

Dosarul nr. 2rac-6/21

Prima instanță: Judecătoria Anenii Noi, sediul Central (jud: N. Ghedrovici)
Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (jud: N. Budăi, E. Palanciuc, I. Muruianu)

DECIZIE

13 octombrie 2021

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul
judecătorii

Svetlana Filincova
Ala Cobăneanu
Galina Stratulat
Iurie Bejenaru
Mariana Pitic

examinând recursul declarat de Societatea cu Răspundere Limitată „Angro-Fruct A.I.”,

în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Societatea cu Răspundere Limitată „Angro Fruct A.I.” împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Select Frigo” cu privire la constatarea rezilierii contractului de locațiune, demolarea construcției, evacuarea bunurilor și înlăturarea obstacolelor în folosința terenului și la cererea de chemare în judecată înaintată de Societatea cu Răspundere Limitată „Select Frigo” împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Angro Fruct A.I.”, intervenienți accesorii Consiliul comunei Chetrosu, raionul Anenii-Noi și Întreprinderea de Stat „Administrația de Stat a Drumurilor” cu privire la demolarea parțială a construcției și eliberarea căilor de acces pe terenul aflat în proprietate,

împotriva deciziei din 05 decembrie 2019 a Curții de Apel Chișinău, prin care a fost respins apelul declarat de Societatea cu Răspundere Limitată „Angro-Fruct A.I.” și a fost menținută hotărârea din 05 decembrie 2018 a Judecătoria Anenii Noi, sediul Central, precum și a fost respins recursul declarat de Societatea cu Răspundere Limitată „Select Frigo” și a fost menținută încheierea din 21 decembrie 2015 a Judecătoria Anenii Noi, sediul Central,

c o n s t a t ă :

La data de 22 septembrie 2015 SRL „Angro Fruct A.I.” a depus cerere de chemare în judecată împotriva SRL „Select Frigo”, prin care a solicitat rezilierea contractului de locațiune (arendă) din 22 ianuarie 2014 a bunului imobil situat pe adresa r-nul Anenii Noi, s. Chetrosu zona drumului R2 Chișinău-Bender, km 22+262 - 22+342 (partea

dreaptă) cu suprafața totală de 360 m², evacuarea tuturor persoanelor și bunurilor din imobil și încasarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii reclamanta a invocat că la 22 ianuarie 2014, a încheiat în calitate de locator cu SRL „Select Frigo” în calitate de locatar, contractul de locațiune (arendă) a imobilului proprietate a locatorului situat în s. Chetrosu r. Anenii Noi în zona drumului R2 Chișinău-Bender, km 22+262-22+342 (partea dreaptă) cu suprafața totală de 360 metri pătrați.

Conform pct. 2.1 din contract, termenul transmiterii în locațiune a fost stabilit până la 31 decembrie 2015, iar potrivit pct. 4.2, locatorul are dreptul să verifice periodic starea tehnico-sanitară a bunurilor transmise în chirie, precum și folosirea lor după destinație cu întocmirea unui proces verbal. În pct. 4.3 s-a menționat că locatarul se obligă pentru toată perioada de valabilitate a contractului să întrețină încăperea închiriată în stare tehnico-sanitară de funcționare normală, să înfăptuiască îmbunătățiri ale încăperii închiriate, doar cu acordul scris al locatorului, să respecte în încăperile închiriate și pe întreg teritoriul aferent regulamentul securității tehnice și conform pct. 5.1 a contractului părțile sunt responsabile de neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a prezentului contract în conformitate cu legea și clauzele lui.

A menționat că la 01 iunie 2015, în baza procesului-verbal al executorului judecătoresc Anatolie Bănărescu cu privire la constatarea faptelor, s-a stabilit că SRL „Select Frigo”, în lipsa acordului prealabil al reclamantei, în lipsa actelor confirmative ce acordă drepturi, a început efectuarea de construcții neautorizate a bunului închiriat.

Reclamanta consideră că SRL „Select Frigo” pune în pericol însuși bunul închiriat prin executarea unor lucrări de construcție în lipsa actelor necesare și a proiectului aprobat în modul stabilit de lege.

A notat că potrivit pct. 6.5 al contractului de arendă (locațiune) din 22 ianuarie 2014, rezilierea contractului poate avea loc la cererea uneia din părți cu un preaviz în scris de 15 zile. Astfel, la 24 iunie 2015 prin avizul prealabil nr. 46-06/2015, reprezentantul SRL „Angro Fruct A.I”, avocatul Corneliu Chisălița a informat despre rezilierea unilaterală a contractului de locațiune, solicitând sistarea și întreruperea efectuării construcțiilor neautorizate la imobilul proprietate a SRL „Angro Fruct A.I” situat pe adresa r. Anenii Noi. sat. Chetrosu zona drumului R2 Chișinău-Bender, km 22+262-22+342 (partea dreaptă) cu suprafața totală de 360 metri pătrați, care la moment locatarul o deținea în locațiune, cu demolarea acestora benevol până la 10 iulie 2015 și eliberarea imobilului cu evacuarea tuturor bunurilor proprietate SRL „Select Frigo” până la 10 iulie 2015.

A indicat că prin înștiințarea nr. 01-07/2015 din 20 iulie 2015, administratorul SRL „Select Frigo” a informat despre faptul primirii avizului și a răspuns negativ în privința tuturor pretențiilor înaintate.

