

Prima instanță: Judecătoria Soroca, sediul Central (judecător Gh. Mîțu)

Instanța de apel: Curtea de Apel Bălți (judecători A. Gheorghieș, A. Toderaș și E. Bejenaru)

DECIZIE

12 iunie 2019

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul
judecătorii

Maria Ghervas
Dumitru Mardari
Victor Burduh
Iurie Bejenaru
Nina Vascan

examinând recursul declarat de „Mobilux“ SRL,

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de „Mobilux“ SRL împotriva „Mobisor“ SRL, intervenient accesoriu „Interplus Grup“ SRL, cu privire la înlăturarea obstacolelor în folosirea bunului imobil și stabilirea hotarului între cotele-părți în bunul imobil,

împotriva deciziei din 11 decembrie 2018 a Curții de Apel Bălți, prin care a fost respins apelul declarat de „Mobilux“ SRL și menținută hotărârea din 29 mai 2018 a Judecătoriei Soroca, sediul Central,

c o n s t a t ă :

La 08 aprilie 2011, „Mobilux“ SRL a depus cerere de chemare în judecată împotriva „Mobisor“ SRL, intervenient accesoriu „Interplus Grup“ SRL, cu privire la înlăturarea obstacolelor în folosirea depozitului amplasat pe XXXXX, nr. cadastral XXXXX.05, prin obligarea „Mobisor“ SRL de a-și retrage peretele provizoriu în conformitate cu actele de proprietate înregistrate la Oficiul cadastral teritorial Soroca al ÎS „Cadastru“ (începând cu data de 19 iulie 2017, IP „Agenția Servicii Publice“).

În motivarea acțiunii, reclamanta „Mobilux“ SRL a relatat că la 11 septembrie 1995, adunarea generală a colectivului de muncă și-a dat acordul la privatizarea secției de confecționare a mobilei amplasate pe XXXXX, cu valoarea

estimativă de 93 061 lei, care anterior a aparținut Uniunii de stat a întreprinderilor și organizațiilor de deservire socială a populației „Moldova-Servis“.

Reclamanta a susținut că în componența obiectului de privatizare au fost incluse mai multe bunuri imobile ale fostei întreprinderi, și anume: clădirea administrativă cu suprafața de 233, 1 m², nr. cadastral XXXXX.01, clădirea de producere cu suprafața de 919, 3 m², nr. cadastral XXXXX.03, construcția accesorie cu suprafața de 156, 1 m², nr. cadastral XXXXX.04, depozitul cu suprafața de 529, 1 m², nr. cadastral XXXXX.05, construcția accesorie cu suprafața de 21, 4 m², nr. cadastral XXXXX.06 și construcția cu suprafața de 17, 1 m², nr. cadastral XXXXX.08.

Reclamanta a indicat că „Mobisor“ SRL a cumpărat clădirea administrativă cu nr. cadastral XXXXX.01 și 1/3 cotă-parte din depozitul cu nr. cadastral XXXXX.05, adică suprafața de 176, 36 m², fapt înscris de către Oficiul cadastral teritorial Soroca al ÎS „Cadastru“ la data de 30 octombrie 2003.

Aici, reclamanta a mai declarat că a cumpărat 1/2 cotă-parte din depozitul cu nr. cadastral XXXXX.05, adică suprafața de 264, 55 m², fapt înscris de către Oficiul cadastral teritorial Soroca al ÎS „Cadastru“ la data de 18 mai 2004, iar „Interplus Grup“ SRL a cumpărat 1/6 cotă-parte din acest depozit.

Reclamanta a specificat că la momentul înregistrării de către Oficiul cadastral teritorial Soroca al ÎS „Cadastru“ a dreptului de proprietate al reclamantei și al „Mobisor“ SRL asupra respectivelor cote-părți, au fost întocmite schemele suprafețelor de spațiu.

