

Dosarul nr. 2rac-40/21

Prima instanță: Judecătoria Chișinău, sediul Centru (jud. L. Bagrin)
Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (jud. L. Bulgac, V. Sîrbu, V. Buhnaci)

DECIZIE

29 octombrie 2021

mun. Chișinău

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

În componența:

Președintele ședinței, judecătorul
judecătorii

Ala Cobăneanu
Maria Ghervas
Victor Burduh
Aliona Miron
Mariana Pitic

examinând recursul declarat de către Societatea pe acțiuni „Estodor Com”, reprezentată de către avocatul Vladislav Roșca,

în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de către Societatea pe acțiuni „Estodor Com” împotriva Primarului general al municipiului Chișinău și Primăriei municipiului Chișinău, intervenienți accesorii Pretura Ciocana, municipiul Chișinău și Societatea cu răspundere limitată „Repost-Com” cu privire la repararea prejudiciului material și moral cauzat în urma demolării construcției,

împotriva deciziei din 02 septembrie 2020 a Curții de Apel Chișinău, prin care a fost respins apelul declarat de către Societatea pe acțiuni „Estodor Com”, reprezentată de către avocatul Vladislav Roșca și a fost menținută hotărârea din 13 februarie 2020 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru,

constată:

La 16 octombrie 2017 SA „Estodor Com” a depus cerere de chemare în judecată împotriva Primarului general al mun. Chișinău și Primăriei mun. Chișinău, intervenient accesoriu Pretura Ciocana, mun. Chișinău cu privire la repararea prejudiciului material și moral cauzat în urma demolării construcției.

În motivarea acțiunii reclamantul a indicat că, la 12 noiembrie 2010, între SA „Estodor Com” și Primăria mun. Chișinău a fost încheiat contractul de arendă nr.5526/2010 a terenurilor cu numerele cadastrale xxxx și yyyy, amplasate în mun. Chișinău, str. A. Russo, 20.

A menționat că, terenul cu suprafața de 0,0207 ha a fost transmis pentru extinderea, reconstruirea obiectivului privat, iar terenul cu suprafața de 0,26 ha a fost transmis pentru organizarea unei terase de vară.

A susținut că, conform pct. 2.3 din contract, arenda funciară a constituit suma de 6477 de lei anual, iar conform pct. 6 din contract, termenul arendeii a fost de 5

ani, urmând să expire la 12 noiembrie 2015.

A afirmat că, în scopul valorificării din punct de vedere economic a efectelor contractului de arendă, la 21 octombrie 2011 SA „Estodor Com” a cumpărat de la SRL „Repost-Com” construcția (pavilion) cu numărul cadastral yyyy, cu suprafața de 199,1 m.p., contra sumei de 2027875 de lei.

A relevat că, în aceeași zi a fost înregistrat dreptul de proprietate asupra acestei construcții din mun. Chișinău, str. A. Russo,20.

A notat că, a solicitat BC „Moldova Agroindbank” SA creditarea sa, în realizarea scopurilor economice, care presupuneau reconstrucția obiectului deja existent și construcția terasei de vară, cu ulterioara transmitere în locațiune a obiectivului către agenții economici interesați. Plata pentru locațiunea imobilului urma să fie redirecționată pentru stingerea creditului solicitat.

A specificat că, în anul 2012 au început lucrările de reconstrucție a obiectivului deja existent și construcția terasei, unde a fost ridicat cel de-al doilea nivel, având la bază elemente metalice, ce nu reprezentau lucrări capitale, având statut de construcții ușoare ce nu necesită autorizare.

A remarcat că, la 02 aprilie 2012, urmare a unui control efectuat de către Inspekția de Stat în Construcții, a fost întocmit procesul-verbal cu privire la contravenție în baza art. 179 din Codul contravențional, însă prin decizia Curții de Apel Chișinău din 10 octombrie 2012 a fost casată hotărârea Judecătorei Rîșcani, mun. Chișinău din 05 septembrie 2012 și a fost încetat procesul contravențional pornit în baza art. 179 din Codul contravențional în privința SA „Estodor Com”.

