

Dosarul nr. 2rac-202/18

Prima instanță: Judecătoria Chișinău, sediul Ciocana (jud: I. Dutca)

Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (jud: A. Bostan, A. Pahopol, V. Negru)

DECIZIE

18 iulie 2018

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecător
judecătoria

Ion Druță
Maria Ghervas
Iuliana Oprea
Luiza Gafton
Victor Burduh

examinând recursurile declarate de către Societatea cu Răspundere Limitată „Iunitex” și Societatea cu Răspundere Limitată „A.B.C. Gurmandis”,

în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Societatea cu Răspundere Limitată „Iunitex” împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Dacia 2000”, intervenienți accesorii Societatea cu Răspundere Limitată „A.B.C. Gurmandis” și Primăria mun. Chișinău cu privire la obligarea de a înlătura obstacolele în folosirea căii de acces, obligarea de a demola construcțiile și obligarea de a nu tulbura dreptul de posesie asupra construcțiilor,

împotriva deciziei din 06 februarie 2018 a Curții de Apel Chișinău, prin care s-a admis apelul declarat de către Societatea cu Răspundere Limitată „Dacia 2000”, s-a casat hotărârea din 30 mai 2017 a Judecătoria Chișinău, sediul Ciocana, fiind emisă o nouă hotărâre prin care s-a respins acțiunea depusă de Societatea cu Răspundere Limitată „Iunitex”,

c o n s t a t ă:

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 de a înlătura obstacolele în folosirea căii de acces, obligarea de a demola construcțiile și obligarea de a nu tulbura dreptul de posesie asupra construcțiilor.

În motivarea acțiunii reclamanta a indicat că, la 17 martie 2010, Primăria mun. Chișinău a eliberat SRL „Iunitex” autorizația de construire nr. 92 privind autorizarea lucrărilor de construcție a unui centru comercial, pe terenul situat în mun. Chișinău, sec. xx, bd. xx, cu nr. cadastral xx. Autorizația nominalizată a fost înregistrată la Inspecția de Stat în Construcții la 26 martie 2010.

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

Corespunzător autorizațiilor menționate, lucrările de construcție a centrului comercial urmau a fi executate conform proiectului nr. 05/07 elaborat de SRL „Patium Design”. Proiectul nominalizat, fiind coordonat cu toate instituțiile de resort, inclusiv de Direcția Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare, care prevedea intrarea și ieșirea din șantier, prin drumul din str. xx, xx, adiacent magazinului „xx”, care este situat în incinta imobilului cu nr. cadastral xx, ce aparține SRL „Dacia 2000”.

A mai relatat că a demarat lucrările de construcție, astfel, la 16 decembrie 2011 a înregistrat la Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău, construcția nefinalizată cu nr. cadastral xx.

În perioada efectuării lucrărilor de construcție, reclamanta a utilizat intrarea în șantier prin drumul din str. xx xx, însă necătând la faptul că drumul indicat era utilizat de reclamantă la executarea lucrărilor de construcție a centrului comercial, la 25 octombrie 2012, Consiliul mun. Chișinău a emis decizia nr. 6/25-52, prin care a decis să transmită cu titlu de arendă SRL „Dacia 2000” terenul de pământ din str. xx xx, cu suprafața de 0,036 ha, nr. cadastral xx și un alt teren cu suprafața de 0,004 ha, care nu are legătură cu acest litigiu.

Potrivit pct. 1 a acestei decizii se menționează 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.

În temeiul deciziei respective, 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 contractului de arendă, reiese că terenul nominalizat a fost transmis în arendă SRL „Dacia 2000”, pentru deservirea obiectivului comercial cu amenajarea complexă a teritoriului, provizoriu.

Astfel, 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. xx xx, cu nr. cadastral xx.

Suplimentar a notat că după ce a obținut terenul respectiv în arendă, SRL „Dacia 2000” a îngrădit acest teren, construind gard capital din beton armat, fără a dispune de documentația de proiectare și autorizarea necesară, în așa mod blocând accesul către imobilele învecinate, inclusiv la imobilul cu nr. cadastral xx ce aparține reclamantei, 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, după controlul privind folosirea rațională și după destinație a resurselor funciare din mun. Chișinău. În temeiul 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 ilegală a gardului capital din beton armat au fost încălcate prevederile contractului de

arendă funciară, ceea ce potrivit art. 23 a Codului funciar constituie temei de reziliere a contractului de arendă.

La fel a indicat că până la adresarea în instanță, gardul menționat nu a fost demolat, iar SRL „Dacia 2000” nu permite SRL „Iunitex” accesul la construcția cu nr. cadastral xx din str. xx xx.

Din considerentele menționate reclamanta a solicitat obligarea SRL „Dacia 2000” să demoleze gardul capital din beton armat construit pe terenul cu nr. cadastral xx din str. xx xx, obligarea SRL „Dacia 2000” să nu tulbure dreptul de posesie al SRL „Iunitex” asupra construcției cu nr. cadastral xx și asupra terenului cu nr. cadastral xx, din mun. Chișinău, bd. xx.

