

Dosarul nr. 2ra-141/22
2-17132046-01-2ra-03022022

prima instanță: Judecătoria Chișinău, sediul Centru – V. Puica
instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău – A. Panov, I. Secrieru, L. Pruteanu

DECIZIE

22 decembrie 2022

mun. Chișinău

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

În componență:

Președintele ședinței, judecătorul
judecătorii

Maria Ghervas
Nina Vascan
Nicolae Craiu
Mariana Pitic
Aliona Miron

examinând în ședință publică, cu prezența părților, recursul declarat de Nicolai Galici, reprezentat de avocații Sergiu Cotruța și Dumitru Buliga,

în cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de Ion Macovei împotriva lui Nicolai Galici cu privire la încasarea sumei, dobânzii de întârziere, încasarea prejudiciului cauzat de evoluția indicelui prețurilor de consum și compensarea cheltuielilor de judecată,

împotriva deciziei din 14 decembrie 2021 a Curții de Apel Chișinău, prin care s-a admis apelul declarat de Ion Macovei, s-a casat hotărârea din 24 ianuarie 2020 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru și s-a pronunțat o hotărâre nouă, prin care s-a admis parțial acțiunea depusă de Ion Macovei,

constată:

La 05 decembrie 2016, Ion Macovei a depus cerere de chemare în judecată, care pe parcursul examinării cauzei a fost concretizată, împotriva lui Nicolai Galici cu privire la încasarea sumei, dobânzii de întârziere, încasarea prejudiciului cauzat de evoluția indicelui prețurilor de consum și compensarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii a invocat că, în perioada 2013-2014, Nicolai Galici i-a transmis bunul imobil care îl deținea în proprietate din str. XXX, cu numărul cadastral XXX, cu S-129 m.p., pentru reconstruirea și extinderea acestuia într-un centru comercial.

Reclamantul a menționat că a început lucrările de menaj, făcând ordine pe lotul adiacent, a defrișat autorizat arborii, a colectat deșeurile și le-a transportat. Ulterior, a reconstruit bunul imobil și a construit o anexă, cu suprafața de 168,9 m.p. și mansardă.

Conform înțelegerii, toate cheltuielile de construcție și reconstrucție urmau a fi suportate de Ion Macovei, iar Nicolai Galici trebuia să-i recupereze 50% din

aceste cheltuieli. Totodată, 1/3 cotă-parte din bunul imobil edificat trebuia să-i revină lui Nicolai Galici, iar 2/3 cote-părți lui Ion Macovei.

Reclamantul a indicat că Nicolai Galici nu a restituit cheltuielile suportate de el, conform înțelegerii prelabile, în mărime de 50%. Mai mult ca atât, după darea în exploatare a bunului imobil, Nicolai Galici a înregistrat dreptul de proprietate doar pe numele său, explicându-i că îi va recupera în totalitate costul lucrărilor efectuate, a materialelor și venitul ratat.

Ion Macovei a menționat că au convenit cu Nicolai Galici să-i fie recuperată suma de 120 000 de euro, însă, ultimul nu i-a achitat-o. În schimb, Nicolai Galici a grevat bunul imobil în favoarea fratelui său, asigurându-și astfel posibilitatea eschivării de la executarea obligațiilor.

În asemenea circumstanțe, reclamantul a considerat că este îndreptățit de a revendica de la Nicolai Galici suma de 120 000 de euro, cu care acesta s-a îmbogățit nejustificat, în conformitate cu prevederile art. 1389 din Codul civil, în redacția în vigoare până la 01 martie 2019.

Reclamantul Ion Macovei a solicitat prin cererea de chemare în judecată încasarea de la Nicolai Galici în beneficiul său a sumei de 120 000 de euro, a dobânzii de întârziere în mărime de 1 286 186 de lei, a prejudiciului cauzat de evoluția indicelui prețurilor de consum pentru perioada 24 martie 2015 – 27 octombrie 2019 în sumă de 545 238 de lei și compensarea cheltuielilor de judecată.

Prin hotărârea din 24 ianuarie 2020 a Judecătorei Chișinău, sediul Centru, s-a respins cererea de chemare în judecată depusă de Ion Macovei (vol. III, f.d. 22, 27-32).

La 30 ianuarie 2020, Ion Macovei a declarat apel împotriva hotărârii din 24 ianuarie 2020 a Judecătorei Chișinău, sediul Centru (vol. III, f.d. 24-25).

Pe parcursul examinării cauzei în apel, Ion Macovei a depus cereri în temeiul art. 372 alin. (3) din Codul de procedură civilă, prin care a solicitat suplimentar încasarea de la Nicolai Galici în beneficiul său a dobânzii de întârziere în sumă de 118 223 de euro, pentru perioada 30 iunie 2020 – 14 iulie 2020 (vol. III, f.d. 72, 90).

Prin decizia din 21 iulie 2020 a Curții de Apel Chișinău s-a admis apelul declarat de Ion Macovei.

S-a casat hotărârea din 24 ianuarie 2020 a Judecătorei Chișinău, sediul Centru și s-a emis o hotărâre nouă, prin care:

S-a admis parțial acțiunea depusă de Ion Macovei.

S-a încasat de la Nicolai Galici în beneficiul lui Ion Macovei prejudiciul material în mărime de 1 829 460 de lei, dobânda de întârziere în sumă de 1 068 103,94 de lei și cheltuielile judiciare cu titlu de taxă de stat în sumă de 9 850 de lei, cheltuielile pentru expertiză în mărime de 5 200 de lei, cheltuielile pentru eliberarea actelor în sumă de 2 593 de lei, cheltuielile pentru executare în mărime de 5 440 de lei și cheltuielile pentru asistență juridică în mărime de 23 450 de lei, iar în total 2 944 096,94 de lei.

În rest, acțiunea s-a respins.

S-a încasat de la Nicolai Galici în beneficiul statului taxa de stat de a cărei plată a fost scutit apelantul în mărime de 25 000 de lei (vol. III, f.d. 101-102, 103-114).

Prin decizia din 07 iulie 2021 a Curții Supreme de Justiție s-a admis recursul declarat de Nicolai Galici, reprezentat de avocatul Sergiu Cotruța.

S-a casat integral decizia din 21 iulie 2020 a Curții de Apel Chișinău și s-a remis cauza spre rejudecare la Curtea de Apel Chișinău, de un alt complet de judecată (vol. IV, f.d. 6-12).

Rejudecând cauza, Curtea de Apel Chișinău, prin decizia din 14 decembrie 2021, a admis apelul declarat de către Ion Macovei și a casat hotărârea din 24 ianuarie 2020 a Judecătorei Chișinău, sediul Centru, adoptând o hotărâre nouă, prin care:

S-a admis parțial cererea de chemare în judecată depusă de Ion Macovei.

S-a încasat de la Nicolai Galici în beneficiul lui Ion Macovei suma de 1 829 460 de lei cu titlu de prejudiciu material, suma de 1 051 663 de lei cu titlu de dobândă de întârziere și cheltuielile de judecată suportate, constituite din: taxa de stat achitată în mărime de 9 850 de lei, cheltuielile pentru expertiză în mărime de 5 200 de lei, cheltuieli pentru eliberarea actelor în sumă de 2 593 de lei, cheltuieli pentru executare în mărime de 5 440 de lei și cheltuieli pentru asistență juridică în mărime de 23 450 de lei, în total – 2 927 656 de lei.

În rest, acțiunea înaintată de Ion Macovei s-a respins ca neîntemeiată.

S-a încasat de la Nicolai Galici în beneficiul statului taxa de stat, de care Ion Macovei a fost scutit în mărime de 25 000 lei.

S-a respins ca neîntemeiată cererea de întoarcere a executării înaintată de Nicolai Galici (vol. IV, f.d. 123, 124-139).

În consolidarea soluției instanța de apel a reținut că suportul probator administrat la materialele cauzei atestă cert că Ion Macovei a construit și reconstruit bunul imobil din str. XXX, ce aparține lui Nicolai Galici, cu acordul acestuia. Mai mult ca atât, ultimul nu a întreprins măsuri din care ar rezulta dezacordul său față de acțiunile întreprinse de Nicolai Galici.

Astfel, instanța de apel a conchis că, în condițiile speței, Nicolai Galici s-a îmbogățit fără justă cauză din contul lui Ion Macovei, care a efectuat lucrări de reconstrucție și construcție a bunului imobil situat pe str. XXX, ce aparține lui Nicolai Galici și de care acesta dispune efectiv, în cuantum de 1 829 460 de lei, dar nu i-a compensat această sumă. Prin urmare, Nicolai Galici are obligația de a-l despăgubi pe Ion Macovei pentru prejudiciul cauzat, inclusiv achitând dobânda de întârziere.

La 15 decembrie 2021, Nicolai Galici, reprezentat de avocatul Sergiu Cotruța, a declarat recurs împotriva deciziei din 14 decembrie 2021 a Curții de Apel Chișinău, solicitând casarea integrală a deciziei recurate și menținerea hotărârii din 24 ianuarie 2020 a Judecătorei Chișinău, sediul Centru (vol. V, f.d. 2-20)

În motivarea recursului a reiterat temeiurile de fapt și de drept ale speței, suplimentar invocând că instanța de apel a dat apreciere greșită raporturilor juridice litigioase, iar drept consecință a aplicat eronat normele de drept material.

