

Dosarul nr. 2ra-1153/18

Prima instanță: Judecătoria Soroca, sediul Florești (jud: M. Nicorici)

Instanța de apel: Curtea de Apel Bălți (jud: Al. Gheorghieș, Gh. Luca, O. Moraru)

ÎNCHEIERE

25 iulie 2018

mun. Chișinău

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

în componență:

Președintele completului, judecătorul

Oleg Sternioală

judecătorii

Iurie Bejenaru
Mariana Pitic

examinând chestiunea privind admisibilitatea recursului declarat de către Societatea cu răspundere limitată „Centaurus”,

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Societatea cu răspundere limitată „Centaurus” împotriva Adelei Platon și Întreprinderii individuale „A. Platon”, intervenienți accesorii Victor Mihalachi și Nina Mihalachi cu privire la înlăturarea obstacolelor în folosirea terenului, încasarea venitului ratat și repararea prejudiciului material,

împotriva deciziei din 19 decembrie 2017 a Curții de Apel Bălți, prin care a fost admis apelul declarat de către Adela Platon, a fost casată parțial hotărârea din 17 martie 2017 a Judecătoria Soroca, sediul Florești și a fost emisă în această parte o nouă hotărâre, iar în rest hotărârea a fost menținută,

c o n s t a t ă:

La data de 10 iulie 2013 SRL „Centaurus” a depus cerere de chemare în judecată împotriva Adelei Platon și Primăriei Florești cu privire la încasarea plății lunare pentru folosirea terenului, repararea prejudiciului material și obligarea înlăturării obstacolelor în folosirea terenului.

În motivarea acțiunii reclamanta a indicat că, la data de 21 decembrie 2000, în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 6099, Primăria or. Florești a înstrăinat SRL „Centaurus” lotul de teren cu suprafața de 0,2088 ha, destinat construcțiilor comerciale, amplasat pe str. 31 August 1989, nr. 43, or. Florești, fiindu-i eliberat titlu de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. xxxx.

A menționat că, pe lotul de teren, ce îi aparține cu drept de proprietate, își desfășoară activitatea un șir de agenți economici, fiind formată o piață, carte este gestionată de SRL „Centaurus”.

A susținut că, terenul enunțat se mărginește cu ieșirea în str. Gării cu imobilul din str. Pieții, cu nr. cadastral 4501215.141, pe care sunt amplasate un șir de bunuri imobile și, anume, construcția cu suprafața 29,4 m², nr. cadastral xxxx, construcția cu suprafața de 4,2 m², nr. cadastral xxxx și construcția cu suprafața de

138,1 m², nr. cadastral xxxx și construcțiile: anexa rece lit. a 3,50x1,80 m, lit. 1-garaj 4,0x7,35 m, lit. 2-beci, lit. I-șopron și terasă 10,90x1,20 m, care au fost legalizate în temeiul dispoziției primarului or. Florești nr. 474 din 10 decembrie 2002 și procesului-verbal de recepție finală nr. 18 din 11 decembrie 2002, proprietar al cărora era Oxana Pascari.

A relevat că, în baza contractelor de vânzare-cumpărare nr. 104 și nr. 108 din 31 mai 2007, Oxana Pascari a înstrăinat Adelei Platon și lui Victor Mihalachi în proporție a câte 52/100 și 41/100 cotă-parte din bunul imobil cu nr. cadastral xxxx, reținându-și în proprietatea sa 7/100 cotă-parte din imobilul respectiv, inclusiv garajul cu nr. cadastral xxxx și beciul cu nr. cadastral xxxx.

A afirmat că, proprietar al lotului de teren cu nr. cadastral xxxx până la data de 21 mai 2013 a fost administrația publică locală, iar în partea celorlalte bunuri accesorii, proprietari au fost Adela Platon cu 52/100 cotă-parte, Victor Mihalachi cu 41/100 cotă-parte și Oxana Pascari cu 7/100 cotă-parte (șopronul și terasa).

