

prima instanță: A. Rotari
instanța de apel: N. Vascan, E. Clim, M. Moraru

dosarul nr. 2rac-131/14

DECIZIE

16 aprilie 2014

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele completului, judecătorul
Judecătorii

Iulia Sîrcu
Valentina Clevadi
Iuliana Oprea
Ion Druță
Tamara Chișca-Doneva

examinând recursul declarat de către Întreprinderea Mixtă Centrul de Cercetări și Producție „AD REM” Societate cu Răspundere Limitată,

în pricina civilă la cererea de chemare în judecată a Întreprinderii Mixte Centrul de Cercetări și Producție „AD REM” Societate cu Răspundere Limitată împotriva Consiliului municipal Chișinău, Societății cu Răspundere Limitată „Aleco Imex” și Întreprinderii Mixte Moldo-Ucrainene „UBFB Trade Group” Societate cu Răspundere Limitată, intervenient principal Întreprinderea Mixtă „Regia Transport Electric” cu privire la declararea nulității contractelor de vânzare-cumpărare, repunerea părților în poziția inițială și înlăturarea obstacolelor în exercitarea dreptului de proprietate, la acțiunea reconvențională a Întreprinderii Mixte Moldo-Ucrainene „UBFB Trade Group” Societate cu Răspundere Limitată împotriva Întreprinderii Mixtă Centrul de Cercetări și Producție „AD REM” Societate cu Răspundere Limitată și Societății cu Răspundere Limitată „Aleco Imex” cu privire la recunoașterea calității de dobânditor de bună-credință și la cererea de chemare în judecată a intervenientului principal Întreprinderea Mixtă „Regia Transport Electric” împotriva Întreprinderii Mixte Moldo-Ucrainene „UBFB Trade Group” Societate cu Răspundere Limitată cu privire la înlăturarea obstacolelor în exercitarea dreptului de proprietate,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 26 iunie 2013, prin care a fost respins apelul declarat de către Întreprinderea Mixtă Centrul de Cercetări și Producție „AD REM” Societate cu Răspundere Limitată și menținute încheierea Judecătoriei Buiucani mun. Chișinău din 16 noiembrie 2012, prin care a fost respins demersul cu privire la atragerea în proces în calitate de copârît a Primăriei mun. Chișinău și în calitate de intervenientului accesoriu a Băncii Comerciale „Energbank” Societate pe Acțiuni și hotărîrea Judecătoriei Buiucani mun. Chișinău din 16 noiembrie 2012, prin care acțiunea inițială a fost admisă parțial, acțiunea reconvențională a fost admisă integral, iar cererea intervenientului principal a fost respinsă ca neîntemeiată,

a constatat:

La 28 iunie 2011, ÎM Centrul de Cercetări și Producție „AD REM” SRL a depus cerere de chemare în judecată împotriva Consiliului municipal Chișinău, SRL „Aleco Imex” și ÎM Moldo-Ucrainene „UBFB Trade Group” SRL, intervenient principal ÎM „Regia Transport Electric”, solicitând interpelarea de la Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău copia contractului nr. 2010 din 17 aprilie 2001 încheiat între Primăria mun. Chișinău și SRL „Aleco Imex”, recunoașterea nulității pct. 1.1 al contractului de vânzare-cumpărare nr. 4453 din 26 august 2004 în partea vânzării terenului cu suprafața de 0,0049 ha din str. Mihai Viteazul 17 mun. Chișinău SRL „UBFB Trade Group”, restituirea terenului respectiv SRL „Aleco Imex” și încasarea contravalorii lotului de teren în mărime de 1421 lei, de la SRL „Aleco Imex”, în beneficiul ÎM CCP „AD REM” SRL, recunoașterea nulității contractul de vânzare-cumpărare nr. 2010 (4422-N-02-1) din 17 aprilie 2002 în partea vânzării lotului de teren cu suprafața de 0,0049 ha din str. Mihai Viteazul 17 mun. Chișinău, cu întoarcerea lotului respectiv în proprietatea Consiliului Municipal Chișinău și încasarea contravalorii acestuia de la Consiliului Municipal Chișinău în beneficiul SRL „Aleco Imex”.

În motivarea acțiunii reclamantul a invocat că la 29 ianuarie 2008 a avut loc un scurt circuit al firului de tensiune înaltă care îi aparține în locul intersectării firului cu gardul construit neautorizat de SRL „UBFB Trade Group” pe terenul din str. Mihai Viteazu 17 mun. Chișinău. Ulterior, a aflat că prin contractul din 17 aprilie 2002 nr. 2010 (4422-N/02-1) încheiat în baza deciziei Primăriei mun. Chișinău nr. 5/43 din 21 februarie 2002 „Cu privire la privatizarea terenurilor aferente obiectivelor privatizate și întreprinderilor private”, SRL „Aleco Imex”, a privatizat terenul cu suprafața de 0,47 ha din str. Mihai Viteazul, 17 mun. Chișinău, care, prin contractul de vânzare-cumpărare nr. 4453 din 26 august 2004 a fost vândut SRL „UBFB Trade Group”.

Susține reclamantul că printr-o porțiune din terenul menționat cu suprafața de 0,0049 ha trec rețelele electrice - cablul de tensiune înaltă care îi aparține și pe care l-a trasat în anul 2000. Prin decizia Curții de Apel din 15 octombrie 2010, menținută prin decizia Curții Supreme de Justiție din 14 aprilie 2011, a fost anulată decizia Primăriei mun. Chișinău nr. 5/43 din 21 februarie 2002, în partea eliberării acordului la privatizarea celor 0,0049 ha de teren, prin care trece cablul de tensiune înaltă.

