Prima instanță: Judecătoria Chișinău, sediul Centru (Judecător Ciubotaru Angela)
Dosarul:nr.2a-4489/22 (2-21040152-02-2a-09122022)

D E C I Z I E

14 noiembrie 2023 *****

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ
al Curții de Apel Chișinău

Instanța compusă din:
Președintele ședinței, judecătorul Budăi Nelea
Judecătorii Cotruță Iurie și Țurcan Ion
Grefier Lungu Eduard

examinând în ședință publică apelul declarat de avocatul ***** în interesele apelantei ***** împotriva hotărârii Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 05 iulie 2022, emisă în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de ***** către ***** privind încasarea venitului ratat, cheltuielilor de judecată,

c o n s t a t ă:

La data de 17 martie 2021, ***** s-a adresat cu cerere de chemare în judecată către ***** solicitând instanței judecătorești pronunțarea unei hotărâri prin care să fie dispusă încasarea venitului ratat și a cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii reclamanta ***** a indicat că este proprietara imobilului amplasat la demisolul clădirii din********** în baza contractului nr. 6357 din 27.03.2015. Anterior fiind privatizat, după 8 ani de chirie de către ***** 28.01.2011 (la care a fost fondator și administrator) în baza contractului nr. 900 din 28.01.2011.

Susține că în toamna anului 2017, ca urmare a implementării Reformei în Justiție, Guvernul RM a adoptat hotărârea nr. 982 din 15.11.2017, potrivit căreia, a fost transmisă construcția cu nr. cadastral*****cu suprafața de 0.8456 ha din gestiunea Direcției Generale pentru Administrarea Clădirilor Guvernului Republicii Moldova în gestiunea Procuraturii Generale amplasate în *****, *****).

Relevă că în incinta acestui imobil erau peste 30 de proprietăți private dobândite ca urmare a procesului de privatizare efectuat în perioada 2008-2017 inclusiv.

Consideră că această hotărâre a Guvernului a fost adoptată cu încălcări grave a legislației RM și anume temeiul emiterii HG nr. 982 din 15.11.2017 este indicat art. 14 alin. (1) lit. c) din Legea nr. 121-XVI din 4 mai 2007 privind administrarea și de-etatizarea proprietății publice.

Potrivit art.14 alin. (1) lit. c) din Legea nr. 121-XVI din 4 mai 2007, transmiterea cu titlu gratuit a bunurilor proprietate publică se efectuează în cazul:

trecerii întreprinderilor de stat/municipale, subdiviziunilor acestora. bunurilor distincte proprietate a statului sau a unității administrativ-teritoriale din subordinea unei autorități publice în subordinea altei autorități publice;

În cazul dat bunul (cu numărul cadastral ***** și cu suprafața de 3398.9 m^2) ce a fost trecut din subordinea/ gestiunea Direcției generale pentru administrarea clădirilor Guvernului Republicii Moldova în gestiunea Procuraturii Generale conținea și proprietate privată a persoanelor fizice, persoanelor juridice, fiind aproximativ 30 la număr.

Menționează că neindicarea existenței celor 30 de persoane în hotărârea guvernului a dus la interpretarea eronată acesteia care a generat acțiuni ilegale împotriva sa și a proprietății pe care o deține, fiind lipsită de acces atât la proprietatea sa cât și la rețele inginerești, la energia electrică, astfel fiind îngrădit limitat dreptul ca coproprietari și ca consumatori.

Ca urmare acestor acțiuni, relevă că la sfârșitul lunii noiembrie au luat amploare o serie de evenimente care aveau drept scop lipsirea de dreptul de proprietate asupra imobilului ce-i aparține.

Indică că în decembrie au fost invitați mai mulți proprietari la Guvern la o ședința în cadrul căreia am fost anunțați în interesul statului și pentru asigurarea activității instituțiilor publice amplasate incinta clădirii din bd. *****, a fost inițiată procedura de rezoluție a contractului vânzare-cumpărare cu toți proprietarii privați inclusiv și contractul său cu nr. 900 din 28.01.2011 cu aducerea părților în poziția anterioara încheierii contractului.

Ca rezultat al discuției și indignării tuturor celor prezenți le-au fost înmânate scrisori privind acceptarea amiabilă de rezoluțiune a contractului. (scrisoarea nr. 04-05-1586 din 01.12.20 APP).

Ca răspuns acestor acțiuni a fost depus un demers către Agenția Proprietarii Publice la nr. 3018, în care a invocat imposibilitatea semnării rezoluției, deoarece o astfel de procedură nu este prevăzută nici de legislație, nici nu este prevăzută în contract și că ***** nu mai este proprietar, ci acum este Rodica Popa.

Soluționarea problemei date se încadrează în prevederile legale ce reglementează exproprierea în caz de utilitate publică.

Menționează că pe 20 decembrie 2017 a primit scrisoarea 04-05-1706 APP, prin care era preîntâmpinată ca dacă nu voi elibera spațiul, care este proprietatea privată a sa, până pe 12.2017 se va trece evacuarea forțată, fără sa fie invocat un motiv legal.

Ca rezultat a acestor evenimente a fost deconectata lumina la sfârșitul lunii decembrie fără a posibilitatea soluționării și oferi un termen de soluționare.

Pe data de 19 decembrie 2017, a depus un demers colectiv din partea mai multor proprietari cu solicitarea de a beneficia de prestarea de serviciilor comunale (SRL ***** și *****).

