

Dosarul nr. 2ra-2416/18

Prima instanță: Judecătoria Buiucani mun. Chișinău (jud: O. Parfeni)

Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (jud: N. Simciuc, I. Țurcan, I. Cotruță)

DECIZIE

05 decembrie 2018

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul
Judecătorii

Oleg Sternioală
Ala Cobăneanu
Svetlana Filincova
Galina Stratulat
Nina Vascan

examinând recursul declarat de Direcția Generală Educație, Tineret și Sport a Consiliului municipal Chișinău, reprezentată de avocatul Sidlețchi Iurie,

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată a lui Dubalari Serghei împotriva Direcției Generale Educație Tineret și Sport a Consiliului mun. Chișinău, Primăriei municipiului Chișinău, Consiliului mun. Chișinău cu privire la evacuare și încasarea prejudiciului material, a dobânzii de întârziere, a prejudiciului moral și a cheltuielilor de judecată,

împotriva deciziei din 20 iunie 2018 a Curții de Apel Chișinău,

c o n s t a ț ă :

La 18 februarie 2014, Dubalari Serghei, reprezentat de avocatul Victor Constantinov, a depus cerere de chemare în judecată împotriva Direcției Generale Educație Tineret și Sport a Consiliului municipal Chișinău solicitând evacuarea pârâtului din încăperile ocupate abuziv și încasarea din contul Direcției Generale Educație Tineret și Sport a Primăriei mun. Chișinău în beneficiul reclamantului Dubalari Serghei a sumei de 403000 de lei cu titlu de prejudiciu material achitat în formă de penalitate pentru netransmiterea imobilului în locațiune, a sumei de 484730,26 de lei cu titlu de prejudiciu material cauzat prin neachitarea sumei chiriei pentru perioada ultimelor 36 luni, a sumei de 200000 de lei cu titlu de prejudiciu moral cauzat, cât și a cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii reclamantul a invocat că este proprietarul bunului imobil situat în xxxxxx, drept dovadă servind înregistrarea bunului în Registrul bunurilor imobile din 2003.

Reclamantul a declarat că Direcția Generală Educație Tineret și Sport a Primăriei mun. Chișinău în mod abuziv folosește o parte a bunului imobil privat al reclamantului, exploatând încăperile garajelor cu lit. „V” al imobilului în scopuri personale, pentru păstrarea automobilelor organizației, păstrarea bunurilor în încăperile ocupate, fără achitarea chiriei, fără a suporta cheltuieli pentru exploatarea imobilului. Pârâtul a refuzat în repetate rânduri propunerea reclamantului de a încheia

contractul de locațiune asupra încăperilor ocupate abuziv, iar prin răspunsurile sale practic refuză să recunoască chiar și dreptul de proprietate al reclamantului.

Reclamantul a considerat că acțiunile ilegale ale pârâtului au dus, inclusiv și la pierderi financiare directe în procesul exercitării contractului de locațiune din 21 ianuarie 2009 încheiat între reclamant și persoana fizică pe un termen de 5 ani, care a fost reziliat datorită faptului ocupării abuzive a imobilului litigios. Ori, în baza contractului menționat reclamantul a fost obligat să restituie integral suma primită de la locatar și să-i repare prejudiciu cauzat, achitând penalitatea prevăzută în contract din cauza imposibilității intrării în posesia bunurilor ce îi aparțin cu drept de proprietate și transmiterea acestora locatarului-chiriaș.

Conform invocărilor din acțiune, pârâtul refuză să prezinte reclamantului dreptul, confirmat documentar, asupra legalității ocupării și folosirii încăperilor litigioase, continuând exploatarea lor fără nici un temei legal și provocând uzura lor, în cadrul exploatării ilegale, pricinuind astfel un prejudiciu material reclamantului.

Partea reclamantă a menționat că la 13 iunie 2013 în adresa pârâtului a fost expediată somație repetată, prin care a solicitat eliberarea necondiționată a încăperilor imobilului ce-i aparține în termen de 7 zile și a solicitat recuperarea prejudiciului cauzat ce constituie costul lunar al locațiunii în sumă de a câte 7000 de lei pentru întreagă perioada folosirii ilegale a spațiilor litigioase, care nemotivat a fost respinsă de către pârât.

În circumstanțele descrise, reclamantul a considerat că acțiunile pârâtului privind folosirea ilegală a averii ce aparține altui proprietar sunt intenționate și fiind culpabile, deoarece bunul imobil litigios a fost ocupat ilegal și se folosește cu rea-credință din care cauză instituția pârâtă urmează să fie obligată de a achita atât sumele prejudiciului material cauzat, cât și cel moral, inclusiv achitând dobânda de întârziere pentru întreagă perioada de timp din momentul refuzului de a elibera încăperile din 28 iunie 2013.