Consideră că în partea în care a fost anulată decizia Primăriei mun. Chișinău nr. 5/43 din 21 februarie 2002, urmează a fi anulate și contractele ce au la bază această decizie, inclusiv contractul de vânzare-cumpărare nr. 2010 (4422-N/02-1) din 17 aprilie 2002, încheiat între SRL „Aleco Imex” și Primăria mun. Chișinău, și contractul de vânzare-cumpărare nr. 4453 încheiat între SRL „Aleco Imex” și SRL „UBFB Trade Group”.

La 02 mai 2012, ÎM CCP „AD REM” SRL a depus o cerere suplimentară solicitând, recunoașterea nulității pct. 1.1 al contractului de vânzare-cumpărare nr. 4453 din 26 august 2004, în partea vânzării terenului cu suprafața de 0,0049 ha din str. Mihai Viteazul 17, mun. Chișinău SRL „UBFB Trade Group” și contractului de vânzare-cumpărare nr. 2010 (4422-N-02-1) din 17 aprilie 2002, în partea vânzării lotului de teren cu suprafața de 0,0049 ha din str. Mihai Viteazul 17, mun. Chișinău SRL „Aleco Imex” cu repunerea părților în poziția inițială și înlăturarea obstacolelor în exercitarea

dreptului de proprietate prin demolarea gardului construit ilegal de către SRL „UBFB Trade Group”, pe terenul cu suprafața de 0,0049 ha din str. Mihai Viteazul 17 mun. Chișinău.

În motivarea cererii suplimentare reclamantul ÎM CCP „AD REM” SRL a invocat că la construcția gardului pe terenul din str. Mihai Viteazul 17, SRL „UBFB Trade Group” a încălcat prevederile art. 22 din Legea privind calitatea în construcții nr. 721 din 02 februarie 1996 și pct. 17 din Regulamentul cu privire la protecția rețelelor electrice, aprobat prin Hotărârea Guvernului 514 din 23 aprilie 2002, ceea ce se confirmă prin scrisoarea Preturii Buiucani nr. 01-206/09 din 14 aprilie 2009 și procesul-verbal al Inspecției de Stat în Construcții nr. 0001030 din 28 iulie 2011.

La 29 martie 2012, ÎM Moldo-Ucraineană „UBFB Trade Group” SRL a depus acțiune reconvențională împotriva ÎM Centrul de Cercetări și Producție „AD REM” SRL și SRL „Aleco Imex” solicitând recunoașterea calității de dobânditor de bună-credință a imobilului cu nr. cadastral 0100518183 situat pe str. Mihai Viteazul 17, mun. Chișinău.

În motivarea acțiunii reconvenționale, SRL „UBFB Trade Group” a invocat că în temeiul contractului de vânzare-cumpărare din 25 august 2004, este proprietar al imobilului cu nr. cadastral 0100518183, cât și dobânditor de bună-credință, în conformitate cu prevederile art. 9 Cod civil, iar conform pct. 4 al contractului de vânzare-cumpărare, careva drepturi asupra terenului a altor terțe persoane, nu au fost depistate.

Susține că, de la momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare și până la înaintarea acțiunii au trecut 8 ani, respectiv ÎM CCP „AD REM” SRL a pierdut dreptul de a solicita careva pretenții prin intermediul instanței de judecată.

Afirmă că la momentul încheierii contractului menționat, nu au fost depistate careva neajunsuri și încălcări de drept, iar legiuitorul protejează dobânditorul de bună-credință, condiționat de asigurarea protecției intereselor participanților la circuitul civil.

Menționează că deținând dreptul de proprietate asupra imobilului menționat din anul 2004, a încheiat contracte cu societăți străine, iar anularea contractului nr. 4453 din 26 august 2004 îi va provoca pierderi considerabile.

De asemenea indică că despre încălcările de drept invocate de ÎM CCP „AD REM” SRL nu a cunoscut și nu a putut cunoaște, iar trecerea cablului de tensiune înaltă le limitează dreptul de proprietate, fapt care încalcă dreptul lor de proprietate.

La 10 octombrie 2012, intervenientul principal ÎM „Regia Transport Electric” a depus o cerere prin care a formulat pretenții proprii împotriva Consiliului Municipal Chișinău, SRL „Aleco Imex” și SRL „UBFB Trade Group”, solicitând obligarea SRL „UBFB Trade Group” să demoleze gardul construit ilegal pe cablul de tensiune înaltă pe terenul din str. Mihai Viteazul 17, mun. Chișinău.

În motivarea cererii, ÎM „Regia Transport Electric” a invocat că SRL „UBFB Trade Group” a ridicat un gard de beton pe terenul din str. Mihai Viteazul 17 mun. Chișinău, pe traseul unde este amplasat cablu de 10 kw, ce alimentează PT-18.

Afirmă că la construcția gardului au fost încălcate prevederile pct. 17 din Regulamentul cu privire la protecția rețelelor electrice, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 514 din 23 aprilie 2002.