La 30 martie 2017, SRL „Iunitex” a depus cerere de concretizare a pretențiilor prin care a solicitat obligarea SRL „Dacia 2000” să înlăture obstacolele cauzate în calea accesului SRL „Iunitex” și persoanelor autorizate de acesta la construcția cu nr. cadastral xx și terenul cu nr. cadastral xx din mun. Chișinău, bd. xx, prin terenul cu nr. cadastral xx din str. xx, ce aparține SRL „Dacia 2000”, obligarea SRL „Dacia 2000” să demoleze gardul capital din beton armat construit inclusiv și a barei de acces existente pe terenul cu nr. cadastral xx, amplasat în mun. Chișinău, str. xx xx, obligarea SRL „Dacia 2000” să nu tulbure dreptul de posesie a SRL „Iunitex” asupra construcției cu nr. cadastral xx și asupra terenului cu nr. cadastral xx amplasate în mun. Chișinău, bd. xx.

În susținerea acesteia, reclamanta a adăugat că prin decizia din 22 martie 2017 a Curții Supreme de Justiție, s-a menținut hotărârea din 12 februarie 2016 a Judecătoriei Centru, mun. Chișinău privind anularea parțială a deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 6/25-52 din 25 octombrie 2012, în baza căreia s-a oferit SRL „Dacia 2000” în arendă terenul, pe care a și construit gardul litigios.

Mai mult, a relatat că gardul în litigiu a fost construit, fără a fi efectuate coordonările respective cu serviciile abilitate, în lipsa documentației de proiectare și construire necesare, până la eliberarea autorizației de construcție nr. 282 din 08 august 2014, fapt confirmat prin actul de control privind folosirea rațională și după destinație a resurselor funciare din mun. Chișinău întocmit de DGAURF din 04 septembrie 2013.

Prin hotărârea din 30 mai 2017 a Judecătoriei Chișinău, sediul Ciocana, s-a admis cererea de chemare în judecată depusă de către SRL „Iunitex” împotriva SRL „Dacia 2000” cu privire la obligarea de a înlătura obstacolele în folosirea căii de acces, obligarea de a demola gardul capital din beton armat, inclusiv a barei de acces existente și obligarea de a nu tulbura dreptul de posesie asupra construcțiilor. S-a obligat SRL „Dacia 2000” să înlătura obstacolele din calea de acces a SRL „Iunitex” și persoanelor autorizate de SRL „Iunitex” la construcția cu nr. cadastral xx și terenul cu nr. cadastral xx, situate în mun. Chișinău, str. xx, prin terenul cu nr. cadastral xx situat pe str. xx xx. S-a obligat SRL „Dacia 2000” să demoleze gardul capital din beton armat construit și a barei de acces existente pe terenul cu nr. cadastral xx, amplasat în mun. Chișinău, str. xx xx. S-a obligat SRL „Dacia 2000” să nu tulbure dreptul SRL „Iunitex” de posesie

asupra construcției cu nr. cadastral xx și asupra terenului cu nr. cadastral xx, amplasate în mun. Chișinău, bd. xx.

Prin decizia din 06 februarie 2018 a Curții de Apel Chișinău, s-a admis apelul declarat de SRL „Dacia 2000”, s-a casat hotărârea din 30 mai 2017 a Judecătorei Chișinău, sediul Ciocana, fiind emisă o nouă hotărâre prin care s-a respins ca neîntemeiată cererea de chemare în judecată depusă de SRL „Iunitex” împotriva SRL „Dacia 2000”, intervenienți accesorii SRL „ABC Gurmandis” și Primăria mun. Chișinău cu privire la înlăturarea obstacolelor în folosirea căii de acces, obligarea de a demola gardul capital din beton armat, inclusiv a barei de acces existente și obligarea de a nu tulbura dreptul de posesie asupra construcțiilor.

Nefiind de acord cu decizia menționată, la 04 aprilie 2018, SRL „Iunitex” a declarat recurs, solicitând admiterea recursului, casarea deciziei din 06 februarie 2018 a Curții de Apel Chișinău și menținerea hotărârii din 30 mai 2017 a Judecătorei Chișinău, sediul Ciocana.

În motivarea recursului, cu reiterarea motivelor de fapt și de drept invocate pe parcursul examinării cauzei în instanțele judecătorești ierarhic inferioare, recurentul a indicat că la emiterea deciziei recurate, instanța de apel a neglijat prevederile art. 432 alin. (1), alin. (2) lit. a), b), c) și alin. (4) Cod de procedură civilă.

A mai invocat că instanța de apel eronat a reținut că gardul capital din beton armat a fost instalat în baza autorizației de construire nr. 282 din 08 august 2014, coordonat cu autoritățile publice în baza planului general de amenajare a teritoriului 022/CC 14-GP, indicînd că deja, la 04 septembrie 2013, s-a constatat prin actul emis de către Direcția Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare că gardul deja era construit, respectiv pîrîtul/intimatul a construit gardul enunțat anterior elaborării proiectului planului general de construcție.