Indică că, pe 25 ianuarie 2018, a primit răspunsul nr.04-06-87 de la APP la scrisoarea sa din 12.12 2017, prin care se refuza examinarea oportunității exproprierii conform legislației RM era sugerată aceiași rezoluție a contractului de privatizare încheiat cu *****.

Începând cu 01 ianuarie 2018 toți locatarii ei au solicitat suspendarea contractelor și eliberarea spațiilor sub presiunea acestor evenimente, deconectărilor și imposibilității prestării de servicii întreținere. Astfel, ca rezultat acestor abuzuri pe 05 ianuarie 2018 a depus plângere către Procuratura Generala, CNA pentru examinarea și curmarea acțiunilor ilegale la adresa sa.

Ulterior, a primit răspunsul nr.418-64 de la Procuratura Generală din 30 ianuarie 2018 precum ca nu există bănuiala rezonabilă privind comiterea unor infracțiuni.

Ca urmare, APP a mai expediat o serie de scrisori pe 25 ianuarie 2018 și 06 februarie 2018 privind solicitarea semnării rezoluției și tergiversarea procesului de utilizare a clădirii conform HG 982 din 13.11.2018.

Relevă că pe parcursul anului 2018 a fost luată decizia de renovare a clădirii până la strămutarea Procuraturii în incinta ei. Renovarea clădirii conform licitației fiind efectuată de firma *****.

Menționează faptul că nici proiectul și nici una din lucrări nu a fost coordonată cu nici un proprietar privat din incinta clădirii fiind făcute lucrări pe fațada clădirii ca urmare a căror a fost deteriorată intrarea în sediul său și a fost demontat acoperișul și copertina instalata asupra intrării în proprietatea sa și schimbată pe copertina de poli carbonat, care nu corespunde proiectului său. La fel, au fost ridicați pereți cu înălțimea de 1,5 m în spatele ferestrelor și acoperiți cu poli carbonat, astfel reducându-i lumina și circulația aerului.

Pe parcursul perioadei în care s-au efectuat renovările imobilul său a fost inundat de 2 ori ca urmare a neglijenței și iresponsabilității organizatorilor renovărilor (Procuratura RM, Guvernul RM și *****). Țeava și fisura de unde s-a produs inundația era în spațiul coridorului comun, care după efectuarea rezoluțiilor și transmiterii predării imobilului nu a fost supravegheată și nici transmisă oficial, astfel, lipsea accesul şi responsabilitatea gestionarului. În acest mod, indică că, i-au fost cauzate prejudicii în valoare de 541 000 lei stabiliți conform raport extrajudiciar nr. 182 din 26.11.2019.

În astfel de condiții, susține faptul că toți chiriașii nu aveau posibilitate să se folosească de spațiile închiriate, nu aveau posibilitate să activeze, respectiv nu achitau plata pentru chirie, iar ***** în tot acest timp suportând un venit ratat și pierderi enorme.

În toamna anului 2018, după limitarea accesului în imobil în legătura cu renovarea clădirii, după inundații repetate și demontarea copertinei s.a. a depus la APP pe 24.09.2018 solicitarea cu nr. 3014 privind soluționarea situației privind

exproprierea în interesul statului și examinarea subiectului în privința prejudiciilor cauzate, făcând trimiteri la raporturi de evaluare și legislația în vigoare în vederea exproprierii pentru o cauza de utilitate publica - aceasta solicitare a fost lăsată fără răspuns.

În februarie au fost invitați cei nouă proprietari, care au rămas, împreună și fiecare în parte la APP, iar ca urmare au fost anunțați că Procuratura are mare necesitate de acele spații, iar Guvernul nu dispune de mijloace pentru a le răscumpăra.

Astfel, reprezentanții APP au venit cu propunerea de a oferi la schimb imobilul amplasat pe str. Armeneasca 94 și 96, iar despre alte imobile propuse la schimb nu s-a amintit, în formă scrisa nefiind eliberat nici un document. La întrebările privind valoarea coeficienții de schimb şi alte detalii nu a primit răspuns, iar singura propunere a fost vizita acestui imobil unde la vedere urma să decidă dacă este de acord să semneze un schimb 1:1 fără multe detalii.

Ulterior, a fost adoptată HG din 03 aprilie 2019, conform căreia, au fost atribuite la schimb mai multe imobile celor nouă proprietari privați râmași în incinta clădirii din bd. *****.

Astfel, prin emiterea acestei hotărâri practic s-a recunoscut că procedura de rezoluțiune a contractelor nu este o procedură corectă în coraport cu coproprietarii imobilului din bd. *****.

Ca urmare, a depus imediat o scrisoare nr.2836 pe 13 aprilie 2019 prin care a solicitat sa fie informată despre constituirea comisiei, componente, ședințe si că este dispusă să examineze varianta de schimb pe teren indicat in HG din 03.04.2019 inclusiv ca coproprietar.

La aceasta solicitare, a fost expediat un răspuns general nr. 04-06-1475 din 2019 detalii privind componența, data întrunirii comisiei și alte detalii, dar problema sa nu a fost soluționată.

Relevă că, cele relatate supra au descris cronologia desfășurării evenimentelor pe parcursul a 3 ani (15.11.2017-15.12.2020) perioadă în care a suportat un venit ratat în mărime de 143805 euro.