În continuare, reclamanta a afirmat că a depistat extinderea de către „Mobisor“ SRL asupra suprafeței din depozitul cu nr. cadastral XXXXX.05 ce aparține reclamantei, pe care „Mobisor“ SRL a îngrădit-o cu un perete provizoriu din carton, lipsind astfel reclamanta de posibilitatea de a-și utiliza proprietatea.

Reclamanta a precizat că în februarie 2011, a expediat în adresa „Mobisor“ SRL o somație privind lichidarea pe cale amiabilă a obstacolelor enunțate, însă somația a rămas fără răspuns și efect.

La 09 iulie 2015, reclamanta „Mobilux“ SRL a depus cerere prin care a introdus o pretenție nouă, solicitând stabilirea hotarului între cotele-părți deținute de reclamantă și „Mobisor“ SRL în depozitul cu nr. cadastral XXXXX.05, conform primei variante propuse în raportul de constatare a specialistului nr. 16 din 14 aprilie 2014 (f.d. 28, vol. II).

În motivarea noii pretenții, reclamanta a evidențiat că potrivit raportului de constatare a specialistului nr. 16 din 14 aprilie 2014, întocmit la Oficiul cadastral teritorial Bălți al ÎS „Cadastru“, reclamanta a achitat suma de 9 548 lei pentru cota sa parte din depozitul cu nr. cadastral XXXXX.05, în prezent compus din construcțiile lit. D și D1, iar „Mobisor“ SRL – suma de 2 156, 36 lei, astfel încât reclamantei urmează să-i revină 4/5 cotă-parte din construcția lit. D, și anume suprafața de 362, 1 m², iar „Mobisor“ SRL – suprafața de 90, 5 m².

Prin hotărârea din 29 mai 2018 a Judecătoriei Soroca, sediul Central, a fost respinsă ca neîntemeiată cererea de chemare în judecată înaintată de „Mobilux“ SRL împotriva „Mobisor“ SRL cu privire la înlăturarea obstacolelor și separarea prin stabilirea hotarului între cotele-părți ale „Mobilux“ SRL și „Mobisor“ SRL. S-au încasat în beneficiul „Mobisor“ SRL, din contul „Mobilux“ SRL, cheltuielile de

asistență juridică în sumă de 2 000 lei (f.d. 189-190, vol. II).

La 27 iunie 2018, „Mobilux“ SRL a declarat apel împotriva hotărârii din 29 mai 2018 a Judecătorei Soroca, sediul Central (f.d. 193-196, vol. II).

Prin decizia din 11 decembrie 2018 a Curții de Apel Bălți, a fost respins apelul declarat de „Mobilux“ SRL și menținută hotărârea din 29 mai 2018 a Judecătorei Soroca, sediul Central (f.d. 243-248, vol. II).

În motivarea soluțiilor emise, instanțele ierarhic inferioare au relevat că după cum rezultă din procesul-verbal nr. 6 cu privire la rezultatele licitației cu strigare din 07 noiembrie 1995, certificatul de înregistrare nr. 150019328 din 15 decembrie 1995 și contractul de vânzare-cumpărare nr. 2-1739 din 16 noiembrie 1995, „Mobisor“ SRL a cumpărat secția de reparație a mobilei amplasată pe YYYYYY, expusă în cadrul lotului nr. 6/951107, iar după cum rezultă din actul-statut nr. 1500019399 din 20 decembrie 1995, contractul constituant nr. 2-2109 din 19 decembrie 1995 și contractul de vânzare-cumpărare nr. 2-1917 din 30 noiembrie 1995, „Mobilux“ SRL a cumpărat secția de reparație a mobilei amplasată pe YYYYYY, expusă în cadrul lotului nr. 7/951107.

Astfel, instanțele ierarhic inferioare au concluzionat că în cadrul licitațiilor cu strigare, „Mobilux“ SRL și „Mobisor“ SRL au cumpărat loturi diferite, sectoarele și hotarele cărora erau clar stabilite prin schemele anexate la fiecare lot.