Reclamantul a insistat că acest drept îi revine în virtutea prevederilor articolului 374 Cod civil, care stabilește dreptul la revendicarea bunurilor aflate în posesia nelegitimă a altuia. Iar, rezultând din alin. (3) al normei de drept menționate în coroborare cu art. 312 alin (1) Cod civil reclamantul pretinde și la recuperarea pierderilor ce țin de penalitatea achitată pentru neexecutarea contractului de locațiune din 21 ianuarie 2009 încheiat între reclamant și persoana fizică în valoare de 403000 de lei, precum și recuperarea prejudiciului pentru imposibilitatea de a transmite bunurile imobile în locațiune, rezultând din costul stabilit în contractul de locațiune menționat supra (8 euro pentru 1 m² lunar, calculat pentru 36 luni), ceea ce este egal cu 27095,04 euro sau 484730,26 de lei (rezultând din cursul oficial BNM la 17 decembrie 2013, 1 euro - 17,89 lei).

Concomitent, Dubalari Serghei a specificat că rezultând din gradul vinovăției a pârâtului și durata încălcării dreptului de proprietate, ținând cont de starea fizică a reclamantului, care este invalid de gradul I, pretinde inclusiv încasarea de la pârât în favoarea sa a prejudiciului moral în mărime de 200000 de lei.

Prin hotărârea din 31 octombrie 2014 a Judecătoriei Buiucani mun. Chișinău, acțiunea a fost admisă parțial; a fost evacuată Direcția Generală Educație Tineret și Sport a Primăriei mun. Chișinău cu toate bunurile mobile din imobilul situat în xxxxx încăperile nr. 3 și nr. 4 (garaje) cu suprafața de 79,6 m.p. și a fost încasat din contul Direcției Generale Educație Tineret și Sport a Primăriei mun. Chișinău în beneficiul lui Dubalari Serghei prejudiciul material în sumă de 824357,82 de lei și cheltuielile

de judecată pentru achitarea taxei de stat în sumă de 500 de lei; în rest, acțiunea lui Dubalari Serghei a fost respinsă ca neîntemeiată. Totodată, a fost încasat din contul Direcției Generale Educație Tineret și Sport a Primăriei mun. Chișinău în beneficiul statului taxa de stat în sumă de 24330,73 de lei.

Prin decizia din 04 martie 2015 a Curții de Apel Chișinău a fost admis apelul declarat de Direcția Generală Educație Tineret și Sport a Consiliului mun. Chișinău și a fost casată hotărârea primei instanțe și trimisă cauza la rejudecare în prima instanță, în alt complet de judecată.

În cadrul rejudecării cauzei în prima instanță, la etapa pregătirii cauzei pentru dezbateri judiciare, a fost atras în proces Consiliul mun. Chișinău.

În cadrul procesului de judecată, Dubalari Serghei, reprezentat de avocatul Constantinov Victor, a depus cerere de modificare a cuantumului pretențiilor din acțiune, în care a invocat că, deoarece pârâtul nu a eliberat încăperile litigioase nici după pronunțarea hotărârii, consideră necesar de a completa cerințele în vederea majorării sumei dobânzii de întârziere pentru perioada 03 octombrie 2014 – 04 iunie 2015, luând în vedere dinamica creșterii ratei de bază a BNM.

Astfel, a invocat că în perioada 03 octombrie 2014 – 11 decembrie 2014 (rata BNM 3,5%) - 70 de zile x 98.12 lei constituie 6868,40 de lei, în perioada 12 decembrie 2014 – 29 decembrie 2014 (rata 4,5%) - dobânda calculată conform articolului 619 alin. (1) Cod civil constituie 109,68 de lei zilnic, în perioada de 18 zile 1974,24 de lei; în perioada 30 decembrie 2014 – 28 ianuarie 2015 (rata BNM 6,5% sau 121,21 de lei zilnic) pentru 30 zile constituie 3636,30 de lei; în perioada 29 ianuarie 2015 – 17 februarie 2015 (rata BNM 8.5% sau 155,84 de lei zilnic) pentru 19 zile constituie 2960,96 de lei; în perioada 18 februarie 2015 – 27 mai 2015 (rata BNM 13,5% sau 213,56 de lei zilnic) pentru 99 zile este egală cu 21142,44 de lei; în perioada 28 mai 2015 – 04 iunie 2015 (rata BNM 14,4% sau 225,11 lei) pentru 8 zile constituie 1800,88 de lei. În total dobânda pentru întârziere calculată de 28356,58 de lei urmează a fi majorată cu 31514,72 de lei, constituind în total, la situația din 04 iunie 2015, suma de 59871,30 de lei. (f.d 139-140, vol. I)

