

Dosarul nr. 2ra-2399/18

Prima instanță: Judecătoria Strășeni sediul Central (jud. T. Andronic)
instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (jud. A. Bostan, V. Negru, A. Pahopol)

ÎNCHEIERE

5 decembrie 2018

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele completului, judecătorul
Judecătorii

Ala Cobăneanu
Dumitru Mardari
Galina Stratulat

examinând chestiunea privind admisibilitatea recursului declarat de Valeriu Croitor

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată a lui Valeriu Croitor împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Cronid - Com” cu privire la constatarea faptului folosirii terenului cu titlu de suprafață, stabilirea redevenței pentru folosirea cu titlu de suprafață a terenului, încasarea datoriei și a cheltuielilor de judecată

împotriva deciziei din 27 martie 2018 a Curții de Apel Chișinău, prin care a fost respins apelul declarat de Valeriu Croitor și menținută hotărârea din 16 mai 2017 a Judecătoriei Strășeni sediul Central, prin care a fost respinsă acțiunea

constată:

La 22 decembrie 2016, Valeriu Croitor a depus cerere de chemare în judecată împotriva SRL „Cronid - Com” cu privire la constatarea faptului folosirii terenului cu titlu de suprafață, stabilirea redevenței pentru folosirea cu titlu de suprafață a terenului, încasarea datoriei și a cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii a invocat că pe terenul ce-i aparține cu nr. cadastral 8001117263 cu suprafața totală de 0,1014 ha situat în or. XXXXX str. XXXXX sunt amplasate două construcții cu nr. cadastrale XXXXX și XXXXX, pe o suprafață de teren de 272 m², care aparțin SRL „Cronid - Com”.

A menționat că dânsul și Nicolae Sîrbu sunt fondatorii SRL „Cronid - Com” cu o cotă-parte de 50 % fiecare, iar bunurile imobile menționate au destinație comercială și anume, bar-pizzerie din activitatea căruia întreprinderea realizează profit.

A solicitat administratorului Nicolae Sîrbu să încheie un contract de locațiune prin care să fie stabilite raporturile cu privire la terenul folosit de SRL „Cronid - Com”, inclusiv plata pentru folosirea terenului, însă fără niciun rezultat.

Astfel, una din propuneri a avut loc în luna februarie 2013, când a solicitat pârâtului semnarea unui contract de locațiune, datat cu 13 februarie 2013, prin care a propus ca suma chiriei pentru terenul cu suprafața de 272 m², ocupată de construcțiile cu nr. cadastral XXXXX și nr. cadastral XXXXX, să fie de 5,38 lei/m² pe lună, în sumă totală de 1463 de lei lunar.

Ca răspuns la ofertă, pârâtul i-a înmănat un alt proiect de contract de locațiune din 9 decembrie 2013 în care neîntemeiat a indicat suprafața terenului de doar 139,2 m², acceptând suma chiriei de 5,38 lei/ m² lunar în sumă totală de 748,9 de lei lunar.

Ulterior, toate încercările de a soluționa problema apărută nu au dat rezultat, iar la scrisoarea din 11 noiembrie 2016, prin care a propus pârâtului să efectueze plata pentru folosirea terenului, ultimul nu a dat răspuns.

A relatat că la momentul construirii imobilelor menționate în anul 2002, împreună cu pârâtul au convenit asupra dreptului SRL „Cronid - Com” de a se folosi de terenul menționat, astfel, a fost încheiat un act juridic în formă verbală în sensul art. 195, 208 alin. (3) și 209 Cod civil, în baza căruia a apărut dreptul de suprafață.

Prin schimbul de înscrisuri care a avut loc în luna decembrie 2013 părțile au convenit asupra redevenței în mărime de 5,38 lei/m².

Și-a întemeiat pretențiile în baza dispozițiilor art. 11, 444, 448, 514, 572 Cod civil, art. 5, 40, 166-167 CPC.

A solicitat admiterea acțiunii, constatarea faptului folosirii de către SRL „Cronid - Com” cu titlu de suprafață a suprafețe de 272 m² din terenul cu nr. cadastral XXXXX, cu suprafața totală de 0,1014 ha, situat în or. XXXXX str. XXXXX ce-i aparține cu drept de proprietate, pentru exploatarea construcțiilor cu nr. cadastral XXXXX și nr. cadastral XXXXX ce aparțin SRL „Cronid - Com”, stabilirea unei redevențe în mărime de 5,38 lei/ m² pe lună în sumă totală de 1463 de lei pe care SRL „Cronid - Com” urmează să o achite, încasare din contul SRL „Cronid - Com” în beneficiul său a datoriei în sumă de 4389 de lei pentru folosirea cu titlu de suprafață a suprafeței de 272 m² din terenul cu nr. cadastral XXXXX pentru exploatarea construcțiilor cu nr. cadastral XXXXX și nr. cadastral XXXXX pentru perioada 9 decembrie 2013 – 9 decembrie 2016, precum și a cheltuielilor de judecată.

Prin hotărârea din 16 mai 2017 a Judecătoriei Strășeni sediul Central, a fost respinsă acțiunea ca neîntemeiată.

Prin decizia din 27 martie 2018 a Curții de Apel Chișinău, a fost respins apelul declarat de Valeriu Croitor și menținută hotărârea primei instanțe.