De asemenea, instanțele ierarhic inferioare au indicat că raportul de constatare a specialistului nr. 16 din 14 aprilie 2014 a fost întocmit doar luând în considerare sumele achitate de către „Mobilux“ SRL și „Mobisor“ SRL la cumpărarea bunurilor imobile vizate.

În continuare, instanțele ierarhic inferioare au constatat că prin contractul de vânzare-cumpărare din 20 noiembrie 1998, „Mobilux“ SRL a înstrăinat către „Terra P“ SRL camera-depozit nr. 1 din construcția lit. D a bunului imobil litigios, cu suprafața de 80, 1 m², după care și-a înregistrat la Oficiul cadastral teritorial Soroca al ÎS „Cadastru“ dreptul de proprietate asupra a 1/2 cotă-parte din întreaga construcție lit. D a bunului imobil în cauză, adică fără a exclude suprafața înstrăinată către „Terra P“ SRL.

La 12 martie 2019, „Mobilux“ SRL a declarat, prin intermediul oficiului poștal, recurs împotriva deciziei din 11 decembrie 2018 a Curții de Apel Bălți, solicitând casarea acesteia și a hotărârii din 29 mai 2018 a Judecătorei Soroca, sediul Central, precum și pronunțarea unei noi hotărâri, prin care să fie admisă integral cererea de chemare în judecată depusă de „Mobilux“ SRL (f.d. 3-6; 7, vol. III).

În motivarea recursului, recurenta „Mobilux“ SRL a reiterat circumstanțele de fapt enunțate anterior, inclusiv cu referire la raportul de constatare a specialistului nr. 16 din 14 aprilie 2014, întocmit la Oficiul cadastral teritorial Bălți al ÎS „Cadastru“, specificând că în ședința de judecată reprezentanta „Mobisor“ SRL a declarat că suprafața totală a depozitului lit. D(05), a anexei lit. D1 și a depozitului lit. D este de 679, 3 m², declarație care contravine materialelor cauzei.

În particular, recurenta a susținut că după cum rezultă din materialele cauzei, și anume din explicațiile la planul construcțiilor din lotul nr. 7/951107, întocmite de Centrul Tehnic Internațional „NGG Print“ începând cu anul 1995, privatizării a fost supus doar depozitul lit. D(05) cu suprafața totală de 529, 1 m².

Aici, recurenta a precizat că depozitul lit. D(05) a fost privatizat de către „Nordinvest“ SA, de către colectivul Secției de producere a mobilei a fostei Asociații raionale de deservire socială a populației (în proporție de 20%), cota-parte a căreia în acest depozit a fost în continuare transmis recurentei, și de către Elena Cojocari, care ulterior a fondat „Mobisor“ SRL, pe când depozitul lit. D1 a fost privatizat de către „Terra P“ SRL, fapt confirmat prin certificatul nr. 184 din 07 iulie 1998, anexat la materialele cauzei.

Astfel, recurenta a afirmat că depozitul lit. D1, menționat în adeverința nr. 29 din 28 octombrie 2003, probabil nici nu există, deoarece nu a fost indicat în niciun plan al construcțiilor care au fost privatizate.

Mai mult, recurenta a evidențiat că adeverința nr. 29 din 28 octombrie 2003 este falsificată, fiind semnată din numele managerului Oficiului cadastral teritorial Soroca al ÎS „Cadastru“ de către o persoană necunoscută, și emisă abia peste 8 ani după privatizare, mai ales că suprafața totală a depozitului lit. D(05), a anexei lit. D1 și a depozitului lit. D este de 717 m², și nu de 679, 3 m², după cum este indicat în adeverința nominalizată.