Reclamanta a solicitat rezilierea contractului de locațiune (arendă) din 22 ianuarie 2014 încheiat între SRL „Angro Fruct A.I” și „Select Frigo” SRL asupra imobilului situat pe adresa r-nul Anenii Noi, s. Chetrosu zona drumului R2 Chișinău-Bender, km 22+262 - 22+342 (partea dreaptă) cu suprafața totală de 360 metri pătrați, evacuarea tuturor persoanelor și bunurilor ce se află în incinta imobilului ce constituie obiectul contractului

de locațiune (arendă) din 22 ianuarie 2014, proprietate a SRL „Angro Fruct A.I” și încasarea tuturor cheltuielilor de judecată.

La 21 decembrie 2015 reprezentantul SRL „Select Frigo”, avocatul Dlujanschi Elic a solicitat scoaterea de pe rol a cererii depuse de SRL „Angro Fruct A.I.” în conformitate cu art. 267 lit. a) și c) din Codul de procedură civilă, motivând că cererea de chemare în judecată a fost semnată doar de un administrator, reclamanta având doi administratori, iar notificarea prealabilă expediată la 24 iunie 2015 a fost semnată de avocatul Corneliu Chisilița în lipsa împuternicirilor.

Prin încheierea din 21 decembrie 2015 a Judecătoriei Anenii Noi, a fost respins ca neîntemeiat demersul avocatului Dlujanschi Elic privind scoaterea de pe rol a cererii de chemare în judecată depusă de SRL „Angro Fruct A.I.” împotriva SRL „Select Frigo” cu privire la rezilierea contractului de locațiune cu evacuarea persoanelor și bunurilor din imobil.

La 12 martie 2016 SRL „Select Frigo” a depus cerere de chemare în judecată împotriva SRL „Angro Fruct A.I.”, concretizată ulterior, cu privire la obligarea pârâtei să ridice construcția temporară instalată parțial pe terenul reclamantei și să elibereze căile de acces spre terenul cu nr. cadastral XXXXX, situat în extravilanul com. Chetrosu, r-nul Anenii Noi, care aparține cu drept de proprietate SRL „Select Frigo”, precum și încasarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii, SRL „Select Frigo” a invocat că la 02 martie 2015 a devenit proprietarul terenului de tip grădină cu nr. cadastral XXXXX, S = 0.173 ha, amplasat în extravilanul com. Chetrosu, r-1 Anenii Noi, însă, ulterior a constatat faptul că vecinul SRL „Angro-Fruct A.I.” construia un magazin de produse agricole, construcție temporară, parțial amplasată pe terenul cu nr. cadastral XXXXX aflat în proprietatea reclamantei.

A indicat că, totodată, magazinul respectiv este amplasat parțial și pe drumul de acces la terenul cu nr. cadastral XXXXX, iar SRL „Select Frigo” îi este îngrădit în mod evident dreptul de proprietate asupra terenului cu nr. cadastral 1017103121, precum și căile de acces către acest teren.

Consideră că pârâta nu numai că nu a respectat distanța minimă față de linia hotarului, însă și a depășit hotarul, ridicând o parte din construcție pe terenul reclamantei. Mai mult ca atât, terenul cu nr. cadastral XXXXX este cu destinație agricolă de tip grădină și în temeiul prevederilor art. 36, 73 alin. (4) și 101 din Codul funciar, se interzice pe terenurile agricole ridicarea magazinelor sau a altor obiecte de comerț, normă ignorată de către pârâtă și în prezent magazinul deja activează, chiar dacă nu a fost efectuată recepția finală a lucrărilor de construcție.

A relatat că anterior, prin declarația din 04 aprilie 2013 fostul proprietar al terenului cu nr. cadastral XXXXX - Doloșcan Svetlana, și-a dat acordul cu privire la ridicarea magazinului de către pârâtă pe terenul său. În esență, declarația respectivă reprezintă acordarea unui drept de suprafață de către Doloșcan Svetlana în favoarea SRL „Angro-Fruct A.I.” pentru folosirea terenului cu nr. cadastral XXXXX, care, contrar prevederilor art. 443 și 444 alin. (1) din Codul civil, nu a fost înregistrată la organul cadastral, nefiindu-i astfel opozabilă SRL „Select Frigo”.

A declarat că în scopul soluționării litigiului pe cale amiabilă, a expediat în adresa pârâtei o reclamație, pe care ultima a recepționat-o la 02 martie 2016, însă nu a primit răspuns.

A solicitat obligarea pârâtei să ridice construcția temporară instalată parțial pe terenul reclamantei și să elibereze căile de acces spre terenul cu nr. cadastral XXXXX, situat în extravilanul com. Chetrosu, r-nul Anenii Noi, care aparține cu drept de proprietate SRL „Select Frigo”, precum și încasarea cheltuielilor de judecată.

Prin încheierea din 18 octombrie 2016 a Judecătoriei Anenii Noi, cauzele civile au fost conexate într-un singur proces.