A mai indicat că SRL „Dacia 2000” după ce a obținut cu titlu de arendă terenul cu nr. cadastral xx din str. xx xx mun. Chișinău, în temeiul deciziei Consiliului mun. Chișinău nr. 6/25-52 din 25 octombrie 2012 și a contractului de arendă funciară nr. 5955/2012 din 12 noiembrie 2012, acte ce au fost anulate prin hotărîrea din 12 februarie 2016 a Judecătorei Ciocana mun. Chișinău, rămasă irevocabilă la 22 martie 2017, a îngrădit terenul dat și a construit gardul capital din beton armat fără a dispune de documentație de proiectare și autorizația necesară, în așa mod blocînd accesul către imobilele învecinate, inclusiv la imobilul ce îi aparține cu nr. cadastral xx.

La fel, recurenta/reclamanta SRL „Iunitex” consideră neîntemeiate concluziile instanței de apel precum că SRL „Dacia 2000” avea dreptul și obligația de a îngrădi terenul cu nr. cadastral xx în baza autorizației de construire nr. 282 din 08 august 2014, indicînd că autorizația dată permitea extinderea construcției existente în perimetrul terenului privat și nu prevedea construcția gardului capital din beton armat.

Referitor la argumentele instanței de apel precum că SRL „Dacia 2000” nu ar fi tulburat posesia SRL „Iunitex” asupra terenului și centrului comercial cu nr. cadastral xx și xx prin îngrădirea terenului cu nr. cadastral xx, recurenta a indicat

că prin decizia din 22 martie 2017 a Curții Supreme de Justiție prin care s-a anulat decizia Consiliului mun. Chișinău nr. 6/25-52 din 25 octombrie 2012 și a contractului de arendă funciară nr. 5955/2012 din 12 noiembrie 2012, or odată ce terenul indicat avea la momentul transmiterii în arendă statut de drum public și nu urma a fi oferit în arendă, respectiv i-a fost îngăduit accesul prin drumul public spre imobilul ce îi aparține cu drept de proprietate.

La 14 mai 2018, SRL „A.B.C. Gurmandis” a depus recurs, solicitând admiterea recursului, casarea deciziei din 06 februarie 2018 a Curții de Apel Chișinău și menținerea hotărârii din 30 mai 2017 a Judecătoriei Chișinău, sediul Ciocana.

În motivarea recursului, cu reiterarea motivelor de fapt și de drept invocate pe parcursul examinării cauzei în instanțele judecătorești ierarhic inferioare, recurenta a indicat că instanța de apel a aplicat eronat normele de drept material în raportul juridic litigios, neaplicând legea care trebuia să fie aplicată, interpretând în mod eronat legea, precum și apreciind arbitrar probele.

A mai invocat, în calitate de coproprietar a clădirii aflate pe lotul de teren cu nr. cadastral xx, că instanța de apel la emiterea deciziei recurate a preluat integral argumentele invocate de către SRL „Dacia 2000” în cererea de apel, totodată, cu trimitere la prevederile art. 123 alin. (2) Cod de procedură civilă, a indicat că comiterea ilegalităților de către SRL „Dacia 2000” în obținerea arendeii asupra loturilor de pământ din str. xx xx și a construcției gardului litigios s-a constatat prin hotărârea din 12 februarie 2016 a Judecătoriei Ciocana mun. Chișinău, rămasă irevocabilă la 22 martie 2017 în urma emierii deciziei Curții Supreme de Justiție, respectiv faptul ilegalității construcției gardului de către intimat reprezintă un fapt stabilit ce nu se cere a fi probat, ceea ce constituie temei de degrevare de probațiune.

A indicat că concluziile instanței de apel precum că gardul litigios a fost construit în baza autorizației de construcție nr. 282 din 08 august 2014 sunt unele neîntemeiate, deoarece gardul enunțat era deja construit în lipsa documentației de proiectare și construire necesare, deci constituind o construcție ilegală, respectiv este evident că SRL „Iunitex” fiind proprietarul terenului și construcției cu nr. cadastrale xx și a terenului cu nr. cadastral xx, este tulburat în exercitarea posesiunii asupra terenului și a construcției menționate, deoarece în rezultatul edificării gardului i-a fost îngăduit accesul către aceste imobile, totodată, SRL „A.B.C. Gurmandis” fiind coproprietar al clădirii aflate pe lotul de teren cu nr. cadastral xx nu își poate exercita în deplinătate drepturile în ceea ce privește bunul imobil enunțat.

În conformitate cu art. 434 alin. (1) CPC, recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau a deciziei integrale, dacă legea nu prevede altfel.

Având în vedere că copia deciziei integrale a instanței de apel a fost expediată în adresa părților la 14 martie 2018 (f.d. 97, vol. IV), cât și faptul că la materialele cauzei lipsesc careva probe ce ar demonstra momentul comunicării acesteia, recursurile depuse de SRL „Iunitex” și SRL „A.B.C. Gurmandis” se consideră declarate în termen.