În continuare, recurenta a relevat că în cazul în care „Mobisor“ SRL insistă că i-a fost corect calculată suprafața de 227, 5 m² din suprafața totală de 679, 3 m², adică din suprafața depozitului lit. D(05), a anexei lit. D1, care i-a aparținut „Terra P“ SRL, actualmente „Interplus Grup“ SRL, și a depozitului nestabilit lit. D, atunci conform acestei logici, „Mobisor“ SRL ar trebui să dețină suprafața de 227, 5 m² și în depozitele nominalizate, nu doar în depozitul lit. D(05).

În context, recurenta consideră că Elena Cojocari, lucrând în funcția de director al „Mobisor“ SRL și, paralel, în funcția de director al „Mobilux“ SRL în anul 1998, a majorat suprafața de 227, 5 m² prin strămutarea abuzivă a peretului din depozitul lit. D(05), iar documentele le-a întocmit ulterior cu participarea ilegală a fostului manager al Oficiului cadastral teritorial Soroca al ÎS „Cadastru“.

În ceea ce privește temeinicia pretenției privind stabilirea hotărârii între cotele-părți deținute de reclamantă și „Mobisor“ SRL în depozitul cu nr. cadastral XXXXX.05, conform primei variante propuse în raportul de constatare a specialistului nr. 16 din 14 aprilie 2014, recurenta a făcut trimitere la prevederile art. 394 alin. (2) și 376 alin. (1) din Codul civil în redacția în vigoare la data relevantă speței.

Recurenta a punctat că instanța de judecată și-a bazat hotărârea inclusiv pe o schemă de partajare a terenului aferent construcțiilor în cauză, semnată de un oarecare Hraniuc, deși instanța de judecată nu a verificat conținutul acestei scheme, cu atât mai mult că schema respectivă nu are nimic în comun cu prezentul litigiu.

Recurenta și-a manifestat dezacordul și cu concluzia instanțelor ierarhic inferioare precum că la înregistrarea dreptului de proprietate la organul cadastral, „Mobilux“ SRL a tăinuit cota-parte din depozitul lit. D(05), or în Registrul bunurilor imobile au fost făcute toate înscrierile corespunzătoare, inclusiv cu referire la dreptul de proprietate al „Terra P“ SRL.

La 02 mai 2019, intimata „Mobisor“ SRL a depus referință la recursul declarat de „Mobilux“ SRL, solicitând respingerea acestuia (f.d. 10-14, vol. III).

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 a deciziei integrale, dacă legea nu prevede altfel.

După cum rezultă din materialele cauzei, și anume din avizul de primire nr. DS3118101060AS, la data de 14 februarie 2019, reprezentantul recurenteii „Mobilux“ SRL, avocatul Boris Onica, a recepționat copia deciziei integrale din 11 decembrie 2018 a Curții de Apel Bălți (f.d. 252, vol. II).

Astfel, Colegiul consideră că recurenta „Mobilux“ SRL, care a declarat recursul la 12 martie 2019, s-a conformat prevederilor legale, încadrându-se în termenul de declarare a recursului prevăzut la art. 434 alin. (1) din Codul de procedură civilă.

Prin încheierea din 29 mai 2019 a Curții Supreme de Justiție, recursul declarat de „Mobilux“ SRL a fost considerat admisibil (f.d. 30, vol. III).

Verificând decizia din 11 decembrie 2018 a Curții de Apel Bălți în limitele controlului de legalitate, în raport cu criticele invocate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție constată că se impune admiterea recursului declarat de „Mobilux“ SRL, casarea deciziei din 11 decembrie 2018 a Curții de Apel Bălți și trimiterea cauzei spre rejudecare la Curtea de Apel Bălți, în alt complet de judecată, pentru motivele ce se succed.

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

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

Art. 445 alin. (1) lit. c) din Codul de procedură civilă prevede că instanța, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul, să caseze integral decizia instanței de apel și să trimită cauza spre rejudecare în instanța de apel o singură dată dacă eroarea judiciară nu poate fi corectată de către instanța de recurs.

