

Dosarul nr.2rac-439/2019

Prima instanță: Judecătoria Chișinău, sediul Centru (L. Bagrin)

Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (M. Guzun, V. Buhnaci, L. Pruteanu)

Î N C H E I E R E

04 decembrie 2019

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele completului, judecătorul
judecătorii

Oleg Sternioală
Galina Stratulat
Victor Burduh

examinând admisibilitatea recursului declarat de Societatea Comercială „Imobil PG” Societate cu Răspundere Limitată, reprezentată de avocatul Alexei Frunze și recursului declarat de Societatea cu Răspundere Limitată „Forum Prim”, reprezentată de avocatul Ion Lunca,

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Societatea cu Răspundere Limitată „Forum Prim” împotriva Societății Comerciale „Imobil PG” Societate cu Răspundere Limitată, intervenient accesoriu Societatea cu Răspundere Limitată „Silentagro” privind demolarea construcției neautorizate și,

cererea de chemare în judecată depusă de Societatea Comercială „Imobil PG” Societate cu Răspundere Limitată împotriva Primăriei mun.Chișinău, Consiliul municipal Chișinău, intervenient accesoriu Societatea cu Răspundere Limitată „Forum Prim” și Societatea cu Răspundere Limitată „Silentagro” privind recunoașterea dreptului de proprietate asupra construcției neautorizate,

împotriva deciziei din 09 iulie 2019 a Curții de Apel Chișinău,

c o n s t a ț ă :

La data de 19 iulie 2017 SRL „Forum Prim” a depus la Judecătoria Chișinău, sediul Centru, cerere de chemare în judecată împotriva SC „Imobil PG” SRL privind demolarea construcției neautorizate.

În motivarea acțiunii a indicat că, conform extrasului din Registrul bunurilor imobile SRL „Forum Prim” este proprietarul construcțiilor cu nr.cadastrale xxxxxxxx

La 18 martie 2015 Primăria mun.Chișinău a eliberat SC „Imobil PG” SRL certificatul de urbanism pentru proiectare nr.121/15 privind elaborarea proiectului pentru construcția unui complex locativ, iar la 15 septembrie 2015 i-a fost eliberată autorizația de construire nr.139-c/15 prin care s-a autorizat executarea lucrărilor de construire a blocurilor locative.

Prin hotărârea Judecătoria Grigoriopol din 08 iulie 2016, menținută prin decizia Curții de Apel Chișinău din 30 noiembrie 2016, s-a hotărât anularea ca ilegală a certificatului de urbanism pentru proiectare nr.121/15 din 18 martie 2015 eliberat de Primăria mun.Chișinău și anularea ca ilegală a autorizației de construire nr.139-c/15 din 15 septembrie 2015 eliberat de Primăria mun.Chișinău.

Prin încheierea din 28 iunie 2017 a Curții Supreme de Justiție recursurile declarate de Primarul General al mun.Chișinău și SC „Imobil PG” SRL s-au considerat inadmisibile.

În lipsa unei legiferări asupra terenului cu nr.cadastral xxxxx SC „Imobil PG” SRL a demolat parțial construcțiile ce aparțin cu drept de proprietate SRL „Forum Prim” și parțial pe temelia acestora a început să edifice propria construcție.

Potrivit planului topografic pentru proiectarea obiectivului din xxxxxxx, eliberat de către Direcția generală arhitectură, urbanism și relații funciare a Consiliului Municipal Chișinău din 27 februarie 2017, se confirmă că construcția edificată de către SC „Imobil PG” SRL este construită parțial pe temelia construcției ce aparține cu drept de proprietate SRL „Forum Prim”.

Prin urmare SRL „Forum Prim” consideră că îi sunt lezate flagrant dreptul de proprietate și aceasta constituie temei de demolare a construcțiilor neautorizate edificate de către SC „Imobil PG” SRL pe terenul cu nr.cadastral xxxxxxx

Solicită SRL „Forum Prim” demolarea construcției neautorizate edificate de către SC „Imobil PG” SRL pe terenul cu nr.cadastral xxxxx, amplasate în xxxxxx

La 29 septembrie 2017, SC „Imobil PG” SRL a depus la Judecătoria Chișinău, sediul Buiucani, cerere de chemare în judecată împotriva Primăriei mun. Chișinău, Consiliului municipal Chișinău, intervenient accesoriu SRL „Forum Prim” privind recunoașterea dreptului de proprietate asupra construcției nefinalizate amplasate în xxxxx cu suprafața la sol 531,7 m.p., nr.cadastral xxxxxx cu gradul de executare de aproximativ 12% după SC „Imobil PG” SRL.

