

Î N C H E I E R E

16 iunie 2021

mun. Chișinău

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

În componența:

Președintele completului, judecătorul
Judecătorii

Svetlana Filincova
Galina Stratulat
Iurie Bejenaru

examinând admisibilitatea recursului declarat de Ganea Constantin, reprezentat de avocatul Polivenco Victor,

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Ganea Constantin împotriva lui Solovei Dionisii, intervenient accesoriu ÎM ”Direcția Gospodăriei Locativ - Comunale Soroca” cu privire la revocarea bunului din posesie nelegitimă și recuperarea prejudiciului material

și cererea reconvențională formulată de Solovei Dionisii, intervenient accesoriu Primăria mun.Soroca, Consiliul mun.Soroca împotriva lui Ganea Constantin, ÎM ”Direcția Gospodăriei Locativ-Comunale Soroca” cu privire la declararea nulității contractului de arendă,

împotriva deciziei din 08 decembrie 2020 a Curții de Apel Bălți, prin care a fost respinsă cererea de apel depusă de Ganea Constantin și menținută hotărârea din 23 ianuarie 2020 a Judecătoriei Soroca (sediul central),

c o n s t a t ă :

La 17 iulie 2015, Ganea Constantin s-a adresat cu cerere de chemare în judecată împotriva lui Solovei Dionisii, intervenient accesoriu ÎM”Direcția Gospodăriei Locativ-Comunale Soroca” cu privire la revendicarea bunului din posesie nelegitimă și evacuare, încasarea plății de arendă, a prejudiciului material și moral.

În motivarea cererii de chemare în judecată reclamantul a indicat, că locuiește în mun. Soroca, str. XX, XX, unde cu câțiva ani în urmă, în același bloc, în subsol a decis să construiască și să amenajeze o încăpere auxiliară cu destinație pentru necesități personale. A ridicat pereții, a instalat ușa, și-a adus lucruri din gospodărie, astfel gestionând această încăpere. Executarea lucrărilor a fost coordonată verbal cu conducerea ÎM ”Direcția Gospodăriei Locativ-Comunale Soroca” pentru a nu leza drepturile altor proprietari. A primit această permisiune cu condiția să nu afecteze sistemul de comunicare al clădirii.

Într-o zi, venind la obiectul dat a depistat ușa descuiată, lacătul deteriorat și

lipsa mai multor bunuri, anume: o plită de gaz la prețul de 450 lei, două albi metalice - 340 lei, un vas glazurat – 120 lei, plită de faianță pentru podea – 1080 lei, iar pentru perete – 1358 lei, borcane din sticlă goale – 2025 lei.

Crezând că este vorba de o sustragere a sesizat poliția care în urma investigării cazului a aflat că Solovei Dionisii samavolnic a stricat lacătul și a pătruns în încăperea, considerându-se stăpân.

A mai menționat că în luna mai 2014 a încheiat cu ÎM "Direcția Gospodăriei Locativ-Comunale Soroca" contract de arendă, achitând lunar plata corespunzătoare, fără a se folosi de încăperea.

Reclamantul a indicat că prin acțiunile nelegitime ale pârâtului i-a fost cauzat un prejudiciu material manifestat prin acapararea, înstrăinarea și deteriorarea bunurilor aflate în spațiul arendat, cât și prejudiciu moral, fiindcă pârâtul a avut un comportament obraznic față de el, ocupând depozitul construit personal, fapt care l-a impus să bată pragul mai multor instituții pentru a se proteja, i-a creat stări de nervozitate, timp pierdut și cheltuieli enorme de bani.

În instanță Ganea Constantin a solicitat obligarea lui Solovei Dionisii să părăsească obiectul arendat de el, amplasat în clădirea din mun. Soroca, str. Luceafărul, 9, încasarea din contul pârâtului în beneficiul său a plății arendei achitată ÎM "Direcția Gospodăriei Locativ-Comunale" în sumă de 1500 lei, încasarea prejudiciului material cauzat de 5379 de lei și a prejudiciului moral de 25 000 de lei.

La 04 aprilie 2017, Ganea Constantin a depus cerere de concretizare a pretențiilor în care a indicat că obiectul contractelor de arendă încheiate cu ÎM "Direcția Gospodăriei Locativ-Comunale Soroca" este un spațiu nelocativ, prin urmare natura juridică a acestora este de contract de locațiune, astfel temeiurile de drept aplicabile litigiului sunt prevederile art.303-314, 374-376, 875-910 ale Codului civil.

Prin această cerere și-a concretizat primele două cerințe din cererea inițială, solicitând astfel evacuarea lui Solovei Dionisii din încăperea la subsol cu suprafața de 13,64 m², amplasată în mun. Soroca, str. XXX, X, scara II, cu restituirea încăperii reclamantului, încasarea din contul pârâtului în beneficiul său a plății arendei achitată de el ÎM "Direcția Gospodăriei Locativ-Comunale" în sumă de 3874,20 lei.