La data de 07 aprilie 2017 SRL „Angro Fruct A.I.” a depus o cerere de concretizare și modificare a acțiunii împotriva SRL „Select Frigo”, prin care a solicitat constatarea rezilierii contractului de locațiune (arendă) din 22 ianuarie 2014, demolarea construcției neautorizate efectuate de SRL „Select Frigo” pe terenul ÎS „Administrația Drumurilor nr. cadastral XXXXX în perimetrul km 22+262-22+342 (partea dreaptă) a traseului Chișinău-Bender și de pe terenul administrației publice locale cu nr. cadastral XXXXX, aflat în folosința SRL „Angro Fruct A.I.” SRL în baza contractului de arendă din 25 martie 2013 în perimetrul km 22+262-22+342 a traseului Chișinău-Bender; evacuarea SRL „Select Frigo” și a bunurilor acesteia de pe terenul ÎS „Administrația Drumurilor nr. cadastral XXXXX în perimetrul km 22+262-22+342 (partea dreaptă) a traseului Chișinău-Bender și de pe terenul administrației publice locale cu nr. cadastral XXXXX; obligarea SRL „Select Frigo” și a altor persoane să nu creeze impedimente SRL „Angro Fruct A.I.” în folosirea terenului Î.S „Administrația Drumurilor” nr. cadastral XXXXX în perimetrul km 22+262-22+342 (partea dreaptă) a traseului Chișinău –Bender și a terenului administrației publice locale cu nr. cadastral XXXXX, aflat în folosința SRL „Angro Fruct A.I.” SRL în baza contractului de arendă din 25 martie 2013 în perimetrul km 22+262-22+342 a traseului Chișinău-Bender; încasarea cheltuielilor de judecată (f.d.163-166, volumul I), reiterând argumentele din acțiunea inițială.

Prin hotărârea din 13 iulie 2017 a Judecătoriei Anenii Noi, sediul Central a fost admisă integral acțiunea depusă de SRL „Select Frigo” și a fost obligată SRL „Angro Fruct A.I.” să demoleze construcția parțial instalată pe terenul cu nr. cadastral 1017103121, aflat în proprietatea SRL „Select Frigo” și să elibereze căile de acces spre acest teren. Acțiunea depusă de SRL „Angro Fruct A.I.” a fost admisă parțial și a fost reziliat contractul de locațiune din 22 ianuarie 2014, încheiat între SRL „Angro Fruct A.I.” și SRL „Select Frigo” asupra încăperii cu altă destinație decât cea locativă situată pe adresa r-nul Anenii Noi, s. Chetrosu zona drumului R2 Chișinău-Bender, km 22+262 - 22+342 (partea dreaptă) cu suprafața totală de 360 m², în rest acțiunea fiind respinsă ca neîntemeiată. S-a încasat de la SRL „Angro Fruct A.I.” în beneficiul SRL „Select Frigo” cheltuielile de judecată în mărime de 5100 de lei.

Prin decizia din 14 decembrie 2017 a Curții de Apel Chișinău, a fost admis apelul declarat de SRL „Angro Fruct A.I.”, a fost casată hotărârea din 13 iulie 2017 a Judecătoriei Anenii Noi, sediul Central și a fost restituită cauza spre rejudecare în prima instanță, în alt complet de judecată.

Prin încheierea din 24 iulie 2018 a Judecătoriei Anenii Noi, sediul Central au fost atrași în proces în calitate de intervenienți accesorii Consiliul comunei Chetrosu, raionul Anenii-Noi și Întreprinderea de Stat „Administrația de Stat a Drumurilor”.

Prin hotărârea din 05 decembrie 2018 a Judecătoriei Anenii Noi, sediul Central acțiunea depusă de SRL „Angro Fruct A.I.” a fost respinsă ca neîntemeiată, iar acțiunea depusă de SRL „Select Frigo” a fost admisă integral. SRL „Angro Fruct A.I.” a fost obligată să ridice construcția instalată parțial pe terenul cu nr. cadastral XXXXX, aflat în proprietatea SRL „Select Frigo” și să elibereze căile de acces spre acest teren. Totodată, s-a încasat de la SRL „Angro Fruct A.I.” în beneficiul SRL „Select Frigo” cheltuielile de judecată în mărime de 5100 de lei.

La 11 decembrie 2018, SRL „Angro-Fruct A.I.” a declarat apel împotriva hotărârii primei instanțe, solicitând admiterea acestuia, casarea integrală a hotărârii din 05 decembrie 2018 a Judecătoriei Anenii Noi, sediul Central și pronunțarea unei hotărâri noi, prin care acțiunea depusă de SRL „Angro-Fruct A.I.” să fie admisă integral, iar acțiunea depusă de SRL „Select Frigo” să fie respinsă.

Prin decizia din 05 decembrie 2019 a Curții de Apel Chișinău, a fost respins apelul declarat de SRL „Angro-Fruct A.I.” și a fost menținută hotărârea din 05 decembrie 2018 a Judecătoriei Anenii Noi, sediul Central, precum și a fost respins recursul declarat de SRL „Select Frigo” și a fost menținută încheierea din 21 decembrie 2015 a Judecătoriei Anenii Noi.

La data de 14 iulie 2020 administratorul SRL „Angro-Fruct A.I.”, Cebotari Andrei, a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea recursului, casarea deciziei din 05 decembrie 2019 a Curții de Apel Chișinău și a hotărârii din 05 decembrie 2018 a Judecătoriei Anenii Noi, sediul Central, cu pronunțarea unei hotărâri noi, prin care acțiunea depusă de SRL „Angro-Fruct A.I.” să fie admisă integral, iar cea depusă de SRL „Select Frigo” să fie respinsă ca neîntemeiată.

În motivarea recursului s-a invocat netemeinicia deciziei instanței de apel, ca fiind emisă cu aplicarea eronată și subiectivă a normelor în vigoare.