În motivarea acțiunii SC „Imobil PG” SRL a indicat că prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 7/19 din 05 septembrie 2013 „Cu privire la stabilirea relațiilor funciare de arendare a unui lot de pământ din str.xxxxxxx având în vedere actele prezentate de către SRL „Forum Prim” s-a decis stabilirea pe o perioadă de 5 ani cu SRL „Forum Prim” a relațiilor funciare de arendare a lotului de pământ din str. xxxxxxxxcu suprafața de 1,0006 ha, pentru proiectarea și construirea unui complex locativ din contul demolării imobilelor proprietate privată, conform planului-anexă.

Prin aceeași decizie, beneficiarul s-a obligat să perfecteze cu Direcția generală arhitectură, urbanism și relații funciare, contractul de arendare a lotului de pământ menționat (plata de arendă 2% din prețul normativ), să înregistreze la Oficiul cadastral teritorial Chișinău dreptul de arendare al terenului și să strămute rețelele tehnice din zona de construcție, în coordonare cu serviciile specializate.

La 03 octombrie 2013 a fost încheiat contractul de arendă nr. 6318/2013 între Primăria mun.Chișinău și SRL „Forum Prim”. Potrivit pct. 1.1 din contractul de arendă, proprietarul a dat, iar arendașul a luat în arendă lotul de pământ cu numărul cadastral xxxxxxxx, cu suprafața de 1,0006 ha, cu destinația lotului pentru proiectarea și construirea unui complex locativ din contul demolării imobilelor proprietate privată, situat în mun. xxxxxxx conform planului anexat. Termenul de arendare a fost stabilit pentru 5 ani.

La 25 octombrie 2013 contractul de arendă menționat a fost înregistrat la OCT Chișinău.

Ulterior, în baza contractului de arendă și a cererii SRL „Forum Prim” nr. 6642 din 05 decembrie 2013, de către Primăria mun. Chișinău a fost emisă autorizația de desființare nr. 114a/13 din 19 decembrie 2013, prin care s-a permis executarea lucrărilor de desființare a imobilelor: xxxxxxxx cu suprafața de 117,3 m.p., proprietatea firmei în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 8625 din 10 decembrie 2012, fapt confirmat și prin extrasul din Registrul bunurilor imobile nr. xxxxxxxx din 01 noiembrie 2013, amplasate în xxxxxxxxx în următoarele condiții: să încheie contract cu Regia Autosalubritate privind evacuarea gunoiului de construcție și să execute lucrările de demolare conform documentației de proiect elaborate și avizate în modul stabilit.

La 24 noiembrie 2014, între SRL „Forum Prim” și SC „Imobil PG” SRL, a fost încheiat un contract de societate civilă, prin care asociații au convenit referitor la unirea contribuțiilor și eforturilor comune pentru construirea unui complex de locuit cu încăperi comerciale, prestări-servicii la parter (în corespundere cu certificatul de urbanism pentru proiectare nr. 757/13 din 19 decembrie 2013) în limitele terenului arendat, situat în xxxx (numărul cadastral xxxxxxx).

Societatea civilă s-a înființat în interesul tuturor asociaților cu un scop comun –obținerea veniturilor, beneficiilor și împărțirea lor între asociați conform pct. 6 al contractului din 24 noiembrie 2014.

Potrivit pct.3.2.1 din contract, aportul asociatului I în societatea civilă va constitui dreptul de folosință asupra unei porțiuni din terenul cu suprafața de 1,0006 ha (cu numărul cadastral xxxxx), necesară pentru construirea clădirilor conform planului general (poziția 10), obținut în temeiul contractului de arendă nr. 6318/2013 din 03 octombrie 2013. Totodată, SRL „Forum Prim” contribuie cu proiectul de execuție, certificatul de urbanism, elaborarea planului general, autorizației de construire și a tuturor avizelor necesare realizării scopului contractului. Aportul asociatului II va constitui mijloace bănești necesare pentru efectuarea tuturor lucrărilor de construcție a complexului de locuit cu încăperi comerciale, prestări-servicii la parter, conform planului general. Contribuțiile în natură și mijloacele bănești ale participanților contractanți, depuse ca aport, devin proprietate comună a asociaților, potrivit pct. 3.3 din contract.

Durata contractului de societate civilă a fost stabilit începând cu data semnării acestuia – 24 noiembrie 2014 până la atingerea scopului propus – finalizarea construcțiilor și darea lor în exploatare.

Totodată, SRL „Forum Prim” a ascuns faptul apariției unui litigiu de drept legat de bunul imobil, terenul pentru construcție, obiect al contractului, în acest mod încălcând flagrant obligațiile contractuale asumate și cauzând un prejudiciu considerabil intereselor și scopului urmărit de ambele părți.