La 05 mai 2016, Solovei Dionisii a depus cerere reconvențională către Ganea Constantin și ÎM "Direcția Gospodăriei Locativ-Comunale Soroca" cu privire la declararea nulității contractului de locațiune.

În motivarea cererii reconvenționale a invocat că în anul 1996 a procurat apartamentul nr. 53 din mun. Soroca, str. XXX, X, unde locuiește până în prezent. Tot atunci a preluat cota parte din subsol cu suprafața de 13,64 m² de la Iazinschii Alexandru, partajată anterior de comun acord între coproprietarii casei. Astfel, menționează că posedă încăperea în litigiu din anul 1996 și o folosește până la moment ca depozit pentru păstrarea bunurilor materiale. La încheierea contractelor de locațiune depozitul din subsolul blocului locativ era administrat de către el.

A mai indicat că subsolul casei nu a fost transmis niciodată la balanța ÎM "DGLC Soroca", or nu există un Act de primire-predare semnat de către locuitorii blocului nr.9, iar în eventualitatea unei asemenea situații consideră, ultima nu dispunea de dreptul de încheiere a contractelor de arendă, că dispune de drept preferențial la darea în arendă, deoarece este un posesor de bună-credință,

administrând bunul din anul 1996, cu mult timp înainte de Ganea Constantin.

Solovei Dionisii a solicitat declararea nulității contractului de arendă nr.24 din 26 mai 2014, încheiat între ÎM "DGLC Soroca" și Ganea Constantin, încasarea cheltuielilor de judecată legate de examinarea cauzei.

Prin hotărârea din 23 ianuarie 2020 a Judecătorei Soroca (sediul central) acțiunea formulată de Ganea Constantin a fost respinsă, iar acțiunea reconvențională formulată de Solovei Dionisii a fost admisă.

A fost declarată nulitatea absolută a contractului de arendă nr.24 din 26 mai 2014, încheiat între ÎM "Direcția Gospodăriei Locativ-Comunale Soroca" și Ganea Constantin.

A fost declarată, din oficiu, nulitatea absolută a contractului de arendă nr.24 din 01 iunie 2015, încheiat între ÎM "Direcția Gospodăriei Locativ-Comunale Soroca" și Ganea Constantin și a fost aplicat efectul nulității prin repunerea părților în situația inițială.

A fost încasată de la Ganea Constantin în beneficiul lui Solovei Dionisii o parte din cheltuielile pentru asistența juridică în mărime de 2000 lei.

A fost încasată de la ÎM "Direcția Gospodăriei Locativ-Comunale Soroca" în beneficiul lui Solovei Dionisii o parte din cheltuielile pentru asistența juridică în mărime de 2000 lei.

A fost încasată de la Ganea Constantin în bugetul Judecătorei Soroca o parte din cheltuielile aferente judecării pricinii, suportate de instanța judecătorească în legătură cu înștiințarea și chemarea părților în judecată, în mărime de 188,48 lei.

A fost încasată de la ÎM "Direcția Gospodăriei Locativ-Comunale Soroca" în bugetul Judecătorei Soroca o parte din cheltuielile aferente judecării pricinii, suportate de instanța judecătorească în legătură cu înștiințarea și chemarea părților în judecată, în mărime de 188,48 lei.

Prin decizia din 08 decembrie 2020 a Curții de Apel Bălți, a fost respinsă cererea de apel depusă de Ganea Constantin și menținută hotărârea din 23 ianuarie 2020 a Judecătorei Soroca (sediul central).

Pentru a decide astfel, instanțele ierarhic inferioare au reținut că potrivit certificatului din Registrul bunurilor imobile din 19 octombrie 2018, dreptul de proprietate a terenului, situat în mun.Soroca str.XXX, X, este înregistrat după administrația publică locală. Date cu privire la privatizarea încăperii divizate de la subsol cu suprafața de 13,64 m², situată în mun.Soroca, str.XXX X, scara II, în Registrul bunurilor imobile nu există.

În speță, contractul de arendă nr.24 din 26 mai 2014 a încăperii pentru depozit de la subsol cu suprafața de 13,64 m², situată în mun.Soroca, str.XXX X, a fost încheiat de ÎM "DGLC Soroca" în calitate de arendator, în lipsa competenței legale de a transmite bunul imobil în arendă lui Ganea Constantin, or, ÎM "DGLC Soroca" nu este proprietarul încăperilor de la subsolul blocului locativ nr.X din str.XXX mun.Soroca.

La 15 martie 2021 (prin oficiul poștal), Ganea Constantin, reprezentat de avocatul Polivenco Victor, a contestat cu recurs decizia din 08 decembrie 2020 a Curții de Apel Bălți, solicitând casarea acesteia și a hotărârii primei instanțe cu emiterea unei noi hotărâri prin care acțiunea inițială să fie admisă, iar cea reconvențională să fie respinsă.

În motivarea recursului au invocat faptul că instanța de apel la emiterea deciziei nu a aplicat o lege care trebuia să fie aplicată și a interpretat eronat legea.