A menționat că prin cererea de concretizare a acțiunii a fost solicitată constatarea rezilierii contractului de locațiune din 22 ianuarie 2014 și nu însăși rezilierea, or, acest contract a fost reziliat unilateral prin avizul prealabil nr. 46-06/2015 din 24 iunie 2015, respectiv, o nouă reziliere ar fi inutilă. Astfel, a solicitat constatarea rezilierii contractului de locațiune pe motiv că locatarul a efectuat construcții neautorizate la bunul închiriat. Prin urmare, nu sunt relevante argumentele intimatului și ale instanțelor de judecată precum că un contract încetat nu poate fi reziliat, or, contractul a fost reziliat anterior ca acesta să înceteze.

Consideră că este eronată concluzia instanței de apel precum că nu este îndreptățită să solicite evacuarea intimatei de pe terenuri, deoarece contractele de arendă încheiate cu administrația publică locală și ÎS „Administrația de stat a drumurilor” produc efecte până în prezent, or, arendatorii nu au solicitat returnarea terenurilor, iar arendașul a continuat exploatarea lor, în asemenea circumstanțe contractele fiind prelungite cu câte un an.

A invocat că demolarea construcției neautorizate de către intimată, este necesară, deoarece a fost efectuată fără certificat de urbanism și autorizație de construire. Mai mult

ca atât, SRL „Select Frigo”, prin anexa construită la bunul de apartine recurentei, pune în pericol existența construcției acesteia.

Cu referire la acțiunea SRL „Select Frigo”, recurenta a notat că aceasta este neîntemeiată, deoarece construcția sa a fost edificată în baza Autorizației de construire nr. 407 din 13 iulie 2012 eliberată de Primăria s. Chetrosu și a Autorizației de amplasare a obiectivului în zona drumului public nr. A-34 din 10 aprilie 2012, respectiv, demolarea parțială a construcției ar atenta la dreptul său de proprietate.

A explicat că, construcția nominalizată este amplasată pe trei terenuri cu proprietari diferiți: o porțiune de teren cu suprafața de 0,068 ha aparține ÎS „Administrația de stat a drumurilor” cu nr. cadastral XXXXX, o porțiune de teren cu suprafața de 0,0556 ha aparține Primăriei s. Chetrosu cu nr. cadastral XXXXX, iar altă porțiune de teren nr. cadastral XXXXX aparținea la acel moment Svetlanei Doloșcan, în prezent proprietar fiind SRL „Select Frigo”. Doloșcan Svetlana la 04 aprilie 2013 și-a dat acordul la construirea de către recurentă a construcției pe terenul său.

A precizat că intimata a dobândit dreptul de proprietate asupra terenului nr. cadastral XXXXX la 03 martie 2015, adică după ce era deja construită încăperea SRL „Angro-Fruct A.I.”. Situația creată se explică prin faptul că Ciorchin Mihail, fiind concomitent asociat și administrator la SRL „Angro-Fruct A.I.” și asociat unic la SRL „Select Frigo”, cunoștea că magazinul este amplasat pe terenul nr. cadastral XXXXX și că există acordul proprietarului Doloșcan Svetlana, considerent din care a acceptat situația și a procurat aceste teren de la ultima. Prin urmare, doar Doloșcan Svetlana putea să se opună construirii magazinului pe terenul său, SRL „Select Frigo” când a procurat terenul, construcția era deja finisată și respectiv, trebuie să o tolereze. Mai mult ca atât, procesul-verbal de recepție finală a construcției din 17 aprilie 2013 a fost semnat inclusiv de Ciorchin Mihail, asociat cu 100 % la SRL „Select Frigo”.

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 deciziei integrale, dacă legea nu prevede altfel.

Curtea de Apel Chișinău a pronunțat decizia contestată la data de 05 decembrie 2019.

Materialele cauzei atestă că decizia motivată a instanței de apel a fost expediată la adresa poștală a SRL „Angro-Fruct A.I.” la data de 31 ianuarie 2020 (f.d. 70, volumul III), însă lipsesc date cu privire la recepționarea acesteia. În cererea de recurs, administratorul SRL „Angro-Fruct A.I.”, Cebotari Andrei a susținut că a luat cunoștință de decizia instanței de apel la 06 iulie 2020.

Totodată, se reține că potrivit pct. 1 din Anexa la Dispoziția nr. 1 din 18 martie 2020 a Comisiei pentru Situații Excepționale a Republicii Moldova, pe durata stării de urgență termenele de prescripție și termenele de decădere de orice fel nu încep să curgă, iar, dacă au început să curgă, se suspendă pe toată durata stării de urgență instituite potrivit Hotărârii Parlamentului nr. 55 din 17 martie 2020 (17 martie - 15 mai 2020).

Astfel, recursul, declarat la data de 14 iulie 2020, este în termen.

La 13 august 2020, copia recursului declarat de SRL „Angro-Fruct A.I.” a fost expediată în adresa SRL „Select Frigo”, Consiliului comunei Chetrosu, raionul Anenii-

Noi și ÎS „Administrația de Stat a Drumurilor”, cu înștiințarea despre depunerea referinței (f.d. 80-83, volumul III).

La 23 noiembrie 2020, SRL „Select Frigo” a depus referință, prin care a solicitat considerarea recursului declarat de SRL „Angro-Fruct A.I.” ca inadmisibil.

Alte referințe nu au fost depuse.