La 11 iunie 2018, SRL „Dacia 2000” a depus referință la recursurile declarate de către SRL „Iunitex” și SRL „A.B.C. Gurmandis”, solicitând declararea recursurilor ca fiind inadmisibile.

În motivarea referinței depuse, SRL „Dacia 2000”, a reiterat argumentele invocate pe parcursul examinării cauzei, în special în cererea de apel depusă împotriva hotărîrii primei instanțe, indicînd că decizia instanței de apel este legală și întemeiată și urmează a fi menținută.

Totodată, SRL „Dacia 2000” a anexat la referința depusă, decizia nr. 15/21-25 din 22 decembrie 2018 a Consiliului mun. Chișinău și contractul de arendă nr. 6871/2018 din 04 ianuarie 2018, indicînd că prin actele enunțate recursurile SRL „Iunitex” și SRL „A.B.C. Gurmandis” urmează a fi respinse ca fiind lipsite de interes, or interesele SRL „Dacia 2000” au fost satisfăcute prin actele date, în prezent neexistînd nici un obstacol legal sau material care ar îngreuna accesul recurenților prin str. xx xx mun. Chișinău.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție, examinînd recursurile declarate de către SRL „Iunitex” și SRL „A.B.C. Gurmandis”, cât și argumentele invocate de către SRL „Dacia 2000” în referința depusă la recursurile enunțate în raport cu materialele dosarului și prevederile normelor legale materiale și procedurale aplicabile speței, ajunge la concluzia temeiniciei recursurilor declarate, unde se impune casarea deciziei instanței de apel și menținerea hotărîrii primei instanțe, din următoarele considerente.

Conform art. 445 alin. (1) lit. f) Cod de procedură civilă, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul, să caseze decizia instanței de apel și să mențină hotărîrea primei instanțe.

Din materialele dosarului administrate în prezenta cauză civilă rezultă că reclamanta/recurenta SRL „Iunitex” este proprietara terenului cu nr. cadastral xx, amplasat în mun. Chișinău, bd. xx și a construcției ridicate pe acest teren cu nr. cadastral xx(f.d. 14 vol. I), totodată, pîrîta/intimata SRL „Dacia 2000” este proprietara terenului cu nr. cadastral xx din str. xx xx, mun. Chișinău și a construcției amplasate pe acesta cu nr. cadastral xx (f.d. 13 vol. I).

Iar, terenul cu nr. cadastral xx amplasat în mun. Chișinău, str. xx xx aparține cu drept de proprietate municipiului Chișinău (f.d. 15 vol. I).

Inițial, Colegiul observă că instanța de apel și instanța de fond contradictoriu au interpretat și apreciat faptul dacă terenurile enunțate sunt sau nu terenuri învecinate, chestiune pe care instanța de recurs o găsește determinantă pentru soluționarea justă a cauzei.

Deci, Colegiul notează că potrivit art. art. 377 Cod Civil, proprietarii terenurilor vecine sau ai altor bunuri imobile învecinate, pe lîngă respectarea drepturilor și obligațiilor prevăzute de lege, trebuie să se respecte reciproc. Se consideră vecin orice teren sau alt bun imobil de unde se pot produce influențe reciproce.

Din sensul normei legale citate, Colegiul reține că vecinătatea ca stare de fapt, generează drepturi și obligații pentru proprietarii terenurilor vecine sau ai altor bunuri învecinate, de unde se pot produce influențe reciproce, norma

menționată instituind pentru proprietarii terenurilor vecine sau ai altor bunuri imobile învecinate obligația generală de a se respecta.

Astfel, din filele dosarului nr. 10, 18, 60, 111, 179 vol. I, care și au fost apreciate diferit de către instanțele judecătorești, se atestă cu certitudine că terenurile cu nr. cadastrale xx, amplasat în mun. Chișinău, bd. xx ce aparține SRL „Iunitex”, nr. xx din str. xx xx, mun. Chișinău ce aparține SRL „Dacia 2000” și terenul cu nr. cadastral xx amplasat în mun. Chișinău, str. xx xx ce aparține municipiului Chișinău, sunt terenuri învecinate care produc influențe reciproce între acestea.

Aici, Colegiul consideră întemeiate concluziile primei instanțe care a calificat terenurile drept terenuri învecinate în detrimentul concluziilor instanței de apel care a reținut din examinarea și aprecierea probelor enunțate că terenurile date nu au hotar comun și respectiv nu sunt învecinate, or, din sensul normei legale citate, terenurile cu hotar comun se califică drept terenuri vecine, iar în lipsa unui hotar comun, însă fiind amplasate în imediata apropiere, acestea urmează a fi calificate drept terenuri învecinate și deci, fiind aplicabile prevederile art. 377 Cod Civil.

Mai mult, Colegiul menționează că din materialele dosarului se observă cu certitudine că terenurile ce aparțin SRL „Dacia 2000” și municipiului Chișinău sunt terenuri vecine, având hotar comun, iar ultimele în raport cu terenul SRL „Iunitex” sunt terenuri învecinate, fiind despărțite doar de un drum public (f.d. 60 vol. I).