Recurentul a considerat că suportul probator anexat la dosar, precum și consecutivitatea încheierii contractelor și clauzelor acestor contracte, demonstrează faptul că Ion Macovei conștientiza natura raporturilor juridice dintre dânsii. Prin urmare, la caz, nu se poate conchide că ar fi existat alte raporturi decât de locațiune sau ar fi avut loc alte înțelegeri.

Nicolai Galici a menționat că lucrările de demolare și reconstrucție a imobilului închiriat au fost efectuate de către Ion Macovei fără acordul său, or, despre acțiunile întreprinse samavolnic de către Ion Macovei proprietarul imobilului a aflat prin scrisoarea expediată de Pretura sectorului Rîșcani, mun. Chișinău. Astfel, după ce a aflat despre demolarea bunului, prin notificare scrisă și adusă la cunoștință la 05 septembrie 2014, Nicolai Galici i-a interzis lui Ion Macovei să efectueze careva lucrări de construcție la bunul imobil închiriat. Ultimul, la rândul său, prin inscripția olografă aplicată pe această notificare, s-a obligat să nu efectueze lucrări de construcție pe acest teren.

La fel, recurentul a subliniat că efectuarea lucrărilor neautorizate de către Ion Macovei sunt confirmate și prin hotărârea din 30 ianuarie 2015 a Judecătorei Rîșcani, mun. Chișinău, în baza căreia ultimul a fost recunoscut vinovat de comiterea contravenției prevăzute la art. 179 din Codul contravențional, pentru executarea construcțiilor de orice categorie, a lucrărilor de modificare, reamenajare, consolidare și reparație capitală a clădirilor și edificiilor, indiferent de tipul de proprietate și de destinație, fără autorizație de construcție.

Așa, în urma încălcării prevederilor contractuale, Nicolai Galici și Ion Macovei au încheiat acordul cu privire la rezilierea contractului de locațiune din 16 iunie 2014, începând cu data de 15 septembrie 2014, potrivit căruia locatorul acceptă și își asumă obligația să achite locatarului contravaloarea cheltuielilor suportate pentru reparația fațadei, acoperișului, a pilonilor de suport a imobilului transmis în locațiune, precum și pentru înlocuirea gardului care separă terenul de spațiul public, care vor fi achitate conform devizului de cheltuieli prezentat locatorului. Astfel, îmbunătățirile imobilului efectuate de către Ion Macovei fără permisiunea locatorului, conform legii și în baza contractului de locațiune, au devenit proprietatea lui Nicolai Galici.

De asemenea, recurentul a notat că Ion Macovei nu i-a înaintat careva pretenții referitor la compensarea cheltuielilor cu titlu de îmbunătățiri și nu i-a prezentat devizul de cheltuieli. În opinia sa, singura dorință a lui Ion Macovei era darea în exploatare a imobilului și transmiterea acestuia în continuare în locațiune.

Nicolai Galici a indicat că suportul probator administrat în prezenta cauză demonstrează că Ion Macovei neautorizat a demolat parțial construcția care îi aparținea lui Nicolai Galici, iar ulterior la fel în mod neautorizat și fără permisiunea proprietarului a reconstruit acest bun imobil (hală comercială) pe banii încasați din locațiunea bunului, neachitând absolut nimic proprietarului. Aceste circumstanțe demonstrează că între Ion Macovei și Nicolai Galici au existat raporturi contractuale de locațiune a imobilului din str. XXX, în baza cărora Ion Macovei a avut obligația de a nu efectua lucrări de replanificare sau reconstruire a spațiului comercial transmis în locațiune, ci doar să efectueze din cont propriu reparația curentă a bunului.

Astfel, Nicolai Galici a conchis că reieșind din natura raporturilor juridice existente între dânsul și Ion Macovei, precum și faptul că nu și-a dat acordul ca Ion Macovei să reconstruiască imobilul din str. XXX, Ion Macovei nu este îndreptățit să pretindă la valoarea prestației executate samavolnic, pe motiv că nu poate fi restituită o prestație efectuată prin acțiuni ilegale ale ultimului. Faptul că Ion Macovei nu s-a conformat clauzelor contractului de locațiune nu i se poate imputa lui Nicolai Galici, iar efectuarea ilegală a lucrărilor de demolare și

reconstrucție a imobilului, fără acordul proprietarului, nu atrage după sine recuperarea cheltuielilor.

Cu atât mai mult că, potrivit Raportului de expertiză nr. 079 din 20 mai 2019, lucrările de construcție efectuate de către Ion Macovei nu sunt calitative, iar starea tehnică a bunului imobil nu corespunde normativelor tehnice în construcții, normelor sanitare și normelor antiincendiare, fapt ce necesită executarea lucrărilor de remediere. Edificarea anexei „A2” și nivelului doi al bunului a avut loc în mod neautorizat, în lipsa certificatului de urbanism, a proiectului de execuție și a autorizației de construire, fapt ce contravine Legii privind calitatea în construcții. La moment, bunul nu este sigur pentru exploatare.

Recurentul a decelat că, după darea în exploatare la 24 martie 2015 a bunului imobil din str. XXX, cu S-297,2 m.p., Ion Macovei prin intermediul SRL „Aruz Service”, la 01 aprilie 2015, a luat în locațiune acest bun imobil, fără vreo obiecție și fără careva înțelegeri, precum și nu a invocat careva nemulțumiri. Prin aceste acțiuni, Ion Macovei a recunoscut că Nicolai Galici este unicul proprietar al imobilului dat.

La fel, Nicolai Galici a apreciat suma pretinsă de Ion Macovei ca fiind speculativă, deoarece conform raportului autorizat de evaluare din 01 decembrie 2015 a bunului imobil reconstruit din str. XXX, valoarea de piață a imobilului constituie 725 280 de lei, iar potrivit Registrului bunurilor imobile valoarea estimativă a bunului constituie 885 000 de lei, adică aproximativ 35 000 de euro, însă, reclamantul înaintează pretenții în baza aceluiși obiect și pretinde efectuarea unor îmbunătățiri în sumă de 120 000 de euro, fapt care este irațional.

Recurentul a considerat că instanța de apel neargumentat și-a întemeiat soluția doar în baza Raportului de expertiză nr. 079 din 20 mai 2019, deoarece acesta conține date neconforme și care nu pot fi raportate la circumstanțele cauzei. La efectuarea expertizei, costul lucrărilor de construcție demarate la acest bun imobil au fost apreciate de către expert prin metoda organoleptică, pe baza evaluării sale de experiență prin puncte sau plasarea probelor pe scara imaginară. Acest fapt denotă caracterul subiectiv și speculativ al pretinselor lucrări de îmbunătățire și reconstrucție efectuate de Ion Macovei, cât și a cheltuielilor suportate, or, însuși concluziile expertului nu reflectă situația de fapt dintre părți, ci doar niște aprecieri subiective și imaginare. Mai mult ca atât, Raportul de expertiză nr. 079 din 20 mai 2019 a fost efectuat conform suprafețelor *de facto* ale imobilului, ceea ce presupune că au fost luate în considerare inclusiv și suprafețe neautorizate și ilegale.

Prin urmare, suma de 1 829 460 de lei apreciată de expert în calitate de costuri de îmbunătățire a imobilului nu este una obiectivă, deoarece anexele lit. „a1” și lit. „a2” nu sunt recunoscute de nici-un act permisiv în construcții, ceea ce denotă ilegalitatea acestora și atrage necesitatea demolării.

În opinia recurentului, reieșind din faptul că suprafața totală a bunului imobil din str. XXX, conform datelor din Registrul bunurilor imobile, constituie 297,2 m.p., costul îmbunătățirilor urma a fi raportat exclusiv la suprafața autorizată.

Alt aspect important este faptul că, la aprecierea costului îmbunătățirilor efectuate la imobil, costul materialelor utilizate a fost evaluat la prețul materialelor noi, deși conform explicațiilor suplimentare ale expertului Anatolie Achimov date la 13 noiembrie 2019 vis-a-vis de Raportul de expertiză nr. 079 din

20 mai 2019, construcția comercială prezintă numeroase defecte, manifestate prin găuri în panourile Sandwich, care nu sunt tipice unor deteriorări specifice, fapt care concluzionează că acestea nu sunt noi și au o altă destinație, nefiind confecționate pentru a fi montate la construcția în cauză.

Deopotrivă, în devizului local nr. 1, pe lângă cheltuielile de manoperă și materiale de construcție, sunt incluse cheltuieli care nu au nicio legătură cauzală, și anume: asigurări sociale și medicale în sumă de 76 446 de lei; cheltuieli de transport în sumă de 50 839 de lei; cheltuieli pentru depozitare în sumă de 14 525 de lei; cheltuieli de regie în sumă de 182 137 de lei; beneficiu de deviz în sumă de 86 295 de lei; TVA (20%) 304 910 lei. Ba mai mult ca atât, la materialele cauzei nu a fost anexat vreun contract de antrepriză, contract de depozit sau vreo factură fiscală, dispoziție de plată, care ar confirma suportarea cărorva cheltuieli în acest sens.

