 noiembrie 2001 (f.d. 47, vol. I) și nr.1 din 25 septembrie 2002 (f.d. 48, vol. I).

Pe parcursul examinării litigiului, societatea cu răspundere limitată „Daronda” a prezentat extrasul din Registrul bunurilor imobile, care atestă că pe terenul cu numărul cadastral XXXX sunt amplasate 2 construcții comerciale pentru prestarea serviciilor cu numerele cadastrale CCCC și DDDD cu suprafața de 32,8 m.p. și respectiv 32 m.p. care aparțin societății cu răspundere limitată „Daromnda” în baza procesului-verbal de recepție finală nr. 04/2 din 06 aprilie 2015 (f.d. 230-231, vol. I).

Instanța de recurs reține și faptul că dreptul de proprietate al societății cu răspundere limitată „Daronda” asupra construcțiilor comerciale pentru prestarea serviciilor cu numerele cadastrale CCCC și DDDD, a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile în anul 2015, însă Întreprinderea de Stat „Gările și Stațiile Auto” a depus prezenta acțiune la 21 octombrie 2013, fapt ce denotă că dreptul de proprietate al intimatului asupra spațiilor amenajate a fost obținut ulterior inițierii prezentului litigiu.

Colegiul reține că prin hotărârea Judecătoriei Bălți din 29 martie 2017, menținută prin decizia Curții de Apel Bălți din 19 decembrie 2017 și încheierea Curții Supreme de Justiție din 06 iunie 2018, s-a dispus radierea de către Oficiul Cadastral Teritorial Bălți a înscrierii din Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate a societății cu răspundere limitată „Daronda” asupra construcțiilor cu numerele CCCC și DDDD amplasate pe teritoriul filialei Bălți a Întreprinderii de Stat „Gările și Stațiile Auto”, mun. Bălți, str. Ștefan cel Mare, 2 (f.d. 199, vol. II).

Conform extrasului din Registrul bunurilor imobile, terenul cu numărul cadastral XXXX cu suprafața de 2,2878 ha aparține Republicii Moldova și este dat în folosință Întreprinderii de Stat „Gările și Stațiile Auto” în baza titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren din 13 noiembrie 2012 (f.d. 60, vol. I).

În condițiile în care dreptul de proprietate al societății cu răspundere limitată „Daronda” asupra construcțiilor comerciale cu numerele cadastrale CCCC și DDDD a fost radiat, prin hotărâre judecătorească irevocabilă, iar terenul aferent acestor

construcții este în gestiunea Întreprinderii de Stat „Gările și Stațiile Auto”, recurentul poate pretinde evacuarea intimatului de pe terenul ocupat abuziv.

Colegiul reține că hotărârea primei instanțe și decizia instanței de apel în partea în care a fost respinsă acțiunea reconvențională depusă de societatea cu răspundere limitată „Daronda” nu se contestă și instanța de recurs consideră inoportun de a se pronunța în această parte.

Or, în conformitate cu art. 442 alin. (1) Codul de procedură civilă, judecând recursul declarat împotriva deciziei date în apel, instanța verifică, *în limitele invocate în recurs* și în baza referinței depuse de către intimat, legalitatea hotărârii atacate, fără a administra noi dovezi.

Din considerentele menționate și având în vedere că Curtea de Apel Bălți a interpretat eronat normele de drept material, iar hotărârea Judecătoriei Bălți din 23 decembrie 2014 este legală și întemeiată, adoptată cu respectarea normelor de drept material și procedural, cu verificarea și aprecierea probelor administrate în conformitate cu art. 130 Codul de procedură civilă, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a admite recursul, de a casa parțial decizia instanței de apel în partea respingerii acțiunii depuse de Întreprinderea de Stat „Gările și Stațiile Auto” și de a menține în această parte hotărârea primei instanțe.

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

d e c i d e :

Se admite recursul declarat de întreprinderea de Stat „Gările și Stațiile Auto”.

Se casează decizia Curții de Apel Bălți din 21 noiembrie 2017 în partea respingerii acțiunii depuse de Întreprinderea de Stat „Gările și Stațiile Auto” și se menține în această parte hotărârea Judecătoriei Bălți din 23 decembrie 2014, în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Întreprinderea de Stat „Gările și Stațiile Auto” împotriva societății cu răspundere limitată „Daronda” cu privire la evacuarea din imobil, încasarea venitului ratat, penalității și cheltuielilor de judecată și la acțiunea reconvențională depusă de societatea cu răspundere limitată „Daronda” împotriva Întreprinderii de Stat „Gările și Stațiile Auto” cu privire la recunoașterea nulității actului juridic și obligarea încheierii contractului de arendă.

Decizia este irevocabilă.

Președinte

Tatiana Vieru

Judecători

Maria Ghervas

Dumitru Visternicean

Victor Burduh

Luiza Gafton