Ulterior, prin cererea scrisă, reclamantul Dubalari Serghei, prin intermediul avocatului Constantinov Victor, a modificat cerințele din acțiune referitor la evacuarea pârâtului din încăperile ocupate abuziv, solicitând evacuarea pârâtului din încăperile nelocuibile nr. 3 și nr. 4 (garaje) cu suprafața de 55,0 m.p. și 24,6 m.p. a bunului imobil din str. P. Movilă nr. 22/2 lit. „V”, cu nr. cadastral 0100519.185.01. (f.d. 151, vol. I)

Până la finalizarea examinării cauzei, reclamantul Dubalari Serghei, reprezentat de avocatul Constantinov Victor, a mai depus o cerere cu privire la modificarea cuantumului cerințelor din acțiune, în sensul majorării sumei dobânzii de întârziere pentru perioada 03 octombrie 2014 - 27 iulie 2015, luând în considerare dinamica creșterii ratei de bază a BNM, solicitând încasarea dobânzii de întârziere în cuantum de 78814,99 de lei. (f.d 169-170, vol. I)

Prin hotărârea din 31 iulie 2015 a Judecătoriei Buiucani mun. Chișinău, acțiunea a fost admisă parțial; a fost evacuată Direcția Generală Educație Tineret și Sport a Consiliului mun. Chișinău cu toate bunurile din încăperile nelocuibile nr. 3 cu suprafața de 55,0 m.p. și nr. 4 cu suprafața de 24,6 m.p. a bunului imobil din str. xxxxxx, lit. „V” xxxxxx, cu nr. cadastral xxxxx și a fost încasat din contul Direcției Generale Educație Tineret și Sport a Consiliului mun. Chișinău în beneficiul lui Dubalari Serghei cu titlu de prejudiciu material suma de 421357,82 de lei și taxa de

stat achitată la depunerea cererii de chemare în judecată în sumă de 500 de lei, iar în total suma de 421857,82 de lei; în rest, acțiunea a fost respinsă ca neîntemeiată.

Prin decizia din 09 februarie 2016 a Curții de Apel Chișinău au fost respinse apelurile declarate de Consiliul mun. Chișinău și Direcția Generală Educație Tineret și Sport a Consiliului mun. Chișinău și a fost menținută hotărârea din 31 iulie 2015 a Judecătoriei Buiucani mun. Chișinău.

La 08 aprilie 2016, Direcția Generală Educație Tineret și Sport a Consiliului mun. Chișinău a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea acestuia, casarea deciziei instanței de apel și a hotărârii primei instanțe cu emiterea unei noi hotărâri cu privire la respingerea pretențiilor lui Dubalari Serghei ca fiind neîntemeiate și lipsite de temei juridic.

Prin decizia din 29 iunie 2016 a Curții Supreme de Justiție a fost admis recursul declarat de către Direcția Generală Educație, Tineret și Sport a Consiliului mun. Chișinău; a fost casată integral decizia din 09 februarie 2016 a Curții de Apel Chișinău, în cauza civilă la cererea de chemare în judecată a lui Dubalari Serghei împotriva Direcției Generale Educație Tineret și Sport a Consiliului mun. Chișinău, Primăriei mun. Chișinău, Consiliului mun. Chișinău cu privire la evacuare și încasarea prejudiciului material, a dobânzii de întârziere, a prejudiciului moral și a cheltuielilor de judecată, cu trimiterea cauzei pentru rejudecare la Curtea de Apel Chișinău, de un alt complet de judecată.

Prin decizia din 20 iunie 2018 a Curții de Apel Chișinău au fost respinse apelurile declarate de Consiliul mun. Chișinău și Direcția Generală Educație Tineret și Sport a Consiliului mun. Chișinău și a fost menținută hotărârea din 31 iulie 2015 a Judecătoriei Buiucani mun. Chișinău.

La 26 septembrie 2018, Direcția Generală Educație, Tineret și Sport a Consiliului mun. Chișinău, reprezentată de Sidlețchi Iurie, a declarat recurs împotriva deciziei din 20 iunie 2018 a Curții de Apel Chișinău solicitând casarea hotărârilor judecătorești cu emiterea unei noi hotărâri privind respingerea pretențiilor lui Dubalari Serghei ca fiind neîntemeiate și lipsite de temei juridic.

În motivarea recursului s-a invocat că în dosar lipsesc documente ce ar demonstra că intimatul a devenit proprietarul bunului proprietate publică municipală. Or, contractul de locațiune încheiat între Dubalari Serghei și Anton Andrei nu are putere juridică, întrucât nu întrunește condițiile prevăzute la art. 876 alin. (2) din Codul civil. De asemenea, a invocat că nici instanța de fond și nici instanța de apel nu s-au expus asupra acestui contract de locațiune care este ilegal.