La data 20 decembrie 2017 (dată când APP a anunțat evacuarea forțată din clădire) aveam încheiate contracte locațiune cu: 1. *****-comerț produse alimentare valabil pana 31 decembrie 2020 în valoare de 1000 (una mia) euro/lunar.2. SRL *****comerț cu îmbrăcăminte valabil 31.12.2018 în valoare de 21000 (douăzeci una mii) lei lunar. Curs BNM la 01.01.2018 20.4 lei/euro. Respectiv 102 euro/lunar. 3.*****servicii traduceri și secretariat valabil pana în 31 martie 2020 în valoare 100(una suta) euro/lunar; 4. ***** servicii traduceri si secretariat valabil pana în 31 martie 2020 în valoare 600 (șase sute) euro; 5. ***** -servicii multiplicare s.a. valabil pana în 31 decembrie 2020 în valoare de 300 (trei sute) euro/ lunar. 6. ***** avocat valabil 31 decembrie 2020 în valoare

de 150 sută cincizeci euro/lunar. 7. *****-242 500.00 an. 01.11.2017-31.12.2018. Curs BNM la 01.01.2018 20,4 lei/euro. Respectiv 887 euro/an. Efectiv 1188 euro /lunar. Relevă că, în urma închirierii acestui spațiu avea un venit de 4367 euro/lunar.

Indică că, toți chiriașii au eliberat spațiile la data de 01 ianuarie 2018 în urma petrecerii evenimentelor descrise cu lux amănunte, iar la data 30 decembrie 2020 a fost depusă cererea/notificarea prin care a solicitat achitarea venitului ratat, dar până în prezent nu a primit nici un răspuns.

Solicită reclamanta încasarea de la pârâți în beneficiul său a venitului ratat în mărime de 143 805 euro, pentru perioada 01 ianuarie 2018-20 decembrie 2020.

Prin hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 05 iulie 2022, acțiunea a fost respinsă.

La data de 21 iulie 2021, avocatul ***** în interesele apelantei ***** a declarat apel împotriva hotărârii instanței de fond, solicitând casarea acesteia, cu emiterea unei noi hotărâri de admitere a acțiunii.

În motivarea apelului declarat a reiterat motivele invocate în cererea de chemare în judecată, suplimentar a indicat că nu este de acord cu hotărârea instanței de fond, dat fiind emisă cu aplicarea și interpretarea eronată a normelor de drept material și procedural, circumstanțele importante ale cauzei nu au fost elucidate pe deplin, probele prezentate de părți nu au fost apreciate la justă valoare, motiv pentru care o consideră neîntemeiată, pasibilă de a fi casată.

Consideră că instanța de fond nu a examinat obiectiv toate probele prezentate, nu a elucidat pe deplin toate circumstanțele importante ale cauzei, nu a studiat profund esența problemei, ceea ce denotă privind netemeinicia soluției instanței de fond.

Reprezentantul apelantei *****, avocatul ***** în ședința instanței de apel, nu s-a prezentat, dar a depus o cerere repetată de amânare a ședinței, pe care Colegiul o respinge ca fiind neîntemeiată și dispune examinarea cererii de apel în lipsa acestuia.

Reprezentantul intimatei, ***** în ședința instanței de judecată a solicitat respingerea cererii de apel, menținerea hotărârii primei instanțe.

Reprezentanții intimaților, ***** în ședința instanței de apel nu s-au prezentat din motive necunoscute fiind legal citați, din care considerente, Colegiul a dispus examinarea cererii de apel în lipsa acestora.

Audiind reprezentantul părții în proces, studiind cererea de apel în cumul cu materialele cauzei, Colegiul consideră apelul declarat neîntemeiat și care urmează a fi respins din următoarele raționamente.

În conformitate cu art.385 lit. a) CPC, instanța de apel după ce judecă apelul este în drept să respingă apelul și să mențină hotărârea primei instanțe.

Conform prevederilor art.117 alin. (1) CPC, probe în cauze civile sânt

elementele de fapt, dobândite în modul prevăzut de lege, care servesc la constatarea circumstanțelor ce justifică pretențiile și obiecțiile părților, precum și altor circumstanțe importante pentru justa soluționare a cauzei.

Potrivit prevederilor art.118 alin.(1) CPC, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor și obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel.

În conformitate cu art.121 CPC, instanța judecătorească reține spre examinare și cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existența sau inexistența de circumstanțe importante pentru soluționarea justă a cazului. Nici un fel de probe nu au pentru instanța judecătorească o forță probantă prestabilită fără aprecierea lor. Fiecare probă se apreciază de instanță privitor la pertinența, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă și suficientă pentru soluționarea cauzei.

Potrivit dispozițiilor art.130 alin.(1) CPC, instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multe aspectual, completă, nepărtinitoare și nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul și interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.

În temeiul art.240 alin.(1) CPC, la deliberarea hotărârii, instanța judecătorească apreciază probele, determină circumstanțele care au importanță pentru soluționarea cauzelor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părți, legea aplicabilă soluționării pricinii și admisibilitatea acțiunii.

Potrivit dispozițiilor art.373 alin.(1), (2), (5) CPC instanța de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referințelor și obiecțiilor înaintate, legalitatea și temeinicia hotărârii atacate în ceea ce privește constatarea circumstanțelor de fapt și aplicarea legii în primă instanță.

În limitele apelului, instanța de apel verifică circumstanțele și raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanțe, precum și cele care nu au fost stabilite, dar care au importanță pentru soluționarea cauzei, apreciază probele din dosar și cele prezentate suplimentar în instanță de apel de către participanții la proces. Instanța de apel este obligată să se pronunțe asupra tuturor motivelor invocate în apel.