A declarat că, prin dispoziția Primarului general al mun. Chișinău nr. 1252-d din 14 noiembrie 2012 a fost pusă în sarcina Preturii Ciocana, mun. Chișinău, prin intermediul întreprinderilor municipale gestionate, să demoleze, în termen de zece zile, construcțiile edificate neautorizat de către SA „Estodor Com”.

A invocat că, în actul administrativ nu a fost indicat cu precizie care construcție a fost ridicată neautorizat. Mai mult, autoritatea publică locală executivă a emis dispoziția în lipsa unui temei, așa cum la respectiva dată deja fusese adoptată decizia Curții de Apel Chișinău din 10 octombrie 2012.

A menționat că, la 28 noiembrie 2012 autoritățile, împuternicite prin dispoziția Primarului general al mun. Chișinău nr. 1252-d din 14 noiembrie 2012, au demolat nu doar construcția ușoară la etajul 2, care figura în actele de constatare ale Inspekției de Stat în Construcții, dar și construcția inițială (etajul 1), care a fost procurată anterior de la SRL „Repost-Com”.

A susținut că, la 07 decembrie 2012 a fost întocmit procesul-verbal de finalizare a lucrărilor de demolare a construcției pretins neautorizate din mun. Chișinău, str. A. Russo,20.

A afirmat că, ilegalitatea acțiunilor Primarului general al mun. Chișinău și ale Primăriei mun. Chișinău a fost confirmată prin hotărârile instanțelor naționale. Astfel, prin hotărârea Judecătorei Centru, mun. Chișinău din 07 octombrie 2014 a fost admisă acțiunea înaintată de către SA „Estodor Com” împotriva Primăriei mun. Chișinău cu privire la contestarea actelor administrative și au fost anulate dispoziția Primarului general al mun. Chișinău nr. 241-d din 05 aprilie 2012 cu privire la sistarea lucrărilor de construcție și a valabilității autorizației de construire

nr. 312 din 18 mai 2011 și dispoziția Primarului general al mun. Chișinău nr. 1252-d din 14 noiembrie 2012 cu privire la demolarea construcțiilor neautorizate din str.A.Russo,20, mun. Chișinău. Hotărârea primei instanțe a fost menținută prin decizia Curții de Apel Chișinău din 20 mai 2015 și decizia Curții Supreme de Justiție din 30 septembrie 2015.

A relatat că, prin hotărârea Judecătoriei Ciocana, mun. Chișinău din 18 aprilie 2013 a fost respinsă acțiunea depusă de către Primăria mun. Chișinău împotriva SA „Estodor Com” cu privire la demolarea construcției edificate samavolnic, eliberarea lotului de pământ și înlăturarea obstacolelor în folosirea terenului ca fiind neîntemeiată. Hotărârea primei instanțe a fost menținută prin decizia Curții de Apel Chișinău din 03 iulie 2013 și decizia Curții Supreme de Justiție din 13 noiembrie 2013.

A notat că, întru soluționarea prezentului litigiu în mod extrajudiciar, la 02 noiembrie 2016 SA „Estodor Com” a expediat o cerere prealabilă în adresa Primarului general al mun. Chișinău, Primăriei mun. Chișinău și Preturii Ciocana, mun. Chișinău cu privire la recuperarea prejudiciilor în urma demolării ilegale a construcției din mun. Chișinău, str. A. Russo,20, însă solicitării expediate nu i-a fost dat curs.