În baza documentației prezentate și a cererilor adresate de SRL „Forum Prim”, SRL „Silentagro” și SC „Imobil PG” SRL înregistrate cu nr. 1232 din 03 martie 2015, s-a certificat elaborarea documentației de proiect pentru construirea unui complex de locuit cu încăperi comerciale, prestări-servicii la parter și parcări auto subterane, cu nivelul pe verticală maxim de xxxxxxx, în limitele terenului arendat cu numărul cadastral xxxx, situat în xxxxxx. Prin certificatul de urbanism pentru proiectare nr. 121/15 din 18 martie 2015 emis de Primăria mun.Chișinău au

mai fost stabilite și regimurile juridic, economic, tehnic, arhitectural-urbanistic de construcție.

În baza certificatului de urbanism pentru proiectare a fost avizat planul de amplasare a imobilului, stabilind aria terenului 1,0006 ha. Pentru desfășurarea activității de construcție de clădiri și construcții inginerești, reconstrucții, consolidări, a blocului locativ pe terenul cu numărul cadastral xxxx de către SC „Imobil PG” SRL a fost obținută licența corespunzătoare, cu termenul de valabilitate până la data de 27 aprilie 2020. În anexa la licență au fost stipulate expres permisiunile de efectuare a lucrărilor, aprobate în prealabil.

Urmare a adresării de către SRL „Forum Prim” și SC „Imobil PG” SRL a cererii înregistrată cu nr. 4406 la 20 iulie 2015, Primăria mun. Chișinău a emis autorizația de construcție nr. 139-c/15 din 15 septembrie 2015, prin care s-a autorizat executarea lucrărilor de construire a unui bloc de locuințe cu parcare subterană și încăperi comerciale, prestări-servicii la parter, cu nivel pe verticală maximal xxxx în limitele terenului arendat cu numărul cadastral xxxxx, în condițiile prevăzute prin certificatul de urbanism pentru proiectare nr. 121/15 din 18 martie 2015. De asemenea, prin autorizația obținută, a fost aprobat și planul șantierului de construcție.

La 21 octombrie 2015, suplimentar a fost elaborat și planul geometric al bunului imobil, perfectat în cadrul lucrării cadastrale la nivel de clădiri, cu numărul cadastral xxxx.401, situat în mun. xxxxxx, prin care au fost stabilite caracteristicile tehnice generale ale bunului imobil, precum și parametrii hotarului terenului arendat.

În baza documentației obținute, întrunind toate cerințele legale la momentul adresării, din numele SC „Imobil PG” SRL au fost depuse o serie de cereri în adresa Agenției Relații Funciare și Cadastru filiala Chișinău privind notarea și înregistrarea bunurilor imobile viitoare și asupra încăperilor izolate din blocul situat pe adresa: mun. xxxxxx

Prin decizia din 30 noiembrie 2015 organul de resort a constatat că, la cererea de înregistrare a dreptului de proprietate au fost anexate documentele destinate pentru notarea contractului de societate civilă la nivel de teren și înregistrarea blocului 04 ca bun viitor și încăperi izolate asupra bunului imobil. Prin aceeași decizie s-a mai constatat că, asupra bunului imobil – teren proprietate municipală arendat de către SRL „Forum Prim”, este aplicată restricție, în legătură cu anularea deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 7/19 din 05 septembrie 2013 și a contractului de arendă nr. 6318/2013 din 03 octombrie 2013.

Prin decizia Curții Supreme de Justiție din 29 aprilie 2015 s-a admis acțiunea depusă de Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat, s-a anulat decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 7/19 din 05 septembrie 2013 „Cu privire la stabilirea relațiilor funciare de arendare a unui lot de pământ din str.xxxxxxxxxx cu SRL „Forum Prim” și s-a anulat contractul de arendă nr.6318/2013 din 03 octombrie 2013 încheiat între Primăria mun.Chișinău și SRL „Forum Prim”.

Ca rezultat, prin decizia din 30 noiembrie 2015 Agenția Relații Funciare și Cadastru a refuzat executarea cererilor din 11 noiembrie 2015, pe motivul existenței deciziei judecătorești sus-menționate, fiind menționat să înlătore problemele depistate conform indicațiilor în termen de 10 zile, care nu a fost respectat.

În termen restrâns, SC „Imobil PG” SRL a depus în adresa Primăriei mun. Chișinău și Consiliului municipal Chișinău cerere, prin care a solicitat repartizarea terenului aferent construcției nefinalizate pentru finisarea lucrărilor de construcție și exploatarea blocului locativ, situat în mun. xxxxx

Prin răspunsul Direcției generale arhitectură, urbanism și relații funciare nr. 21/509-p din 14 martie 2016 solicitantul a fost informat că chestiunea abordată va fi examinată după pronunțarea hotărârii definitive și irevocabile a instanței de judecată și înregistrarea bunului imobil la Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău.