Fiind explicată această chestiune, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție va reține, în continuare și alte circumstanțe importante pentru justa soluționare a cauzei.

Astfel, din actele cauzei se atestă că Primăria mun. Chișinău, la 17 martie 2010, a eliberat SRL „Iunitex” autorizația de construire nr. 92 „privind autorizarea executării lucrărilor de construire a unui centru comercial, în limita terenului cu nr. cadastral xx din bd. xx, mun. Chișinău (f.d. 11 vol. I), ulterior, construcția începută a fost înregistrată în calitate de construcție nefinalizată la OCT Chișinău, la 16 decembrie 2011 (f.d. 14 vol. I), în continuare, prin autorizația de construire nr. 548 din 07 septembrie 2012, Primăria mun. Chișinău a prelungit autorizarea lucrărilor de construire a centrului comercial menționat (f.d. 12 vol. I).

Totodată, din materialele dosarului reiese că Primăria mun. Chișinău a eliberat către SRL „Dacia 2000” certificatul de urbanism nr. 482/12 din 15 august 2012 pentru reconstituirea imobilului privat cu extindere în dimensiuni, în limitele terenului privat cu nr. cadastral xx situat pe str. xx nr. xx (f.d. 73 vol. III).

Iar, prin decizia Consiliului mun. Chișinău nr. 6/25-52 din 25 octombrie 2012 „cu privire la stabilirea relațiilor funciare dearendă a unor loturi de pământ din str. xx xx cu SRL „Dacia 2000” și a contractului dearendă funciară nr. 5955/2012, încheiat între Primăria mun. Chișinău și SRL „Dacia 2000”, ultima a dobândit terenul cu nr. cadastral xx din str. xx xx, cu titlu dearendă, pe un termen de 5 ani (f.d. 16-21 vol. I).

Deci, Colegiul concretizează că la data de 25 octombrie 2012, SRL „Iunitex” efectua ridicarea construcției pe terenul amplasat cu nr. cadastral xx, amplasat în mun. Chișinău, xx, SRL „Dacia 2000” efectua lucrări de construcție pe terenul cu nr. cadastral xx din str. xx xx, mun. Chișinău, totodată, SRL „Dacia 2000” a dobândit cu titlu de posesie și folosință terenul cu nr. cadastral xx amplasat în mun. Chișinău, str. xx xx.

Ulterior, Direcția Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare prin actul din 04 septembrie 2013 „despre controlul privind folosirea rațională și după destinație a resurselor funciare din mun. Chișinău” a depistat că SRL „Dacia 2000”, fără a efectua coordonările respective cu serviciile abilitate, în lipsa documentației de proiectare și construire necesare, a construit un gard capital din beton armat, astfel, în actul indicat s-a constatat că terenul cu nr. cadastral xx pe perimetrul căruia este construit gardul a fost transmis SRL „Dacia 2000” în arendă, pentru deservirea obiectivului comercial cu amenajarea complexă a teritoriului, provizoriu, iar prin construirea gardului neautorizat a fost blocat accesul către imobilele învecinate (f.d. 23 vol. I).

Aici, Colegiul notează că prin actul enunțat, de către Direcția Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare s-a constatat că la 04 septembrie 2013, SRL „Dacia 2000” a ridicat deja gardul din beton armat pe terenul arendat.

În acest sens, Colegiul menționează că potrivit art. 28 din Legea nr. 163 din 09 iulie 2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție (în vigoare la 04 septembrie 2013), construcțiile executate în lipsa certificatului de urbanism pentru proiectare, a documentației de proiect și a autorizației de construire se consideră construcții neautorizate.

Conform art. 41 din Legea privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului nr. 835 din 17 mai 1996 (în vigoare la momentul constatării ridicării gardului litigios), amplasarea și proiectarea construcțiilor și amenajărilor se autorizează prin certificatul de urbanism, iar executarea lor, prin autorizarea de construire.

În conformitate cu art. 18 alin. (1) din Legea nr. 721 din 02 februarie 1996 privind calitatea în construcții, recepția construcțiilor este obligatorie și constituie certificarea realizării acestora pe baza examinării lor nemijlocite, în conformitate cu documentația de proiect și execuție și cu alte documente cuprinse în cartea tehnică a construcției.

Din sensul normelor legale citate *supra*, Colegiul reține că construcțiile executate în lipsa certificatului de urbanism pentru proiectare, a documentației de proiect și a autorizației de construire și neînregistrare în modul stabilit de lege se consideră construcții neautorizate.

Respectiv, raportînd prevederile normelor legale enunțate la circumstanțele constatate, Colegiul ajunge la concluzia că gardul din beton armat a fost construit de către SRL „Dacia 2000” fără a deține actele necesare, stabilite de lege și fără înregistrarea corespunzătoare, calificînd-o drept o construcție neautorizată în sensul art. 28 din Legea nr. 163 din 09 iulie 2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție.