A specificat că, urmare a acțiunilor de demolare efectuate de către Primăria mun. Chișinău și autoritățile împuternicite prin dispoziția emisă de Primarul general al mun. Chișinău, SA „Estodor Com” a suportat următoarele prejudicii: 1. suma de 2040042 de lei, care este prețul achitat la procurarea construcției inițiale cu suprafața de 199,1 m. p (et. 1), conform contractului de vânzare-cumpărare nr. 8870 din 21 octombrie 2011, încheiat între SA „Estodor Com” și SRL „Repost-Com”. În privința construcției cu un nivel nu au fost obiecții și nici contravenții privind construcția ilegală. Obiectul contravenției constatate de Inspekția de Stat în Construcții făcea referire la nivelul 2 (terasa de vară). Prin urmare, rentabilitatea acestei investiții a fost egalată cu zero odată cu demolarea întregii construcții. Suma în cauză include prețul de cumpărare al obiectivului (în baza contractului de vânzare-cumpărare nr.8870 din 21 octombrie 2011) și toate cheltuielile adiționale legate de autentificarea notarială a contractului, achitarea taxei de stat și a taxei pentru serviciile notariale prestate; 2. Suma de 2256884,30 de lei, care constituie cheltuielile pentru reconstrucția bunului existent. Această sumă se confirmă prin devizul de cheltuieli din 01 decembrie 2011 – „Reconstrucția și extinderea obiectivului privat din mun. Chișinău, A. Russo,20 (obiect: carcasa terasei), actul de recepționare a lucrărilor din 21 noiembrie 2011, devizul de cheltuieli din 01 iunie 2011 la elaborarea lucrărilor privind reconstrucția și extinderea obiectivului privat din mun. Chișinău, A. Russo,20, devizul lucrărilor de montaj electro, ventilare, încălzire din 13 iunie 2011 (organizarea terasei de vară aferente obiectivului comercial și alimentație publică din str. A. Russo,20), devizul lucrărilor de construcție din 15 iunie 2011 (organizarea terasei de vară aferente obiectivului comercial și alimentație publică din str. A. Russo,20), devizul lucrărilor de construcție nr. 1 din 27 mai 2011 (reconstrucția și extinderea obiectivului privat din str. A. Russo,20); 3. Suma de 4651968 de lei, care constituie cheltuielile suportate în legătură cu încheierea contractului de credit bancar din 07 octombrie 2011 (dobânda – 4558620 de lei,

comisionul unic pentru eliberarea creditului – 69070 de lei, cheltuielile suportate pentru formalitatea actelor necesare în baza contractului de credit bancar – 18204 lei, cheltuielile pentru asigurarea bunului – 6084 de lei). Suma pretinsă se confirmă prin copia contractului de credit nr. C11312 din 07 octombrie 2011, copia acordului adițional C11424 din 30 decembrie 2011, copia contractului de ipotecă C11312-C din 07 octombrie 2011, copia contractului de ipotecă C12-321-D din 06 octombrie 2012, copia contractului de ipotecă C11424-A din 30 decembrie 2011, contractul de credit C11312 din 07 octombrie 2011, copia acordului adițional C12321-B la contractul de ipotecă C10326-1 din 10 noiembrie 2010; 4. Suma de 68358 de Euro, care constituie cheltuielile directe legate de neexecutarea contractului de locațiune din 12 septembrie 2010 (clauza penală prevăzută pentru neexecutarea obligațiilor contractuale de către SA „Estodor Com”); 5. Suma de 1789944,27 de lei, care constituie pierderile suportate prin nefinalizarea construcției obiectului (diferența dintre sine-costul construcției și prețul de vânzare al acesteia ulterior demolării); 6. Suma de 20916,69 de Euro, care constituie cheltuielile suportate pentru stingerea datoriei apărute în baza contractului de credit. În total, SA „Estodor Com” a suportat un prejudiciu efectiv în mărime de 10771233,57 de lei și 89274,69 de Euro urmare a demolării ilegale a construcției amplasate în mun. Chișinău, str. A. Russo,20.

A declarat că, legătura causală dintre prejudiciul efectiv suportat și încălcarea dreptului de proprietate privată asupra construcției amplasate în mun. Chișinău, str.A.Russo,20 este una evidentă și directă. Or, faptul demolării construcției a avut loc în baza dispozițiilor Primarului general al mun. Chișinău nr. 241/d din 05 aprilie 2012 și nr. 1252-d din 14 noiembrie 2012, care ulterior au fost anulate în baza hotărârilor judecătorești irevocabile.

A invocat că, SA „Estodor Com” a suportat și prejudiciul în mărime de 1463190 de Euro, cu titlu de venit ratat.

În acest sens, a menționat că, demolarea construcției a fost în imposibilitate să obțină beneficii economice preconizate și să recupereze cheltuielile suportate în legătură cu construcția terasei de vară și reconstrucția primului nivel al acestui imobil.