La 17 martie 2016, de către SC „Imobil PG” SRL a fost înaintată pretenția nr.4 către SRL „Forum Prim”, prin care a informat asociatul referitor la încălcarea clauzelor contractului de societate civilă prin faptul neînștiințării referitor la anularea deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 7/19 din 05 septembrie 2013 și a contractului de arendă nr. 6318/2013 din 03 octombrie 2013, solicitând încetarea oricăror acțiuni îndreptate împotriva scopului contractului. Prin răspunsul primit la 27 iunie 2016, SRL „Forum Prim” a informat despre decizia unilaterală de reziliere a contractului de societate civilă din 24 noiembrie 2014.

Dat fiind faptul că decizia sus-numită, cât și contractul de arendă nr. 6318/2013 din 03 octombrie 2013 au fost anulate, terenul și construcțiile nefinisate au trecut în proprietatea municipiului Chișinău. Astfel, la moment, SC „Imobil PG” SRL nu are nici un temei legal pentru a continua ridicarea construcției, nu are nici un drept asupra construcției nefinisate ce-i aparține, cât și asupra materialelor de construcție, nu-și poate separa bunul de teren și nu-și poate recupera cheltuielile investite. Or, prin anularea acestor acte, SC „Imobil PG” SRL a fost privat în mod abuziv de proprietate, fiindu-i cauzat un prejudiciu material în valoare de 810 580,68 de lei.

Solicită SC „Imobil PG” SRL recunoașterea dreptului de proprietate asupra construcției nefinalizate amplasată în mun. xxxxxxxx cu suprafața la sol de 531,7 m.p., cu numărul cadastral xxxxxx, cu gradul de executare de aproximativ 12%.

Prin încheierea din 15 decembrie 2017 a Judecătoriei Chișinău, sediul Buiucani cauza civilă la acțiunea înaintată de SC „Imobil PG” SRL împotriva Primăriei mun. Chișinău, Consiliului municipal Chișinău, intervenient accesoriu SRL „Forum Prim” cu privire la recunoașterea dreptului de proprietate asupra construcției nefinalizate a fost transmisă Judecătoriei Chișinău, sediul Centru pentru soluționarea chestiunii privind posibilitatea conexării cauzei civile la cauza civilă inițiată la cererea de chemare în judecată înaintată de SRL „Forum Prim” împotriva SC „Imobil PG” SRL cu privire la demolarea construcției neautorizate (f.d. 172-174, vol.I).

Prin încheierea protocolară din 23 ianuarie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, în temeiul art. 37 Cod de procedură civilă, s-a admis conexarea cauzelor civile la acțiunea înaintată de SC „Imobil PG” SRL împotriva Primăriei mun. Chișinău, Consiliului municipal Chișinău, intervenient accesoriu SRL „Forum Prim” cu privire la recunoașterea dreptului de proprietate asupra construcției nefinalizate și cauzei civile la acțiunea SRL „Forum Prim” împotriva SC „Imobil PG” SRL cu privire la demolarea construcției neautorizate (f.d. 51-52, vol.I).

Prin hotărârea din 06 noiembrie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, cererea de chemare în judecată depusă de SRL „Forum Prim” împotriva SC „Imobil PG” SRL, intervenient accesoriu SRL „Silentagro” cu privire la demolarea

construcției neautorizate și cererea de chemare în judecată depusă de SC „Imobil PG” SRL împotriva Primăriei mun.Chișinău, Consiliul municipal Chișinău, intervenient accesoriu SRL „Forum Prim” și SRL „Silentagro” cu privire la recunoașterea dreptului de proprietate asupra construcției neautorizate, s-au respins ca nefondate.

Prima instanță a considerat acțiunea înaintată de SRL „Forum Prim” privind demolarea construcției neautorizate ca fiind nefondată, reieșind din faptul că terenul cu numărul cadastral xxxxxx aparține cu drept de proprietate unității administrativ-teritoriale și nu SRL „Forum Prim”. Aici instanța a reținut decizia din 29 aprilie 2015 a Curții Supreme de Justiție prin care a fost admisă acțiunea Oficiului Teritorial al Cancelariei de Stat, s-a anulat decizia Consiliului municipal Chișinău nr.7/19 din 05 septembrie 2013 „Cu privire la stabilirea relațiilor funciare de arendare a unui lot de pământ din xxxxxx cu SRL „Forum Prim” și s-a anulat contractul de arendă nr.6318/2013 din 03 octombrie 2013 încheiat între Primăria mun.Chișinău și SRL „Forum Prim”.