La fel, în Raportul de expertiză nr. 079 din 20 mai 2019, expertul prezintă fotografiile ale terenului din partea stradală adiacent bunului imobil, indicând că au fost efectuate lucrări de asfaltare. Totodată, aceste lucrări de asfaltare au fost incluse și în devizul local nr. 1, influențând suma costului îmbunătățirilor aduse bunului imobil. Deși, terenul din partea stradală adiacent bunului imobil este proprietate publică, iar lucrările de asfaltare au fost efectuate de către autoritatea publică locală și din resurse administrative.

Acest fapt a fost confirmat și de către expertul Anatolie Achimov, care în explicațiile suplimentare din 13 noiembrie 2019 a notat că „nu există temei legal și faptic în vederea includerii cheltuielilor de asfaltare a străzii adiacente care aparține domeniului public la cheltuielile de construire a clădirii. Acestea cheltuieli de asfaltare a străzii au fost incluse în devizul local nr. 1 din motivul că Ion Macovei a indicat că sunt executate de dumnealui”.

Astfel, în opinia recurentului, concluziile trase în Raportul de expertiză nr. 079 din 20 mai 2019 nu pot fi puse la baza hotărârii pronunțate asupra fondului prezentului litigiu, deoarece denaturează valoarea reală a costului îmbunătățirilor aduse bunului imobil din str. XXX.

Prin referința din 14 februarie 2022, intimatul Ion Macovei a solicitat declararea recursului lui Nicolai Galici împotriva deciziei din 14 decembrie 2021 a Curții de Apel Chișinău ca fiind inadmisibil, în temeiul art. 433 lit. a) din Codul de procedură civilă (vol. V, f.d. 121-124).

Prin referința din 13 mai 2022, intimatul Ion Macovei a solicitat respingerea recursului declarat de Nicolai Galici și menținerea deciziei din 14 decembrie 2021 a Curții de Apel Chișinău, în temeiul art. 445 alin. (1) lit. a) din Codul de procedură civilă.

În conformitate cu art. 434 din Codul de procedură civilă, recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau a deciziei integrale, dacă legea nu prevede altfel. Termenul de 2 luni este termen de decădere și nu poate fi restabilit.

Colegiul consideră că, în speță, calea de atac în ordine de recurs a fost demarată în interiorul termenului legal, deoarece conform extrasului din poșta electronică cu adresa „valeria.puntea@justice.md”, decizia motivată din 14 decembrie 2021 a Curții de Apel Chișinău a fost notificată electronic reprezentantului recurentului, avocatului Sergiu Cotruța, la 31 ianuarie 2022

(vol. IV, f.d. 141), iar cererea de recurs a fost depusă la 15 decembrie 2021 (vol. V, f.d. 2).

Prin încheierea din 13 aprilie 2022 a Curții Supreme de Justiție s-a considerat admisibil recursul declarat de Nicolai Galici împotriva deciziei din 14 decembrie 2021 a Curții de Apel Chișinău și s-a transmis Colegiului lărgit pentru examinare în fond.

Prin referința din 13 mai 2022, intimatul Ion Macovei a solicitat respingerea recursului declarat de Nicolai Galici și menținerea deciziei din 14 decembrie 2021 a Curții de Apel Chișinău, în temeiul art. 445 alin. (1) lit. a) din Codul de procedură civilă.

La 15 iunie 2022, recurentul Nicolai Galici, reprezentat de avocatul Sergiu Cotruța, a depus prin poștă electronică cerere privind examinarea recursului în ședință publică, cu participarea părților.

Prin încheierea din 15 iunie 2022 a Curții Supreme de Justiție s-a fixat examinarea recursului declarat de Nicolai Galici împotriva deciziei din 14 decembrie 2021 a Curții de Apel Chișinău în ședință publică cu participarea tuturor participanților, precum și s-au invitat toți participanții la proces.

La 13 iulie 2022, reprezentantul intimatului Ion Macovei, avocatul Alexandru Bodrug, a depus la Curtea Supremă de Justiție cerere cu privire la încetarea procedurii de recurs intentate la recursul declarat de Nicolai Galici împotriva deciziei din 14 decembrie 2021 a Curții de Apel Chișinău, în temeiul art. 445¹ din Codul de procedură civilă (vol. V, f.d. 221-225).

La 21 iulie 2022, reprezentantul recurentului Nicolai Galici, avocatul Sergiu Cotruța, a depus cerere cu privire la scoaterea de pe rol a cererii de chemare în judecată înaintate de Ion Macovei împotriva lui Nicolai Galici cu privire la încasarea sumei, dobânzii de întârziere, încasarea prejudiciului cauzat de evoluția indicelui prețurilor de consum și compensarea cheltuielilor de judecată, în temeiul art. 445 alin. (1) lit. d) coroborat cu art. 267 lit. a) din Codul de procedură civilă (vol. VI, f.d. 1-3).

Prin încheierea din 13 octombrie 2022 a Curții Supreme de Justiție s-a respins cererea reprezentantului intimatului Ion Macovei, avocatului Alexandru Bodrug, cu privire la încetarea procedurii de recurs intentate la recursul declarat de Nicolai Galici împotriva deciziei din 14 decembrie 2021 a Curții de Apel Chișinău, în temeiul art. 445¹ din Codul de procedură civilă, ca fiind neîntemeiată.

La 13 octombrie 2022, recurentul Nicolai Galici a depus cererea cu privire la sesizarea Curții Constituționale a Republicii Moldova în vederea ridicării excepției de neconstituționalitate a sintagmei „nu este relevant faptul dacă îmbogățirea fără justă cauză a avut loc ca rezultat al comportamentului uneia dintre părți, a unui terț sau ca urmare a unei cauze independente de voința lor” din art. 1389 alin. (1) din Codul civil, în redacția Legii nr. 1107-XV din 06 iunie 2002.

Prin încheierea din 13 octombrie 2022 a Curții Supreme de Justiție s-a admis cererea depusă de către recurentul Nicolai Galici cu privire la sesizarea Curții Constituționale a Republicii Moldova privind ridicarea excepției de neconstituționalitate.

Prin Decizia nr. 158 din 22 noiembrie 2022 a Curții Constituționale a Republicii Moldova s-a declarat inadmisibilă sesizarea privind excepția de

neconstituționalitate a articolului 1389 alin. (1) din Codul civil (în redactarea de până la 1 martie 2019), ridicată de Nicolai Galici, parte în dosarul nr. 2ra-141/2022, pendinte la Curtea Supremă de Justiție.

Examinarea recursului declarat de Nicolai Galici împotriva deciziei din 14 decembrie 2021 a Curții de Apel Chișinău a fost fixată în ședință publică cu participarea tuturor participanților, pentru data de 15 decembrie 2022.

La 15 decembrie 2022, în cadrul ședinței de judecată, recurentul Nicolai Galici, precum și reprezentanții acestuia, avocații Sergiu Cotruță și Dumitru Buliga, au solicitat anexarea la materialele cauzei, cu titlu de probă nouă, a raportului de expertiză extrajudiciară nr. 191 din 05 decembrie 2022, întocmit de către expertul judiciar Anatolie Achimov, înregistrat în Direcția evidență și documentare procesuală a Curții Supreme de Justiție la 13 decembrie 2022 sub nr. 5264.

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

Articolul 442 din Codul de procedură civilă prescrie în alin. (1) că la judecarea cauzei în ordine de recurs nu pot fi administrate probe noi, care nu au fost cercetate de instanțele inferioare.

Așa, în temeiul art. 442 alin. (1) din Codul de procedură civilă, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție a refuzat anexarea dovezilor noi, restituind lui Nicolai Galici, sub semnătură, raportul de expertiză extrajudiciară nr. 191 din 05 decembrie 2022, întocmit de către expertul judiciar Anatolie Achimov, înregistrat în Direcția evidență și documentare procesuală a Curții Supreme de Justiție la 13 decembrie 2022 sub nr. 5264.

În cadrul ședinței de judecată publice din data de 15 decembrie 2022, recurentul Nicolai Galici și reprezentanții acestuia, avocații Sergiu Cotruță și Dumitru Buliga, au susținut integral recursul declarat împotriva deciziei din 14 decembrie 2021 a Curții de Apel Chișinău pe temeiurile de fapt și de drept expuse în cererea de recurs.

Recurentul Nicolai Galici a confirmat că transmis în locațiune lui Ion Macovei, iar ulterior agentului economic administrat de Ion Macovei, construcția cu S-129 m.p. din str. XXX. Însă, Ion Macovei neautorizat a demolat parțial construcția cu S-129 m.p. și a reconstruit-o prin extinderea suprafeței de la 129 m.p. la 297,2 m.p., dar fără acordul lui Nicolai Galici și în lipsa actelor permise eliberate de administrația publică locală și autoritățile competente, fapt pentru care Ion Macovei a fost recunoscut vinovat în comiterea contravenției prevăzute la art. 179 din Codul contravențional prin hotărârea din 30 ianuarie 2015 a Judecătoriei Rîșcani, mun. Chișinău.