În conformitate cu art. 440 alin. (2) Codul de procedură civilă, completul din 3 judecători prin încheierea din 23 decembrie 2020 a considerat recursul admisibil și a dispus examinarea fondului de un complet din 5 judecători.

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

Studiind materialele dosarului în raport cu argumentele invocate în recursul declarat, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul urmează a fi respins, cu menținerea deciziei instanței de apel și hotărârii primei instanțe, din următoarele considerente.

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

Din suportul probator prezent la materialele cauzei rezultă că, în baza deciziei Consiliului comunal Chetrosu nr. I/III/13 din 24 februarie 2012, Primăria s. Chetrosu în calitate de locator și SRL „Angro Fruct A.I.” în calitate de locatar au încheiat un contract de arendă a terenului proprietate publică cu destinație construcție cu suprafața de 0,0249 ha amplasat în s. Chetrosu, r-nul. Anenii Noi în zona de protecție a drumului Chișinău-Bender (f.d. 40-42, volumul II). Termenul de arendă a fost stabilit 3 ani, de la 24 februarie 2012 până la 25 februarie 2015.

La data de 25 martie 2012 în baza decizia Consiliului comunal Chetrosu nr. 2 a fost desfăcut contractul de arendă din 24 februarie 2012 și între aceleași părți a fost încheiat un alt contract de arendă a terenului cu nr. cadastral XXXXX pe un termen de 3 ani, obiectul contractului fiind - suprafața de teren de 0,0556 ha ocupată sub construcții (f.d. 39, volumul II).

La data de 22 mai 2012 a fost încheiat contractul de locațiune nr. 02-12/182 între ÎS „Administrația de Stat a Drumurilor” - locator și SRL „Angro Fruct A.I.” – locatar, obiectul căruia a constituit terenul cu nr. cadastral XXXXX și suprafața de 950 m², situat în zona drumului R2 Chișinău-Bender, km 22+262 – 22-342 (partea dreaptă) pentru construcția căii de acces către „Complexul cu obiecte de comerț”. Termenul contractului de locațiune a fost stabilit de la 01 iunie 2012 până la 31 mai 2015 (f.d. 18-19, volumul I).

Ulterior, prin acordul adițional nr. 1 la contractul din 22 mai 2012, au fost modificate pct. 2.1 cap. II și pct.3.1 Cap. III, potrivit cărora obiectul contractului îl constituie transmiterea în folosință temporară cu plată, a terenului cu suprafața de 0,0681 ha situat în zona drumului R2 Chișinău-Bender, km 22+262 - 22+ 342 (partea dreaptă a traseului), pentru construcția căii de acces către „Complexul cu obiecte de comerț” (în baza autorizației de amplasare nr. A-34 din 03 aprilie 2012 eliberată de Ministerul Transporturilor și Infrastructurii Drumurilor), fără drept de privatizare, formare a unui

imobil separat, schimbare a destinației și amplasarea construcțiilor capitale. La fel, termenul contractului de locațiune nr. 02-12/182 din 22 mai 2012 a fost prelungit până la 31 mai 2016 (f.d.55, volumul II).

La data de 22 ianuarie 2014 SRL „Angro Fruct A.I.” în calitate de locator a încheiat cu SRL „Select Frigo” - locatar un contract de locațiune a unei încăperi cu altă destinație decât cea locativă, situată pe adresa r-nul Anenii Noi, s. Chetrosu în zona drumului R2 Chișinău-Bender km 22+262-22+342 (partea dreaptă) cu suprafața de 360 m.p., pe un termen de până la 31 decembrie 2015 (f.d. 12, volumul I).

Potrivit procesului-verbal din 01 iunie 2015 întocmit de către executorul judecătoresc Bănărescu Anatolie, în urma deplasării la fața locului pe adresa r-nul Anenii Noi, s. Chetrosu, zona drumului R2 Chișinău-Bender km 22+262-22+342 (partea dreaptă), s-a constatat că la „Complexul cu obiecte de comerț” se efectuează lucrări de construcție de către SRL „Select Frigo” (f.d. 17, volumul I).

La 24 iunie 2015 SRL „Angro Fruct A.I.”, reprezentată de avocatul Corneliu Chisilița, a expediat în adresa SRL „Select Frigo” preavizul nr. 46-06/2015 cu privire la rezilierea unilaterală a contractului de arendă din 22 ianuarie 2014 (f.d. 10-11, volumul I). Preavizul a fost recepționat de către SRL „Select Frigo” la 07 iulie 2015, conform semnăturii de pe avizul de recepție (f.d. 9, volumul I).

Prin răspunsul nr. 01-07/2015 din 20 iulie 2015, administratorul SRL „Select Frigo”, Efrosinia Țimbrilo, a informat despre faptul primirii preavizului cu privire la rezilierea unilaterală a contractului de arendă și a invocat lipsa împuternicirilor avocatului Corneliu Chisilița de a reprezenta SRL „Angro Fruct A.I.” (f.d. 14, volumul I).