Prin urmare instanța a concluzionat că doar proprietarul terenului este în drept să țină pentru sine lucrările de construcție inițiate de către SC „Imobil PG” SRL și SRL „Forum Prim” în baza contractului de societate civilă, sau să-i oblige pe aceștia să le ridice pe cheltuială proprie și să repare daunele cauzate, și nicidecum un terț în persoana SRL „Forum Prim” nu poate pretinde demolarea construcției amplasate pe terenul ce aparține cu drept de proprietate unității administrativ-teritoriale.

Instanța de fond a respins ca neîntemeiată și cererea de chemare în judecată depusă de SC „Imobil PG” SRL cu privire la recunoașterea dreptului de proprietate asupra construcției neautorizate, precizând că între SRL „Forum Prim” și SC „Imobil PG” SRL a fost încheiat contract de societate civilă. Părțile au convenit referitor la unirea contribuțiilor și eforturilor comune pentru construirea unui complex de locuit cu încăperi comerciale, prestări-servicii la parter (în corespundere cu certificatul de urbanism pentru proiectare nr. 757/13 din 19 decembrie 2013) în limitele terenului arendat, situat în mun. xxxxxxxxx(numărul cadastral xxxxx). Scopul propus prin contractul încheiat între părți nu a fost atins, așa cum prin pretenția nr.4 din 17 martie 2016 SRL „Forum Prim” a solicitat SC „Imobil PG” SRL încetarea acțiunilor îndreptate împotriva scopurilor contractului, iar prin răspunsul SC „Imobil PG” SRL, asociatul a fost informat de încetarea raporturilor contractuale, urmare a expedierii declarației de reziliere din 01 aprilie 2016.

Instanța a menționat că legislația condiționează înregistrarea unui bun imobil nou-format de respectarea unor etape în elaborarea documentației permisive, în baza cărora pot fi demarate și realizate lucrările de construcție, potrivit prevederilor Legii nr.163 din 09 iulie 2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție. Deși actele necesare au fost obținute inițial, prin hotărârea Judecătorei Grigoriopol, mun.Chișinău din 08 iulie 2016 a fost anulat ca ilegal certificatul de urbanism pentru proiectare nr.121/15 din 18 martie 2015, eliberat de Primăria mun.Chișinău, cât și s-a anulat ca ilegală autorizația de construire nr.139-c/15 din 15 septembrie 2015, eliberată de Primăria mun.Chișinău. Totodată, prin decizia din 29 aprilie 2015 a Curții Supreme de Justiție a fost admisă acțiunea Oficiului Teritorial al Cancelariei de Stat, s-a anulat decizia Consiliului municipal

Chișinău nr.7/19 din 05 septembrie 2013 „Cu privire la stabilirea relațiilor funciare de arendare a unui lot de pământ din xxxx cu SRL „Forum Prim” și s-a anulat contractul de arendă nr.6318/2013 din 03 octombrie 2013 încheiat între Primăria mun.Chișinău și SRL „Forum Prim”.

Instanța a concluzionat că, întrucât vizavi de caracterul neautorizat al lucrărilor de construcție realizate de către părțile litigante există o hotărâre judecătorească definitivă și irevocabilă, acțiunea urmează a fi respinsă integral.

Totodată instanța a reținut că, recunoașterea dreptului de proprietate și înregistrarea construcțiilor neautorizate constituie substituirea de către instanță a atribuțiilor organelor competente, în aprecierea unor aspecte ce țin de interesul public, asigurarea calității în construcție, corespunderea imobilului neautorizat cerințelor de exploatare a acestora, care sunt stabilite de Legea privind calitatea în construcții nr. 721 din 02.02.1996 și Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcție nr.163 din 09.07.2010, precum și de alte acte normative incidente.

La soluționarea litigiului asupra imobilului, apărut înainte de finalizarea construirii și înregistrării lui, instanța nu va putea să recunoască dreptul de proprietate asupra imobilului respectiv, ci numai asupra materialelor de construcție din care este alcătuit imobilul. La caz, SC „Imobil PG” SRL solicită recunoașterea dreptului de proprietate asupra construcției neautorizate, fără a face referire cu privire la un drept oarecare asupra materialelor de construcție din care este alcătuit imobilul.

Prin urmare, instanța a reținut că recunoașterea dreptului de proprietate asupra unei construcții nefinalizate, fără a parcurge etapele administrative cu privire la finalizarea și darea în exploatare a construcției, aparține autorităților abilitate, care urmează a fi exercitată în condițiile legii, iar instanța de judecată nu poate substitui competențele organului abilitat, constatând doar respectarea legii de către autoritatea publică sau a altor entități investite cu asemenea atribuții.