La 07 mai 2021 (prin poștă electronică), Solovei Dionisii, a depus o referință la recursul declarat de către Ganea Constantin, solicitând considerarea acestuia ca fiind inadmisibil.

În conformitate cu art. 434 alin. (1) al Codului de procedură civilă, recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau a deciziei integrale.

Din materialele dosarului rezultă că decizia recurată a fost pronunțată la 08 decembrie 2020, expediată părților la 29 ianuarie 2021, recepționată de recurent la 11 februarie 2021. Astfel, se constată că recurentul s-a conformat prevederilor legale și a declarat recursul împotriva deciziei instanței de apel în termenul stabilit de lege.

Analizând temeiurile invocate în cererea de recurs, referință, în raport cu materialele cauzei și prevederile legale, Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră recursul declarat de către Ganea Constantin, reprezentat de avocatul Polivenco Victor, inadmisibil, din considerentele ce urmează.

În conformitate cu art. 432 alin. (1) al Codului de procedură civilă, părțile și alți participanți la proces sunt în drept să declare recurs în cazul în care se invocă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau a normelor de drept procedural prevăzute de art. 432 alin. (2), (3) și (4) al Codului de procedură civilă.

În conformitate cu art. 433 lit. a) al Codului 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) al Codului de procedură civilă.

În conformitate cu art. 440 alin. (1) al Codului de procedură civilă, în cazul în care se constată existența unuia din temeiurile prevăzute la art. 433, completul din 3 judecători decide în mod unanim, printr-o încheiere motivată irevocabilă, asupra inadmisibilității recursului. Încheierea se emite conform prevederilor art. 270 și nu conține nici o referire cu privire la fondul recursului.

Dat fiind faptul că temeiurile de declarare a recursului împotriva deciziei curții de apel, prin prisma prevederilor secțiunii a 2-a a capitolului XXXVIII al Codului de procedură civilă, sunt strict delimitate de art. 432, Completul reține că reieșind din prevederile art. 437 alin.(1) lit. f) al Codului de procedură civilă, în sarcina recurentului este impusă obligația delimitării esenței, temeiului și argumentării acelei/acelor încălcări esențiale și/sau a acelor circumstanțe ce indică la aplicarea eronată a normelor de drept material sau procedural, și care ar dicta necesitatea considerării recursului ca fiind admisibil.

În speță, însă criticile invocate Ganea Constantin, reprezentat de avocatul Polivenco Victor, nu pot duce la admisibilitatea recursului, ori acestea nu pot fi reținute prin prisma art. 432 al Codului de procedură civilă, în condițiile în care se insistă în mod exclusiv asupra reaprecierii circumstanțelor cauzei, în detrimentul evidențierii ilegalității soluției instanței de apel.

Acest fapt denotă caracterul declarativ a recursului, fiind lipsit de esență, care evidențiază simplul fapt al dezacordului recurentului cu soluția dată de instanța de apel, precum și lipsa temeiurilor legale de declarare al recursului, având în vedere faptul că, rolul exclusiv al recursului este de a asigura efectuarea unui control de

legalitate a deciziei atacate în baza temeiurilor legale de declarare a recursului strict prevăzute de art. 432 alin. (2), (3) și (4) al Codului de procedură civilă.

Or, nu este suficientă simpla expunere a circumstanțelor faptice ale cauzei, fiind necesară motivarea recursului cu indicarea amănunțită a motivelor de nelegalitate pe care se întemeiază, precum și dezvoltarea lor. Motivarea recursului înseamnă nu doar exprimarea nemulțumirii față de actul de dispoziție pronunțat în apel, ci expunerea tuturor motivelor pentru care, din punctul de vedere al părții, instanța a pronunțat o hotărâre neîntemeiată. Aderent, recursul nu se poate limita la o simplă indicare a textelor de lege, condiția legală a dezvoltării motivelor de recurs implicând determinarea greșelilor anume imputate instanței de apel, o minimă argumentare a criticii în fapt și în drept, precum și indicarea probelor pe care se bazează.

Abordarea recurentului, în speță, însă evidențiază în mod clar dezacordul acestuia cu soluția dată de instanța de apel, iar argumentele recursului nu permit identificarea omisiunilor sau erorilor care ar impune considerarea acestuia ca fiind admisibil.

Prin prisma jurisprudenței CtEDO, recursul trebuie să fie efectiv, adică să fie capabil să ofere îndreptarea situației prezentate în cerere, să posede puterea de a îndrepta în mod direct starea de lucruri, trăsătură distinctivă care nu este evidențiată în cererea de recurs declarată de către Ganea Constantin, reprezentat de avocatul Polivenco Victor.

Astfel, Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție constată lipsa temeiurilor care ar dicta necesitatea considerării recursului ca fiind admisibil.

În conformitate cu art. 270, 431 alin. (2), art. 433 lit. a) și art. 440 alin. (1) ale Codului 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 către Ganea Constantin, reprezentat de avocatul Polivenco Victor.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului, judecătorul

Svetlana Filincova

Judecătorii

Galina Stratulat

Iurie Bejenaru