La 21 iunie 2018, Valeriu Croitor a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea acestuia, casarea integrală a deciziei recurate

și a hotărârii primei instanțe, cu pronunțarea unei noi hotărâri prin care acțiunea să fie admisă integral.

În motivarea recursului a invocat dezacordul cu decizia recurată, considerând-o ilegală și neîntemeiată, deoarece instanța nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată, a interpretat în mod eronat legea, a admis alte încălcări care au dus la soluționarea greșită a pricinii și a dat o apreciere arbitrară a probelor.

A remarcat că existența dreptului de suprafață a fost dovedită pe deplin, iar prin prezentarea proiectelor contractelor de locațiune dânsul a intenționat să dovedească nu dreptul de suprafață, ci faptul că părțile, prin schimbul de proiecte de contracte, au convenit asupra sumei redevenței.

Astfel, proiectele contractelor de locațiune pe care le-a anexat la cererea de chemare în judecată nu au statutul unor contracte de locațiune, ci sunt înregistrări în sensul art. 137 CPC care dovedesc faptul că mărimea redevenței pentru suprafață a fost stabilită de către părți.

Prin urmare, prima instanță și instanța de apel au dat o apreciere arbitrară probelor din dosar.

A obiectat că argumentul instanțelor de judecată ierarhic inferioare precum că pentru valabilitatea sa dreptul de suprafață urma să fie înregistrat în Registrul bunurilor imobile contravine prevederilor legale.

Având în vedere prevederile art. 443 alin. (1) și 444 alin. (1) Cod civil, a evidențiat că înregistrarea dreptului de suprafață în Registrul bunurilor imobile este o condiție pentru opozabilitatea față de terți, nu și o condiție de valabilitate a actului juridic.

Drept urmare, instanța de apel nu a aplicat art. 443 Cod civil și a interpretat greșit art. 444 alin. (1) Cod civil.

Totodată, a precizat că este neîntemeiată și contrară probatoriului și afirmația instanței de apel potrivit căreia dânsul nu a prezentat probe în vederea confirmării mărimii chiriei stabilite pe piață pentru a putea fi stabilită mărimea redevenței.

Or, în prima instanță dânsul a solicitat acordarea unui termen pentru a prezenta probe care ar dovedi mărimea chiriei pentru terenuri în or. Strășeni stabilite pe piață, așa cum este prevăzut de art. 448 alin. (1) Cod civil. Instanța de judecată însă a respins cererea lui și a finalizat cercetarea judecătorească.

În instanța de apel a fost prezentat raportul de evaluare nr. 1208 din 1 decembrie 2017 întocmit de firma de audit și consultații SRL „Diuada – Audit”, potrivit căruia mărimea chiriei stabilite pe piață pentru terenul cu suprafața de 272 m², ocupată de construcțiile cu nr. cadastral XXXXX și nr. cadastral XXXXX, ce aparțin intimatului, este de 1558 lei/lunar.

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.

Din materialele dosarului rezultă că copia deciziei recurate a fost expediată în adresa părților la 31 mai 2018, fapt confirmat prin scrisoarea de însoțire

(f. d. 154), însă careva date care ar indica la recepționarea acesteia de către recurent la materialele dosarului lipsesc.

Astfel, se constată că recurentul s-a conformat prevederilor legale și a declarat recursul la 21 iunie 2018 în termenul legal.

Examinând temeiurile recursului, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul este inadmisibil din considerentele ce urmează.

În conformitate cu art. 432 alin. (1) CPC, părțile și alți participanți la proces sunt în drept să declare recurs în cazul în care se invocă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau a normelor de drept procedural.

Alineatele (2) și (3) ale aceluiași articol prevăd exhaustiv cazurile în care se consideră că normele de drept material sau de drept procedural au fost încălcate sau aplicate eronat, iar alin. (4) stabilește că săvârșirea altor încălcări decât cele indicate la alin. (3) constituie temei de declarare a recursului doar în cazul și în măsura în care acestea au dus sau ar fi putut duce la soluționarea greșită a cauzei sau în cazul în care instanța de recurs consideră că aprecierea probelor de către instanța judecătorească a fost arbitrară, sau în cazul în care erorile comise au dus la încălcarea drepturilor și libertăților fundamentale ale omului.

Conform prevederilor art. 433 lit. a) CPC, 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) CPC.

Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul declarat de Valeriu Croitor nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4) CPC.

Prin urmare, argumentele recursului nu indică la încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau a normelor de drept procedural de către instanța de apel, respectiv nu constituie temei de casare a deciziei recurate.

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

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

Aici, 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 posede puterea de a îndrepta în mod direct starea de lucruri (cauza Purcell contra Irlandei, 16 aprilie 1991), pe când în recursul declarat de Valeriu Croitor, asemenea aspecte nu se regăsesc.

Distinct de cele relatate, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a considera recursul declarat de Valeriu Croitor ca inadmisibil.

În conformitate cu art. art. 270, art. 433 lit. a), art. 440 CPC, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție

dispune:

Recursul declarat de Valeriu Croitor se consideră inadmisibil.
Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului,
judecătorul

Ala Cobăneanu

Judecătorii

Dumitru Mardari

Galina Stratulat