Prin decizia din 09 iulie 2019 a Curții de Apel Chișinău s-au respins cererile de apel declarate de SRL „Forum Prim” și SC „Imobil PG” SRL, cu menținerea hotărârii din 06 noiembrie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, fără modificări.

Pentru a decide astfel, instanța de apel a concluzionat că instanța de fond a elucidat și constatat circumstanțele cauzei, a verificat și apreciat obiectiv probele prezentate la materialele cauzei în vederea respingerii acțiunii, stabilind corect circumstanțele de fapt și aplicând corect legislația pertinentă ce guvernează raportul litigios.

La 04 octombrie 2019 SC „Imobil PG” SRL, reprezentată de avocatul Alexei Frunze, a declarat recurs solicitând casarea deciziei din 09 iulie 2019 a Curții de Apel Chișinău și hotărârii din 06 noiembrie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, cu emiterea unei hotărâri noi prin care să fie admisă integral cererea de chemare în judecată depusă de SC „Imobil PG” SRL cu privire la recunoașterea dreptului de proprietate asupra construcției nefinalizate și a materialelor de construcție, sau remiterea cauzei la rejudecare în Curtea de Apel Chișinău.

În susținerea recursului a invocat prevederile art. 432 alin. (2) lit. a), c), alin. (3), (4) Cod de procedură civilă, și anume instanța de apel nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată, a interpretat în mod eronat legea, la judecarea cauzei au fost încălcate regulile privind limba de desfășurare a procesului.

În motivarea recursului a indicat că în procesul judecării cauzei în instanța de fond și la Curtea de Apel Chișinău, administratorul SC „Imobil PG” SRL vorbitor de limbă rusă nu i-a fost oferit un traducător, fapt confirmat prin înregistrările și procesele-verbale ale ședințelor de judecată.

Totodată a menționat că nu sunt de acord cu concluzia instanței de apel că instanța de fond a aplicat corect normele de drept material or, SC „Imobil PG” SRL deținea toate autorizațiile emise de Primăria mun.Chișinău pentru desfășurarea lucrărilor de construcție pe terenul cu nr.cadastral xxxxx, respectiv pe toată durata efectuării lucrărilor de construcție acesta a fost de bună-credință, iar din momentul în care a aflat despre litigiul de drept dâșii au sistat lucrările de construcție.

Reieșind din prevederile art. 509, 521 Cod civil, SC „Imobil PG” SRL este îndreptățit asupra recunoașterii dreptului de proprietate asupra construcției și asupra materialelor de construcție din care este compusă.

Prin anularea contractelor nr.6318 din 03 septembrie 2013 și a deciziei nr.7/19 din 05 septembrie 2013 SC „Imobil PG” SRL a fost privat în mod abuziv de proprietate, fiindu-i cauzat un prejudiciu material în valoare de 810 580,68 de lei, ce constituie costul materialelor de construcție, fără a fi incluse cheltuielile pentru lucrări, cheltuielile de proiectare etc.

A susținut că vinovat de cauzarea prejudiciului material SC „Imobil PG” SRL este Primăria mun.Chișinău, Consiliul municipal Chișinău, deoarece anularea contractului de arendă, cât și a deciziei Consiliului municipal Chișinău este neîntemeiată și abuzivă, până în prezent nefiindu-le propusă o modalitate de soluționare referitor la finalizarea construcției blocului locativ.

În cazul dat SC „Imobil PG” SRL i-a fost lezat dreptul de proprietate, fiind încălcat principiul securității raporturilor juridice garantat de CEDO, fapte de care instanțele nu au ținut cont la adoptarea soluțiilor sale.

La 07 octombrie 2019 SRL „Forum Prim”, reprezentată de avocatul Ion Lunca, a declarat recurs, solicitând casarea deciziei din 09 iulie 2019 a Curții de Apel Chișinău și hotărârii din 06 noiembrie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, cu emiterea unei hotărâri noi privind admiterea cererii de chemare în judecată privind demolarea construcțiilor neautorizate edificate de către SC „Imobil PG” SRL pe terenul cu nr.cadastral xxx, amplasat în xxxxx

În susținerea recursului a invocat prevederile art. 432 alin. (2) lit. a), b) Cod de procedură civilă, și anume instanța de apel a aplicat o lege care nu trebuia să fie aplicată, a interpretat în mod eronat legea, la judecarea cauzei au fost încălcate regulile privind limba de desfășurare a procesului.