A mai invocat că, SA „Estodor Com” i-a fost cauzat un prejudiciu moral estimat la suma de 2000000 de lei prin demolarea construcției și declarațiile defăimătoare făcute în adresa societății de către Primarul general al mun. Chișinău și reprezentanții Primăriei mun. Chișinău. La data demolării construcției, care s-a petrecut în prezența ultimilor, au fost prezenți și reprezentanții mass-media, care au preluat și publicat informația denigratoare în privința SA „Estodor Com”.

A solicitat încasarea în mod solidar de la pârâți a sumelor de 10771233,57 de lei și 89274,69 de Euro, cu titlu de prejudiciul material efectiv cauzat în rezultatul demolării ilegale a construcției din mun. Chișinău, str. A. Russo,20, proprietate privată a SA „Estodor Com”, a venitului ratat, pentru perioada în care SA „Estodor Com” nu a avut posibilitatea să exploateze imobilul, în sumă de 1463190 de Euro, a sumei de 2000000 de lei, cu titlu de prejudiciu moral, ca rezultat al demolării imobilului proprietatea sa și creării unei imagini și reputații proaste a SA „Estodor Com” de către Primarul general al mun. Chișinău, Dorin Chirtoacă și reprezentanții acestuia, a taxei de stat și a cheltuielilor de asistență juridică.

Prin încheierea protocolară din 18 octombrie 2019 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, a fost atrasă din oficiu în proces SRL „Respost-Com” în calitate de intervenient accesoriu.

Prin hotărârea din 13 februarie 2020 a Judecătoriei Chișinău, sediu Centru, acțiunea depusă de către SA „Estodor Com” a fost respinsă ca nefondată.

La 03 martie 2020 SA „Estodor Com”, reprezentată de către Vladislav Roșca, a declarat apel nemotivat, iar la 09 iunie 2020 a declarat apel motivat împotriva hotărârii primei instanțe, solicitând admiterea acestuia, casarea integrală a hotărârii primei instanțe și pronunțarea unei noi hotărâri cu privire la admiterea acțiunii.

Prin decizia din 02 septembrie 2020 a Curții de Apel Chișinău, a fost respins apelul declarat de către SA „Estodor Com”, reprezentată de către avocatul Vladislav Roșca și a fost menținută hotărârea primei instanțe.

La 30 noiembrie 2020 SA „Estodor Com”, reprezentată de către avocatul Vladislav Roșca, a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea acestuia, casarea integrală a deciziei instanței de apel și a hotărârii primei instanțe și emiterea unei noi hotărâri cu privire la admiterea acțiunii.

În motivarea recursului a indicat că, decizia instanței de apel este neîntemeiată și ilegală.

A menționat că, instanța de apel a apreciat arbitrar probele la dosar, ceea ce a dus la confuzia dintre construcția amplasată pe terenul nr. cadastral yyyy cu cea amplasată pe terenul nr. cadastral xxxx, iar, în final, eroarea comisă de instanța de apel a dus la încălcarea dreptului de proprietate al SA „Estodor Com”.

A susținut că, obiectul prezentului litigiu constă în recuperarea prejudiciului suportat de SA „Estodor Com” ca urmare a demolării ilegale a construcției aflate pe terenul cu nr. cadastral yyyy, dar nu de pe terenul cu nr. cadastral xxxx, la care se referă instanțele judecătorești inferioare în motivarea hotărârilor emise.

A afirmat că, instanța de apel a indicat în decizia sa că, terenul cu nr. cadastral 0100312.317 amplasat în nun. Chișinău, str. Alecu Russo,20, aparține cu drept de proprietate mun. Chișinău, fiind grevat cu dreptul de arendă în beneficiul SA „Estodor Com”. Pe terenul respectiv se afla construcția cu nr. cadastral yyyy, cu suprafața de 199,1 m. p., aflată în proprietatea SA „Estodor Com”. La fel, instanța de apel a constatat cert că, construcția cu nr. cadastral yyyy, cu suprafața de 199,1 m. p. a fost demolată, fapt confirmat prin certificatul nr. 0100/19/95066 din 24 iunie 2019.

A relevat că, instanța de apel a mai constatat că, în baza deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 13/31-25 din 28 octombrie 2010 „cu privire la darea în arendă a unor loturi de pământ din str. Alecu Russo,20” și în baza contractului de arendă nr.5526/2010 din 12 noiembrie 2010, SA „Estodor Com” s-a obligat să demoleze construcția de pe terenul cu nr. cadastral xxxx.