A declarat că, prin contractul de donație nr. 2027 din 21 mai 2013 a fost transmis în proprietatea SRL „Centaurus” 7/100 cotă-parte din imobilul cu nr.cadastral xxxx.

A notat că, Adela Platon, în urma procurării cotei-părți din imobilul nominalizat, a deschis în calitate de activitate antreprenorială o farmacie, care este amplasată pe terenul proprietate publică, deoarece 52/100 cotă-parte din bunul imobil cu nr. cadastral xxxx nu a fost înstrăinat împreună cu terenul aferent. Astfel, accesul spre bun (farmacie), cu fațada clădirii amplasată pe hotarul între terenul proprietate a administrației publice locale și terenul proprietate privată a SRL „Centaurus”, în vederea desfășurării activității sale economice, are loc pe porțiunea de teren proprietate privată a SRL „Centaurus”.

A invocat că, anterior trecerii în proprietate a celor 7/100 cotă-parte din imobil, acesta s-a aflat în gestiunea SRL „Centaurus” în temeiul contractului de locațiune nr. 1 din 14 august 2011, pe un termen nelimitat.

A susținut că, din motiv că ÎI „Platon Adela” (farmacia) în desfășurarea activității comerciale folosea terenul cu suprafața de 12 m², proprietate privată a SRL „Centaurus”, s-a adresat acesteia cu solicitarea de a încheia un contract de locațiune, prezentându-i proiectul contractului din 01 septembrie 2011, care nu a fost luat în considerare de către pârâtă. Solicitățile cu nr. 242 din 04 septembrie 2012 și nr. 253 din 18 septembrie 2012 adresate pârâtei în scopul acceptării contractului de locațiune a terenului, la fel, au fost lăsate fără răspuns.

A mai declarat că, ulterior, la data de 01 ianuarie 2013 s-a adresat pârâtei cu propunerea încheierii unui contract de locațiune a terenului în vederea asigurării accesului spre locul de activitate a acesteia, cu stabilirea unei plăți lunare de 500 de lei, însă, la fel, nu a fost acceptat.

A menționat că, pînă în prezent pârâta nu a întreprins nici o acțiune în vederea încheierii unui contract de locațiune a terenului, însă continuă să treacă spre proprietatea sa, folosind terenul ce aparține reclamantei cu drept de proprietate privată. Mai mult ca atât, pârâta, cu concursul angajaților Primăriei or. Florești, pentru crearea unei căi suplimentare de acces spre încăperea sa, a demolat gardul, ce aparține SRL „Centaurus”, în valoare de 4692 de lei, însă intrarea creată îi dă

posibilitate de a se deplasa doar la o latură a imobilului, fără posibilitatea de a accede în bunul său fără a trece peste terenul SRL „Centaurus”.

A relatat că, în anii 2011 și 2012 prețul chiriei pentru 1 m² de teren a constituit 133 de lei, iar în anul 2013 - 177,50 de lei. Astfel, plata chiriei pentru folosirea terenului în perioada 01 septembrie 2011-31 decembrie 2012, pentru 16 luni, constituie suma de 25 536 de lei, iar pentru 6 luni ale anului 2013 constituie suma de 12 780 de lei. Prin urmare, pârâta a realizat o economie în mărime de 38316 de lei, îmbogățindu-se fără justă cauză.

A susținut că, prin prisma prevederilor art. 392 alin. (2) din Codul civil pârâta urmează să-i achite o despăgubire sub forma unei plăți lunare în mărime de 2 130 de lei pentru exploatarea bunului său imobil în scopuri personale comerciale.