Deci, instanța de recurs consideră întemeiate concluziile instanței de fond

care a reținut că construcția gardului capital din beton armat executată de către SRL „Dacia 2000” contravine prevederilor legale, fiind ridicat în lipsa certificatului de urbanism și a autorizației de construcție.

În această ordine de idei, Colegiul consideră neîntemeiate și lipsite de suport probatoriu și juridic concluziile instanței de apel care a reținut că societății comerciale SRL „Dacia 2000” i-a fost eliberată autorizația de construire nr. 282 din 08 august 2014, prin care terenul cu nr. cadastral xx este atribuit în folosință exclusivă acesteia pe toată perioada executării lucrărilor de construcție și care prevede obligația SRL „Dacia 2000” de a îngrădi teritoriul aferent lucrărilor de construcție autorizate, inclusiv a terenului cu nr. cadastral xx cu gard de protecție.

Or, după cum s-a reținut *supra*, înainte de eliberarea autorizației de construire din 08 august 2014 și chiar, înainte de a intenta prezenta acțiune de către SRL „Iunitex”, gardul de beton armat litigios a fost deja ridicat, iar instanța de recurs deja la calificat drept o construcție neautorizată.

Colegiul notează că aceste circumstanțe se demonstrează chiar prin Planul General de Construcție nr. 022/CC14-OC, care a stat la baza emiterii autorizației enunțate, unde la capitolul borderou edificii și construcții este indicat că gardul din beton armat prefabricat este deja existent (f.d. 21 vol. IV), deci fiind ridicat pînă la emiterea autorizației indicate, respectiv, autorizația de construire din 08 august 2014 nu leagă construcția neautorizată a gardului de beton armat care s-a constatat că a fost construit, la 04 martie 2013.

Mai mult ca atît, Colegiul notează ca fiind neîntemeiate și concluziile instanței de apel, care a reținut că prin autorizația de construire din 08 august 2014 i-a fost atribuit SRL „Dacia 2000” în folosință exclusivă terenul cu nr. cadastral xx.

Aici, Colegiul observă că pînă la emiterea autorizației enunțate, SRL „Dacia 2000” deținea terenul cu nr. cadastral xx în arendă, în baza deciziei Consiliului mun. Chișinău nr. 6/25-52 din 25 octombrie 2012 și a contractului de arendă funciară nr. 5955/2012, încheiat între Primăria mun. Chișinău și SRL „Dacia 2000”.

Însă, prin hotărîrea din 12 februarie 2016 a Judecătoriei Centru, mun. Chișinău, rămasă irevocabilă prin decizia din 22 martie 2017 a Curții Supreme de Justiție, s-a anulat decizia Consiliului mun. Chișinău nr. 6/25-52 din 25 octombrie 2012 și a contractului de arendă funciară nr. 5955/2012, încheiat între Primăria mun. Chișinău și SRL „Dacia 2000”, respectiv, din momentul anulării actelor enunțate, pe lîngă faptul că s-a stabilit că SRL „Dacia 2000” a construit neautorizat gardul de beton armat, totodată, se atestă că la momentul ridicării gardului litigios, SRL „Dacia 2000” a construit gardul enunțat pe un teren pe care nu era întreprătit să-l construiască.

Conform art. 123 alin. (2) Cod de procedură civilă, faptele stabilite printr-o hotărîre judecătorească irevocabilă într-o cauză civilă soluționată anterior în instanță de drept comun sau în instanță specializată sînt obligatorii pentru instanța care judecă cauza și nu se cer a fi dovedite din nou și nici nu pot fi contestate la judecarea unei alte cauze civile la care participă aceleași persoane.

Cu trimitere la prevederile normei legale citate, Colegiul notează că o constatare făcută printr-o hotărîre judecătorească definitivă și irevocabilă nu trebuie să fie contrazisă de o altă hotărîre, tocmai în scopul de a se realiza o administrare uniformă a justiției. Deci, principiul autorității lucrului judecat împiedică nu numai judecarea din nou a unui proces finalizat, avînd același obiect, cauză și aceleași părți, ci și contrazicerile dintre două hotărîri judecătorești, în sensul că drepturile și constatările recunoscute și reținute printr-o hotărîre irevocabilă să nu fie contrazise printr-o altă hotărîre ulterioară, emisă într-un alt proces.

Deci, prin hotărîrea irevocabilă din 12 februarie 2016, care se bucură de puterea lucrului judecat, s-a constatat că prin transmiterea direct SRL „Dacia 2000” a terenului litigios, fără ca acesta să fie expus la licitație sau concurs, SRL „Iunitex” a fost privată de dreptul său legitim de a pretinde la arenda acestui teren de rînd cu SRL „Dacia 2000”, dat fiind faptul că SRL „Iunitex”, avînd în proprietate un centru comercial nu are altă cale de acces pentru mijloace de transport grele, decît pe lîngă blocul de locuit situat pe str. xx xx, această cale de acces nefiind potrivită pentru un centru comercial și creînd impedimente locuitorilor blocului locativ respectiv, astfel că terenul și centrul comercial ce aparțin SRL „Iunitex” pot fi accesate efectiv doar prin terenul în litigiu.