La fel, menționează, că la începerea construcției a interzis zidirea gardului pe traseul amplasării cablului de tensiune înaltă, cu mențiunea de a deplasa construcția la o distanță de un metru, fapt indicat în Actul de admitere la executarea la terasament pe trasele liniilor de cablu în funcțiune a RTEC din data de 28 martie 2005, însă SRL „UBFB Trade Group”, a construit gardul cu ignorarea mențiunii respective și cu încălcarea prevederilor Regulamentului cu privire la protecția rețelelor electrice.

Prin încheierea judecătoreiei Buiucani mun. Chișinău din 16 noiembrie 2012 a fost respins demersul ÎM CCP „AD REM” SRL cu privire la atragerea în proces în calitate de copârît a Primăriei municipiului Chișinău și în calitate de intervenient accesoriu a Băncii Comerciale „Energbank” Societate pe Acțiuni.

Prin hotărîrea Judecătoreiei Buiucani mun. Chișinău din 16 noiembrie 2012 acțiunea ÎM CCP „AD REM” SRL a fost admisă parțial, fiind recunoscut nul contractul din 17 aprilie 2002 de vânzare-cumpărare a terenului aferent al obiectivului privatizat, situat pe str. Mihai Viteazul, 17, mun. Chișinău cu suprafața de 0,47 ha, încheiat între Primăria mun. Chișinău și SRL „ALECO IMEX”, în partea vânzării lotului de teren cu suprafața de 0,0049 ha (49 m.p), pe care este trasat cablul de tensiune înaltă al ÎM CCP „AD REM” SRL, în rest acțiunea inițială a fost respinsă ca neîntemeiată și depusă cu încălcarea termenului de prescripție. Acțiunea reconvențională a fost admisă integral, fiind recunoscut SRL „UBFB Trade Group” dobânditor de bună-credință în raportul juridic inițiat prin contractul de vânzare-cumpărare nr. 4453 din 26 august 2004, iar acțiunea intervenientului principal ÎM „Regia Transport Electric” a fost respinsă ca neîntemeiată.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 26 iunie 2013, apelul declarat de către ÎM CCP „AD REM” SRL a fost respins și a fost menținută încheierea și hotărîrea primei instanțe.

La 23 august 2013, ÎM CCP „AD REM” SRL a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitînd admiterea acestuia, casarea deciziei instanței de apel, încheierii primei instanțe și hotărîrii primei instanțe cu restituirea pricinii spre rejudecare în prima instanță.

În motivarea recursului, recurentul ÎM CCP „AD REM” SRL a invocat că la emiterea deciziei instanța de apel, a aplicat și interpretat eronat normele de drept material și procesual și a încălcat, drepturile participanților la proces inclusiv și a copârîtului Primăria mun. Chișinău și intervenientului accesoriu BC „Energbank” SA ca nu au fost atrași în proces. Consideră că instanța de apel neîntemeiat a concluzionat că nu este necesară atragerea în proces în calitate de copârît a Primăriei mun. Chișinău din motiv că ultima a acționat în interesele Consiliului municipal Chișinău și față de aceasta nu au fost înaintate pretenții, deoarece Primăria mun. Chișinău este parte a contractului de privatizare al terenului în litigiu, iar o decizie a Consiliului mun. Chișinău prin care ar permite vânzarea terenului din str. Mihai Viteazul 17 mun. Chișinău nu există.

Consideră că, neîntemeiat a fost respins demersul înaintat și în partea atragerii în proces în calitate de intervenient accesoriu a BC „Energbank” SA, deoarece cerințele privind înstrăinarea bunurilor aflate în gaj la bancă ating drepturile băncii, iar prin hotărîrea emisă pot fi lezate drepturile băncii față de SRL „UBFB Trade Group”,

respectiv, neatragerea a BC „Energbank” SA îi lezează dreptul la apărare și contravine prevederilor art. art. 26, 62, 67 și 388 al. (1) lit. d) CPC.

Menționează că, sunt neîntemeiate și concluziile instanței de apel cu referire la faptul că decizia privind înstrăinarea terenului aparține Consiliului municipal Chișinău, deoarece conform conținutului deciziei nr. 5/43 din 21 februarie 2002, decizia a fost adoptată de Primăria municipiului Chișinău, or, reieșind din prevederile art. art. 60, 61 al Legii privind statutul Consiliului municipiului Chișinău nr. 431 din 19 aprilie 1995, Consiliul municipal deține dreptul de proprietar al patrimoniului municipal, iar Primăria municipiului are dreptul de posesiune, folosință și administrare a patrimoniului municipal, în conformitate cu legislația și cu deciziile consiliului municipal. Prin urmare, la emiterea Deciziei nr. 5/43 din 21 februarie 2002, Primăria municipiului Chișinău și-a depășit atribuțiile și a decis asupra proprietății municipale fără acordul proprietarului.

Susține că SRL „Aleco Imex” avînd la baza contractului de privatizare Decizia Primăriei municipiului Chișinău nr. 5/43 din 21 februarie 2002, a cunoscut despre faptul că privatizează terenul cu încălcarea legislației în vigoare, iar vânzarea terenului în litigiu prin Decizia Consiliului municipal contravine prevederile art. 9 a Legii privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a terenului nr. 1308 din 25 iulie 1997, care interzice vânzarea terenurilor destinate rețelelor ingineresti, mai mult că terenul în litigiu a fost vîndut de 2 ori, fiind ignorate drepturile sale de proprietate.