Nicolai Galici în ședința publică a recunoscut că, deși, construcția a fost neautorizată, totuși la inițiativa sa a fost convocată Comisia de recepție finală și imobilul reconstruit și construit de Ion Macovei a fost dat în exploatare, cu înregistrarea lui ulterioară în cadastru.

La fel, recurentul și reprezentanții acestuia, avocații Sergiu Cotruță și Dumitru Buliga, au menționat că, după rezilierea contractului de locațiune cu Ion Macovei și cu agentul economic administrat de către acesta, Nicolai Galici

folosește în continuare construcția cu S-297,2 m.p. din str. XXX și a transmis-o în locațiune contra plată altor persoane, beneficiind astfel de foloase dintr-o construcție edificată fără acordul său.

Referitor la clauzele conținute în acordul adițional la contractul de locațiune din 16 iunie 2014, precum și în acordul din 15 septembrie 2014 de reziliere a contractului de locațiune din 16 iunie 2014, prin care locatorul Nicolai Galici și-a eliberat acordul ca locatarul Ion Macovei din cont propriu să efectueze lucrări de reparație, reconstrucție (fațada, acoperișul, pilonii de suport ai imobilului, înlocuirea gardului care separă terenul de spațiul public (drum)), dar asumându-și obligația să-i ramburseze aceste cheltuieli la momentul încetării contractului de locațiune, recurentul și reprezentanții acestuia au explicat că, pentru a-i fi compensate investițiile suportate în imobilului primit în locațiune, locatarul Ion Macovei urma să-i prezinte locatorului Nicolai Galici devizul de cheltuieli suportate pentru lucrările de reparație și reconstrucție.

Reprezentanții recurentului au remarcat că, la caz, Ion Macovei nu a efectuat lucrări de reparație, dar neautorizat a demolat parțial construcția ce aparținea cu drept de proprietate lui Nicolai Galici și care i-a fost transmisă în locațiune, edificând în locul acesteia o altă construcție neautorizată și în lipsa acordului lui Nicolai Galici. Mai mult ca atât, după rezilierea contractului de locațiune, Ion Macovei nu i-a prezentat lui Nicolai Galici devizul de cheltuieli pentru lucrările de reparație și reconstrucție (fațada, acoperiș, pilonii de suport ai imobilului, înlocuirea gardului care separă terenul de spațiul public) și nu i-a solicitat restituirea acestor cheltuieli.

Reprezentanții recurentului au confirmat existența și legalitatea acordului adițional la contractul de locațiune din 16 iunie 2014, precum și a acordului din 15 septembrie 2014 de reziliere a contractului de locațiune din 16 iunie 2014, semnate de locatorul Nicolai Galici și locatarul Ion Macovei, prin care locatorul Nicolai Galici și-a eliberat acordul ca locatarul Ion Macovei din cont propriu să efectueze lucrări de reparație, reconstrucție (fațada, acoperișul, pilonii de suport ai imobilului, înlocuirea gardului care separă terenul de spațiul public (drum)) a imobilului din str. XXX, precum și a declarat că acceptă lucrările și își asumă la momentul încetării contractului de locațiune obligația de a achita contravaloarea cheltuielilor suportate.

Din acest motiv, reprezentanții recurentului au considerat că Ion Macovei nu a respectat procedura, prevăzută prin lege și prin contractul părților, de soluționare prealabilă a cauzei pe cale extrajudiciară, iar acest fapt constituie temei de scoatere a cererii de pe rol, în conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. d) coroborat cu art. 267 lit. a) din Codul de procedură civilă.

Reprezentanții recurentului au susținut că, în speță, obligativitatea respectării procedurii prealabile este prevăzută atât de contractul părților, care prevede că pentru rambursarea cheltuielilor de reparație și reconstrucție locatarul Ion Macovei trebuia să prezinte locatorului Nicolai Galici devizul de cheltuieli, precum și de art. 909 din Codul civil, care prevedea că la expirarea termenului sau la rezilierea contractului de locațiune, locatarul are dreptul să ceară compensarea de către locator a valorii îmbunătățirilor efectuate cu permisiunea locatorului.

Subsecvent, reprezentanții recurentului au opinat că instanța de apel eronat a încasat dobânda de întârziere, deoarece în condițiile speței nu este aplicabilă

instituția dobânzii de întârziere. Ba mai mult ca atât, Nicolai Galici nici nu a fost pus în întârziere, iar drept urmare nu poate fi stabilit momentul de când urmează a fi calculată dobânda de întârziere.

Fiind audiați în cadrul ședinței de judecată publice din data de 15 decembrie 2022, intimatul Ion Macovei și reprezentantul acestuia, avocatul Alexandru Bodrug, au solicitat respingerea recursului declarat de Nicolai Galici și menținerea deciziei din 14 decembrie 2021 a Curții de Apel Chișinău, susținând integral referința depusă la 13 mai 2022, în temeiul art. 445 alin. (1) lit. a) din Codul de procedură civilă.

Intimatul Ion Macovei a explicat că, după încheierea contractului de locațiune, Nicolai Galici i-a dat acordul să reconstruiască din contul propriu încăperea cu S-129 m.p., din str. XXX, ce îi aparținea cu drept de proprietate, urmând ca la momentul încetării contractului de locațiune, expirarea termenului sau reziliere, să-i ramburseze contravaloarea cheltuielilor suportate, conform devizului de cheltuieli.

Ion Macovei a accentuat că, locatorul Nicolai Galici cunoștea și era de acord ca locatarul să extindă suprafața bunului imobil din str. XXX.

Mai mult ca atât, după rezilierea contractului de locațiune, locatorul Nicolai Galici și-a înregistrat dreptul de proprietate asupra bunului imobil nou construit (reconstruit) din str. XXX, majorându-și patrimoniul, prin extinderea suprafeței imobilului deținut în proprietate de la 129 m.p. până la 297,2 m.p.

Intimatul a menționat că, în conformitate cu înțelegerile avute cu Nicolai Galici, precum și în baza clauzelor acordului adițional la contractul de locațiune din 16 iunie 2014 și a acordului din 15 septembrie 2014 de reziliere a contractului de locațiune din 16 iunie 2014, s-a adresat locatorului Nicolai Galici după rezilierea contractului de locațiune nu o singură dată cu solicitări verbale de a-i fi restituită suma de 120 000 de euro, ce a suportat-o în legătură cu reconstrucția imobilului din str. XXX și extinderea suprafeței acestuia de la 129 m.p. până la 297,2 m.p. Deși, Nicolai Galici a recunoscut verbal și i-a promis executarea obligației sale de rambursare a acestei sume, s-a eschivat de la plata ei.

Ion Macovei a recunoscut că, după rezilierea contractului de locațiune, nu i-a prezentat lui Nicolai Galici devizul de cheltuieli pentru reconstrucția imobilului din str. XXX, în urma căreia a fost extinsă suprafața acestuia de la 129 m.p. până la 297,2 m.p., deoarece nu avea un deviz final pe toate lucrările de reparație în ansamblu. Însă, acest fapt nu-l exonerează pe Nicolai Galici de obligația să-i compenseze suma investită pentru extinderea imobilului din contul căreia acesta și-a majorat valoarea patrimoniului. Cu atât mai mult că, s-a adresat de nenumărate ori în formă verbală lui Nicolai Galici cu solicitarea de a-i fi restituite cheltuielile suportate pentru reconstrucția imobilului, iar acesta nu i-a solicitat niciodată prezentarea devizului de cheltuieli și îi promitea că va plăti sumă dată.

Referitor la dobânda de întârziere și de când se consideră pus în întârziere Nicolai Galici, intimatul Ion Macovei a susținut că nu urma să-l someze și să-l pună în întârziere pe Nicolai Galici în legătură cu restituirea sumei de 120 000 de euro pentru reconstrucția imobilului din str. XXX, deoarece acordul adițional la contractul de locațiune din 16 iunie 2014 și acordul din 15 septembrie 2014 de reziliere a contractului de locațiune din 16 iunie 2014 prevăd expres că obligația locatorului de a achita contravaloarea cheltuielilor suportate de locatar pentru

reconstrucția imobilului din str. XXX, s-a născut la momentul încetării contractului de locațiune.

În opinia sa, locatarul nu trebuia să someze locatorul în legătură cu plata cheltuielilor pentru reconstrucția imobilului primit în locațiune și să-l pună în întârziere, deoarece actele juridice semnate între părți stipulau expres evenimentul când ia naștere obligația lui Nicolai Galici de a-i restitui lui Ion Macovei cheltuielile suportate în legătură cu reconstrucția imobilului din str. XXX.

În conformitate cu articolul 445 alin. (1) lit. b) din Codul de procedură civilă, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul și să caseze integral sau parțial decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe, pronunțând o nouă hotărâre.

În speță, urmare a dezbatelor din ședința publică și probatoriul anexat la materialele dosarului, Colegiul atestă că, la 17 ianuarie 2011, Nicolai Galici și SRL „Daily Wants” au încheiat contractul de vânzare-cumpărare a bunului imobil construcție comercială, situată pe str. XXX, cu suprafața totală de 129 m.p., cu nr. cadastral XXX, amplasată pe un teren pentru construcții cu S-0,032 ha, ce se află în proprietatea administrației publice locale (vol. I, f.d. 90-91 recto-verso).