În motivarea recursului a indicat că, temei pentru respingerea acțiunii SRL „Forum Prim” a servit invocarea de către instanțele ierarhic inferioare a prevederilor art. 329 Cod civil, și anume că solicitarea privind demolarea construcției poate fi făcută de către proprietarul terenului, la caz autoritatea publică locală. Această prevedere nu este aplicabilă în raport cu prezenta cauză, or recurrentul nu a invocat în susținerea acțiunii sale această prevedere legală, acestea fiind excedente solicitărilor sale. Demolarea construcției poate fi solicitată și în alte cazuri, cum ar fi de exemplu art. 179 Cod contravențional, art. 309 alin. (2) Cod civil, 379 alin. (2) Cod civil, cât și art. 11 alin. (1) lit.b) Cod civil. Respingerea acțiunii SRL „Forum Prim” prin prisma art. 329 Cod civil, încalcă grav drepturile

și interesele recurente constatate prin hotărâre irevocabilă și constituie temei de declarare a recursului potrivit art. 432 alin. (2) lit.a), și b) Cod de procedură civilă.

Instanța avea obligația de a proteja posesorul legal al terenului și proprietarul construcțiilor din mun.xxxxx, față de tulburarea adusă de SC „Imobil PG” SRL prin construirea ilegală pe terenul aflat în posesia SRL „Forum Prim” și pe construcțiile proprietate a acesteia prin prisma art. 11 alin. (1) lit.b) Cod civil.

A invocat ca temei de declarare a recursului și aplicarea eronată a art. 123 alin. (2) Cod de procedură civilă, prin reținerea deciziei din 29 aprilie 2015 a Curții Supreme de Justiție în cauza dată, or ulterior pronunțării acestei decizii, SRL „Forum Prim” a încheiat cu Primăria mun.Chișinău contractul de arendă nr.6735/2016 prin care SRL „Forum Prim” a luat în arendă terenul cu nr.cadastral xxxx cu suprafața de 0,4838 ha. Astfel nu poate fi reținută la baza pronunțării unei hotărâri o altă hotărâre judecătorească care nu mai are nici o legătură cu obiectul prezentei cauze.

A specificat ca temei pentru declararea recursului și neaplicarea de instanțele ierarhic inferioare a prevederilor art. 123 alin. (2) Cod de procedură civilă, omisiune a instanțelor care prin prisma art. 432 alin. (2) lit.a) Cod de procedură civilă, instanța nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată, ceea ce impune casarea hotărârilor. Astfel prin hotărârea Judecătoriei Grigoriopol din 08 iulie 2016 s-a stabilit expres că construcția edificată de către SC „Imobil PG” SRL este construită parțial pe temelia construcției ce aparține cu drept de proprietate SRL „Forum Prim”.

Prin urmare, prin hotărâre având autoritatea lucrului judecat s-a consacrat expres încălcarea dreptului de proprietate a SRL „Forum Prim” asupra construcției sale prin edificarea construcției neautorizate de SC „Imobil PG” SRL, iar respingerea acțiunii recurente reprezintă o încălcare directă a prevederilor art. 123 alin. (2) Cod de procedură civilă și a principiului securității raporturilor juridice garantat de preambulul și art. 1 al CEDO.

În conformitate cu art. 434 alin. (1) Cod 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.

Materialele dosarului confirmă faptul că decizia din 09 iulie 2019 a Curții de Apel Chișinău a fost expediată pentru cunoștință părților la proces la 07 august 2019 (f.d.99, vol.II), însă la materialele dosarului lipsește confirmarea recepționării deciziei recurate de către părțile la proces.

Astfel, recursul declarat de SC „Imobil PG” SRL, reprezentată de avocatul Alexei Frunze la 04 octombrie 2019 și recursul declarant de SRL „Forum Prim”, reprezentată de avocatul Ion Lunca la 07 octombrie 2019, se consideră a fi depuse în termenul stabilit de lege.

În conformitate cu art. 439 alin. (2), (3) Cod de procedură civilă, după parvenirea dosarului, un complet din 3 judecători decide asupra admisibilității recursului, dispune expedierea copieii de pe recurs intimatului, cu înștiințarea despre necesitatea depunerii obligatorii a referinței timp de o lună de la data primirii acesteia. În cazul neprezentării referinței în termenul stabilit, admisibilitatea recursului se decide în lipsa acesteia.

Judecătorul raportor verifică încadrarea în prevederile legii a temeiurilor invocate în recurs și face un raport verbal în fața completului de judecată instituit

în conformitate cu alin.(2).