Din materialele cauzei, Colegiul reține că potrivit procesului-verbal nr. 1 din 10 septembrie 1995 al adunării generale a colectivului de muncă al Secției de reparație a mobilei din or. Soroca, s-a dat acordul pentru privatizarea întreprinderii de reparație a mobilei din or. Soroca (f.d. 80, vol. I).

În conținutul acestui proces-verbal este indicat că, casa de deservire socială se divizează în subdiviziuni care se expun aparte la privatizare, printre care și Secția de reparație a mobilei.

La fel, potrivit procesului-verbal nr. 1 din 11 septembrie 1995 al adunării generale a colectivului de muncă al Secției de confecționare a mobilei din or. Soroca, s-a dat acordul pentru privatizarea întreprinderii de confecționare a mobilei din or. Soroca (f.d. 101, vol. I).

În conținutul acestui proces-verbal este indicat că, casa de deservire socială se divizează în subdiviziuni care se expun aparte la privatizare, printre care și Secția de confecționare a mobilei.

Conform procesului-verbal nr. 6 din 07 noiembrie 1995 cu privire la rezultatele licitației cu strigare, lotul nr. 6/951107, și anume Secția de reparație a mobilei de pe YYYYYY, a fost adjudecat unei asociații de cetățeni reprezentați de Elena Cojocari (f.d. 84, vol. I).

Prin contractul de vânzare-cumpărare a obiectului patrimoniului de stat la licitația cu strigare din 16 noiembrie 1995, Ministerul Privatizării și Administrării Proprietății de Stat a vândut lotul nr. 6/951107, și anume Secția de reparație a mobilei de pe YYYYYY, către asociația de cetățeni reprezentați de Elena Cojocari (f.d. 82-83, vol. I).

La fel, conform procesului-verbal nr. 7 din 07 noiembrie 1995 cu privire la rezultatele licitației cu strigare, lotul nr. 7/951107, și anume Secția de mobilă de pe YYYYYY, a fost adjudecat către FIP „Nord-Invest“ (f.d. 92, vol. I).

Prin contractul de vânzare-cumpărare a obiectului patrimoniului de stat la licitația cu strigare din 30 noiembrie 1995, Ministerul Privatizării și Administrării Proprietății de Stat a vândut lotul nr. 7/951107, și anume Secția de mobilă de pe YYYYYY, către FIP „Nord-Invest“ (f.d. 93-95, vol. I).

În extrasul din Registrul bunurilor imobile din 10 noiembrie 2010, dreptul de proprietate asupra depozitului lit. D cu suprafața totală de 529, 1 m², nr. cadastral XXXXX.05, este înregistrat după „Mobilux“ SRL (1/2 cotă-parte), „Mobisor“ SRL (1/3 cotă-parte) și „Interplus Grup“ SRL (1/6 cotă-parte) (f.d. 9-11, vol. I).

Prin adeverința nr. 883 din 10 noiembrie 1998, eliberată de către Departamentul de Stat al Republicii Moldova pentru privatizare, se confirmă existența camerei-depoziț nr. 1, cu suprafața de 80, 1 m², anexă la depozitul lit. D, cu suprafața de 452, 5 m², care a fost privatizată de către „Mobilux“ SRL (f.d. 117-118, vol. I).

Prin contractul de vânzare-cumpărare din 12 noiembrie 1998, „Mobilux“ SRL a vândut camera-depoziț nr. 1, cu suprafața de 80, 1 m², către „Terra P“ SRL (f.d. 114-116, vol. I).

În acest fel, la înregistrarea cadastrală primară a depozitului lit. D, acest bun imobil a fost înregistrat ca fiind constituit nu doar din depozitul lit. D propriu-zis, ci și din camera-depoziț nr. 1, suprafața totală a bunului imobil cu nr. cadastral XXXXX.05 fiind de 529, 1 m².