A specificat că, în pofida constatărilor respective efectuate de instanța de apel, aceasta a indicat ulterior în decizie că, nu a fost demonstrat faptul că, SA „Estodor Com” a fost lipsită în mod ilegal de proprietatea sa - imobilul amplasat în mun. Chișinău, str. Alecu Russo,20, or, terenul cu numărul cadastral yyyy, amplasat în mun. Chișinău, sect. Ciocana, str. Alecu Russo,20, aparține cu drept de proprietate municipiului Chișinău. La fel, instanța de apel a indicat că, recurentul a fost obligat

să efectueze reconstrucția obiectivului și a stației de așteptare a transportului urban din preajmă, organizarea terasei de vară, cu demolarea imobilului cu nr. cadastral xxxx.

A notat că, din motivarea respectivă a instanței de apel este cert faptul că, există o ruptură de logică în expunerile instanței, întrucât aceasta își contrazice propriile constatări efectuate anterior, ceea ce se datorează aprecierii arbitrare în ansamblu a probelor anexate la materialele cauzei.

A declarat că, este neîntemeiată afirmația instanței de apel că, nu a fost afectat dreptul de proprietate al recurente prin demolarea construcției cu suprafața de 199,1 m. p., deoarece terenul cu nr. cadastral yyyy aparține cu drept de proprietate mun. Chișinău. Chiar dacă terenul aparține mun. Chișinău, construcția demolată, însă, aparține cu drept de proprietate recurente. Atît probele anexate și, în special, extrasul din Registrul bunurilor imobile, cît și însăși instanța de apel a constatat că, construcția demolată cu suprafața de 199,1 m. p. aflată pe terenul cu nr. cadastral yyyy era în proprietatea recurente.

A invocat că, ce ține de demolarea construcției de pe terenul cu nr. cadastral xxxx, recurenta nu a înaintat careva pretenții privind recuperarea prejudiciului de pe urma demolării acelei construcții. Nu este clară și nici argumentată insistența instanțelor inferioare de a pune în evidență obligația recurente privind demolarea construcției de pe terenul cu nr. cadastral xxxx.

A mai invocat că, recurentul într-adevăr se obligase să demoleze construcția de pe terenul cu nr. cadastral xxxx, obligație ce a fost respectată, fapt confirmat prin actul despre controlul îndeplinirii cerințelor de folosire rațională și ocrotire a resurselor funciare, întocmit la 06 noiembrie 2012 de reprezentantul Direcției generale arhitectură, urbanism și relații funciare a Consiliului municipal Chișinău. Deci, demolarea construcției de pe terenul cu nr. cadastral xxxx este un subiect epuizat, asupra căruia recurentul nu a înaintat careva solicitări în prezentul litigiu.

A menționat că, contrar explicațiilor instanțelor inferioare, pretențiile formulate de SA „Estodor Com” se referă la demolarea construcției aflată pe terenul cu nr. cadastral yyyy. Or, prin acțiunile reprezentanților Primăriei mun. Chișinău și în baza dispozițiilor Primarului general al mun. Chișinău din 05 aprilie 2012 și 14 noiembrie 2012 a fost demolată anume construcția de pe terenul cu nr. cadastral yyyy. Acest fapt se confirmă și prin certificatul privind demolarea clădirii nr. 0100/19/95066 din 24 iunie 2019. Deși probele respective au fost analizate de instanța de apel, aceasta le-a apreciat arbitrar, or, în actele respective nu se face nicio referire la construcția de pe terenul cu nr. cadastral xxxx, pe cînd instanța de apel s-a pronunțat anume asupra construcției de pe terenul cu nr. cadastral xxxx.

A susținut că, instanța de apel a apreciat arbitrar toate probele, la care a făcut referire și nu a ținut cont de circumstanțele, care rezultă cert din probele respective și, anume, recurentul a procurat la 21 octombrie 2011 de la SRL „Repost-Com” construcția cu nr. cadastral yyyy, cu suprafața totală de 199,1 m. p., amplasată pe terenul cu nr. cadastral yyyy. Ulterior, construcția respectivă a fost demolată ilegal de către autoritățile municipale, cauzându-i recurentului prejudiciul material și moral.