Înaintând prezenta acțiune la 22 septembrie 2015, SRL „Angro Fruct A.I.” a solicitat constatarea rezilierii contractului de locațiune (arendă) din 22 ianuarie 2014, demolarea construcției neautorizate efectuate de SRL „Select Frigo” pe terenul ÎS „Administrația Drumurilor nr. cadastral XXXXX în perimetrul km 22+262-22+342 (partea dreaptă) a traseului Chișinău-Bender și de pe terenul administrației publice locale cu nr. cadastral XXXXX, aflat în folosința SRL „Angro Fruct A.I” SRL în baza contractului de arendă din 25 martie 2013 în perimetrul km 22+262-22+342 a traseului Chișinău-Bender; evacuarea SRL „Select Frigo” și a bunurilor acesteia de pe terenul ÎS „Administrația Drumurilor nr. cadastral XXXXX în perimetrul km 22+262-22+342 (partea dreaptă) a traseului Chișinău-Bender și de pe terenul administrației publice locale cu nr. cadastral XXXXX; obligarea SRL „Select Frigo” și a altor persoane să nu creeze impedimente SRL „Angro Fruct A.I” în folosirea terenului Î.S „Administrația Drumurilor” nr. cadastral XXXXX în perimetrul km 22+262-22+342 (partea dreaptă) a traseului Chișinău –Bender și a terenului administrației publice locale cu nr. cadastral XXXXX, aflat în folosința SRL „Angro Fruct A.I” SRL în baza contractului de arendă din 25 martie 2013 în perimetrul km 22+262-22+342 a traseului Chișinău-Bender; încasarea cheltuielilor de judecată.

Totodată, se reține că la 12 martie 2016 SRL „Select Frigo” a depus cerere de chemare în judecată împotriva SRL „Angro Fruct A.I.”, solicitând obligarea pârâtei să ridice construcția temporară instalată parțial pe terenul reclamantei cu nr. cadastral XXXXX, situat în extravilanul com. Chetrosu, r-nul Anenii Noi, care aparține cu drept

de proprietate SRL „Select Frigo” și să elibereze căile de acces spre terenul cu nr. cadastral XXXXX, precum și încasarea cheltuielilor de judecată.

Prin încheierea din 18 octombrie 2016 a Judecătoriei Anenii Noi, cauzele civile au fost conexe într-un singur proces.

Prima instanță, fiind investită cu judecarea prezentei cauze, a ajuns la concluzia de a respinge ca neîntemeiată acțiunea depusă de SRL „Angro Fruct A.I.” și de a admite acțiunea depusă de SRL „Select Frigo”, fiind obligată SRL „Angro Fruct A.I.” să ridice construcția instalată parțial pe terenul cu nr. cadastral XXXXX, aflat în proprietatea SRL „Select Frigo” și să elibereze căile de acces spre acest teren. Totodată, s-a încasat de la SRL „Angro Fruct A.I.” în beneficiul SRL „Select Frigo” cheltuielile de judecată în mărime de 5100 de lei.

Ulterior, instanța de apel, fiind investită cu judecarea apelului declarat de SRL „Angro-Fruct A.I.”, a ajuns la concluzia netemeinicii acestuia, menținând hotărârea primei instanțe, pe care a considerat-o întemeiată și legală.

Verificând legalitatea deciziei atacate prin prisma argumentelor invocate în recurs, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție constată că este întemeiată concluzia instanțelor ierarhic inferioare cu privire la respingerea acțiunii depuse de SRL „Angro Fruct A.I.” și admiterea acțiunii înaintate de SRL „Select Frigo”, din următoarele motive.

Conform art. 733 din Codul civil (în redacția până la 01 martie 2019), contractul nu poate fi altfel rezolvit, reziliat sau revocat decât în temeiuri prevăzute de lege sau prin acordul părților.

Conform art. 737 alin. (1) din Codul civil (în redacția până la 01 martie 2019), rezoluțiunea contractului operează prin declarație scrisă față de cealaltă parte.

Conform art. 747 din Codul civil (în redacția până la 01 martie 2019), rezilierea operează numai pentru viitor. Pot fi reziliate contractele cu executare succesivă. La reziliere, art.734, 735, 737, 741-746 se aplică în modul corespunzător.

În pct. 2.1 din contractul de arendă din 22 ianuarie 2014, încheiat între SRL „Angro Fruct A.I.” în calitate de locatar și SRL „Select Frigo” – locatar, părțile au stabilit că termenul transmiterii în locațiune se stabilește de la data semnării prezentului contract până la 31 decembrie 2015.

Potrivit pct. 4.2 din contract, locatorul este în drept să ceară rezilierea contractului dacă locatarul nu achită chiria pe parcursul a 10 zile după expirarea termenului de plată prevăzut în cpt. 3.4, precum și în alte cazuri prevăzute de legislație sau de prezentul contract. Iar, conform pct. 4.3, locatarul se obligă să înfăptuiască îmbunătățire încăperii închiriate numai cu acordul scris al locatorului.

În conformitate cu pct. 6.5 din contract, rezilierea prezentului contract poate avea loc la cererea uneia din părți cu un preaviz în scris de 15 zile.

La 24 iunie 2015 SRL „Angro Fruct A.I.”, reprezentată de avocatul Corneliu Chisilița, a expediat în adresa SRL „Select Frigo” preavizul nr. 46-06/2015 cu privire la rezilierea unilaterală a contractului de arendă din 22 ianuarie 2014, prin care a informat locatarul despre rezilierea unilaterală a contractului de locațiune, ca urmare a efectuării construcțiilor neautorizate a bunului închiriat, în lipsa acordului prealabil și a actelor

confirmative ce acordă drepturi, solicitând sistarea și întreruperea efectuării construcțiilor neautorizate la imobilul proprietate a SRL „Angro Fruct A.I” situat pe adresa r. Anenii Noi. sat. Chetrosu zona drumului R2 Chișinău-Bender, km 22+262-22+342 (partea dreaptă) cu suprafața totală de 360 metri pătrați, cu demolarea acestora benevol până la 10 iulie 2015 și eliberarea imobilului cu evacuarea tuturor bunurilor proprietate SRL „Select Frigo” până la 10 iulie 2015 (f.d. 10-11, volumul I).