La 14 decembrie 2013, Nicolai Galici, în calitate de locator și Ion Macovei, în calitate de locatar, au încheiat contract de locațiune cu titlu gratuit, în baza căruia primul a transmis în locațiune celui din urmă bunul imobil din str. XXX, cu suprafața de 129 m.p., până la 15 iunie 2014, fără încasarea plății pentru chirie.

Potrivit pct. 3.2.3, 3.2.4 și 3.2.8 ale contractului, locatarul Ion Macovei s-a obligat să efectueze din cont propriu reparația bunului închiriat, să repare rețelele ingineresti, să evacueze din cont propriu gunoiul de pe teritoriul bunului închiriat, să achite serviciile comunale, iar la expirarea termenului locațiunii să transmită locatorului toate drepturile asupra îmbunătățirilor, reconstrucțiilor și modificărilor ce fac parte integrantă a bunului imobil închiriat (vol. I, f.d. 95 recto-verso).

La 16 iunie 2014, Nicolai Galici și Ion Macovei au încheiat alt contract de locațiune, în baza căruia Nicolai Galici a transmis în locațiune lui Ion Macovei bunul imobil din str. XXX, pe un termen de 2 ani și 11 luni, adică până la 15 mai 2017.

Conform pct. 2.1 al contractului, plata pentru chirie a fost stabilită în mărime de 3 000 de euro lunar, care trebuia achitată nu mai târziu de data de 10 a lunii curente.

Totodată, pct. 2.1.3 al contractului stipulează că locatarul Ion Macovei va beneficia de 2 luni de folosire a spațiului comercial fără plata chiriei (vol. I, f.d. 97-98 recto-verso).

În aceeași zi, la 16 iunie 2014, Nicolai Galici și Ion Macovei au semnat acordul adițional semnat la contractul de locațiune din 16 iunie 2014, prin care au convenit că lucrările de reparație, reconstrucție (fațada, acoperișul, pilonii de suport ai imobilului) vor fi efectuate de către locatarul Ion Macovei, din cont propriu, conform devizului de cheltuieli prezentat locatorului. Locatorul, la rândul său, acceptă efectuarea lucrărilor menționate, iar achitarea contravalorii cheltuielilor suportate va fi examinată suplimentar la momentul încetării contractului de locațiune (vol. I, f.d. 99).

Din scrisoarea Preturii sectorului Rîșcani, mun. Chișinău, nr. 01-30/06-503 din 17 iulie 2014, rezultă că, la 23 iunie 2014, Ion Macovei a demolat neautorizat imobilul comercial cu S-129 m.p., din str. XXX, arendat de la Nicolai Galici și a început lucrările neautorizate de construcție cu extinderea unui nou imobil (vol. I, f.d. 100).

Potrivit certificatului nr. 112866 eliberat de Oficiul Cadastral teritorial Chișinău la 30 iulie 2014 „privind rezultatele inspectării bunului imobil”, în urma inspectării și măsurării bunului imobil din str. XXX, la cererea lui Nicolai Galici, s-a constatat că construcția comercială „A” (01) a fost reconstruită, iar anexa „A1” a fost construită fără autorizare (vol. I, f.d. 101, 102).

Prin notificarea scrisă și adusă la cunoștință la 05 septembrie 2014, Nicolai Galici i-a cerut lui Ion Macovei stoparea lucrărilor de construcție la bunul imobil din str. XXX, până la examinarea de către instanța de judecată a legalității procesului-verbal cu privire la contravenție, întocmit de Inspekția de Stat în Construcție în privința lui Ion Macovei (vol. I, f.d. 103).

La 15 septembrie 2014, Nicolai Galici și Ion Macovei au semnat acordul de reziliere a contractului de locațiune din 16 iunie 2014.

Prin acordul de reziliere părțile au menționat că „dat fiind faptul că locatarul a reparat fațada, acoperișul, pilonii de suport a imobilului transmis în locațiune, precum și a înlocuit gardul care separă terenul de spațiul public (drum), lucrările de reparație, reconstrucție, efectuate de către locatar vor fi achitate acestuia conform devizului de cheltuieli prezentat locatorului, iar locatorul acceptă lucrările și își asumă la momentul încetării contractului de locațiune obligația de a achita contravaloarea cheltuielilor suportate” (vol. I, f.d. 17, 104).

Prin hotărârea din 30 ianuarie 2015 a Judecătoriei Rîșcani, mun. Chișinău, Ion Macovei a fost recunoscut vinovat de comiterea contravenției prevăzute de art. 179 din Codul contravențional pentru executarea construcțiilor de orice categorie, a lucrărilor de modificare, reamenajare, consolidare și reparație fără autorizație de constructive, precum și a construcțiilor ce cad sub incidența legislației privind calitatea în construcții fără licență eliberată în modul stabilit (vol. I, f.d. 106-107).

La 27 februarie 2015, Primăria municipiului Chișinău a eliberat lui Nicolai Galici certificat de urbanism informativ nr. 86/15 pentru bunul imobil din str. XXX (vol. I, f.d. 110).

Potrivit recipisei din 24 martie 2015, Ion Macovei a primit de la Nicolai Galici suma de 13 000 de euro pentru darea în exploatare a bunului imobil din str. XXX (vol. I, f.d. 109).

Colegiul atestă că, la 24 martie 2015, de către Comisia de recepție finală, condusă de președintele comisiei – viceprimarul municipiului Chișinău Nistor Grozavu, a fost semnat procesul-verbal de recepție finală nr. 167, prin care s-a propus și s-a recomandat spre recepție construcția comercială lit. „A01” reconstruită și anexa lit. „A1” din str. XXX. Comisia de recepție finală a motivat propunerea în baza certificatului de urbanism informativ nr. 86/15 din 27 februarie 2015 și constatărilor avizelor pozitive anexate (vol. I, f.d. 111-112 recto-verso).

La 01 aprilie 2015, Nicolai Galici, în calitate de locator și SRL „Aruz Service”, reprezentată de administratorul Ion Macovei, în calitate de locatar, au încheiat contractul de locațiune, în baza căruia primul a transmis celei din urmă

în locațiune bunul imobil din str. XXX, S-297,2 m.p., până la 10 martie 2018, contra plății lunare de 1 500 de euro (vol. I, f.d. 113-115).

Prin hotărârea din 29 noiembrie 2016 a Judecătorei Buiucani, mun. Chișinău, care a intrat în vigoare la 31 octombrie 2017, s-a reziliat contractul de locațiune din 01 aprilie 2015 încheiat între Nicolai Galici și SRL „Aruz Service” în legătură cu neachitarea plății de chirie. Totodată, s-a evacuat SRL „Aruz Service” din imobilul amplasat pe str. XXX și s-a încasat de la SRL „Aruz Service” în beneficiul lui Nicolai Galici datoria în sumă de 15 750 de euro și penalitatea în sumă de 80,32 de euro (vol. I. f.d. 117-120, 224 recto-verso).

La 05 decembrie 2016, Ion Macovei a depus în instanța de judecată prezenta acțiune civilă împotriva lui Nicolai Galici, pretinzând de la ultimul compensarea cheltuielilor suportate pentru construcția și reconstrucția imobilului închiriat, invocând că în rezultatul acestor lucrări Nicolai Galici, ca proprietar al imobilului, s-a îmbogățit fără just temei, solicitând prin cererea de chemare în judecată concretizată suma de 120 000 de euro.

La capitolul dat, Colegiul reține că potrivit Raportului de expertiză nr. 079 din 20 mai 2019 costul îmbunătățirilor (a manoperei și a materialelor utilizate pentru lucrări de demontare, demolare, de menaj și evacuare a deșeurilor, reparație, reconstrucție) efectuate la imobilul din str. XXX, constituie suma de 1 829 460 de lei (vol. II, f.d. 82-104).

Fiind investită cu judecarea acțiunii în prima instanță, Judecătoria Chișinău, sediul Centru, prin hotărârea din 24 ianuarie 2020, a respins cererea de chemare în judecată înaintată de Ion Macovei (vol. III, f.d. 22, 27-32).

Rejudecând cauza, Curtea de Apel Chișinău, prin decizia din 14 decembrie 2021, a admis apelul declarat de către Ion Macovei și a casat hotărârea din 24 ianuarie 2020 a Judecătorei Chișinău, sediul Centru, adoptând o hotărâre nouă, prin care:

S-a admis parțial cererea de chemare în judecată depusă de Ion Macovei.

S-a încasat de la Nicolai Galici în beneficiul lui Ion Macovei suma de 1 829 460 de lei cu titlu de prejudiciu material, suma de 1 051 663 de lei cu titlu de dobândă de întârziere și cheltuielile de judecată suportate, constituite din: taxa de stat achitată în cuantum de 9 850 de lei, cheltuielile pentru expertiză în mărime de 5 200 de lei, cheltuieli pentru eliberarea actelor în sumă de 2 593 de lei, cheltuieli pentru executare în mărime de 5 440 de lei și cheltuieli pentru asistență juridică în mărime de 23 450 de lei, în total – 2 927 656 de lei.