A afirmat că, instanța de apel nu a aplicat normele legale în temeiul cărora

intimații ar fi obligați să repare prejudiciul material și moral suportat de către recurent, precum și să compenseze venitul ratat de acesta.

A relevat că, deși a enumerat în decizia sa norme legale cu privire la dreptul de proprietate, instanța de apel nu le-a aplicat, motivând că nu există niciun prejudiciu cauzat recurentului.

A remarcat că, instanța de apel a apreciat arbitrar probele ce dovedesc prejudiciul suportat și venitul ratat de către recurent.

A specificat că, în cadrul examinării cererii de chemare în judecată în prima instanță, recurentul a anexat un număr impunător de înscrisuri care dovedesc atât prejudiciul suportat, cât și venitul ratat ca consecință a demolării de către autoritatea publică locală a construcției amplasate pe terenul cu nr. cadastral yyyy aflată în proprietatea recurentului. Cu toate acestea, instanța de apel a apreciat arbitrar înscrisurile respective, afirmând că, nu au fost cauzate careva prejudicii recurentului.

A declarat că, în partea ce ține de venitul ratat, în cazul în care proiectul economic al recurentului, al cărui obiect era construcția ce a fost demolată, urma să fie implementat conform business planului, urma și trebuia să genereze beneficii economice. Aceste beneficii aveau scopul să acopere toate investițiile ce au fost efectiv suportate în construcția terasei de vară și reconstrucția primului nivel al acestui imobil.

În partea ce se referă la prejudiciul moral, a considerat că, este echitabil și este justificat un prejudiciu în mărime de 2 000 000 de lei, în condiția în care reputația recurentului a suferit enorm în urma acțiunilor și declarațiilor televizate și mediatizate ale reprezentanților autorităților publice locale. Or, aceste declarații însoțite de acțiunile ilegale de demolare au creat o percepție eronată în mediul de afaceri, precum și față de clienți despre reputația ireproșabilă a recurentului. Astfel, un impact negativ au avut aceste evenimente și asupra instituțiilor financiare la care se creditase recurentul și asupra Biroului de Istorie Creditare.

A relatat că, actul justiției întocmit de către instanța de apel este unul ce nu corespunde rigorilor naționale și internaționale privind motivarea unui act judecătoresc, aceasta nu conține o motivare completă a soluției instanței și nici nu oferă un răspuns recurentului de ce argumentele sale au fost respinse de către instanță. Instanța de apel doar a preluat o parte din argumentele primei instanțe, iar în rest au fost lăsate fără apreciere și au fost ignorate argumentele invocate de către recurent în cererea sa de apel.

Prin referința depusă la 11 ianuarie 2021 Primarul general al mun. Chișinău și Primăria mun. Chișinău, reprezentați de către Ion Ursu, au solicitat respingerea recursului.

În conformitate cu art. 440 alin. (2) Codul de procedură civilă, completul din 3 judecători prin încheierea din 17 iunie 2021 a considerat recursul admisibil și a dispus examinarea fondului de un complet din 5 judecători.

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

Studiind materialele dosarului, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră recursul întemeiat și care urmează a fi admis cu casarea integrală a deciziei instanței de apel și trimiterea

cauzei spre rejudecare în instanța de apel din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. c) CPC, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul și 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.

În conformitate cu art. 432 alin. (4) CPC, săvârșirea altor încălcări decât 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.

Înaintând prezenta cerere de chemare în judecată, SRL „Estodor Com” a solicitat încasarea în mod solidar de la Primarul general al mun. Chișinău și Primăria mun.Chișinău a sumelor de 10771233,57 de lei și 89274,69 de Euro, cu titlu de prejudiciul material efectiv cauzat în rezultatul demolării ilegale a construcției cu nr.cadastral yyyy, cu suprafața de 199,1 m.p. din mun. Chișinău, str. A.Russo,20, proprietate privată a SA „Estodor Com”, a venitului ratat, pentru perioada în care SA „Estodor Com” nu a avut posibilitatea să exploateze imobilul, în sumă de 1463190 de Euro, a sumei de 2000000 de lei, cu titlu de prejudiciu moral, ca rezultat al demolării imobilului proprietatea sa și creării unei imagini și reputații proaste a SA „Estodor Com” de către Primarul general al mun. Chișinău, Dorin Chirtoacă și reprezentanții acestuia, a taxei de stat și a cheltuielilor de asistență juridică.