Conform art.9 alin.(1) și (2) din Codul civil, drepturile și obligațiile civile apar în temeiul legii, precum și în baza actelor persoanelor fizice și juridice care, deși nu sânt prevăzute de lege, dau naștere la drepturi și obligații civile, pornind de la principiile legislației civile.

(2) Drepturile și obligațiile civile apar:

a) din contracte și din alte acte juridice;

b) din acte emise de o autoritate publică, prevăzute de lege drept temei al apariției drepturilor și obligațiilor civile;

c) din hotărâre judecătorească în care sânt stabilite drepturi și obligații;

d) în urma creării și dobândirii de bunuri în temeiuri neinterzise de lege;

e) în urma elaborării obiectelor de proprietate intelectuală;

f) în urma cauzării de prejudicii unei alte persoane;

g) în urma îmbogățirii fără justă cauză;

h) în urma altor fapte ale persoanelor fizice și juridice și a unor evenimente de care legea leagă apariția unor efecte juridice în materie civilă.

În conformitate cu art.10 alin.(1) și (2) din Codul civil, persoanele fizice și juridice participante la raporturile juridice civile trebuie să își exercite drepturile și să își execute obligațiile cu bună-credință, în acord cu legea, cu contractul, cu ordinea publică și cu bunele moravuri. Buna-credință se prezumă până la proba contrară.

Neexercitarea de către persoanele fizice și juridice a drepturilor civile ce le revin nu duce la stingerea acestora, cu excepția cazurilor prevăzute de lege.

Potrivit art.11 alin.(1)-(2) din Codul civil, buna-credință este un standard de conduită a unei părți, caracterizată prin corectitudine, onestitate, deschidere și luarea în cont a intereselor celeilalte părți la raportul juridic.

În special, este contrar bunei-credințe ca o parte să acționeze în contradicție cu declarațiile pe care le-a făcut anterior sau cu comportamentul pe care l-a avut anterior în cazul în care cealaltă parte, în detrimentul său, s-a bazat în mod rezonabil pe acele declarații sau acel comportament.

În corespundere cu art.15 alin.(1) din Codul civil, apărarea drepturilor civile încălcate se face pe cale judiciară.

Conform art.16 alin.(1) din Codul civil, apărarea dreptului civil se face, în condițiile legii, prin:

a) recunoașterea dreptului;

b) restabilirea situației anterioare încălcării dreptului și suprimarea acțiunilor prin care se încalcă dreptul sau se creează pericolul încălcării lui;

c) constatarea sau, după caz, declararea nulității actului juridic;

d) declararea nulității actului emis de o autoritate publică;

e) impunerea la executarea obligației în natură;

f) autoapărare;

g) ***<u>repararea prejudiciului patrimonial</u>*** și, în cazurile prevăzute de lege, a celui nepatrimonial,

h) încasarea dobânzii de întârziere sau, după caz, a penalității;

i) rezoluțiunea sau modificarea contractului;

j) neaplicarea de către instanța de judecată a actului ce contravine legii emis de o autoritate publică;

k) alte căi prevăzute de lege.

Repararea prejudiciilor reprezintă acea metodă de apărare a drepturilor civile

încălcate, care dă posibilitate persoanei drepturile căreia au fost lezate să ceară repararea integrală a acestora (art.19 din Codul civil).

Conform art.19 alin.(1) din Codul civil, în condițiile legii, persoana lezată într-un drept al ei sau într-un interes recunoscut de lege poate cere repararea integrală a prejudiciului patrimonial și nepatrimonial cauzat astfel.

(2) Se consideră prejudiciu patrimonial cheltuielile pe care persoana lezată le-a suportat sau urmează să le suporte la restabilirea dreptului sau interesului recunoscut de lege încălcat, distrugerea sau deteriorarea bunurilor sale (daună reală), precum și ***profitul ratat*** ca urmare a încălcării dreptului sau interesului recunoscut de lege (profit ratat).

(3) Se consideră prejudiciu nepatrimonial (prejudiciu moral) suferințele fizice și psihice, precum și diminuarea calității vieții. În cazul vătămării sănătății, prejudiciul nepatrimonial cuprinde, de asemenea, pierderea sau diminuarea unei capacități a corpului uman (prejudiciu biologic).

(4) Pierderea șansei se repară doar dacă ea constă în dispariția actuală și certă a unei eventualități favorabile. Mărimea acestui prejudiciu corespunde șansei pierdute și nu poate fi egală cu avantajul care ar fi rezultat din șansă dacă ea se materializa.

(5) Repararea prejudiciului presupune repunerea persoanei lezate în situația în care s-ar fi aflat dacă prejudiciul nu se producea.

(6) În locul reparării prejudiciului patrimonial conform alin. (2) și (5), persoana lezată poate cere de la cel care răspunde de prejudiciu recuperarea întregului profit pe care acesta l-a obținut în legătură cu cauzarea prejudiciului. Această regulă se aplică doar dacă legea ori contractul prevede o asemenea formă de determinare a prejudiciului patrimonial sau dacă aplicarea unei asemenea forme de determinare a prejudiciului patrimonial este rezonabilă în împrejurările cazului.

Dispozițiile art.1998 din Codul civil statuează expres că ***cel care acționează față de altul în mod ilicit, cu vinovăție este obligat să repare prejudiciul patrimonial,*** iar în cazurile prevăzute de lege și prejudiciul moral cauzat prin acțiune sau omisiune.