În rest, acțiunea înaintată de Ion Macovei s-a respins ca neîntemeiată.

S-a încasat de la Nicolai Galici în beneficiul statului taxa de stat, de care Ion Macovei a fost scutit în mărime de 25 000 lei.

S-a respins ca neîntemeiată cererea de întoarcere a executării înaintată de Nicolai Galici (vol. IV, f.d. 123, 124-139).

Efectuând controlul judiciar al deciziei din 14 decembrie 2021 a Curții de Apel Chișinău, Colegiul constată că instanța de apel a cercetat multiaspectual cauza, corect a constatat starea de fapt a litigiului și a dat o apreciere justă și întemeiată raporturilor juridico-civile din prezenta speță, însă, a interpretat și aplicat eronat normele de drept material în partea capătului de cerere cu privire la încasarea dobânzii de întârziere. Respectiv, instanța de recurs urmează să intervină

în soluția instanței de apel doar în partea pretențiilor de încasare a dobânzii de întârziere și cu titlu subsecvent în cea de compensare a cheltuielilor de judecată.

În debut, Colegiul apreciază ca neîntemeiată cererea reprezentantului recurentului Nicolai Galici, avocatului Sergiu Cotruța, cu privire la scoaterea de pe rol a cererii de chemare în judecată din următoarele raționamente.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. d) din Codul de procedură civilă, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul și să caseze decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe, dispunând încetarea procesului ori scoaterea cererii de pe rol dacă există temeiurile prevăzute la art. 265 și 267.

Deopotrivă, art. 267 lit. a) din Codul de procedură civilă stipulează că instanța judecătorească scoate cererea de pe rol în cazul în care reclamantul nu a respectat procedura, prevăzută prin lege sau prin contractul părților, de soluționare prealabilă a cauzei pe cale extrajudiciară, inclusiv prin mediere.

Colegiul observă că reprezentantul recurentului și-a întemeiat solicitarea de scoatere de pe rol a cererii de chemare în judecată pe faptul că locatarul Ion Macovei nu a somat în scris locatorul Nicolai Galici despre rambursarea cheltuielilor de reparație și reconstrucție, precum și nu i-a prezentat devizul de cheltuieli care le-a suportat pentru reconstrucția imobilului din str. XXX.

Însă, instanța de recurs apreciază ca eronată poziția reprezentantului recurentului, precum că înainte de a se adresa în instanța de judecată cu acțiune privind compensarea de către locator a valorii îmbunătățirilor efectuate, locatarul Ion Macovei trebuia să se adreseze locatorului Nicolai Galici cu cerere de soluționare a litigiului pe cale amiabilă extrajudiciară. Or, conform art. 909 alin. (1) din Codul civil (în redacția în vigoare la momentul adresării în instanța de judecată), la expirarea termenului sau la rezilierea contractului de locațiune, locatarul are dreptul să separe îmbunătățirile, efectuate cu permisiunea locatorului, care pot fi separate fără a se deteriora bunul ori să ceară compensarea valorii lor de către locator dacă legea sau contractul nu prevede altfel.

La caz, însă, acordul adițional la contractul de locațiune din 16 iunie 2014 și acordul din 15 septembrie 2014 de reziliere a contractului de locațiune din 16 iunie 2014 prevăd expres că obligația locatorului de a achita locatarului contravaloarea cheltuielilor suportate de către acesta pentru reconstrucția imobilului din str. XXX, se naște din momentul încetării contractului de locațiune.

Astfel, având în vedere că actele juridice valabil încheiate au putere de lege între părțile contractante, în condițiile speței, locatarul este îndreptățit să-și apere direct în instanța de judecată drepturile lezate de către locator prin neachitarea contravalorii îmbunătățirilor efectuate bunului închiriat, fără a fi obligat să-i adreseze locatorului o cerere prealabilă.

În această ordine de idei, Colegiul consideră că nici art. 909 alin. (1) din Codul civil, nici acordul adițional la contractul de locațiune din 16 iunie 2014 și acordul din 15 septembrie 2014 de reziliere a contractului de locațiune din 16 iunie 2014 nu instituie obligația locatarului Ion Macovei de a preceda înaintarea prezentei acțiuni în instanța de judecată cu o cerere prealabilă adresată locatorului Nicolai Galici, prin care să-i solicite achitarea benevolă a contravalorii cheltuielilor suportate de către acesta pentru reconstrucția imobilului din str. XXX.

Cu referire la fondul litigiului, Colegiul notează că nu poate accepta criticile recurentului și a reprezentanților acestora, precum că în prezenta speță lipsesc raporturile de îmbogățire fără justă cauză, deoarece nu poate fi restituită o prestație care rezultă din acțiunile ilegale ale lui Ion Macovei, care contrar clauzelor contractului, fără acordul proprietarului, a demolat apoi a reconstruit imobilul. Or, în condițiile speței nu este prezent caracterul ilegal al acțiunilor locatarului Ion Macovei în raport cu locatorul Nicolai Galici, precum și lipsa acordului locatorului Nicolai Galici de a-i fi reconstruit imobilul ce-i aparține cu drept de proprietate și care a fost transmis în locațiune lui Ion Macovei.

În acest sens este relevant că, locatorul Nicolai Galici a transmis cu titlu gratuit locatarului Ion Macovei, în baza contractului de locațiune din 14 decembrie 2013, bunul imobil din str. XXX, cu suprafața de 129 m.p., până la 15 iunie 2014. Totodată, prin prevederile de la pct. 3.2.3, 3.2.4 și 3.2.8 ale contractului, locatarul Ion Macovei s-a obligat să efectueze din cont propriu reparația bunului închiriat, să repare rețelele inginerești, să evacueze din cont propriu gunoiul de pe teritoriul bunului închiriat, să achite serviciile comunale, iar la expirarea termenului locațiunii să transmită locatorului toate drepturile asupra îmbunătățirilor, reconstrucțiilor și modificărilor ce fac parte integrantă a bunului imobil închiriat (vol. I, f.d. 95 recto-verso).

Ulterior, în baza acordului adițional din 16 iunie 2014 la contractul de locațiune din 16 iunie 2014, Nicolai Galici și Ion Macovei au convenit că lucrările de reparație, reconstrucție (fațada, acoperișul, pilonii de suport ai imobilului) vor fi efectuate de către locatarul Ion Macovei, din cont propriu, conform devizului de cheltuieli prezentat locatorului, iar locatorul va accepta efectuarea lucrărilor menționate, va achita contravaloarea cheltuielilor suportate la momentul încetării contractului de locațiune (vol. I, f.d. 99).

Colegiul observă că proprietarul imobilului, Nicolai Galici și-a dat acordul ca Ion Macovei să efectueze lucrările de reconstrucție a imobilului ce i l-a transmis în locațiune. Mai mult ca atât, după ce a fost informat prin scrisoarea Preturii sectorului Rîșcani, mun. Chișinău, nr. 01-30/06-503 din 17 iulie 2014, că Ion Macovei a demolat neautorizat imobilul comercial cu S-129 m.p. din str. XXX și a început lucrările neautorizate de construcție cu extinderea unui nou imobil, recurentul nu l-a somat pe Ion Macovei întru stoparea definitivă a lucrărilor de construcție și aducerea imobilului în starea inițială, dar a solicitat stoparea lucrărilor de construcție doar până la examinarea de către instanța de judecată a legalității procesului-verbal cu privire la contravenție, întocmit de Inspekția de Stat în Construcție în privința lui Ion Macovei (vol. I, f.d. 103).

Ba mai mult ca atât, inclusiv și prin acordul din 15 septembrie 2014 de reziliere a contractului de locațiune din 16 iunie 2014, locatorul Nicolai Galici a acceptat lucrările efectuate de locatarul Ion Macovei de reparație și reconstrucție a fațadei, acoperișului, pilonilor de suport a imobilului transmis în locațiune, precum și de înlocuire a gardului care separă terenul de spațiul public (drum) și s-a obligat la momentul încetării contractului de locațiune să-i achite contravaloarea cheltuielilor suportate (vol. I, f.d. 17, 104).

În opinia instanței de recurs, aceste circumstanțe atestă că Ion Macovei a construit și reconstruit bunul imobil din str. XXX, cu acordul proprietarului Nicolai Galici, iar ultimul nu a demonstrat vehement că și-a manifestat

dezacordul cu acțiunile locatarului Ion Macovei de îmbunătățire a imobilului ce îi aparține cu drept de proprietate și i l-a transmis în locațiune.

Deși, Nicolai Galici pretinde că Ion Macovei neîntemeiat și neautorizat a reconstruit imobilul lit. „A01” și a construit anexa lit. „A1” din str. XXX, la 04 februarie 2015, acesta s-a adresat Primăriei municipiului Chișinău cu solicitarea de a-i fi eliberat certificatul de urbanism pentru aceste construcții (vol. I, f.d. 110), iar ulterior, în baza certificatului de urbanism informativ nr. 86/15 din 27 februarie 2015, prin procesul-verbal de recepție finală nr. 167 din 24 martie 2015 aceste imobile au fost propuse și recomandate spre recepție finală (vol. I, f.d. 110, 111-112 recto-verso).