A mai indicat că, deoarece pârâta a refuzat să încheie un contract de locațiune și să achite lunar costul chiriei, SRL „Centaurus” pentru realizarea scopului comercial și recuperarea venitului omis a instalat în fața farmaciei, pe teritoriul său 2 mese de fier, unde solicitanții urmau să desfășoare activitate de întreprinzător în piață, suportând cheltuieli de 1 000 de lei, însă acestea au fost demontate de persoane necunoscute la indicația Adelei Platon cu susținerea angajaților Primăriei or. Florești. Mai mult ca atât, a fost deteriorată o vitrină frigorifică, cauzându-i un prejudiciu material în mărime de 12 775,83 de lei.

A solicitat încasarea de la Adela Platon în beneficiul SRL „Centaurus” a sumei de 38 316 lei, cu titlu de prejudiciu ce rezultă din îmbogățirea fără justă cauză, a sumei de 2 130 de lei lunar, pentru folosirea terenul vecin în calitate de cale de acces, începând cu data depunerii cererii de chemare în judecată, a sumei de 18 468 de lei, cu titlu de prejudiciu material cauzat pentru deteriorarea gardului, meselor metalice și vitrinei frigorifice, obligarea Primăriei or. Florești de a nu crea piedici și interveni prin acțiuni ilegale de susținere și promovare a intereselor Adelei Platon în soluționarea chestiunii legate de gestionarea liberă a terenului cu nr. cadastral 4501000149, care îi aparține cu drept de proprietate, precum și încasarea cheltuielilor de judecată.

Pe parcursul examinării cauzei reclamanta a depus cereri, prin care a majorat quantumul pretenției cu privire la repararea prejudiciului ce rezultă din îmbogățirea fără justă cauză, solicitând încasarea de la Adela Platon în beneficiul său a sumei de 78 786 de lei, pentru perioada 01 septembrie 2011 – 01 februarie 2015.

Prin hotărârea din 02 iulie 2015 a Judecătorei Florești acțiunea depusă de SRL „Centaurus” a fost respinsă ca neîntemeiată.

Prin decizia din 03 noiembrie 2015 a Curții de Apel Bălți a fost admis apelul declarat de către SRL „Centaurus”, a fost casată hotărârea primei instanțe și a fost restituită cauza spre rejudecare în prima instanță, în alt complet de judecată.

Prin încheierea din 04 decembrie 2015 a Judecătorei Florești a fost atras în proces Victor Mihalachi în calitate de intervenient accesoriu.

Prin încheierea din 25 martie 2016 a Judecătorei Florești a fost admisă cererea depusă de SRL „Centaurus” cu privire la renunțarea parțială la acțiune și a fost încetat procesul în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de SRL „Centaurus” împotriva Primăriei or. Florești cu privire la obligarea de a nu crea piedici și interveni prin acțiuni ilegale de susținere și promovare a intereselor

Adelei Platon în soluționarea chestiunii legate de gestionarea liberă a proprietății private.

Pe parcursul examinării cauzei reclamanta a depus repetat cereri de modificare a pretențiilor, solicitând înlăturarea obstacolelor în folosirea și dispunerea de terenul cu nr. cadastral xxxx, situat în or. Florești, str. 31 August 1989, nr. 43, ce aparține SRL „Centaurus”, prin interzicerea folosirii acestuia de către Adela Platon și ÎI „A. Platon” drept cale de acces în imobilul cu nr. cadastral 4501215141.03 din str-la Pieții, or. Florești, care aparține Adelei Platon, încasarea în mod solidar din contul Adelei Platon și ÎI „A. Platon” în beneficiul SRL „Centaurus” a sumei de 125 657 de lei, cu titlu de venit ratat, pentru perioada 01 septembrie 2011 – 01 decembrie 2016, a sumei de 18 468 de lei, cu titlu de prejudiciu material și a cheltuielilor de judecată în mărime de 18 907 lei.