Conform prevederilor art.9 alin. (1) CPC, instanței judecătorești îi revine un rol diriguitor în organizarea și desfășurarea procesului, ale cărui limite și al cărui conținut sânt stabilite de prezentul cod și de alte legi.

Din probatoriul administrat în speță, Colegiul a constatat că la 15 noiembrie 2017, Guvernul RM a emis hotărârea nr.982 (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, nr.399-410/1092 din 17.11.2017) cu privire la transmiterea unor bunuri imobile în temeiul art.14 alin.(1) lit. c) din Legea nr.121-XVI din 4 mai 2007 privind administrarea și de-etatizarea proprietății publice (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2007, nr.90-93, art.401).

Conform hotărârii menționate, Guvernul RM a hotărât:

”1) Se transmit, cu titlu gratuit, din gestiunea Direcției generale pentru administrarea clădirilor Guvernului Republicii Moldova în gestiunea Procuraturii Generale, bunurile imobile proprietate publică a statului, amplasate în *****, bd. Ștefan cel Mare și Sfânt nr.73, după cum urmează:

1. construcția cu numărul cadastral ***** și cu suprafața de 3398,9 m2;

2. terenul aferent cu numărul cadastral ***** și cu suprafața de 0,8456 ha.

2) Direcția generală pentru administrarea clădirilor Guvernului Republicii Moldova, în comun cu Procuratura Generală, va institui comisia de transmitere și va asigura, în termen de 30 de zile, transmiterea bunurilor imobile nominalizate la pct.1 în conformitate cu prevederile Regulamentului cu privire la modul de transmitere a bunurilor proprietate publică, aprobat prin hotărârea Guvernului nr.901 din 31 decembrie 2015.

3. Agenția Servicii Publice, în comun cu titularii de drept, va asigura modificarea documentației cadastrale în conformitate cu prevederile legislației și ale prezentei hotărâri.”

Prin scrisoarea nr.04-05-1586 din 01 decembrie 2017, ***** informează ***** referitor la inițierea procedurii de rezoluțiune a contractului de vânzare-cumpărare a încăperilor nelocuibile nr.900 din 28 ianuarie 2011, cu aducerea părților la poziția anterior, iar ulterior cu transmiterea încăperilor în proprietatea statului (f.d.9).

La data de 12 decembrie 2017, ***** informează ***** precum că ***** nu mai este proprietar al bunului cu nr. cadastral *****.014, care reprezintă încăperea ne locativă cu suprafața de 179,9 m^2 din 30.03.2015 de când aceasta a devenit proprietară (f.d.10).

Conform extrasului din registrul bunurilor imobile, Colegiul atestă că la 11 martie 2021 ca proprietar al bunului cu nr. cadastral *****.014, care reprezintă încăperea ne locativă cu suprafața de 180,5 m2 din***** este *****, temeiul înscrierii fiind contractul de donație nr. 6357 din 27.03.2015 (0100/15/49327) și p*****

La data de 20 decembrie 2017, ***** a expediat un alt demers către ***** potrivit căruia a solicitat în mod repetat semnarea acordului de rezoluțiune a contractului de vânzare-cumpărare nr.900 din 28 ianuarie 2011, cu transmiterea încăperilor din blocul *****și Sfânt în proprietatea statului, gestiunea Direcției generale pentru administrarea clădirilor Guvernului, nu mai târziu de data de 22 decembrie 2017, în caz contrar, în zilele de 26-28 decembrie 2017, se va proceda la evacuarea forțată (f.d.11).

Totodată, la 25 ianuarie 2018, ***** a expediat un alt demers către ***** potrivit căruia a solicitat/propus rezoluțiunea contractului de vânzare-cumpărare a încăperilor nelocuibile cu suprafața de 179,9 m^2 amplasate la subsolul clădirii din

*****,***** (f.d.12).

La data de 06 februarie 2018, ***** a expediat un alt demers către ***** nr.04-05-174, potrivit căruia a indicat necesitatea urgentării procedurilor ce țin de rezoluțiunea contractului de vânzare-cumpărare nr. 900 din 28 ianuarie 2011 și transmiterea acestuia în proprietatea statului, orice tergiversare în acest sens, creând impedimente în realizarea scopului determinat prin hotărârea de Guvern nr.982 din 15 noiembrie 2017 privind utilizarea clădirii de pe adresa indicată supra ca edificiu de utilitate publică (f.d.17).

Prin scrisoarea din 24 septembrie 2018 expediată de ***** în adresa *****, reclamanta a indicat că este deschisă pentru negocieri și examinează posibilitatea înstrăinării imobilului în interesul statului și admite posibilitatea reexaminării prețului cu o marjă flexibilă luând în considerație anumiți factori (f.d.18). Potrivit aceleiași scrisorii indică că de sine stătător a efectuat 2 rapoarte de evaluare a încăperilor ne locative cu nr. cadastral *****.014, potrivit cărora conform raportului nr.13/11/17 din 24 noiembrie 2017 a ***** valoarea de piață constituie 7 114 000 lei, iar conform raportului S.R.L. ”Constimobil-CV” valoarea de piață constituie 6 696 679,00 lei.

La data de 05 aprilie 2019, în Monitorul Oficial al Republicii Moldova, a fost publicată hotărârea Guvernului Republicii Moldova nr.222/2019, cu privire la trecerea unor bunuri imobile din domeniul public al statului în domeniul privat al statului, schimbul de bunuri și modificarea unor anexe ale hotărârilor de Guvern.