Recurentul a menționat că actele ce confirmă proprietatea bunului și modul de dobândire nu sunt prezentate în mod intenționat, fapt care duce la prejudicierea statului în proporții deosebit de mari și totodată, din motive necunoscute, instanța de apel nu a dat apreciere acestor circumstanțe.

Mai invocă recurentul că în încăperile respective sunt depozitate manualele pentru întreg municipiul Chișinău și mașina de serviciu a Direcției Generale Educație Tineret și Sport a Consiliului mun. Chișinău, ba mai mult odată cu trecerea în sediul din mun. Chișinău, str. Dosoftei, 99, a utilizat încăperile date.

Drept urmare, insistă că instanțele de judecată nu au dat o apreciere faptului că Dubalari Serghei nu a adus probe care ar dovedi majorarea suprafețelor pe care le deține de la 104,2 m.p. la 257,93 m.p., și care ar include și garajele cu suprafața pretinsă de 79,6 m.p.

În același timp, evidențiază recurentul că în hotărârea primei instanțe și în decizia instanței de apel se face referire la contractul de locațiune între Dubalari Serghei și Anton Andrei cu privire la transmiterea în locațiune a încăperii lit. „V” din xxxxx cu suprafața de 95,08 m.p., pe când suprafața reală fiind, de fapt, 79,6 m.p.

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 instanței de apel din 20 iunie 2018 și a fost expediată în adresa participanților la proces la 19 iulie 2018, conform scrisorii de însoțire (f.d. 162, vol. II), însă date despre recepționarea acesteia lipsesc.

Astfel, instanța de recurs consideră că recurentul s-a conformat prevederilor legale și a declarat recursul la 26 septembrie 2018 în termen.

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

Prin încheierea din 28 noiembrie 2018 a Curții Supreme de Justiție completul din 3 judecători a considerat recursul admisibil și a decis examinarea acestuia în fond de un complet din 5 judecători.

În conformitate cu art. 442 alin. (1) Cod 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 Cod de procedură civilă, recursul se examinează fără înștiințarea participanților la proces.

Verificând legalitatea actului de dispoziție contestat, prin prisma argumentelor invocate și a materialelor din dosar, coroborat cu normele de drept material și procedural aplicabile la soluționarea speței date, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție va respinge recursul declarat de către Direcția Generală Educație, Tineret și Sport a Consiliului mun. Chișinău, reprezentată de Sidlețchi Iurie, și va menține decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe, din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. a) Cod de procedură civilă, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să respingă recursul și să mențină decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe, precum și încheierile atacate cu recurs.

În conformitate cu art. 118 alin. (3) Cod de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor și obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel. Circumstanțele care au importanță pentru soluționarea justă a pricinii sunt determinate definitiv de instanța judecătorească pornind de la pretențiile și obiecțiile părților și ale altor participanți la proces, precum și de la normele de drept material și procedural ce urmează a fi aplicate.

În conformitate cu art. 130 alin. (1), (2), (3) Cod de procedură civilă, instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare și nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul și interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege. Nici un fel de probe nu au pentru instanța judecătorească o forță probantă prestabilită fără aprecierea lor. Fiecare probă se apreciază de instanță privitor la relevanța, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă și suficiența pentru soluționarea pricinii.

Din materialele cauzei rezultă că Dubalari Serghei înaintând acțiunea în instanța judecată împotriva Direcției Generale Educație Tineret și Sport a Consiliului mun.

Chișinău, Primăriei mun. Chișinău, Consiliului mun. Chișinău, ulterior concretizându-și cerințele din acțiune, în final a solicitat evacuarea Direcției Generale Educație Tineret și Sport a Consiliului mun. Chișinău din încăperile garajelor cu nr. 3 și 4 lit. V cu suprafața de 55,0 m.p. și 24,6 m.p. al bunului imobil din str. M.P. Movilă 22/2 cu nr. cadastral 0100519.185.01 și încasarea din contul Direcției Generale Educație Tineret și Sport a Consiliului mun. Chișinău în beneficiu său a sumei de 403000 de lei cu titlu de prejudiciul material achitat în formă de penalitate pentru netransmiterea imobilului în locațiune, a sumei de 421357,82 de lei cu titlu de prejudiciu material, 78814,99 de lei cu titlu de dobânda de întârziere și 200000 de lei cu titlu de prejudiciul moral cauzat, cât și cheltuielile de judecată.