Prin hotărârea din 17 martie 2017 a Judecătoriei Soroca, sediul Florești acțiunea depusă de SRL „Centaurus” a fost admisă parțial și a fost obligată Adela Platon și ÎI „A. Platon” de a înlătura obstacolele și de a nu folosi terenul cu nr.cadastral xxxx situat pe str. 31 August 1989, nr. 43, or. Florești fără acordul proprietarului SRL „Centaurus” și au fost încasate de la Adela Platon și ÎI „A. Platon” în beneficiul SRL „Centaurus” suma de 144 125 de lei, cu titlu de prejudiciu material și taxa de stat în sumă de 7 269,71 de lei. În rest acțiunea a fost respinsă.

Prima instanță, obligând pârâtele să nu folosească terenul cu nr. cadastral 4501215.153 situat pe str. 31 August 1989, 43, or. Florești fără acordul proprietarului, și-a argumentat concluzia prin faptul că, Adela Platon din data procurării încăperii cu nr. cadastral xxxx și a cotei-părți din terenul aferent nu a întreprins acțiuni pentru crearea accesului publicului la farmacia prin str. Gării și str. Irimița, dar a continuat să utilizeze calea de acces în construcție prin terenul proprietate a reclamantei, făcând trimitere la prevederile art. 376 alin. (1) din Codul civil.

Totodată, prima instanță a constatat că, în perioada 01 septembrie 2011 – 01 septembrie 2016 pârâtele prin ocuparea fără just temei și neachitarea pentru folosirea terenului proprietate a reclamantei, în scopuri comerciale a cauzat acesteia un prejudiciu sub formă de venit ratat în mărime 121 567 de lei, iar prin deteriorarea bunurilor reclamantei, și anume, gard, mese metalice și vitrină frigorifică i-a cauzat un prejudiciu în mărime de 18 468 de lei, sume care urmează a fi încasate forțat din contul Adelei Platon și ÎI „A. Platon”, făcând trimitere la prevederile art. 14 și 610 din Codul civil.

Prin decizia din 19 decembrie 2017 a Curții de Apel Bălți a fost admis apelul declarat de către Adela Platon, a fost casată hotărârea primei instanțe în partea admiterii acțiunii și a fost emisă în această parte o nouă hotărâre de respingere a acțiunii. În rest hotărârea primei instanțe a fost menținută.

Instanța de apel, respingând cerințele cu privire la înlăturarea obstacolelor în folosirea terenului cu nr. cadastral xxxx, situat în or. Florești, str. 31 August 1989, nr. 43 și încasarea despăgubirilor sub formă de venit ratat, și-a argumentat concluzia prin faptul că, SRL „Centaurus” urmează să admită influența asupra bunului, ce constă în accesul persoanelor la farmacie, or, Adela Platon procurând imobilul a avut temei de a considera că va putea utiliza încăperile conform

scopului utilizat până la acel moment, și anume, de a continua activitatea comercială, făcând trimitere la prevederile art. 376, 377 și 378 din Codul civil.

Respingând cerința cu privire la încasarea sumei de 18 468 de lei, cu titlu de prejudiciu, instanța de apel și-a argumentat concluzia reiterând că, gardul și mesele metalice din fața farmaciei au fost demolate în baza deciziei autorității administrației publice locale, dispozițiile cărora nu au fost executate în termen de către SRL „Centaurus”. De asemenea, nu au fost prezentate probe prin care se confirmă că, lăsarea sub cerul liber și în ploaie a dispozitivului frigorific se datorează pârâtei.

La data de 16 aprilie 2018 SRL „Centaurus” a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea acestuia, casarea deciziei instanței de apel și menținerea hotărârii primei instanțe.

În motivarea recursului a invocat că, nu este de acord cu decizia instanței de apel, deoarece au fost încălcate normele de drept material și, anume, nu a fost aplicată legea care trebuia să fie aplicată, a fost aplicată o lege care nu trebuia să fie aplicată, a fost interpretată în mod eronat legea și au fost apreciate arbitrar probele.