Mai invocă că firele de înaltă tensiune au fost trasate în anul 2000, pe cînd prima înstrăinare a terenului a avut loc în anul 2002, respectiv, SRL „Aleco Imex” și SRL „UBFB Trade Group”, au avut suficient timp pentru a verifica starea lotul de teren ce urmează să-l procure.

Consideră că atît SRL „Aleco Imex”, cît și SRL „UBFB Trade Group” au cunoscut despre faptul că pe terenul procurat sunt trasate rețelele ingineresti, deoarece pe terenul procurat de SRL „UBFB Trade Group”, o parte din lucrările de construcție erau efectuate de SRL „Aleco Imex”, iar actele de construcție conțin datele privind terenul în litigiu.

Afirmă că nu a cunoscut despre faptul că urmează să inițieze instituirea servituții pe terenul municipal, iar despre faptul că terenul în litigiu a fost vîndut nu a fost înștiințat de nimeni.

Mai invocă că instanțele judecătorești anulînd contractul nr. 2010 din 17 aprilie 2002, în partea vânzării terenului cu suprafața de 49 m.p, urmau să anuleze parțial și contractul subsecvent acestuia, cu repunerea părților în poziția inițială.

Totodată consideră că, instanțele neîntemeiat au concluzionat că cerințele privind demolarea gardului construit de SRL „UBFB Trade Group” au fost emise cu omiterea termenului de construcție, deoarece despre faptul că gardul în litigiu a fost construit ilegal a aflat doar la data de 28 iulie 2011, în urma controlului efectuat de Inspecția de Stat în Construcții.

Prin referința din 06 martie 2014, depusă la cererea de recurs a ÎM CCP „AD REM” SRL, SRL „UBFB Trade Group” a susținut că hotărîrea primei instanțe și decizia instanței de apel sunt legale și întemeiate, iar recurentul nu a invocat careva încălcări ale normelor de drept material sau procedural de către instanțele judecătorești. În cadrul examinării cauzei nu a fost prezentată nici o probă ce ar confirma faptul că ei

au cunoscut despre existența și intenționat l-au deteriorat iar ÎM CCP „AD REM” SRL nu s-a adresat la OCT Chișinău pentru înregistrarea dreptului de servitute.

Consideră că prin hotărârile pronunțate nu se încalcă drepturile Primăriei mun. Chișinău sau SA „Energbank”, iar încercările reclamantului de a-i atrage în proces au drept scop tergiversarea examinării cauzei.

Menționează că, ÎM CCP „AD REM” SRL solicită demolarea gardului după 4,3 ani de la producerea avariei, respectiv cu încălcarea terenului de prescripție de 3 ani prevăzut de legislația în vigoare și fără a solicita restabilirea acestui termen.

Prin încheierea din 13 martie 2014, recursul a fost recunoscut admisibil.

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

Din materialele dosarului rezultă că copia deciziei instanței de apel din 26 iunie 2013 a fost expediată în adresa recurentului la 19 iulie 2013, fapt ce se confirmă prin scrisoarea de însoțire (f. d. 19 vol.II).

Astfel, instanța de recurs consideră că recurentul s-a conformat prevederilor legale și a declarat recursul la 23 august 2013 în termen.

În conformitate cu art. 444 CPC, recursul se examinează fără înștiințarea participanților la proces.

Analizînd legalitatea deciziei atacate materialele anexate la dosar, în coraport cu legislația în vigoare ce guvernează raportul juridic litigios, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia că soluția dată de către instanțele judecătorești este una legală iar recursul drept neîntemeiat și care urmează a fi respins.

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

Înaintînd acțiunea în judecată împotriva Consiliului municipal Chișinău, SRL „Aleco Imex” și ÎM Moldo-Ucrainene „UBFB Trade Group” SRL, intervenient principal ÎM „Regia Transport Electric”, ÎM CCP „AD REM” SRL, concretizîndu-și cerințele a solicitat recunoașterea nulității pct. 1.1 al contractului de vânzare-cumpărare nr. 4453 din 26 august 2004, în partea vînzării terenului cu suprafața de 0,0049 ha din str. Mihai Viteazul 17, mun. Chișinău SRL „UBFB Trade Group” și contractului de vânzare-cumpărare nr. 2010 (4422-N-02-1) din 17 aprilie 2002, în partea vînzării lotului de teren cu suprafața de 0,0049 ha din str. Mihai Viteazul 17, mun. Chișinău SRL „Aleco Imex” cu repunerea părților în poziția inițială și înlăturarea obstacolelor în exercitarea dreptului de proprietate prin demolarea gardului construit ilegal de către SRL „UBFB Trade Group”, pe terenul cu suprafața de 0,0049 ha din str. Mihai Viteazul 17 mun. Chișinău.

La rîndul său, ÎM Moldo-Ucraineană „UBFB Trade Group” SRL a depus cerere reconvențională împotriva ÎM Centrul de Cercetări și Producție „AD REM” SRL și SRL „Aleco Imex” solicitînd recunoașterea calității de dobînditor de bună-credință a imobilului cu nr. cadastral 0100518183 situat pe str. Mihai Viteazul 17, mun. Chișinău.

Totodată, formulînd pretenții proprii, intervenientul principal ÎM „Regia Transport Electric” a depus cerere de chemare în judecată împotriva Consiliului municipal Chișinău, SRL „Aleco Imex” și SRL „UBFB Trade Group”, prin care a

solicitat obligarea SRL „UBFB Trade Group” să demoleze gardul construit ilegal pe cablul de tensiune înaltă pe terenul din str. Mihai Viteazul 17, mun. Chișinău.