Judecând cauza, prima instanță, prin hotărârea din 31 iulie 2015, a admis parțial acțiunea depusă de Dubalari Serghei, a evacuat Direcția Generală Educație Tineret și Sport a Consiliului mun. Chișinău cu toate bunurile din încăperile nelocuibile nr. 3 cu suprafața de 55,0 m.p. și nr. 4 cu suprafața de 24,6 m.p. a bunului imobil din xxxxxxx, lit. „V” xxxxxx, cu nr. cadastral xxxxxxx și a încasat din contul Direcției Generale Educație Tineret și Sport a Consiliului mun. Chișinău în beneficiul lui Dubalari Serghei cu titlu de prejudiciu material suma de 421357,82 de lei și taxa de stat achitată la depunerea cererii de chemare în judecată în sumă de 500 de lei, iar în total suma de 421857,82 de lei; în rest, acțiunea a respins-o ca neîntemeiată.

Fiind investită cu judecarea apelurilor, Curtea de Apel Chișinău, prin decizia din 20 iunie 2018, a respins apelurile declarate de Consiliul mun. Chișinău și Direcția Generală Educație Tineret și Sport a Consiliului mun. Chișinău și a menținut hotărârea din 31 iulie 2015 a Judecătoriei Buiucani mun. Chișinău.

Direcția Generală Educație Tineret și Sport a Consiliului mun. Chișinău, reprezentată de avocatul Sidlețchi Iurie, nefiind de acord soluția adoptată de către instanța de apel a contestat-o cu recurs, invocând că instanța de judecată la examinarea cauzei a interpretat eronat legea.

Examinând temeiurile invocate de către recurent în raport cu materialele cauzei, Colegiul reține ca fiind corectă concluzia instanței de apel referitor la menținerea hotărârii primei instanțe prin care a admis parțial acțiunea depusă de Dubalari Serghei, din motivele de succed.

Conform art. 46 alin. (1) și (2) din Constituția RM, statul ocrotește proprietatea și aceasta nu poate fi folosită în detrimentul drepturilor, libertăților și demnității omului. Dreptul la proprietate privată este garantat și nimeni nu poate pune careva obstacole proprietarului pentru folosirea proprietății sale.

Conform art. 316 alin. (1), (2) Cod civil, proprietatea este, în condițiile legii, inviolabilă. Dreptul de proprietate este garantat. Nimeni nu poate fi silit a ceda proprietatea sa, afară numai pentru cauză de utilitate publică pentru o dreaptă și prealabilă despăgubire. Exproprierea se efectuează în condițiile legii.

Conform art. 320 alin. (2) Codul civil, dreptul de proprietate se poate dobândi, în condițiile legii, prin ocupațiune, act juridic, succesiune, accesiune, uzucapiune precum și prin hotărâre judecătorească atunci când aceasta este translativă de proprietate.

Din normele precitate supra rezultă că, dreptul de proprietate este acel drept subiectiv ce conferă titularului exercitarea în putere proprie și în interes propriu a atributelor de posesie, folosință și dispoziție asupra bunurilor sale în limitele determinate de lege.

Conform art. 374 alin. (1) Cod civil, proprietarul este în drept să-și revendice bunurile aflate în posesia nelegitimă a altuia.

Astfel, după cum au constatat și instanțele naționale, reclamantul Dubalari Serghei este proprietarul bunului imobil: teren pentru construcții cu suprafața de 0,0303 ha cu nr. cadastral xxxxxx și construcția cu suprafață de 257.93 m.p., cu nr. cadastral xxxxxx, situate în xxxxxx.

Conform planului cadastral al construcției xxxxxx lit. „V” situată în xxxxxx, rezultă că, construcția are mai multe încăperi de diferite destinații, dintre care încăperile nelocuibile nr. 3 cu suprafața de 55,0 m.p. (garaj) și nr. 4 cu suprafața de 24, 6 m.p. (garaj). (f.d.154)

Astfel, încăperile nelocuibile (garaj urile) nr. 3 și nr. 4 ale bunului imobil din xxxxxx, lit. „V” cu nr. cadastral xxxxxx, constituie proprietatea lui Dubalari Serghei.

În speță, reclamantul pretinde evacuarea Direcției Generale Educație Tineret și Sport a Consiliului mun. Chișinău; încasarea prejudiciului material, a dobânzii de întârziere și a prejudiciului moral de la pârât, din motiv că încăperile nelocuibile (garajurile) nr. 3 și nr. 4 sunt folosite de către ultimul, în lipsa unui temei legal.

Colegiul indică că la materialele cauzei sunt anexate probe pertinente ce confirmă dreptul de proprietate al lui Dubalari Serghei asupra încăperilor nelocuibile (garaj urile) nr. 3 și nr. 4 a bunului imobil din str. xxxxxx, lit. „V” cu nr. cadastral xxxxxx.