Examinând admisibilitatea recursurilor în raport cu materialele cauzei civile, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul declarat de SC „Imobil PG” SRL, reprezentată de avocatul Alexei Frunze și recursul declarat de SRL „Forum Prim”, reprezentată de avocatul Ion Lunca, sunt inadmisibile din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 432 Cod de procedură civilă, părțile și alți participanți la proces sînt 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) hotărîrea a fost pronunțată cu încălcarea competenței jurisdicționale.

Săvîrșirea altor încălcări decît 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) Cod 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) Cod de procedură civilă.

Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul declarat de SC „Imobil PG” SRL, reprezentată de avocatul Alexei Frunze și recursul declarat de SRL „Forum Prim”, reprezentată de avocatul Ion Lunca, nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4) Cod de procedură civilă.

Or, argumentele invocate în recursuri se referă la dezacordul recurenților cu soluția pronunțată de către instanțele ierarhic inferioare și nu redă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau de drept

procedural, respectiv nu constituie temei de casare a deciziei recurrate și urmează a fi respinse.

Totodată, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție reține că 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 ei în fapt.

În acest context, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție reiterează 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) Cod de procedură civilă.

În această ordine de idei se precizează că, în contextul normelor procedurale din Secțiunea a II-a, Capitolul XXXVIII Cod de procedură civilă, instanța de recurs nu verifică modul de apreciere a probelor de către instanțele de fond și de apel. Forța atribuită unei probe sau alteia, coraportul dintre probe, suficiența probelor și concluziile făcute în urma probațiunii sunt în afara controlului instanței de recurs.

Prin prisma art. 432 alin. (4) Cod de procedură civilă, instanța de recurs poate interveni în materia probațiunii doar sub aspect procedural și anume dacă se invocă faptul că instanța de apel a apreciat în mod arbitrar probele, încălcând în mod flagrant regulile de apreciere a probelor stabilite în art. 130 Cod de procedură civilă, însă din recursurile declarate nu rezultă încălcarea flagrantă a regulilor de apreciere a probelor.

Cît privește dreptul justițiabilului „de a fi auzit de o instanță”, garantat de art. 6 § 1 al Convenției Europene a Drepturilor Omului, instanța notează că obligația de a motiva o hotărîre judecătorească poate varia în funcție de natura deciziei în cauză (a se vedea *inter alia*, *Helle vs Finlanda*, 19 decembrie 1997, parag.55; *Hansen vs Norvegia*, 2 octombrie 2014, parag.71-74).

De fapt în concepția instanței europene, articolul 6 § 1 nu impune motivarea detaliată a deciziei unei instanțe de recurs, care întemeindu-se pe dispozițiile legale specificate, respinge un recurs ca fiind „lipsit de șanse de succes”, ceea ce s-a constatat în cazul de față (a se vedea, *mutatis mutandis*, *Kukkonen vs Finlanda* (nr.2), 13 ianuarie 2009, parag.24; *Baydar vs Olanda*, 24 aprilie 2018, parag.46).

Argumentul invocat în recurs de către SC „Imobil PG” SRL, reprezentată de avocatul Alexei Frunze, precum să administratorul societății este vorbitor de limbă rusă, însă în ședință nu i s-a oferit un interpret, Colegiul nu îl va reține, or în cadrul examinării cauzei în prima instanță, potrivit procesului-verbal al ședinței administratorul SC „Imobil PG” SRL, Gorenștein Eduard, a menționat că nu este necesitate de interpret în ședința de judecată (f.d. 237, vol.I). Colegiul subliniază și faptul că, în cursul procedurii judiciare în fața instanțelor judecătorești SC „Imobil PG” SRL a cărui administrator este Gorenștein Eduard, a fost reprezentată de către avocatul Alexei Frunze, iar potrivit materialelor cauzei civile, personal Gorenștein Eduard a scris și a semnat mai multe acte în limba de stat (f.d. 36, 38, 51, 56, 63, 66, 71, 72-79, 87, 106, 108, 160, 165, 203, 204, 223, 235, vol.I; f.d. 16, 22-29, 42, 67, 112-113, 115-119, 120-123, 125-126, vol.II) (a se vedea cauza *Dobrovolschi vs Republica Moldova*, decizia din 29 septembrie 2015).

În circumstanțele menționate, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a

considera inadmisibil recursul declarat de SC „Imobil PG” SRL, reprezentată de avocatul Alexei Frunze și recursul declarat de SRL „Forum Prim”, reprezentată de avocatul Ion Lunca.

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

d i s p u n e :

Se consideră inadmisibil recursul declarat de SC „Imobil PG” SRL, reprezentată de avocatul Alexei Frunze și recursul declarat de SRL „Forum Prim”, reprezentată de avocatul Ion Lunca.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului,
judecătorul

Oleg Sternioală

judecătorii

Galina Stratulat

Victor Burduh