Fiind investită cu judecarea apelului în cauză dată, instanța de apel, reieșind din temeiurile și obiectul cererilor de chemare în judecată, cu aplicarea corectă a legii materiale, stabilind circumstanțele care au importanță pentru soluționarea justă a pricinii și având la bază cumulul de probe prezentate de părți, corect a ajuns la concluzia legalității hotărârii primei instanțe, prin care acțiunea ÎM CCP „AD REM” SRL a fost admisă parțial, fiind recunoscut nul contractul din 17 aprilie 2002 de vânzare-cumpărare a terenului aferent al obiectivului privatizat, situat pe str. Mihai Viteazul, 17, mun. Chișinău cu suprafața de 0,47 ha, încheiat între Primăria mun. Chișinău și SRL „ALECO IMEX”, în partea vânzării lotului de teren cu suprafața de 0,0049 ha (49 m.p), pe care este trasat cablul de tensiune înaltă al ÎM CCP „AD REM” SRL, în rest acțiunea inițială a fost respinsă ca neîntemeiată și depusă cu încălcarea termenului de prescripție. Acțiunea reconvențională a fost admisă integral, fiind recunoscut SRL „UBFB Trade Group” dobânditor de bună-credință în raportul juridic inițiat prin contractul de vânzare-cumpărare nr. 4453 din 26 august 2004, iar acțiunea intervenientului principal ÎM „Regia Transport Electric” a fost respinsă ca neîntemeiată.

Tot aici este de menționat că prin încheierea primei instanțe din 16 noiembrie 2012, menținută prin aceeași decizie a instanței de apel, a fost respins demersul ÎM CCP „AD REM” SRL cu privire la atragerea în proces în calitate de copârît a Primăriei municipiului Chișinău și în calitate de intervenient accesoriu a Băncii Comerciale „Energbank” Societate pe Acțiuni.

La adoptarea hotărârilor judecătorești, în susținerea concluziilor sale atât instanța de apel, cât și prima instanță au reținut că demersul reprezentantului ÎM CCP „AD REM” SRL cu privire la atragerea în calitate de copârît a Primăriei mun. Chișinău și în calitate de intervenient accesoriu a BC „Energbank” SA a fost depus în scopul tergiversării examinării cauzei deoarece a fost înaintat după închiderea dezbaterilor judiciare, și anume, la faza susținerilor verbale prin derogarea de la principiul de examinare a pricinilor în termeni rezonabili, după mai bine de 1,5 ani de la depunerea cererii de chemare în judecată.

Cît privește fondul cauzei, instanțele ierarhic inferioare au concluzionat că lotul de teren din str. M. Viteazul 17 mun. Chișinău a fost cumpărat inițial de SRL „Aleco Imex”, iar ulterior de SRL „UBFB Trade Group”, fără careva vicii materiale sau juridice, respectiv, cea din urmă și-a înregistrând dreptul său de proprietate asupra acestui teren la OCT Chișinău la data de 09 septembrie 2004.

La fel instanțele au stabilit că SRL „UBFB Trade Group” este dobânditor de bună credință a terenului în litigiu, iar faptul că prin decizia Curții de Apel Chișinău din 15 octombrie 2010, a fost anulată parțial deciziei Primăriei mun. Chișinău nr. 5/43 din 21 februarie 2002, care a stat la baza încheierii contractelor de vânzare-cumpărare a terenului respectiv, nu constituie temei și de anulare parțială a contractului de vânzare-cumpărare nr. 4453 din 26 august 2004.

Totodată, instanțele nu au stabilit careva încălcări admise de SRL „UBFB Trade Group” în procesul de edificare a gardului în partea ce intersectează cablurile de tensiune înaltă ce aparțin ÎM CCP „AD REM” SRL și ÎM „Regia Transport Electric”,

pe cînd ÎM CCP „AD REM” SRL a înaintat cerințele în acest sens cu omiterea termenului de prescripție.

În susținerea opiniei enunțate, instanța de recurs reține că din materialele dosarului rezultă cu certitudine faptul că la data de 08 noiembrie 2012, prima instanță a decis finalizarea examinării cauzei în fond, și a amînat susținerile verbale pentru data de 16 noiembrie 2012, iar în ședința din 16 noiembrie 2012, ÎM CCP „AD REM” SRL a înaintat un demers prin care a solicitat atragerea în proces în calitate de copîrît a Primăriei mun. Chișinău și BC „Energbank” SA în calitate de intervenient accesoriu, invocînd că Primăria mun. Chișinău a înstrăinat terenul în litigiu, iar bunul imobil cu nr. cadastral 0100518.183 este ipotecat băncii, iar prin emiterea hotărîrii pot fi atinse drepturile acestora (f.d. 165-172).

În conformitate cu prevederile art. 67 alin. (1) CPC persoana interesată într-un proces pornit între alte persoane poate interveni în el alături de reclamant sau de pîrît pînă la închiderea dezbaterilor judiciare în prima instanță dacă hotărîrea pronunțată ar putea să influențeze drepturile sau obligațiile lui față de una din părți.

Conform prevederilor art. 38 alin. (2) al Legii privind administrația publică locală nr. 186 din 06 noiembrie 98, Primarul asigură executarea deciziilor consiliului local.