În această ordine de idei, Colegiul observă că schemele anexate la loturile nr. 6/951107 și nr. 7/951107, nu stabilesc în mod clar hotarele dintre bunurile imobile cumpărate de asociația de cetățeni reprezentați de Elena Cojocari, care ulterior au devenit proprietatea „Mobisor“ SRL, și bunurile imobile cumpărate de FIP „Nord-Invest“, care ulterior au devenit proprietatea „Mobilux“ SRL (f.d. 88; 105, vol. I).

Mai mult, din schemele respective nu rezultă cu certitudine dacă depozitul lit. D¹, cu suprafața de 169, 5 m², a constituit obiect de privatizare în anul 1995 în cadrul loturilor nr. 6/951107 și nr. 7/951107.

Or, în extrasul din Registrul bunurilor imobile din 10 noiembrie 2010, nu este indicat niciun bun imobil cu suprafața de 169, 5 m², care să aparțină cu drept de proprietate „Mobilux“ SRL sau „Mobisor“ SRL, deși „Mobisor“ SRL pretinde că a cumpărat 1/3 cotă-parte din bunul imobil cu nr. cadastral XXXXX.05, cu suprafața de 227, 5 m.p.

În context, Colegiul relevă că raționamentul expunerii la licitație a bunurilor imobile vizate în cadrul a două loturi separate derivă din funcțiile pe care le îndeplinesc bunurile imobile respective: lotul nr. 6/951107 cuprinzând Secția de reparație a mobilei, iar lotul nr. 7/951107 – Secția de confecționare a

mobilei.

În extrasul din Registrul bunurilor imobile din 10 noiembrie 2010, în calitate de temei al dreptului de proprietate al „Mobisor“ SRL asupra a 1/3 cotă-parte din bunul imobil cu nr. cadastral XXXXX.05, este indicat contractul de vânzare-cumpărare a obiectului patrimoniului de stat la licitația cu strigare din 16 noiembrie 1995 și certificatul nr. 3208 din 30 octombrie 2003 de apreciere a cotei-părți din proprietatea comună.

Art. 239 din Codul de procedură civilă prevede că hotărârea judecătorească trebuie să fie legală și întemeiată. Instanța își întemeiază hotărârea numai pe circumstanțele constatate nemijlocit de instanță și pe probele cercetate în ședință de judecată.

În conformitate cu art. 240 alin. (1) din Codul de procedură civilă, la deliberarea hotărârii, instanța judecătorească apreciază probele, determină circumstanțele care au importanță pentru soluționarea cauzelor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părți, legea aplicabilă soluționării cauzei și admisibilitatea acțiunii.

Contrar obligației instanței de judecată de a determina toate circumstanțele care au importanță pentru soluționarea cauzei și de a aprecia toate probele prezentate de părți și anexate la materialele cauzei, prima instanță și instanța de apel au omis cu desăvârșire să dea apreciere faptului că schemele anexate la loturile nr. 6/951107 și nr. 7/951107, nu stabilesc în mod clar hotarele dintre bunurile imobile cumpărate de asociația de cetățeni reprezentată de Elena Cojocari, care ulterior au devenit proprietatea „Mobisor“ SRL, și bunurile imobile cumpărate de FIP „Nord-Invest“, care ulterior au devenit proprietatea „Mobilux“ SRL, și nici suprafața exactă a bunurilor imobile privatizate.

Or, anume din cauza lipsei documentației aferente procesului de privatizare a depozitului lit. D, care ar permite delimitarea cotelor-părți, a fost necesară emiterea certificatului nr. 3208 din 30 octombrie 2003 de apreciere a cotei-părți din proprietatea comună, a cărui validitate este contestată de către „Mobilux“ SRL.