Totodată, prin hotărîrea menționată s-a constatat că după ce a obținut terenul respectiv în arendă, SRL „Dacia 2000” a îngrădit acest teren, construind un gard capital de beton armat, blocînd în acest mod accesul către imobilele învecinate, inclusiv la imobilul cu nr. cadastral xx ce aparține SRL „Iunitex”.

Astfel, pe lîngă faptul că constatările expuse în hotărîrea din 12 februarie 2016 a Judecătoriei Centru mun. Chișinău atestă incontestabil faptul că terenul, pe care a fost construit gardul din beton armat, a fost dobîndit nejustificat de către SRL „Dacia 2000”, totodată s-a reținut că terenul cu nr. cadastral xx ca teren ce aparține municipalității poate fi dobîndit de subiecții interesați cu titlu provizoriu sau permanent doar în baza unei licitații publice, organizate în condițiile legii și anume art. 77 alin. (5) din Legea privind administrația publică locală nr. 436 din 28 decembrie 2006.

Respectiv, din considerentele expuse, Colegiul califică concluziile instanței de apel precum că prin autorizația de construire din 08 august 2014 i-a fost transmis în folosință exclusivă SRL „Dacia 2000” terenul cu nr. cadastral xx, or autorizația de construire nu constituie un act juridic translativ de posesie și folosință, în special în situația în care terenul enunțat urma a fi transmis eventual către SRL „Dacia 2000” doar în urma organizării unei licitații publice.

În acest sens, Colegiul consideră neîntemeiate argumentele intimatei SRL „Dacia 2000” expuse în referință și anume că, odată cu emiterea deciziei nr. 15/21-25 din 22 decembrie 2018 a Consiliului mun. Chișinău și a contractului de arendă nr. 6871/2018 din 04 ianuarie 2018, prin care municipalitatea i-a transmis în arendă SRL „Dacia 2000” același teren cu nr. cadastral xx, recursurile SRL „Iunitex” și SRL „A.B.C. Gurmandis” urmează a fi respinse ca fiind lipsite de interes, or interesele SRL „Dacia 2000” au fost satisfăcute prin actele date, în prezent neexistînd nici un obstacol legal sau material care ar îngredi accesul

recurenților prin str. xx xx mun. Chișinău.

Or, pe lângă faptul că instanța de recurs, în temeiul art. 442 alin. (1) Cod de procedură civilă, nu administrează noi probe în procedura de recurs, totuși, Colegiul consideră că actele enunțate nu legalizează cu efect retroactiv deținerea nejustificată de către SRL „Dacia 2000” a terenului cu nr. cadastral 0100311.262 pe toată această perioadă și în special, în coroborare cu concluziile reținute supra, nu legalizează construcția neautorizată a gardului de beton armat pe terenul enunțat.

Din considerente enunțate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră întemeiată soluția instanței de fond în detrimentul celea decise de către instanța de apel cu privire la obligarea SRL „Dacia 2000” să demoleze gardul capital din beton armat construit și a barei de acces existente pe terenul cu nr. cadastral xx, amplasată în mun. Chișinău str. xx xx.

În continuare, Colegiul privitor la pretențiile reclamantei/recurente SRL „Iunitex” cu privire la obligarea SRL „Dacia 2000” de a înlătura obstacolele din calea de acces a SRL „Iunitex” și persoanelor autorizate de SRL „Iunitex” la construcția cu nr. cadastral xx și terenul cu nr. cadastral xx, situate în mun. Chișinău, str. xx prin terenul cu nr. cadastral xx situat pe str. xx xx și cu privire la obligarea SRL „Dacia 2000” să nu tulbure dreptul SRL „Iunitex” de posesie asupra construcției și terenului sus-menționat, reține următoarele.

Colegiul reiterează prevederile art. 377 Cod Civil, care stipulează că proprietarii terenurilor vecine sau ai altor bunuri imobile învecinate, pe lângă respectarea drepturilor și obligațiilor prevăzute de lege, trebuie să se respecte reciproc. Se consideră vecin orice teren sau alt bun imobil de unde se pot produce influențe reciproce”.

Astfel, vecinătatea ca stare de fapt, generează drepturi și obligații pentru proprietarii terenurilor vecine, de unde se pot produce influențe reciproce, norma menționată instituind pentru proprietarii terenurilor vecine obligația generală de a se respecta.

Totodată, conform art. 315 alin. (1) Cod Civil, proprietarul are drept de posesiune, de folosință și de dispoziție asupra bunului.

Potrivit art. 376 alin. (1) Cod Civil, dacă dreptul proprietarului este încălcat în alt mod decât prin uzurpare sau privare ilicită de posesiune, proprietarul poate cere autorului încetarea încălcării.

Colegiul menționează că dreptul de proprietate este un drept absolut, prin urmare acesta generează obligația generală a terților de a se abține de la săvârșirea acțiunilor ce ar putea împiedica titularul în exercitarea acestui drept.