În conformitate cu prevederile art. 7, 13 al Legii privind statutul municipiului Chișinău nr. 431 din 19 aprilie 1995 municipiul este persoană juridică, dispune, în condițiile legii, de patrimoniu, beneficiază de autonomie financiară, are dreptul de inițiativă în administrarea intereselor publice locale exercitîndu-și competența prin intermediul autorităților administrației publice locale în limitele administrative-teritoriale stabilite. Autoritățile administrației publice prin care se realizează autonomia locală în municipiu sînt: consiliul municipal, ca autoritate reprezentativă, primăria municipiului și primarul municipiului, ca autorități executive.

Iar, în conformitate cu prevederile art. 14 alin. (2) lit. d) al Legii privind administrația publică locală nr. 436 din 28 decembrie 2006, pornind de la domeniile de activitate ale autorităților administrației publice locale de nivelul întîi stabilite la art. 4 al Legii privind descentralizarea administrativă, consiliul local decide vînzarea, privatizarea, concesiunea sau darea în arendă ori în locațiune a bunurilor domeniului privat al satului (comunei), orașului (municipiului), după caz, în condițiile legii.

Cu referire la normele enunțate, instanța de recurs constată că conform pct. 2 al contractului de vînzare-cumpărare nr. 2010 din 17 aprilie 2002, terenul vîndut SRL „Aleco Imex” se afla în proprietatea publică, iar reclamantul în cadrul examinării cauzei nu a înaintat careva pretenții față de Primăria mun. Chișinău (f.d. 87-90).

În acest context, instanța de recurs constată ca justă concluzia instanțelor judecătorești cu privire la respingerea demersului ÎM CCP „AD REM” SRL cu privire la atragerea în proces în calitate de copîrît a Primăriei mun. Chișinău, deoarece la momentul încheierii tranzacției, terenul în litigiu era proprietate a autorității publice locale, iar la semnarea contractului de vînzare-cumpărare Primăria mun. Chișinău a acționat în interesele Consiliului mun. Chișinău.

De altfel, aplicînd prevederile art. 3 al Legii cu privire la ipotecă nr. 142 din 26 iunie 2008, care indică că, ipoteca este un drept în al cărui temei creditorul este în drept să ceară satisfacerea creanțelor sale, cu preferință față de ceilalți creditori, inclusiv statul, din valoarea bunurilor imobile depuse în ipotecă, în cazul în care debitorul omite

să execute obligațiile garantate cu ipotecă, justificat instanțele au considerat neîntemeiat demersul și în partea atragerii în proces a BC „Energbank” SA în calitate de intervenient, or, recurentul nu a confirmat prin probe necesitatea și interesul intervenirii acesteia în proces.

Cu atât mai mult că, materialele cauzei atestă că demersul privind atragerea în proces a Primăriei mun. Chișinău și BC „Energbank” SA a fost depus de către ÎM CCP „AD REM” SRL după finalizarea examinării cauzei în fond, și anume la faza susținerilor verbale, după 1,5 ani de la data depunerea cererii de chemare în judecată, iar reieșind din prevederile art. 67 alin. (1) CPC, intervenirea în proces se face pînă la închiderea dezbaterilor judiciare.

Cît privește soluția instanțelor judecătorești pe fondul cauzei, instanța de recurs reține că materialele cauzei atestă că, prin contractul nr. 2010 din 17 aprilie 2002 încheiat în baza Deciziei Primăriei mun. Chișinău nr. 5/43 din 21 februarie 2002, SRL „Aleco Imex” a privatizat lotul de teren nr. cadastral 0100518.183 cu suprafața de 0,47 ha din str. Mihai Viteazul 17 mun. Chișinău (f.d. 11-12. 88-90).

Ulterior, în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 4453 din 26 august 2004, SRL „Aleco Imex” a vîndut terenul respectiv SRL „UBFB Trade Group”, care la data de 09 septembrie 2004 a înregistrat dreptul său de proprietate asupra terenului la OCT Chișinău (f.d. 33).

Tot actele cauzei denotă că printr-o porțiune cu suprafața de 49 m.p din terenul menționat trec rețelele electrice – cablu de tensiune înaltă trasat de către ÎM CCP „AD REM” SRL în anul 2000.

Aici urmează de remarcat că prin decizia Curții de Apel Chișinău din 15 octombrie 2010 menținută prin decizia Curții Supreme de Justiție din 13 aprilie 2011, a fost anulată Decizia Primăriei mun. Chișinău nr. 5/43 din 21 februarie 2002, în partea acordului la vînzarea porțiunii de teren cu suprafața de 49 m.p din str. Mihai Viteazul 17, mun. Chișinău, prin care trece cablul de tensiune înaltă ce aparține recurentului (f.d. 5-9).

În context, aplicînd la caz prevederile art. 9 alin. (6) al Legii privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pămîntului nr. 1308-XIII din 25 iulie 1997, în conformitate cu care, nu sînt supuse vînzării-cumpărării terenurile destinate rețelilor ingineresti, corect instanțele judecătorești au ajuns la concluzia temeiniciei pretenției ÎM CCP „AD REM” SRL cu privire la declararea nulității a contractului de vânzare-cumpărare a terenului aferent al obiectivului privatizat din str. Mihai Viteazul 17 mun. Chișinău cu suprafața de 0,47 ha, încheiat între Primăria mun. Chișinău și SRL „Aleco Imex” la 17 aprilie 2002, în partea ce ține de porțiunea de teren cu suprafața de 49 m.p, pe care este trasat cablul de tensiune înaltă ce aparține ÎM CCP „AD REM” SRL.