Mai mult, prima instanță nu a reținut faptul că pretenția „Mobilux“ SRL privind înlăturarea obstacolelor în folosirea bunului imobil cu nr. cadastral XXXXX.05 și stabilirea hotarului între cotele-părți în acest bun imobil, derivă din faptul că deși în Registrul bunurilor imobile, după „Mobisor“ SRL este înregistrat dreptul de proprietate asupra a 1/3 cotă-parte din bunul imobil respectiv, cu suprafața totală de 529, 1 m², ceea ce constituie o suprafață de 176, 37 m², „Mobisor“ SRL pretinde la o suprafață mai mare, de 227, 5 m² din bunul imobil cu nr. cadastral XXXXX.05, din care motiv a și instalat peretele provizoriu.

Or, în condițiile în care „Mobisor“ SRL recunoaște că deține doar 1/3 cotă-parte din bunul imobil respectiv, suprafața acestuia ar trebui să fie de 682, 5 m², ipoteză care vine în contradicție cu informația din Registrul bunurilor imobile.

Așadar, prima instanță nu a stabilit cu certitudine dacă în cadrul privatizării din anul 1995, bunul imobil care ulterior a fost înregistrat sub nr. cadastral XXXXX.05, a fost privatizat cu suprafața de 529, 1 m sau cu suprafața de 682, 5 m².

De asemenea, prima instanță nu a constatat, pe baza materialelor din dosar, dacă depozitul lit. D¹ a fost în general privatizat în anul 1995, și care era suprafața acestuia.

Aceste omisiuni sunt esențiale și ar fi putut duce la soluționarea greșită a cauzei, or din certificatul nr. 3208 din 30 octombrie 2003 de apreciere a cotei-părți din proprietatea comună, rezultă că în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 2-1739 din 16 noiembrie 1995, după „Mobisor“ SRL a fost înregistrată o parte din depozitul lit. D, cu suprafața de 227, 5 m², ceea ce ar fi alcătuit 1/3 cotă-parte din suprafața acestui depozit.

Prin urmare, soluția primei instanțe privind respingerea cererii de chemare în judecată înaintate de „Mobilux“ SRL, este lipsită de o verificare motivată și de putere de convingere, fapt pe care l-a evidențiat și apelanta „Mobilux“ SRL în cererea de apel (f.d. 193-196, vol. II).

Art. 373 alin. (1) din Codul de procedură civilă stipulează că instanța de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referințelor și obiecțiilor înaintate, legalitatea și temeinicia hotărârii atacate în ceea ce privește constatarea circumstanțelor de fapt și aplicarea legii în primă instanță, iar conform art. 373 alin. (2) din Codul de procedură civilă, în limitele apelului, instanța de apel verifică circumstanțele și raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanțe, precum și cele care nu au fost stabilite, dar care au importanță pentru soluționarea cauzei, apreciază probele din dosar și cele prezentate suplimentar în instanță de apel de către participanții la proces.

În succesiunea celor constatate, Colegiul deceleză că în contradicție cu prevederile art. 373 alin. (1)-(2) din Codul de procedură civilă, instanța de apel nu a reacționat în modul corespunzător la omisiunea primei instanțe de a se expune referitor la lipsa documentației aferente procesului de privatizare a depozitului lit. D, care ar permite delimitarea cotelor-părți, din care cauză a fost necesară emiterea certificatului nr. 3208 din 30 octombrie 2003 de apreciere a cotei-părți din proprietatea comună, a cărui validitate este contestată de către „Mobilux“ SRL.

Mai mult, instanța de apel nu a dat nicio apreciere faptului că nu s-a stabilit cu certitudine dacă în cadrul privatizării din anul 1995, bunul imobil care ulterior a fost înregistrat sub nr. cadastral XXXXX.05, a fost privatizat cu suprafața de 529, 1 m² sau cu suprafața de 682, 5 m².

De asemenea, instanța de apel nu a constatat, pe baza materialelor din dosar, dacă depozitul lit. D1 a fost în general privatizat în anul 1995, și care era suprafața acestuia.