A menționat că, instanța de apel la soluționarea cauzei a aplicat în mod eronat prevederile art. 376-378 din Codul civil, concluzionând neîntemeiat că, SRL „Centaurus” urmează să admită influența asupra bunului, ce constă în accesul persoanelor în farmacie. Or, în speță, folosirea terenului cu nr. cadastral xxxx și a șopronului cu nr. cadastral xxxx, care aparțin SRL „Centaurus” nu poate fi apreciată ca fiind o influență similară celei exercitate de factori cum ar fi, gazul, aburul, mirosul, etc. Mai mult ca atât, prin admiterea unei asemenea influențe SRL „Centaurus” este lipsită de posibilitatea de a poseda și folosi în continuare bunul său, fiindu-i create unele incomodități semnificative.

A susținut că, reieșind din prevederilor art. 378 alin. (2) din Codul civil, proprietarul terenului sau altui bun imobil este obligat să suporte influențele pe care le exercită asupra bunului factorii menționați în alin. (1) al aceluiași articol și în cazul în care influența este considerabilă, dar este produsă de folosirea obișnuită a unui alt teren și nu poate fi înlăturată prin măsuri justificate economic.

În acest sens, a indicat că, influența asupra bunurilor sale imobile este generată de folosirea unei construcții și nu a unui teren și această influență poate fi înlăturată ca rezultat al unor măsuri justificate economic.

Astfel, a considerat că, prin aplicarea unor măsuri justificate economic este posibil funcționarea farmaciei prin folosirea drept cale de acces a oricărei dintre cele două intrări, și anume, din str. Eremita sau str. Gării.

A mai notat că, calificarea influențelor ca fiind nesemnificative sau considerabile, precum și stabilirea cuantumului compensației revine instanței de judecată ca rezultat al cercetării circumstanțelor cauzei și argumentelor părților, însă instanța de apel nu s-a expus în acest sens.

A considerat eronată concluzia instanței de apel precum că, farmacia activează din anul 2003, iar după procurarea imobilului în anul 2007, Adela Platon a considerat că va putea utiliza încăperea ca până la acel moment și avea speranțe la volum de vânzări și profit, deoarece conform procesului-verbal de recepție finală nr. 18 din 11 decembrie 2002, înregistrat la OCT Florești, construcția cu nr.

cadastral xxxx avea stabilit ca mod de folosință – casă de locuit și doar în anul 2011 a fost schimbată destinația acesteia în - construcție comercială.

A susținut că, din momentul modificării destinației bunului imobil în construcție comercială a solicitat intimatului de a încheia contract de locațiune.

A calificat ca lipsite de relevanță argumentele privind atribuirea caracterului legal al acțiunilor intimatului privind demolarea gardului, demontarea meselor metalice și deteriorarea vitrinei frigorifice, în baza actelor administrative ale Consiliului arhitectural urbanistic, or, actele respective au fost recunoscute ca având caracter de recomandare și nu de dispoziție. Mai mult ca atât, instanța de apel a neglijat faptul că prin actele administrative enunțate Adela Platon și ÎI „A.Platon” nu au fost împuternicite de a demola gardul și instalațiile din fața farmaciei.

A invocat că, instanța de apel respingând acțiunea a încălcat prevederile art. 315 alin. (1) și (2), 316 alin. (1) și (2) din Codul civil și art. 46 din Constituția Republicii Moldova, forțând SRL „Centaurus” să cedeze unele atribute ale dreptului său de proprietate, deși în speță nu sunt întrunite temeiurile prevăzute de art. 337 din Codul civil.

A susținut că, fiind lipsită de posibilitatea de a se folosi, administra și dispune de terasa de pe terenul destinat pentru construcții comerciale, amplasată pe str. 31 August 1989, nr. 43 și 7/100 cotă-parte din construcția comercială din str.Pieții,1a, or. Florești, care se află în fața farmaciei intimatului, suportă mari pierderi financiare, deoarece prin darea în arendă a acestui teren, în perioada 01 septembrie 2011 – 01 septembrie 2016 urma să obțină un venit în mărime de 125 657 de lei.