În susținerea concluziei date, instanța de recurs reține și dispozițiile art. 220 alin. (1) Cod civil, care indică că actul juridic sau clauza care contravine normelor imperative sunt nule dacă legea nu prevede altfel.

La acest segment, prezintă relevanță și prevederile art. 307 alin. (1) Cod civil, care statuează că este considerată posesor de bună-credință persoana care posedă legitim sau care se poate considera îndreptățită să posede în urma unei examinări diligente, necesare în raporturile civile, a temeiurilor îndreptățirii sale. Buna-credință este prezumată.

Iar în sensul art. 375 al. (1) Cod civil, dacă un bun a fost dobândit cu titlu oneros de la o persoană care nu a avut dreptul să-l înstrăineze, proprietarul poate să-l revendice de la dobânditorul de bună-credință numai în cazul în care bunul a fost pierdut de proprietar ori de persoana căreia bunul a fost transmis de proprietar în posesiune sau dacă i-a fost furat unuia ori altuia, sau a ieșit în alt mod din posesiunea acestora, fără voia lor.

Cu referire la normele enunțate și contractul de vânzare-cumpărare nr. 4453 din 26 august 2004, corect instanțele au recunoscut SRL „UBFB Trade Group” drept dobânditor de bună-credință, deoarece este incontestabil că cel din urmă, din anul 2004 deține cu bună-credință terenul suprafața de 0,47 ha din str. Mihai Viteazul 17 mun. Chișinău inclusiv și porțiunea cu suprafața de 49 m.p, iar în sensul art. 1 din Primul Protocol adițional la Convenția pentru Apărarea Drepturilor Omului și a Libertăților Fundamentale, orice persoană fizică sau juridică are dreptul la respectarea bunurilor sale. Nimeni nu poate fi lipsit de proprietatea sa decât pentru cauză de utilitate publică și în condițiile prevăzute de lege și de principiile generale ale dreptului internațional, respectiv dreptul de proprietate este unul garantat.

În asemenea împrejurări, corect instanțele inferioare au constatat netemeinicia pretențiile recurentului cu privire la recunoașterea nulității contractului de vânzare cumpărare nr. 4453 din 26 august 2004, și anume, în partea vânzării porțiunii de teren cu suprafața de 49 m.p din str. Mihai Viteazu 17, mun. Chișinău SRL „UBFB Trade Group”, cât și repunerea părților în poziția inițială, or, în speță recunoașterea nulității parțiale a contractului de vânzare-cumpărare din 17 aprilie 2002, nu condiționează efectul de nulitate a actului juridic subsecvent, cu atât mai mult că admiterea pretențiilor în sensul enunțat contravine și principiului inviolabilității proprietății prevăzut de art. 1 din Primul Protocol adițional la Convenția pentru Apărarea Drepturilor Omului și a Libertăților Fundamentale și art. 316 alin. (1) și (2) Cod civil în conformitate cu care proprietatea este, în condițiile legii, inviolabilă. Dreptul de proprietate este garantat. Nimeni nu poate fi silit a ceda proprietatea sa, afară numai pentru cauză de utilitate publică pentru o dreaptă și prealabilă despăgubire. Exproprierea se efectuează în condițiile legii.

Prin urmare, sunt lipsite de suport afirmațiile recurentului cu referire la faptul că, odată cu anularea parțială a contractului nr. 2010 din 17 aprilie 2002, în partea înstrăinării terenului în litigiul SRL „Alex Imex” urma să fie anulat parțial și contractul nr. 4453 din 26 august 2004 cu repunerea părților la poziția inițială, deoarece aplicarea la caz a prevederilor art. 219 alin. (2) Cod civil în conformitate cu care, fiecare parte trebuie să restituie tot ceea ce a primit în baza actului juridic nul, iar în cazul imposibilității de restituire, este obligată să plătească contravaloarea prestației, contravine prevederilor art. 375 alin. (1) Cod civil, care reglementează revendicarea de către proprietar a bunurilor aflate în posesiunea unui dobânditor de bună-credință.

De altfel, se reține drept corectă și mențiunea instanțelor de judecată cu privire la netemeinicia pretenției ÎM CCP „AD REM” SRL cu privire la înlăturarea obstacolelor în exercitarea dreptului de proprietate prin demolarea gardului construit de SRL „UBFB Trade Group” pe porțiunea de teren ce intersectează cablul electric de tensiune înaltă, deoarece reieșind din prevederile art. 376 alin. (1) Cod civil, dacă dreptul proprietarului este încălcat în alt mod decât prin uzurpare sau privare ilicită de

posesiune, proprietarul poate cere autorului încetarea încălcării. El poate cere, de asemenea, despăgubiri pentru prejudiciul cauzat. Pot fi solicitate despăgubiri și în cazul în care nu se cere încetarea încălcării sau executarea acestei cerințe este imposibilă.

Însă, pe parcursul examinării cauzei nu au fost constatate careva încălcări admise de SRL „UBFB Trade Group” în timpul edificării gardului, nefiind prezentate probe incontestabile în sensul art. 118 alin. (1) CPC, care reglementează obligație probațiunii în judecată, fapt ce justifică concluziile instanțelor de judecată reținute în acest sens.