Important este faptul că, la rubrica „regimul juridic” din certificatul de urbanism informativ nr. 86/15 din 27 februarie 2015 este notat că, potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile, construcția comercială din str. XXX, are suprafața de 129 m.p., iar în urma lucrărilor de reconstrucție neautorizate, efectuate de către Ion Macovei, suprafața la sol a imobilului constituie 297,2 m.p. și suprafața totală inferioară 289,3 m.p.

La fel, Colegiul reține că, în baza procesului-verbal de recepție finală nr. 167 din 24 martie 2015, Nicolai Galici și-a înregistrat în Registrul bunurilor imobile extinderea suprafeței construcției din str. XXX, de la 129 m.p. la 297,2 m.p. (vol. I, f.d. 13, 14 recto-verso, vol. II, f.d. 116-117).

Aceste circumstanțe denotă că Nicolai Galici a acceptat prestația locatarului Ion Macovei de îmbunătățire a imobilului din str. XXX, prin înregistrarea în Registrul bunurilor imobile a majorării suprafeței construcției de la 129 m.p. la 297,2 m.p. Însă, contrar obligațiilor sale asumate prin contractul de locațiune din 16 iunie 2014 și prin acordul din 15 septembrie 2014 de reziliere a acestui contract de locațiune, Nicolai Galici nu i-a restituit lui Ion Macovei contravaloarea cheltuielilor suportate de către acesta pentru reconstrucția imobilului din str. XXX.

Colegiul apreciază ca lipsit de suport legal argumentul reprezentanților recurentului, precum că Nicolai Galici a fost impus de situație să înregistreze în Registrul bunurilor imobile îmbunătățire efectuate de către Ion Macovei imobilului din str. XXX, prin înregistrarea a majorării suprafeței construcției de la 129 m.p. la 297,2 m.p., deoarece aceasta era unica soluție de apărare a dreptului său de proprietate deținut asupra imobilului demolat anterior. Or, după cum s-a stabilit supra, prin actele juridice încheiate cu Ion Macovei, Nicolai Galici și-a dat acordul la reconstrucția bunului imobil.

Mai mult ca atât, în cazul în care pretinde că raporturile din prezenta speță nu sunt guvernate de instituția îmbogățirii fără justă cauză, Nicolai Galici trebuia să acționeze în corespundere cu art. 909 alin. (3) din Codul civil (în redacția în vigoare până la 01 martie 2019) și să solicite demolarea de către locatar sau pe contul lui a construcțiilor neautorizate și repararea prejudiciului cauzat prin demolarea bunului închiriat, dar nicidecum să-și înregistreze dreptul de proprietate asupra îmbunătățirilor imobilului închiriat, prin înregistrarea a majorării suprafeței construcției de la 129 m.p. la 297,2 m.p.

Faptul că, prin înregistrarea în Registrul bunurilor imobile a majorării suprafeței construcției de la 129 m.p. la 297,2 m.p., Nicolai Galici a acceptat prestația locatarului Ion Macovei de îmbunătățire a imobilului din str. XXX, demonstrează raportul de cauzalitate că patrimoniul lui Nicolai Galici a fost

majorat din contul patrimoniului lui Ion Macovei, care a investit în construcția și reconstrucția bunului celui dintâi.

Totodată, refuzul locatorului Nicolai Galici de a achita locatarului Ion Macovei contravaloarea îmbunătățirilor bunului închiriat, conform înțelegerilor contractuale, denotă intenția acestuia de a-și majora patrimoniul din contul patrimoniului locatarului.

Reieșind din acest considerent, instanța de recurs observă că, deși, majorarea patrimoniului locatorului Nicolai Galici în urma îmbunătățirilor efectuate de către locatarul Ion Macovei imobilului închiriat a rezultat din raporturile de locațiune, acest fapt nu implică inaplicabilitatea instituției îmbogățirii fără justă cauză, în condițiile în care locatorul care și-a majorat patrimoniul din contul patrimoniului locatarului refuză executarea obligației contractuale de a restitui contravaloarea acestor îmbunătățiri.

La capitolul dat, Colegiul reține prevederile art. 8 alin. (2) lit. g) din Codul civil (în redacția în vigoare la momentul înaintării acțiunii în judecată), care stipulau că drepturile și obligațiile civile apar în urma îmbogățirii fără justă cauză.

Articolul 1389 alin. (1) din Codul civil (în redacția în vigoare la momentul înaintării acțiunii în judecată) stipula că, persoana care, fără temei legal sau contractual, a dobândit ceva (acceptant) ca urmare a executării unei prestații de către o altă persoană (prestator) sau a realizat în alt mod o economie din contul altuia este obligată să restituie acestei alte persoane ceea ce a primit sau a economisit. Nu este relevant faptul dacă îmbogățirea fără justă cauză a avut loc ca rezultat al comportamentului uneia dintre părți, a unui terț sau ca urmare a unei cauze independente de voința lor.

Dreptul persoanei de a fi compensată pentru cheltuielile care au dus la îmbogățirea nejustificată a altuia rezidă din principiul echității și instituie regula, potrivit căreia orice persoană care și-a majorat patrimoniul său prin reducerea corelativă a patrimoniului altei persoane, fără a fi îndreptățită de un temei juridic, este obligată să restituie ceea ce nu-i aparține.

Astfel, pentru a fi în prezența unui raport juridic de îmbogățire fără justă cauză este important ca îmbogățirea să se producă în lipsa unui temei legal sau contractual. Majorarea se poate produce în rezultatul acțiunilor prestatorului, la caz locatarul Ion Macovei, care sunt urmate fie de transmiterea dreptului de proprietate, fie a posesiei și/sau folosinței asupra unui bun, fie transmiterea altui drept patrimonial.

În atare circumstanțe, Colegiul consideră că Ion Macovei a făcut dovada îmbogățirii fără justă cauză a lui Nicolai Galici și, prin prisma dispozițiilor coroborate ale art. 8 alin. (2) lit. g) și art. 1389 alin. (1) din Codul civil (în redacția în vigoare la momentul înaintării acțiunii în judecată) este în drept să pretindă compensarea costurilor suportate pentru efectuarea lucrărilor de reconstrucție și construcție a bunului imobil amplasat pe str. XXX, ce aparține lui Nicolai Galici, care potrivit Raportului de expertiză nr. 079 din 20 mai 2019 constituie suma de 1 829 460 de lei.

Cumulul ipotezelor relevate supra profilează justetea concluziei instanței de apel de a-l compensa pe Ion Macovei din contul lui Nicolai Galici cu suma de 1 829 460 de lei, cu care ultimul și-a majorat patrimoniul din contul primului, în temeiul art. 1389 alin. (1) din Codul civil.

Instanța de recurs nu poate accepta criticile reprezentanților recurentului aduse Raportului de expertiză nr. 079 din 20 mai 2019 și că circumstanțele constatate în acesta nu poate fi puse la baza hotărârii judecătorești, or, la caz, expertiza a fost efectuată în baza încheierii judecătorești din 11 octombrie 2018 și a întrebărilor formulate de către participanții la proces.

În speță, instanța de judecată a dispus ordonarea efectuării expertize inclusiv la solicitarea reprezentantului lui Nicolai Galici, care prin cererea sa a formulat atât întrebările la care urmează să răspundă expertul, cât și a exprimat doleanța de a-l desemna pe Anatolie Achimov în calitate de expert (vol. I, f.d. 207, 247-249). Ba mai mult ca atât, la cererile reprezentantului lui Nicolai Galici, expertul judiciar Anatolie Achimov a dat explicații suplimentare pe marginea Raportului de expertiză nr. 079 din 20 mai 2019.

Astfel, în opinia Colegiului, faptul că recurentului Nicolai Galici sau reprezentanților acestuia nu le sunt convenabile concluziile expertului, nu presupune în mod automat că aceste concluzii nu sunt aplicabile speței și nu pot fi puse la baza hotărârii judecătorești.

În altă ordine de idei, instanța de recurs observă că, deși, recurentul își exprimă dezacordul cu metoda aplicată de expertul Anatolie Achimov la efectuarea expertizei, concluzia căruia este exteriorizată în Raportul nr. 079 din 20 mai 2019, precum și cu costul lucrărilor de reconstrucție și construcție a bunului imobil amplasat pe str. XXX, suportată de către Ion Macovei, acesta nu a administrat alte probe, în conformitate cu Capitolul X din Codul de procedură civilă, care ar demonstra o altă situație de fapt decât cea expusă în Raportul de expertiză nr. 079 din 20 mai 2019 și ar dovedi că Ion Macovei nu a suportat cheltuieli 1 829 460 de lei la reconstrucția și construcția acestui bun imobil.