A afirmat că, instanța de apel nu a luat în considerare faptul că, suma veniturilor ratate a fost calculată pentru terenul folosit de către intimat în scopuri comerciale și, anume, panoul comercial instalat pe terasă cu mărfurile expuse în farmacie, simbolica farmaciei instalată pe o bară de metal cu dimensiunea de 2m, precum și panoul publicitar „Farmacie” instalat pe șopronul ce îi aparține cu drept de proprietate, fără a calcula accesul în farmacie.

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

Curtea de Apel Bălți a pronunțat decizia contestată la data de 19 decembrie 2017, dar date care ar confirma recepționarea acesteia de către recurent la dosar lipsesc.

Astfel, recursul, declarat la data de 16 aprilie 2018, este în termen.

Examinând temeiurile recursului în raport cu materialele cauzei civile, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că, recursul este inadmisibil din următoarele motive.

În conformitate cu art. 432 din Codul 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.

Se consideră că normele de drept material au fost încălcate sau aplicate eronat în cazul în care instanța judecătorească:

- a) nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată;
- b) a aplicat o lege care nu trebuia să fie aplicată;
- b¹) a aplicat o lege care a fost declarată neconstituțională;
- c) a interpretat în mod eronat legea;
- d) a aplicat în mod eronat analogia legii sau analogia dreptului.

Se consideră că normele de drept procedural au fost încălcate sau aplicate eronat în cazul în care:

- a) cauza a fost judecată de un judecător care nu avea dreptul să participe la judecarea ei;
- b) cauza a fost judecată în absența unui participant la proces căruia nu i s-a comunicat locul, data și ora ședinței de judecată;
- c) în judecarea cauzei au fost încălcate regulile privind limba de desfășurare a procesului;
- d) instanța a soluționat problema drepturilor unor persoane care nu au fost implicate în proces;
- e) în dosar lipsește procesul-verbal al ședinței de judecată;
- f) hotărârea a fost pronunțată cu încălcarea competenței jurisdicționale.

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.

Temeiurile prevăzute la alin. (3) se iau în considerare de către instanță din oficiu.

În conformitate cu art. 433 lit. a) din Codul 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);

Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că, recursul declarat de către Societatea cu răspundere limitată „Centaurus” nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4) CPC.

Prin urmare, argumentele invocate în cererea de recurs sunt similare argumentelor invocate atât în prima instanță, cât și în instanța de apel și sunt expuse asupra circumstanțelor de fapt și nu de drept, căroră instanța de apel le-a dat o apreciere corectă, având la bază cumulul de dovezi administrate în cadrul dezbaterilor judiciare, apreciate conform art.130 CPC.

Or, recursul exercitat conform secțiunii a II-a are caracter devolutiv numai asupra problemelor de drept material și procedural, verificându-se numai legalitatea deciziei, dar nu și temeinicia ei în fapt.

În acest context, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție menționează și faptul că, procedura admisibilității constă în verificarea faptului dacă motivele invocate în recurs se încadrează în cele prevăzute în art. 432 alin. (2), (3) și (4) CPC.

Totodată, completul Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție relevă 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 posedă puterea de a îndrepta în mod direct starea de lucruri (cauza Purcell contra Irlandei, 16 aprilie 1991), pe când în recursul declarat de către Societatea cu răspundere limitată „Centaurus”, asemenea aspecte nu se regăsesc.

Astfel, din considerentele menționate, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a considera recursul declarat de Societatea cu răspundere limitată „Centaurus” ca inadmisibil.

În conformitate cu art. 269-270, 431 alin. (2), 433 lit. a), art. 440 alin. (1) Cod de procedură, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție

dispune:

Recursul declarat de Societatea cu răspundere limitată „Centaurus” se consideră inadmisibil.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului,
judecătorul

Oleg Sternioală

judecătorii

Iurie Bejenaru

Mariana Pitic