Prima instanță, fiind investită cu judecarea prezentei cauze, a ajuns la concluzia netemeinicii acțiunii.

Ulterior, instanța de apel, fiind investită cu judecarea apelului declarant de către SA „Estodor Com”, reprezentată de către avocatul Vladislav Roșca, a ajuns la concluzia netemeinicii acestuia, menținând hotărârea primei instanțe, pe care a considerat-o întemeiată și legală.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție conchide, însă, că o astfel de soluție rezultă din nedeterminarea exactă a naturii juridice a litigiului, criteriu, care presupune prin sine lămurirea completă și certă a situației de fapt sub toate aspectele, mai mult, concluziile instanței de apel sunt bazate pe o apreciere unilaterală și arbitrară a materialului probator, fapt ce vine în contradicție cu normele de drept procedural.

În conformitate cu art. 118 alin. (3) CPC, circumstanțele care au importanță pentru soluționarea justă a cauzei sunt determinate definitiv de instanța judecătorească pornind de la pretențiile și obiecțiile părților și ale altor participanți la proces, precum și de la normele de drept material și procedural ce urmează a fi aplicate.

În conformitate cu art. 130 alin. (1) și (2) CPC, instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă și nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblu și interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege. Nici un fel de probe nu au pentru instanță judecătorească o forță probantă prestabilită fără aprecierea lor.

În conformitate cu art. 239 CPC, 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.

Totodată, în conformitate cu art. 373 alin. (1) și (2) CPC, 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. 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 pricinii, apreciază probele din dosar și cele prezentate suplimentar în instanță de apel de către participanții la proces.

La caz, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție reține că, instanța de apel, în motivarea deciziei, a menționat că, terenul cu nr. cadastral yyyy amplasat în mun. Chișinău, str. Alecu Russo,20, aparține cu drept de proprietate mun. Chișinău, fiind grevat cu dreptul de arendă în beneficiul SA „Estodor Com”. Pe terenul respectiv este înregistrată construcția cu nr. cadastral yyyy, cu suprafața de 199,1 m. p., care aparține cu drept de proprietate SRL „Estodor Com”.

Totodată, instanța de apel a menționat că, construcția cu nr. cadastral yyyy, cu suprafața de 199,1 m. p. a fost demolată, fapt confirmat prin certificatul nr. 0100/19/95066 din 24 iunie 2019.

Ulterior, instanța de apel a mai constatat că, în baza deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 13/31-25 din 28 octombrie 2010 cu privire la darea în arendă a unor loturi de pământ din str. Alecu Russo,20 și în baza contractului de arendă nr.5526/2010 din 12 noiembrie 2010, SA „Estodor Com” s-a obligat să efectueze reconstrucția obiectivului și a stației de așteptare a transportului urban din preajmă, organizarea terasei de vară, cu demolarea imobilului cu nr. cadastral xxxx și amenajarea stradală a terenului adiacent, în termen de un an.

Însă, în pofida constatărilor respective efectuate de instanța de apel, aceasta a concluzionat că, prima instanță corect a ajuns la concluzia de a respinge pretenția cu privire la repararea prejudiciului material, iar pretinsa lipsire ilegală de proprietate privată a SA „Estodor Com” nu poate fi reținută, deoarece prin luarea în arendă a terenurilor în baza deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 13/31-25 din 28 octombrie 2010 cu privire la darea în arendă a unor loturi de pământ din str. Alecu Russo,20 și a contractului de arendă nr. 5526/2010 din 12 noiembrie 2010, SA „Estodor Com” s-a obligat să demoleze imobilul cu nr. cadastral xxxx.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrative lărgit al Curții Supreme de Justiție ține să menționeze că, din cererea de chemare în judecată rezultă că, SRL „Estodor Com” a solicitat repararea prejudiciului material și moral cauzat în urma demolării ilegale a construcției cu nr. cadastral yyyy, cu suprafața de 199,1 m.p. din mun. Chișinău, str. A.Russo,20, care a fost procurată de la SRL „Repost-Com” în baza contractului de vânzare-cumpărare din 21 octombrie 2011 (f.d. 25, vol. I), dar nu în urma demolării construcției de pe terenul cu nr. cadastral 0100312041.