Continuând șirul logic al analizei hotărârii instanței de apel, Colegiul consideră că aceasta neîntemeiat a admis pretenția lui Ion Macovei cu privire la încasarea dobânzii de întârziere. Or, conform art. 619 alin. (1) și (2) din Codul civil (în redacția în vigoare la momentul înaintării acțiunii în judecată), obligațiilor pecuniare li se aplică dobânzi pe perioada întârzierii. Dobânda de întârziere reprezintă 5% peste rata dobânzii prevăzută la art. 585 dacă legea sau contractul nu prevede altfel. Este admisă proba unui prejudiciu mai redus. În cazul actelor juridice la care nu participă consumatorul, dobânda este de 9% peste rata dobânzii prevăzută la art. 585 dacă legea sau contractul nu prevede altfel. Nu este admisă proba unui prejudiciu mai redus.

Potrivit art. 1395 din Codul civil (în redacția în vigoare la momentul înaintării acțiunii în judecată), persoana care a dobândit un patrimoniu fără justă cauză este obligată să transmită sau să compenseze persoanei îndreptățite toate fructele pe care le-a obținut sau trebuia să le obțină din momentul în care a aflat sau trebuia să afle despre lipsa temeiului prestației acceptate. Pentru suma datorată conform alin. (1) se calculează dobânda în condițiile art. 619.

Din textul normei art. 619 din Codul civil rezultă că dobânda de întârziere poate fi aplicată doar obligațiilor pecuniare, adică dacă au ca obiect prestația de a da o sumă de bani. Pentru exercitarea dreptului de a pretinde plata dobânzii de întârziere, este necesară întrunirea cumulativă a următoarelor condiții:

- 1) creanța pe care o are creditorul trebuie să fie certă, adică fermă, existența ei să nu dea naștere la discuții;
- 2) să fie lichidă, adică să aibă cuantumul determinat;

3) și să fie exigibilă, adică ajunsă la scadență.

La caz, este relevant că, în sensul art. 1392 alin. (1) din Codul civil (în redacția în vigoare la momentul înaintării acțiunii în judecată), bunul dobândit fără justă cauză trebuie să fie restituit în natură.

Iar, art. 1393 alin. (1) din Codul civil (în redacția în vigoare la momentul înaintării acțiunii în judecată) prevedea că, în cazul imposibilității de a restitui în natură bunul obținut fără justă cauză, acceptantul urmează să restituie prestatorului bunul la prețul din momentul dobândirii, precum și să-i repare prejudiciile cauzate prin diminuarea ulterioară a prețului bunului, dacă nu a restituit prețul imediat după ce a aflat lipsa justei cauze pentru prestația acceptată.

Astfel, Colegiul observă că, în condițiile speței, la înaintarea pretenției cu privire la încasarea dobânzii de întârziere, reclamantul Ion Macovei nu a demonstrat că Nicolai Galici avea față de dânsul o obligație pecuniară, adică de a da o sumă de bani, care să fie certă, lichidă și exigibilă. Or, prin prisma Capitolului XXXIII din Codul civil, pentru a solicita compensarea pentru îmbogățire fără justă cauză, reclamantul trebuia să demonstreze că îmbunătățirile care le-a adus bunului ce aparține lui Nicolai Galici sunt inseparabile. În speță, însă, faptul că aceste îmbunătățiri sunt inseparabile a fost demonstrat prin hotărârea judecătorească pronunțată asupra fondului litigiului.

Mai mult ca atât, instanța de recurs atestă și faptul că, prin cererea de majorare a pretențiilor din 14 iulie 2020, Ion Macovei a solicitat în conformitate cu art. 372 alin. (3) din Codul de procedură civilă încasarea de la Galici Nicolai a dobânzii de întârziere în sumă de 118 223 de euro, pentru perioada 30 iunie 2020 – 14 iulie 2020. La caz, prin Raportul de expertiză nr. 079 din 20 mai 2019, cheltuielile suportate de Ion Macovei aferente îmbogățirii bunului ce aparține lui Nicolai Galici au fost calculate și constatate în valută națională, lei moldovenești și constituie suma de 1 829 460 de lei.

Însă, distinct acestor circumstanțe, reclamantul Ion Macovei a calculat cuantumul dobânzii de întârziere în valută străină, dar nu din suma de 1 829 460 de lei, constatată prin Raportul de expertiză nr. 079 din 20 mai 2019. Prin urmare, se deduce că Ion Macovei a calculat dobânda de întârziere dintr-o pretinsă obligație pecuniară a lui Nicolai Galici care nu este certă și lichidă.

Din acest considerent, Colegiul ajunge la concluzia că, prin admiterea pretenției lui Ion Macovei cu privire la încasarea dobânzii de întârziere, instanța de apel a interpretat și aplicat în mod eronat prevederile art. 619 din Codul civil, în redacția în vigoare până la 01 martie 2019, fapt ce impune necesitatea casării deciziei din 14 decembrie 2021 a Curții de Apel Chișinău în partea admiterii pretenției cu privire la încasarea dobânzii de întârziere și pronunțării în partea dată a unei hotărâri noi, prin care să fie respinsă această pretenție ca neîntemeiată.

Cu titlu subsecvent, Colegiul consideră necesar să intervină în partea cheltuielilor de judecată, în concret a celor de asistență juridică, compensate lui Ion Macovei din contul lui Nicolai Galici, or, în conformitate cu art. 94 alin. (1) din Codul de procedură civilă, instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cererea părții care a avut câștig de cauză cheltuielile de judecată. Dacă acțiunea reclamantului a fost admisă parțial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporțional părții admise din pretenții, iar pârîtului – proporțional părții respinse din pretențiile reclamantului.

Respectiv, odată ce instanța de recurs a ajuns la concluzia temeiniciei parțiale a acțiunii lui Ion Macovei, acestuia nu-i pot fi compensate în cuantum integral cheltuielile de asistență juridică, ci proporțional părții admise din pretenții.

Așadar, Colegiul consideră că suma de 15 000 de lei adjudecată lui Ion Macovei de la Nicolai Galici, cu titlu de compensare a cheltuielilor de asistență juridică, ar fi echitabilă, reieșind din proporționalitatea părții admise din pretențiile formulate, de complexitatea cauzei, dificultatea întrebărilor juridice ridicate de speță, aportul avocaților ce l-au reprezentat pe reclamant în prezenta speță, timpul și munca depusă de acești avocați, precum și de perioada aflării prezentei cauze pe rolul instanțelor de judecată (de la 05 decembrie 2016).

Prin urmare, instanța de recurs urmează să caseze decizia instanței de apel în partea compensării lui Ion Macovei din contul lui Nicolai Galici a cheltuielilor de asistență juridică în sumă de 23 450 de lei și să pronunțe în această parte o hotărâre nouă, prin care să micșoreze această sumă până la 15 000 de lei.

Cu titlu subsidiar, Colegiul consideră inoportun de a interveni în decizia instanței de apel în partea compensării cheltuielilor de judecată suportate de Ion Macovei sub forma taxei de stat, cheltuieli pentru expertiza judiciară dispusă de către instanța de judecată, cheltuielile de executare în legătură cu aplicarea măsurilor asigurătorii și cheltuieli pentru eliberarea actelor. Or, aceste cheltuieli au fost determinate de existența litigiului și urmează a fi suportate de partea ce a pierdut procesul.

Generalizând ipotezele descrise surpa, Colegiul urmează să caseze decizia din 14 decembrie 2021 a Curții de Apel Chișinău în partea admiterii capătului de cerere cu privire la încasarea dobânzii de întârziere și a compensării cheltuielilor de asistență juridică, pronunțând în această parte o hotărâre nouă, prin care să fie respinsă pretenția de încasare a dobânzii de întârziere și micșorată suma adjudecată cu titlu de compensare a cheltuielilor de asistență juridică.

În conformitate cu art. 94, art. 239-241, art. 243, art. 442, art. 444 și art. 445 alin. (1) lit. b) din Codul de procedură civilă, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție

decide:

Se admite recursul declarat de Nicolai Galici, reprezentat de avocații Sergiu Cotruța și Dumitru Buliga.

Se casează parțial decizia din 14 decembrie 2021 a Curții de Apel Chișinău, și anume în partea admiterii capătului de cerere cu privire la încasarea de la Nicolai Galici în beneficiul lui Ion Macovei a dobânzii de întârziere și în partea compensării cheltuielilor de asistență juridică și în această parte se pronunță o hotărâre nouă, prin care:

Se respinge pretenția lui Ion Macovei cu privire la încasarea de la Nicolai Galici în beneficiul său a dobânzii de întârziere.

Se admite parțial pretenția lui Ion Macovei cu privire la compensarea din contul lui Nicolai Galici în beneficiul său a cheltuielilor de asistență juridică.

Se încasează de la Nicolai Galici, născut în data de XXX, IDNP XXX, domiciliat pe XXX, în beneficiul lui Ion Macovei, născut în data de XXX, IDNP

XXX, domiciliat pe XXX, suma de 15 000 (cincisprezece mii) de lei, cu titlu de compensare a cheltuielilor de asistență juridică.

În rest, decizia din 14 decembrie 2021 a Curții de Apel Chișinău se menține fără modificări.

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

Președintele ședinței,
judecătorul

Maria Ghervas

judecătorii

Nina Vascan

Nicolae Craiu

Mariana Pitic

Aliona Miron