Odată ce s-a constatat cu certitudine prin probe administrate în prezenta cauză și în special, prin hotărârea din 12 februarie 2016 a Judecătoriei Centru mun. Chișinău că SRL „Dacia 2000” a ridicat gardul capital din beton armat, aceasta fiind o construcție neautorizată, totodată, s-a constatat că SRL „Iunitex”, avînd în proprietate un centru comercial nu are altă cale de acces pentru mijloace de transport grele, decât pe lângă blocul de locuit situat pe str. xx xx, această cale de acces nefiind potrivită pentru un centru comercial și creînd impedimente

locuitorilor blocului locativ respectiv, astfel că terenul și centrul comercial ce aparțin SRL „Iunitex” pot fi accesate efectiv doar prin terenul în litigiu, Colegiul consideră că SRL „Dacia 2000” prin ridicarea gardului litigios și a barei de acces, a blocat calea de acces către bunul imobil al SRL „Iunitex”.

Astfel, acesta împiedică SRL „Iunitex” și SRL „A.B.C. Gurmandis” în exercitarea prerogativelor dreptului de proprietate și anume, a dreptului de folosință, sub aspectul posibilității de a folosi bunul (centrul comercial) în interesul său, în vederea perceperii fructelor acestuia.

Aici, instanța de recurs menționează că odată ce SRL „A.B.C. Gurmandis” este coproprietarul construcției aflate pe lotul de teren cu nr. cadastral xx, alături de SRL „Iunitex”, constatările instanței vizează în mod direct și SRL „A.B.C. Gurmandis”.

În asemenea circumstanțe, Colegiul consideră că instanța de apel eronat nu a aplicat prevederile art. 376 Cod Civil.

La fel, Colegiul consideră neîntemeiate și lipsite de suport probatoriu și juridic concluziile instanței de apel și anume că atribuirea legală spre folosință a terenului cu nr. cadastral xx către SRL „Dacia 2000” nu are nici o legătură juridică cu dreptul de posesie SRL „Iunitex”, iar tulburarea de posesie presupune o ingerință fără drept în exercițiul posesiei, SRL „Iunitex” neprezentând nici o probă care ar dovedi că SRL „Dacia 2000” ar fi tulburat posesia primei asupra terenurilor cu nr. cadastral xx și xx.

Or, acestea se combat în mod cert prin concluziile reținute de către Colegiu *supra*, or faptul îngrădirii accesului SRL „Iunitex” către terenul său prin terenul cu nr. cadastral xx s-a stabilit încă prin hotărârea din 12 februarie 2016 a Judecătoriei Centru mun. Chișinău.

Cu trimitere la cele reținute, Colegiul consideră că a dat răspuns la toate chestiunile esențiale care impune justa soluționare a cauzei, cât și la argumentele esențiale invocate de participanții la proces, însă cu referire la celelalte argumente invocate, Colegiul atestă că aceste sunt lipsite de un suport juridic și probator și sunt unele neîntemeiate, ori se combat cu cele indicate mai sus.

Or, în cazul în care instanța de judecată se abține de a da un răspuns special și explicit în cele mai importante întrebări, fără a acorda părții care a formulat-o posibilitatea de a ști dacă acest mijloc de apărare a fost neglijat sau respins, acest fapt se va considera o încălcare a art. 6§1 din CEDO (cauza Hiro Balani vs. Spania, 1994).

CEDO reiterează că, deși articolul 6 § 1 obligă instanțele să își motiveze hotărârile, acesta nu poate fi interpretat ca impunând un răspuns detaliat pentru fiecare argument (Van de Hurk împotriva Țărilor de Jos, 19 aprilie 1994, pct. 61, seria A nr. 288).

În concluzie, Colegiul ajunge la concluzia că instanța de apel a aplicat eronat normele de drept material și drept urmare, a emis o decizie neîntemeiată, totodată, Colegiul consideră hotărârea din 30 mai 2017 a Judecătoriei Chișinău, sediul Ciocana ca fiind emisă cu aplicarea corectă a normelor de drept material și procedural, deci aceasta urmează a fi menținută.

În conformitate cu 445 alin. (1) lit. f) Cod de procedură civilă, Colegiul civil,

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

d e c i d e:

Se admite recursurile declarate de Societatea cu Răspundere Limitată „Iunitex” și Societatea cu Răspundere Limitată „A.B.C. Gurmandis”.

Se casează decizia din 06 februarie 2018 a Curții de Apel Chișinău, emisă în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Societatea cu Răspundere Limitată „Iunitex” împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Dacia 2000”, intervenienți accesorii Societatea cu Răspundere Limitată „A.B.C. Gurmandis” și Primăria mun. Chișinău cu privire la obligarea de a înlătura obstacolele în folosirea căii de acces, obligarea de a demola construcțiile și obligarea de a nu tulbura dreptul de posesie asupra construcțiilor.

Se menține hotărârea din 30 mai 2017 a Judecătoriei Chișinău, sediul Ciocana.

Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței,

judecătorul

judecătorii

Ion Druță

Maria Ghervas

Iuliana Oprea

Luiza Gafton

Victor Burduh