Preavizul a fost recepționat de către SRL „Select Frigo” la 07 iulie 2015, conform semnăturii de pe avizul de recepție (f.d. 9, volumul I).

Prin răspunsul nr. 01-07/2015 din 20 iulie 2015, administratorul SRL „Select Frigo”, Efrosinia Țimbrilo, a informat despre faptul primirii preavizului cu privire la rezilierea unilaterală a contractului de arendă și a invocat lipsa împuternicirilor avocatului Corneliu Chisilița de a reprezenta SRL „Angro Fruct A.I.” (f.d. 14, volumul I).

Se reține că prin încheierea irevocabilă din 21 decembrie 2015 a Judecătoriei Anenii Noi, s-a constatat că avocatul a avut dreptul în numele SRL „Angro Fruct A.I.” să înainteze reclamația în vederea respectării procedurii de soluționare a litigiului pe cale amiabilă (f.d. 73, volumul I).

Analizând circumstanțe expuse și prevederile legale citate, instanța de recurs menționează că rezilierea este acea sancțiune juridică care intervine în cazul neexecutării unui contract cu executare succesivă și constă în încetarea efectelor contractului pentru viitor.

La caz, părțile au prevăzut expres că rezilierea contractului poate avea loc la cererea uneia din părți cu un preaviz în scris de 15 zile.

Astfel, contractul din 22 ianuarie 2014 a fost reziliat prin expedierea de către SRL „Angro Fruct A.I” a preavizului din 24 iunie 2015 cu privire la rezilierea unilaterală a contractului de arendă și acordarea termenului de eliberarea a încăperii închiriate până la 10 iulie 2015, nefiind necesară constatarea de către instanța de judecată a rezilierii contractului de locațiune (arendă) din 22 ianuarie 2014, precum solicită în acțiune SRL „Angro Fruct A.I”.

Referitor la pretențiile SRL „Angro-Fruct A.I.” privind demolarea construcției, evacuarea „Select-Frigo SRL” de pe terenul ÎS „Administrația de stat a drumurilor” și de pe terenul administrației publice locale, precum și obligarea SRL „Select Frigo” și a altor persoane să nu creeze impedimente în folosirea acestor terenuri, instanțele ierarhic inferioare au constatat corect că SRL „Angro-Fruct A.I.” nu este îndreptățit să solicite acest fapt, or, proprietarii acestor terenuri sunt administrația publică locală și ÎS „Administrația de stat a drumurilor”.

Totodată, instanța de recurs reține că procesul-verbal de constatare a faptelor și a stărilor de fapt din 01 iunie 2015 întocmit de executorul judecătoresc Anatolie Bănărescu, este un act incomplet, neclar și nu constituie o probă pertinentă ce ar confirma îmbunătățirile, crearea obstacolelor și modificările aduse de SRL „Select-Frigo” la încăperea închiriată prin contractul de din 22 ianuarie 2014, or, executorul judecătoresc descrie în acest act că, pe terenul de 950 m.p. la Complexul cu obiecte de comerț se efectuează lucrări de construcție de către factorii de decizie din cadrul SRL „Select-Frigo”, deși încăperea transmisă în locațiune conform pct. 1.1 din contract este de 360

m.p., iar, în procesul întocmit nu specifică unde anume au fost efectuate lucrări de construcție.

Cu privire la acțiunea înaintată de SRL „Select Frigo”, instanța de recurs evidențiază prevederile art. 329 alin. (1) și (3) din Codul civil (în redacția până la 01 martie 2019), construcțiile și lucrările subterane sau de la suprafața terenului sunt prezumate a fi făcute de proprietarul terenului pe cheltuiala sa și îi aparțin acestuia până la proba contrară. Prin lucrări se înțeleg plantarea, precum și amenajările aduse unui teren care nu se încorporează în mod durabil în acesta.

În cazul în care construcțiile sau lucrările sunt făcute de un terț, proprietarul terenului are dreptul să le țină pentru sine sau să oblige terțul să le ridice pe cheltuială proprie și să repare daunele cauzate. Dacă păstrează construcțiile sau lucrările făcute de un terț, proprietarul este obligat să plătească, la alegere, valoarea materialelor și costul muncii ori o sumă de bani egală cu creșterea valorii terenului.

Conform art. 379 alin. (1) din Codul civil (în redacția până la 01 martie 2019), proprietarul poate cere interzicerea ridicării sau exploatării unor construcții sau instalații despre care se poate afirma cu certitudine că prezența și utilizarea lor atentează în mod inadmisibil asupra terenului său.

La data de 03 martie 2015 SRL „Select-Frigo” a devenit proprietarul terenului de tip Grădină cu nr. cadastral XXXXX, cu suprafața de 0.173 ha, amplasat în extravilanul corn. Chetrosu, r-1 Anenii Noi, în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 1070 din 02 martie 2015 încheiat cu Doloșcan Svetlana (f.d. 8, volumul II).