După cum este indicat în Hotărârea Curții Constituționale nr. 18 din 22 mai 2017, libera apreciere a probelor nu înseamnă arbitrarie, ci libertatea de a aprecia probele în mod rezonabil și imparțial, iar rezultatele aprecierii probelor sunt expuse de către instanța de judecată în acte procedurale, care trebuie să fie motivate în mod obiectiv și sub toate aspectele potrivit legii, motivarea exprimându-se prin faptul că la admiterea unor probe și la respingerea altora judecătorul este obligat să indice motivele unei asemenea soluții.

În ceea ce privește motivarea hotărârilor, Curtea Europeană a Drepturilor Omului a statuat că rolul unei decizii motivate este să demonstreze părților că ele au

fost auzite. Mai mult, o decizie motivată oferă părții posibilitatea de a o contesta, precum și posibilitatea ca decizia să fie revizuită de către o instanță superioară. Doar prin adoptarea unei decizii motivate poate avea loc un control public al administrării justiției (hotărârea Suominen v. Finlanda din 01 iulie 2003).

În speță, omisiunea instanței de apel de a examina în modul cuvenit documentele ce au servit ca temelie al înregistrării dreptului de proprietate al „Mobisor“ SRL asupra a 1/3 cotă-parte din bunul imobil cu nr. cadastral XXXXX.05, în condițiile în care nu s-a stabilit cu certitudine dacă în cadrul privatizării din anul 1995, bunul imobil care ulterior a fost înregistrat sub nr. cadastral XXXXX.05, a fost privatizat cu suprafața de 529, 1 m sau cu suprafața de 682, 5 m², adică de a expune cu suficientă putere de convingere rezultatele aprecierii acestor înscrisuri, cât și motivele care au stat la baza aprecierii, denotă că aprecierea probelor de către instanța de apel a fost arbitrară, încălcare procedurală care se circumscrie temeiului de la art. 432 alin. (4) din Codul de procedură civilă și care ar fi putut duce la soluționarea greșită a cauzei.

Erorile enunțate ale instanței de apel dictează necesitatea trimiterii cauzei spre rejudecare în instanța de apel, deoarece instanța de recurs nu poate efectua un control efectiv al legalității deciziei recurate, nefiind examinată unele dintre cele mai importante întrebări pertinente cauzei, inclusiv temeiul înregistrării dreptului de proprietate al „Mobisor“ SRL asupra a 1/3 cotă-parte din bunul imobil cu nr. cadastral XXXXX.05.

La rejudecarea cauzei, instanța de apel urmează să țină cont de cele menționate, să dea o apreciere multiaspectuală și completă materialelor din dosar în raport cu normele de drept aplicabile și, ca urmare a celor constatate, să emită o decizie legală și întemeiată, cu respectarea tuturor rigorilor procedurale și a dreptului garantat al părților la un proces echitabil, prevăzut de art. 6 alin. (1) din Convenția Europeană a Drepturilor Omului.

Luând în considerare problemele de drept invocate în speță, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a admite recursul declarat de „Mobilux“ SRL, a cărei decizie din 11 decembrie 2018 a Curții de Apel Bălți și a trimite cauza spre rejudecare la Curtea de Apel Bălți, în alt complet de judecată.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. c) și alin. (2)-(3) din Codul de procedură civilă, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție

d e c i d e:

Se admite recursul declarat de „Mobilux“ SRL.

Se casează decizia din 11 decembrie 2018 a Curții de Apel Bălți, în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de „Mobilux“ SRL împotriva „Mobisor“ SRL, intervenient accesoriu „Interplus Grup“ SRL, cu privire la înlăturarea obstacolelor în folosirea bunului imobil și stabilirea hotarului între cotele-părți în bunul imobil, și se trimite cauza spre rejudecare la Curtea de Apel

Bălți, în alt complet de judecată.

Decizia nu se supune niciunei căi de atac.

Președintele ședinței, judecătorul

Maria Ghervas

judecătorii

Dumitru Mardari

Victor Burduh

Iurie Bejenaru

Nina Vascan