Prin hotărârea Guvernului nr.222/2019 sus indicată, în temeiul art. 6 alin. (1) lit. a) și alin. (2) lit. d1) din Legea nr. 121/2007 privind administrarea și de etatizarea proprietății publice (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2007, nr. 90-93, art. 401) s-a hotărât:

1. Se dispune trecerea din domeniul public al statului în domeniul privat al statului a bunurilor imobile cu numerele cadastrale *****.

2. Se împuternicește ***** să asigure efectuarea schimbului bunurilor imobile proprietate privată amplasate în *****, bd Ștefan cel Mare și Sfânt, 73, cu numerele cadastrale *****.001, *****.003, *****.005, *****.011, *****.014, *****.020, *****.024, *****.025, *****.033 pe bunurile imobile proprietate de stat cu numerele cadastrale *****, *****, amplasată în *****, str. *****.

3. ***** în comun cu Agenția Servicii Publice vor asigura formarea la nivel de încăperi izolate a bunurilor imobile (încăperi nelocuibile) în construcțiile cu numerele cadastrale *****.

4. ***** va institui, prin ordin, Grupul de lucru din reprezentanți ai M***** pentru examinarea și soluționarea revendicărilor proprietarilor bunurilor imobile prevăzute în punctul 2 în cadrul procedurii de schimb, în baza actelor de evaluare.

5. Se împuternicește directorul general al *****, să semneze contractele de schimb având ca obiect bunurile imobile indicate în punctul 2 și să asigure

înregistrarea dreptului de proprietate al statului asupra bunurilor imobile preluate.

6. În cazul în care în procesul schimbului vor fi determinate diferențe de preț, mijloacele financiare vor fi achitate în/din bugetul de stat. Cheltuielile pentru înregistrarea dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile care trec în proprietatea statului vor fi suportate de *****.

7. Agenția Servicii Publice va asigura, la cererea titularilor, operarea modificărilor corespunzătoare în Registrul bunurilor imobile."

Drept urmare, prin scrisoarea din 12 aprilie 2019 adresată către ***** de către *****, ultima a indicat că examinează posibilitatea efectuării unui schimb în următoarele condiții:

1. Efectuarea schimbului imobilului cu nr. cadastral ***** pe imobilele cu nr. cadastral ***** individual sau coproprietar în comun cu altcineva din proprietari;

2. Efectuarea rapoartelor de evacuare și examinarea valorilor de piață a imobilelor respective și stabilirea diferențelor de preț pentru achitarea mijloacelor financiare achitate din bugetul de stat;

3. S.a. revindecări ca urmare a procedurii de schimb (f.d.21).

Conform răspunsului nr.04.06-1475 din 25 aprilie 2019, ***** informează reclamanta despre faptul că, conform prevederilor Hotărârii Guvernului nr.222/2019, revendicările proprietarilor bunurilor imobile proprietate privată amplasată în *****,***** se examinează de Grupul de lucru instituit de reprezentanți ai *****, urmare a formării, în ordinea stabilită, a bunurilor imobile proprietate de stat (f.d.22).

Ulterior, potrivit pct.4 al Hotărârii de Guvern nr.300 din 20-05-2020 cu privire la transmiterea unor bunuri și modificarea unor hotărâri de Guvern, "Hotărârea Guvernului nr.222/2019 cu privire la trecerea unor bunuri imobile din domeniul public al statului în domeniul privat al statului, schimbul de bunuri și modificarea unor anexe ale hotărârilor de Guvern (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2019, nr. 119-131, art.243) se modifică după cum urmează:

1) la punctul 2, textul „precum și încăperi din construcțiile proprietate de stat cu numerele cadastrale *****, amplasate în *****, str. Armenească, 94, și în construcția cu numărul cadastral *****, amplasată în *****, str. *****" se substituie cu cuvintele „cu transmiterea ulterioară a acestora în administrarea Procuraturii Generale";

2) la punctul *****," se exclude;

3) punctul 8 se abrogă."

La data de 30 decembrie 2020, ***** a înaintat către *****, ***** o cerere potrivit căreia a solicitat achitarea venitului ratat în mărime de 143805 euro, calculat pentru perioada 01 ianuarie 2018-30 decembrie 2020 (f.d.23-27).

La data de 17 martie 2021, ***** s-a adresat cu cerere de chemare în

judecată către ***** solicitând instanței judecătorești pronunțarea unei hotărâri prin care să fie dispusă încasarea venitului ratat și a cheltuielilor de judecată.

Fiind investită cu judecarea cauzei în fond prima instanță a ajuns la concluzia respingerii cererii de chemare în judecată ca fiind neîntemeiată.

Nefiind de acord cu hotărârea instanței, la data de 21 iulie 2022, ***** a declarat apel nemotivat, iar la data de 05 ianuarie 2023 apel motivat împotriva hotărârii instanței de fond, solicitând casarea acesteia, cu emiterea unei noi hotărâri de admitere a acțiunii.

Raportând dispozițiile normelor sus-citate la circumstanțele cauzei, evaluând soluția primei instanțe prin prisma raționalismului pretențiilor înaintate în raport cu circumstanțele de fapt și de drept invocate, Colegiul consideră concluzia instanței de fond una întemeiată.

În acest sens, Colegiul reiterează că reclamanta apelantă ***** pretinde din contul intimaților *****, ***** încasarea venitului ratat în mărime de 143 805 euro, pentru perioada 01 ianuarie 2018-20 decembrie 2020, pretenții respinse integral de către instanța de fond.