În contextul dat, instanța de recurs precizează că actele ce au stat la baza înregistrării dreptului de proprietate au fost prezentate de către părți în cadrul dezbaterilor judiciare și anume la actele cauzei a fost anexat contractul de vânzare-cumpărare din 14 februarie 2003, conform căruia Dubalari Serghei a cumpărat de la SRL „Silvia-SFD” SRL, blocul administrativ lit. „V¹”, cu suprafața totală de 150,50 m.p., situat în xxxxxxx.

Contractul menționat supra a fost înregistrat Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău la data de 07.05.2003, cu numărul cadastral xxxxxx.

Tot aici, este important de a se indica că conform contractului reținut supra, vânzătorul SRL „Silvia-SFD” deține cu drept de proprietate, blocul nominalizat supra, în temeiul Deciziei Primăriei mun. Chișinău nr. 14/8-1 din 13.06.2002 și a procesului-verbal de examinare a construcției samavolnice nr. 155 din 17.07.2002.

Conform procesului-verbal de recepție finală nr.100 din 19.02.2009, a imobilului lit. „V” (garaj-încăperile nr. 3 și nr. 4), acesta a fost înregistrat la Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău la 06.04.2004.

Drept urmare, Colegiul reține ca fiind întemeiată ipoteza instanței de apel precum că temeiul înregistrării dreptului de proprietate a lui Dubalari Serghei asupra imobilului situat în xxxxxx, al imobilului cu nr. cadastral xxxxxx de pe adresa indicată, au servit contractul de vânzare-cumpărare din 14 februarie 2003 și procesul-verbal de recepție finală nr. 100 din 19.02.2009.

Astfel, criticile invocate de către Direcția Generală Educație Tineret și Sport a Consiliului mun. Chișinău precum că reclamantul nu a prezentat contractul de vânzare-cumpărare al imobilului din litigiu, nu justifică respingerea cerinței de evacuare, întrucât actele prezentate supra confirmă dreptul de proprietate al reclamantului asupra încăperilor nelocuibile (garaje) situate în xxxxx.

Cu referire la argumentul pârâtului referitor la faptul că în aceste încăperi sunt depozitate manualele pentru întreg municipiul Chișinău și mașina de serviciu a Direcției Generale Educație Tineret și Sport a Consiliului mun. Chișinău, pe lângă

faptul că reprezintă o simplă afirmație nesusținută de probe, nu are nicio influență asupra cererii de evacuare, fiind la latitudinea proprietarului imobilului dacă dorește sau nu să mai tolereze prezența pârâtului în imobilul său.

Deci, poziția formulată de pârât conduce spre concluzia că acesta folosește imobilul prin simpla îngăduință sau toleranță acordată de reclamant.

În aceste condiții, Colegiul consideră că pârâtul nu a invocat un titlu care să justifice dreptul său de folosință asupra imobilului situat în xxxxxx.

Față de aceste considerente, instanță de apel corect a apreciat că speței sunt aplicabile prevederile art. 316 alin. (2) din Codul civil și a admis cererea reclamantului, or prin respingerea pretențiilor referitor la înlăturarea obstacolelor în exercitarea dreptului de proprietate asupra imobilului indicat supra s-ar produce o încălcare a dreptului de proprietate al lui Dubalari Serghei protejat atât de normele naționale, cât și de normele internaționale.

Mai mult, lipsirea de proprietate a lui Dubalari Serghei ar avea un caracter ilegal, în condițiile când Direcția Generală Educație Tineret și Sport a Consiliului mun. Chișinău nu dispune de niciun temei de drept pentru a folosi și ocupa imobilul situat în xxxxxx, or în conformitate cu art. 118 alin. (1) Cod de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor și obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel.

Sub aspectul dat, Colegiul reține și jurisprudența Curții Europene a Drepturilor Omului în aplicarea și interpretarea art. 8 din Convenția Europeană a Drepturilor Omului, sub aspectul dreptului la domiciliu. În cauza *Cosic c. Croației* (hotărârea din 15 ianuarie 2009), Curtea a reținut că evacuarea reclamantei din apartament a constituit o ingerință în dreptul la respectarea domiciliului, chiar dacă hotărârea de evacuare nu a fost încă pusă în executare (a se vedea *mutatis mutandis* cauza *Stanková c. Slovaciei*, par. 7, hotărârea din 9 octombrie 2007). Pierderea locuinței de către o persoană este o formă extremă a ingerinței în dreptul la respectarea domiciliului. Orice persoană ce riscă o restrângere atât de gravă trebuie în principiu să poată cere unui tribunal independent ca să stabilească proporționalitatea și rezonabilitatea măsurii prin prisma art. 8 din Convenție, chiar dacă, potrivit dreptului intern, dreptul sau de a ocupa un imobil s-a stins (a se vedea *McCann c. Regatului Unit*, par. 50, 13 mai 2008).