Potrivit Raportului de constatare tehnico-științifică nr. 16-280 din 01 decembrie 2016 executat de inginerul cadastral Ion Popa, construcția ridicată de SRL „Angro-Fruct A.I.” se extinde pe terenul cu nr. cadastral XXXXX, amplasată în extravilanul com. Chetrosu pe traseul Chișinău-Bender R2,km22+262-22+342, partea dreaptă, pe o suprafață de 90,6 m.p. Calea de acces spre terenul cu nr. cadastral XXXXX conform proiectului de organizare a terenului trebuie să fie efectuată prin partea de est a terenului, unde conform proiectului este drumul de acces care trebuie să aibă o lățime de 3,0 m, însă, din motiv că construcția ce se extinde pe terenul XXXXX a fost amplasată eronat, calea de acces a fost limitată la 1, 26 m (f.d. 125-132, volumul I).

Acest fapt se dovedește suplimentar și prin Nota de constatare a divergențelor la verificarea documentației cadastrale eliberată de OCT Anenii Noi la data de 09 septembrie 2015, unde se indică că, construcția se extinde pe terenul proprietate APL com. Chetrosu, la fel și pe terenul XXXXX (f.d. 191, volumul I).

Însăși SRL „Angro-Fruct A.I.”, atât pe parcursul examinării cauzei în instanțele ierarhic inferioare, cât și în cererea de recurs, recunoaște că, construcția nominalizată este amplasată pe trei terenuri cu proprietari diferiți: o porțiune de teren cu suprafața de 0,068 ha aparține ÎS „Administrația de stat a drumurilor” cu nr. cadastral XXXXX, o porțiune de teren cu suprafața de 0,0556 ha aparține Primăriei s. Chetrosu cu nr. cadastral XXXXX, iar altă porțiune de terenul nr. cadastral XXXXX, al cărui proprietar în prezent proprietar este SRL „Select Frigo”.

Prin urmare, instanțele ierarhic inferioare just au constatat că este îngădit în mod evident dreptul de proprietate al SRL „Select-Frigo” asupra terenului cu nr. cadastral

XXXXX, precum și calea de acces către acest teren, intimata fiind în imposibilitate de a se folosi în totalitate de terenul aflat în proprietatea sa, întrucât construcția SRL „Angro-Fruct A.I.” a fost ridicată parțial pe terenul acesteia.

Mai mult ca atât, terenul cu nr. cadastral XXXXX este cu destinație agricolă de tip grădină, fapt confirmat prin certificatul din 03 septembrie 2015 eliberat de OCT Anenii-Noi, pe care este interzisă ridicarea magazinelor sau a altor obiecte de comerț.

Nu poate fi reținut argumentul invocat de SRL „Angro Fruct A.I.” precum că a edificat construcția provizorie cu respectarea normelor legale, or, procesul-verbal de recepție finală nr. 4 din 17 aprilie 2013, anexat la materialele dosarului, nu conține toate semnăturile și ștampilele membrilor Comisiei de recepție și nici a Inspecției de Stat în Construcții, astfel până la moment nefiind dată în exploatare.

Prin scrisoarea nr. 01-04/66 din 07 iunie 2016, OCT Anenii Noi a informat, că SRL „Angro-Fruct A.I.” nu deține nici o construcție cu drept de proprietate și nu a fost înregistrat niciun proces verbal de recepție finală asupra vreunei construcții.

Prin urmare, recurenta, neavând o construcție înregistrată în Registrul bunurilor imobile conform legii, nu deține dreptul real de suprafață stabilit de lege care i-ar permite utilizarea terenului străin pentru a exploata construcția sa, or, potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile proprietarul terenului cu nr. cadastral XXXXX la moment este SRL „Select Frigo” în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 1070 din 02 martie 2015.

În circumstanțele expuse, este corectă soluția instanțelor ierarhic inferioare cu privire la admiterea acțiunii depuse de SRL „Select Frigo” și obligarea SRL „Angro Fruct A.I.” să ridice construcția instalată parțial pe terenul cu nr. cadastral XXXXX, aflat în proprietatea SRL „Select Frigo” și să elibereze căile de acces spre acest teren, cu încasarea de la SRL „Angro Fruct A.I.” în beneficiul SRL „Select Frigo” a cheltuielilor de judecată în mărime de 5100 de lei.

Din considerentele menționate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a respinge recursul și a menține decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. a) 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 respinge recursul declarat de Societatea cu Răspundere Limitată „Angro-Fruct A.I.”.

Se menține decizia din 05 decembrie 2019 a Curții de Apel Chișinău și hotărârea din 05 decembrie 2018 a Judecătoria Anenii Noi, sediul Central, în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Societatea cu Răspundere Limitată „Angro Fruct A.I.” împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Select Frigo” cu privire la constatarea rezilierii contractului de locațiune, demolarea construcției, evacuarea bunurilor și înlăturarea obstacolelor în folosința terenului și la cererea de chemare în judecată înaintată de Societatea cu Răspundere Limitată „Select Frigo” împotriva

Societății cu Răspundere Limitată „Angro Fruct A.I.”, intervenienți accesorii Consiliul comunei Chetrosu, raionul Anenii-Noi și Întreprinderea de Stat „Administrația de Stat a Drumurilor” cu privire la demolarea parțială a construcției și eliberarea căilor de acces pe terenul aflat în proprietate.

Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței,
judecătorul

judecătorii

Svetlana Filincova

Ala Cobăneanu

Galina Stratulat

Iurie Bejenaru

Mariana Pitic