Verificând legalitatea hotărârii contestate în raport cu prevederile aplicabile la caz și criticile aduse în cererea de apel, Colegiul constată că soluția a fost dată de către instanța de fond cu elucidarea pe deplin a circumstanțele cauzei, cu lămurirea completă și certă a situației de fapt sub toate aspectele invocate.

În acest sens, Colegiul reține prevederile art.7 din Legea exproprierii pentru cauză de utilitate publică, potrivit cărora declararea utilității publice se face numai după efectuarea unei cercetări prealabile și numai în cazul în care există toate condițiile pentru expropriere, prevăzute de lege.

Potrivit art.9 din Legea exproprierii pentru cauză de utilitate publică, după declararea utilității publice, expropriatorul va executa acțiunile de înaintare a propunerii de expropriere în termen de 10 zile de la publicarea actului de declarare a utilității publice. Proprietarul obiectului exproprierii este informat în scris despre propunerea de expropriere de către organul care face această propunere și este în drept să-și dea consimțământul pentru o compensare imediată și echitabilă. Propunerea de expropriere va conține notificarea adresată persoanelor fizice și juridice titulare de drepturi reale asupra obiectului exproprierii, oferta de despăgubire, modalitatea transferului de bunuri şi de drepturi patrimoniale sau, după caz, modalitatea de cedare a drepturilor patrimoniale. În cazul exproprierii de locuință sau teren, proprietarului i se va propune în proprietate o altă locuință sau un alt teren. Dacă costul locuinței propuse sau al terenului propus este mai mic decât cel al locuinței expropriate sau al terenului expropriat, expropriatorul va plăti diferența dintre costul locuinței expropriate sau al terenului expropriat și cel al locuinței propuse sau al terenului propus. După primirea notificării, proprietarul și titularii de alte drepturi reale

asupra obiectului exproprierii sânt obligați să ia măsurile de conservare a acestui obiect.

Articolul 10 din Legea exproprierii pentru cauză de utilitate publică, statuează că expropriatul poate face întimpinare împotriva propunerii de expropriere. Întimpinarea este actul prin care expropriatul înaintează exigențele proprii privind condițiile exproprierii. Ea se depune, în termen de 45 de zile de la primirea notificării, la organul care a făcut propunerea de expropriere. Organul care a făcut propunerea de expropriere va înregistra întimpinarea și va consemna propunerea de despăgubire și alte pretenții ale proprietarului sau ale titularilor de alte drepturi reale asupra obiectului exproprierii.

Potrivit art.11 din Legea exproprierii pentru cauză de utilitate publică, întâmpinările vor fi soluționate în termen de 30 de zile de către o comisie constituită prin hotărâre a Guvernului pentru lucrările de interes național și prin decizie a consiliului local pentru lucrările de interes local sau prin decizie a consiliilor locale respective pentru lucrările de interes comun.

Conform art.12 din Legea exproprierii pentru cauză de utilitate publică, în urma deliberării, comisia adoptă o decizie motivată***. Comisia va consemna în decizie, după caz, acordul dintre părți, sub semnătura acestora.*** Decizia comisiei se comunică părților în termen de 5 zile de la adoptare și va servi drept temei pentru determinarea cuantumului despăgubirii, care în nici un caz nu poate fi mai mic decât cel stabilit în propunerea de expropriere. Persoanele interesate pot conveni atât asupra modalității de transfer al proprietății, de cedare a dreptului patrimonial, cât și asupra cuantumului despăgubirii și formei ei, cu respectarea dispozițiilor legale privind condițiile de fond, de formă și de publicitate, fără a se declanșa procedura de expropriere prevăzută în capitolul IV. Acordul dintre părți în acest caz va fi autentificat notarial, cheltuielile aferente fiind suportate de expropriator.

Normele legale citate mai sus, reglementează procedura de expropriere aplicabilă exclusiv cazurilor de expropriere ce se efectuează de către autoritățile statului, pe cale extrajudiciară.

Așadar, procedura judiciară de expropriere este reglementată de norma art.13 din Legea exproprierii pentru cauză de utilitate publică, care statuează că ***în cazul în care părțile nu ajung la un acord asupra exproprierii în modul stabilit la art.9-12, expropierea pentru cauză de utilitate publică nu poate fi făcută decât prin hotărâre judecătorească*** cu dreaptă și prealabilă despăgubire. Pentru cazurile de expropriere în scopul asigurării apărării țării, ordinii publice și securității naționale, procedurile de expropriere menționate la capitolele II-IV se fac în regim secret ca să nu se divulge informațiile și, în felul acesta, să nu se aducă prejudicii potențialului de apărare al țării, ordinii publice și securității naționale. Expropriatorul este în drept să renunțe la expropriere, inclusiv în cazul

hotărârii definitive a instanței de judecată privitoare la despăgubire dacă aceasta din urmă nu s-a efectuat. Expropriatul, în acest caz, are dreptul să ceară despăgubirea prejudiciului cauzat.

La caz, Colegiul atestă reieșind din probatoriul administrat în speță că până la momentul actual ***exproprierea nu s-a produs***, expropriatorul/intimata ***** nu a primit în proprietate bunul imobil litigios, ***proprietarul bunului imobil până la momentul actual rămânând a fi *****, situație ce denotă că ultima dispune de atributele de posesie, folosință și dispoziție (*jus possidendi, jus utendi, jus fruendi, jus abutendi*) asupra bunului ce urmează a fi expropriat în formă privată, atribute care pot fi exercitate în mod absolut, exclusiv și perpetuu, cu respectarea limitelor materiale și a limitelor juridice.