Având în vedere aceste principii, instanța de recurs reține că ingerința urmărește un scop legitim, de a proteja drepturile reclamantului - în calitate de proprietar al bunului imobil - garantat de art. 1 din Protocolul nr. 1 Adițional la Convenția Europeană a Drepturilor Omului. Ingerința este necesară într-o societate democratică, iar în aprecierea proporționalității acestei măsuri cu scopul urmărit instanța va avea în vedere, situația de fapt și de drept anterior reținută.

La caz, Colegiul relevă că din materialul probator se atestă că reclamantul deține cu drept de proprietate încăperile nelocuibile (garaj nr. 3 și nr. 4), deoarece Dubalari Serghei a confirmat prin acte juridice dreptul de proprietate asupra imobilului situat în xxxxx.

În contextul dat, Colegiul va reține ca fiind justă și ipoteza instanței de apel precum că actele care au servit drept temei de înregistrare a dreptului de proprietate a bunului imobil litigios, în Registrul bunurilor imobile, după Dubalari Serghei nu au fost contestate, fapt ce nu poate pune la îndoială veridicitatea acestora, până la proba contrară.

Deci, cerința reclamantului privind evacuarea pârâtului din încăperile

nelocuibile nr. 3 și nr. 4 (garaje) cu suprafața de 55,0 m.p. și 24,6 m.p. al bunului imobil din xxxxxx lit „V” cu nr. cadastral xxxxxx sunt întemeiate și corect reținute de către instanța de apel în sensul admiterii acestora.

De asemenea, Colegiul consideră că instanța de apel just a admis și pretenția reclamantului ce vizează încasarea prejudiciului material suma de 421357,82 lei, care constituie venitul ratat, deoarece la materialele dosarului a fost prezentat contractul de locațiune din 21 ianuarie 2009, încheiat între Dubalari Serghei și Anton Andrei, în temeiul căruia ultimului au fost transmise în locațiune încăperile garajelor lit. ”V” cu suprafața de 94,08 m.p. al imobilului cu nr. cadastral xxxxxx, amplasat în xxxxx.

Prețul unui m.p. stabilit în contractul de locațiune menționat supra, a fost calculat conform înscrisurilor prezentate în acest sens, iar suprafața încăperilor nelocuibile nr. 3 și nr. 4 constituie 79,6 m.p (55,0 m.p. +24,6 m.p.) x 8 euro= 636,8 euro x 36 luni = 22924 de lei, 8 euro x 18,36 de lei = 421357,82 de lei. (f.d.36 verso, 38-43, 44)

În aceste circumstanțe, Colegiul relevă că instanța de apel corect a relatat că venitul ratat este venitul, care ar fi fost posibil în condițiile unui comportament normal din partea autorului prejudiciului în împrejurimi normale de executare a obligațiilor sale contractuale, fiind demonstrată obligator legătura cauzală între încălcarea exprimată prin neexecutarea obligației și paguba cauzată. Pentru recunoașterea venitului este necesar ca persoana prejudiciată să presupună că va obține acest venit în condițiile normale ale circuitului civil, adică în condițiile tipice de funcționare a pieții asupra cărora nu influențează circumstanțele imprevizibile sau împrejurările de forță majoră.

Conform art. 876 alin.(2) Cod civil, contractul de locațiune a unui bun imobil pe un termen ce depășește 3 ani trebuie înscris în registrul bunurilor imobile. Nerespectarea acestei reguli are ca efect inopozabilitatea contractului față de terț.

Așadar, critica pârâtului precum că nu poate fi pus la baza calculării prejudiciului material contractul de locațiune din motivul nerespectării înregistrării în sensul art. 876 alin. (2) Cod de procedură civilă, nu este temei de respingere a pretenției date.

Ori, odată ce folosind prețul indicat în contract pentru calcularea sumei prejudiciului, reclamantul a justificat suma pretinsă și prin alte probe, inclusiv și analizele experților din piața imobiliară, chiar și practica Primăriei mun. Chișinău, care justifică solicitările înaintate și care nu au fost combătute cu alte probe, cu toate că Direcției Generale Educație Tineret și Sport a Consiliului mun. Chișinău i-a fost acordat suficient timp pentru a prezenta modul de calcularea a chiriei încăperilor nelocuibile ce constituie proprietatea publică, fapt ignorat de pârât.