Mai mult ca atât, recurentul SA „Estodor Com” a invocat că, la 14 noiembrie 2012, prin dispoziția Primarului general al mun. Chișinău nr. 1252-d, a fost pusă în sarcina Preturii sect. Ciocana, prin intermediul întreprinderilor municipale gestionate, să demoleze, în termen de 10 zile, construcțiile edificate neautorizat de către SA „Estodor Com” și, anume, în baza acestei dispoziții a fost demolată și construcția inițială (etaj. 1), care a fost procurată anterior de la SRL „Repost Com”, însă instanța de apel a omis să verifice cele invocate de către recurent și să dea apreciere circumstanțelor care au importanță pentru soluționarea justă a cauzei.

Or, confuzia dintre construcția amplasată pe terenul cu nr. cadastral yyyy cu cea amplasată pe terenul cu nr. cadastral xxxx este o eroare comisă de instanța de apel care nu poate fi corectată de către instanța de recurs.

În contextul dat, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție reține că, cele descrise incontestabil indică la o examinare superficială a cauzei, fără a fi supusă controlului temeinicia și corectitudinea soluției date de prima instanță prin prisma prevederilor legale și fără a intra în esența litigiului apărut în speță.

Ca urmare, în sensul art. 6 §1 din Convenția Europeană pentru Apărarea Drepturilor Omului și a Libertăților Fundamentale, instanța de recurs ține să menționeze că, instanțele de judecată trebuie să indice cu suficientă claritate motivele pe care-și întemeiază hotărârile, iar având în vedere caracterul determinant al concluziilor sale, să precizeze noțiunile, ce implică o apreciere a faptelor supuse examinării.

De asemenea, noțiunea de proces echitabil impune ca instanța de judecată să nu-și motiveze doar sumar hotărârea sa, ci să examineze efectiv problemele esențiale care-i sunt supuse aprecierii și să nu se mulțumească de a proba pur și simplu concluziile uneia dintre părți.

În speță, prezintă relevanță și faptul că, folosirea criteriilor pentru determinarea corectă a naturii juridice a litigiului dat, reieșind din specificul acestuia, presupune prin sine lămurirea completă și pe bază de dovezi certe a situației de fapt, care, este diferită de la caz la caz.

Astfel, din considerentele menționate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a admite recursul, de a casa integral decizia instanței de apel și de a trimite cauza spre rejudecare în instanța de apel.

La rejudecarea cauzei, instanța de apel urmează să țină cont de cele menționate, să verifice și alte circumstanțe ce prezintă importanță pentru soluționarea corectă a litigiului, să aprecieze sub toate aspectele, complet și obiectiv, conform exigențelor art. 130 CPC, probele administrate pe dosar și în dependență de situația stabilită, în raport cu normele de drept material care reglementează relațiile civile, să adopte o hotărâre întemeiată și legală.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. c) CPC, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție,

decide:

Se admite recursul declarat de către Societatea pe acțiuni „Estodor Com”,

reprezentată de către avocatul Vladislav Roșca.

Se casează integral decizia din 02 septembrie 2020 a Curții de Apel Chișinău în cauza civilă la cererea de chemare în judecată de către Societatea pe acțiuni „Estodor Com” împotriva Primarului general al municipiului Chișinău și Primăriei municipiului Chișinău, intervenienți accesorii Pretura Ciocana, municipiul Chișinău și Societatea cu răspundere limitată „Repost-Com” cu privire la repararea prejudiciului material și moral cauzat în urma demolării construcției, cu trimiterea cauzei spre rejudecare la Curtea de Apel Chișinău, de un alt complet de judecată.

Decizia nu se supune niciunei căi de atac.

Președintele ședinței,
judecătorul

Ala Cobăneanu

judecătorii

Maria Ghervas

Victor Burduh

Aliona Miron

Mariana Pitic