Dimpotrivă, la caz s-a constatat incontestabil că cablul în litigiu a fost trasat în anul 2000 de către ÎM CCP „AD REM” SRL, pe un teren ce nu-i aparține cu drept de proprietate, fără a fi instituită servitutea conform legislației în vigoare, iar la momentul procurării terenului și edificării gardului intimatul SRL „UBFB Trade Group” nu cunoștea că printr-o porțiune de teren este trasat cablu de tensiune înaltă.

Pe cale de consecință se constată că ÎM CCP „AD REM” SRL, cunoscând despre gardul construit de SRL „UBFB Trade Group” pe porțiunea cablului de tensiune înaltă cel puțin la data de 29 ianuarie 2008, când a avut loc scurt-circuitul, a înaintat cerințele cu privire la demolarea gardului la data de 02 mai 2012, și anume peste 4,4 ani (f.d 84 Vol. I), în timp ce conform art. 217 alin. (1) Cod civil, termenul general în interiorul căruia persoana poate să-și apere, pe calea intentării unei acțiuni în instanță de judecată, dreptul încălcat este de 3 ani, fapt ce justifică soluția instanțelor judecătorești cu privire la respingerea acestor cerințe ca depusă cu omiterea termenului legal.

Sub acest aspect, argumentele recursului cu referire la faptul că la înaintarea cerințelor privind demolarea gardului nu a omis termenul de prescripție deoarece despre faptul că SRL „UBFB Trade Group” a construit ilegal gardul a aflat doar la de 28 iulie 2011, nu pot fi reținute de către instanța de recurs și nu pot servi drept temei de admitere a recursului, cu atât mai mult că în cadrul examinării cauzei nu au fost stabilite careva temeiuri legale de admitere a cerințelor invocate în acest sens, iar reieșind din prevederile art. 603 alin. (1) Cod civil, debitorul poartă răspundere numai pentru dol (intenție) sau culpă (imprudență sau neglijență) dacă legea sau contractul nu prevede altfel sau dacă din conținutul sau natura raportului nu reiese altfel.

În această ordine de idei, se constată că și alte susțineri ale recurentului nu constituie temei de admitere a recursului, deoarece acestea se combat cu cele invocate mai sus și se axează asupra circumstanțelor, care au fost constatate și elucidate pe deplin de către instanțele ierarhic inferioare, având la bază cumulul de probe apreciate cu respectarea normelor de drept procedural și susținute de normele de drept material.

În conexiunea celor relatate, instanța de recurs, prin prisma jurisprudenței CEDO și anume cauza Rebait și alții contra Franței, Comisia Europeană a Drepturilor Omului, 25 februarie 1995, nr.26561/1995, unde s-a menționat că „... art. 6 § 1 al Convenției, nu impune motivarea în detaliu a unei decizii prin care o instanță de recurs, întemeindu-se pe dispoziții legale specifice, respinge recursul declarat împotriva sentinței pronunțate de o instanță inferioară, ca fiind lipsit de șanse de succes”, consideră necesar de a respinge și alte argumente invocate în recurs.

Față de cele ce preced, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a respinge recursul și a menține decizia instanței de apel, hotărârea primei instanțe și încheierea primei instanțe.

În conformitate cu art. 445 al. (1) lit. a) CPC și art. 445 alin. (3) CPC, Completul Colegiului Comercial și de Contencios Administrativ al Curții Supreme de Justiție,

d e c i d e

Se respinge recursul declarat de către Întreprinderea Mixtă Centrul de Cercetări și Producție „AD REM” Societate cu Răspundere Limitată.

Se menține decizia Curții de Apel Chișinău din 26 iunie 2013, hotărârea Judecătoriei Buiucani mun. Chișinău din 16 noiembrie 2010 și încheierea Judecătoriei Buiucani mun. Chișinău din 16 noiembrie 2012, adoptate în cauza civilă la cererea de chemare în judecată a Întreprinderii Mixte Centrul de Cercetări și Producție „AD REM” Societate cu Răspundere Limitată împotriva Consiliului municipal Chișinău, Societății cu Răspundere Limitată „Aleco Imex” și Întreprinderii Mixte Moldo-Ucrainene „UBFB Trade Group” Societate cu Răspundere Limitată, intervenient principal Întreprinderea Mixtă „Regia Transport Electric” cu privire la declararea nulității contractelor de vânzare-cumpărare, repunerea părților la poziția inițială și înlăturarea obstacolelor în exercitarea dreptului de proprietate, la acțiunea reconvențională a Întreprinderii Mixte Moldo-Ucrainene „UBFB Trade Group” Societate cu Răspundere Limitată împotriva Întreprinderii Mixte Centrul de Cercetări și Producție „AD REM” Societate cu Răspundere Limitată și Societății cu Răspundere Limitată „Aleco Imex” cu privire la recunoașterea calității de dobânditor de bună-credință și la cererea de chemare în judecată a intervenientului principal Întreprinderea Mixtă „Regia Transport Electric” împotriva Întreprinderii Mixte Moldo-Ucrainene „UBFB Trade Group” Societate cu Răspundere Limitată cu privire la înlăturarea obstacolelor în exercitarea dreptului de proprietate.

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

Președintele ședinței

Iulia Sîrcu

Judecătorii

Valentina Clevadi

Iuliana Oprea

Ion Druță

Tamara Chișca-Doneva