Cu referire la solicitarea recurentului de a fi numită o expertiză judiciară în sensul calculării chiriei încăperilor nelocuibile ce constituie proprietate publică, Colegiul evidențiază că acesta în cadrul derulării procesului de judecată nu a depus diligență pentru a fi prezent în ședința de judecată și de a susține cerința înaintată, ori, prin cererile de examinare în lipsă a litigiului, a dat dovadă de o indiferență în vederea soluționării juste a cauzei, ca ulterior să aducă instanțelor de judecată critici referitor la lipsa unor înscrisuri ce ar justifica modul de calcul a chiriei asupra încăperilor nelocuibile aflate în litigiu.

Mai mult ca atât, nici la ședințele de judecată din instanța de apel din 06 iunie 2018 și din 20 iunie 2018 Direcția Generală Educație Tineret și Sport a Consiliului mun. Chișinău nu s-a prezentat, depunând cerere de amânare a examinării cauzei.

(f.d. 151, 152, vol. II)

Sub aspectul dat, Colegiul va reține ca relevant și aspectul reținut de către instanța de apel referitor la faptul că la rejudecarea cauzei în apel Direcția Generală Educație Tineret și Sport a Consiliului mun. Chișinău nici nu au solicitat numirea pe dosar a unei expertize.

La acest capitol, Colegiul apreciază ca fiind pertinente prevederile art. 119 alin. (1) Cod de procedură civilă, care statuează că, probele se adună și se prezintă de către părți și de alți participanți la proces. Dacă în procesul de adunare a probelor apar dificultăți, instanța este obligată să contribuie, la solicitarea părților și altor participanți la proces, la adunarea și prezentarea probelor necesare, cu excepția cazurilor în care instanța constată că cererea de reclamare a probelor este înaintată în mod neîntemeiat și cu scopul vădit de a tergiversa examinarea cauzei sau proba reclamată este în mod vădit lipsită de relevanță. Probele se prezintă în faza de pregătire a cauzei pentru dezbateri judiciare în termenul stabilit de instanță, dacă legea nu prevede altfel.

În astfel de situație, Colegiul remarcă că instanța de apel just a respins cerința intimatului referitor la numirea unei expertize pe litigiul dat, deoarece însăși Direcția Generală Educație Tineret și Sport a Consiliului mun. Chișinău nu a întreprins măsuri în vederea confirmării necesității efectuării unei expertize juridice pe dosarul dat.

În consecință, Colegiul conchide că instanța ierarhic inferioară corect a concluzionat asupra temeiniciei pretențiilor din cererea de chemare în judecată depusă de Dubalari Serghei rezultând din probele administrate la speță în raport cu circumstanțele cauzei și normele de drept material și procedural aplicabile litigiului dedus judecării.

Alte argumente invocate de recurent, în susținerea poziției sale, nu pot fi reținute de către instanța de recurs, deoarece se combat cu cele invocate supra și se axează pe circumstanțele care au fost constatate și elucidate pe deplin de instanțele ierarhic inferioare, având la bază cumulul de probe, care au fost administrate și apreciate cu respectarea normelor de drept procedural și susținute de normele de drept material.

De asemenea, Colegiul reține că în cadrul judecării cauzei, instanța de apel a creat participanților la proces, condiții obiective și echitabile, pentru exercitarea drepturilor și obligațiilor procedurale, fapt ce se încadrează în asigurarea părților dreptului la un proces echitabil, garantat și asigurat prin art.6 CEDO.

În circumstanțele de fapt și de drept menționate și având în vedere faptul că instanța de apel la adoptarea actului de dispoziție contestat a aplicat și interpretat corect normele de drept material și procedural, cu verificarea și aprecierea probelor administrate în conformitate cu art. 130 Codul de procedură civilă și verificarea suplimentară a anumitor dovezi nu este necesară, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție va respinge recursul declarat și va menține decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe.

În conformitate cu prevederile art. 442, art. 444, art. 445 alin. (1) lit. a), alin. (3) Cod de procedură civilă, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție

decide:

Se respinge recursul declarat de către Direcția Generală Educație, Tineret și Sport a Consiliului municipal Chișinău.

Se menține decizia din 20 iunie 2018 a Curții de Apel Chișinău și hotărârea din 31 iulie 2015 a Judecătoriei Buiucani, mun. Chișinău, în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Dubalari Serghei împotriva Direcției Generale Educație Tineret și Sport a Consiliului municipal Chișinău, Primăriei municipiului Chișinău, Consiliului municipal Chișinău cu privire la evacuare și încasarea prejudiciului material, a dobânzii de întârziere, a prejudiciului moral și a cheltuielilor de judecată.

Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței,
judecătorul

Oleg Sternioală

Judecătorii

Ala Cobăneanu

Svetlana Filincova

Galina Stratulat

Nina Vascan