De altfel, deși apelanta ***** pretinde în temeiul acțiunii depuse încasarea de la ***** a venitului ratat, pe care consideră că urma să îl obțină urmare a dării în chirie a imobilului ce urma a fi expropriat, iar din vina pârâților și a procedurii de expropriere este lipsită de această posibilitate, nu face dovada comiterii de către ***** a unor fapte ilicite, care ar duce la încălcarea drepturilor acesteia și pe cale de consecință ar îndreptăți-o să pretindă venitul ratat.

Or, conform art.19 alin.(1)-(2) din Codul civil, în condițiile legii, ***persoana lezată într-un drept al ei*** sau într-un interes recunoscut de lege ***poate cere repararea integrală a prejudiciului patrimonial*** și nepatrimonial cauzat astfel.

(2) Se consideră prejudiciu patrimonial cheltuielile pe care persoana lezată le-a suportat sau urmează să le suporte la restabilirea dreptului sau interesului recunoscut de lege încălcat, distrugerea sau deteriorarea bunurilor sale (daună reală), precum și ***profitul ratat*** ca urmare a încălcării dreptului sau interesului recunoscut de lege (profit ratat).

Iar, potrivit art.1998 din Codul civil, ***cel care acționează față de altul în mod ilicit, cu vinovăție este obligat să repare prejudiciul patrimonial,*** iar în cazurile prevăzute de lege și prejudiciul moral cauzat prin acțiune sau omisiune.

Astfel, legiuitorul statuează că răspunderea delictuală civilă survine în rezultatul încălcării unei obligații legale cu caracter general, care revine tuturor de a nu leza drepturile altora prin fapte ilicite. Răspunderea delictuală se naște prin încălcarea unor drepturi absolute ale persoanei vătămate.

Pentru apariția răspunderii delictuale este necesar un fapt juridic, este obligatorie ***existența unui delict***, care include în sine elementele obligatorii:

- prejudiciul,
- ***fapta ilicită***,
- ***raportul cauzal dintre faptă și prejudiciu*** și
- vinovăția.

Acestea sunt condițiile generale necesare pentru antrenarea răspunderii delictuale. Lipsa unei condiții, potrivit regulii generale, exclude răspunderea

delictuală, cu excepția cazurilor expres prevăzute de lege când răspunderea delictuală se poate angaja și în lipsa unor condiții.

Astfel, în condițiile în care reclamanta apelantă ***** a eșuat să facă dovada comiterii de către intimați a unor fapte ilicite, ultimii sunt degrevați de repararea prejudiciului material sub formă de venit ratat pretins de apelantă.

Mai mult decât atât, calculul efectuat de către reclamantă/apelantă este lipsit de substrat factologic suficient pentru a atinge un anumit grad de certitudine din care ar rezulta cert că anume suma de 143 805 euro este venitul ratat urmare a acțiunilor/inacțiunilor pârâților/intimaților.

Așadar, evaluarea despăgubirilor plătite în calitate de venit ratat se poate efectua, dar ***creditorul trebuie să dovedească posibilitatea obiectivă, reală și nu închipuită, a obținerii unor venituri***, luând în considerație conjunctura dintre cerere și ofertă pe piața de mărfuri și servicii, concurența, existența resurselor materiale și forței de muncă necesare realizării activității sale productive, comerciale.

Iar, lipsa vreuneia din condițiile enumerate ar avea ca rezultat o simplă coincidență în timp a pierderilor cu micșorarea volumului realizărilor de către apelantă, dar nu ratarea unui venit prin vina intimaților, care de fapt nici nu sunt pârâții corespunzători.

Conform art.118 alin.(1) CPC, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor și obiecțiilor dacă legea nu dispune altfel.

Respectiv, sarcina probațiunii existenței, precum și a mărimii venitului ratat, revine reclamantei care trebuie să demonstreze că ar fi putut și ar fi trebuit să obțină anumite venituri.

Totodată, ține de menționat că ratat se consideră profitul care ar fi fost posibil în condițiile unui comportament normal din partea autorului prejudiciului în împrejurări normale, avându-se în vedere că productivitatea unei societăți comerciale depinde de mai mulți factori, caz în care nu poate exista un profit stabil cu sumă fixă pentru fiecare lună ulterioară celei care a fost luată drept exemplu de apelanta *****, iar reparabil este numai prejudiciul care reprezintă efectul nemijlocit (direct) al neexecutării.

Altfel spus, venitul ratat constituie lipsa obținerii unor foloase patrimoniale pe care partea vătămată (creditorul) le-ar fi obținut, lipsa de sporire a patrimoniului, deși acesta putea și trebuia să sporească.

De altfel, conform prevederilor art.2025 alin.(1) din Codul civil, repararea prejudiciului se face în natură, prin restabilirea situației anterioare (transmiterea unui bun de același gen și de aceeași calitate, repararea bunului deteriorat etc.), iar dacă aceasta nu este cu putință ori dacă persoana vătămată nu este interesată de repararea în natură, prin plata echivalentului bănesc (despăgubire), stabilit prin

acordul părților sau, în lipsa unui asemenea acord, prin hotărâre judecătorească.

Iar, în corespundere cu art.13 alin.(3) din Legea exproprierii pentru cauză de utilitate publică este posibilă formularea solicitărilor cu privire la despăgubirea prejudiciului cauzat, la caz reclamanta apelantă ***** nu pretinde despăgubirea prejudiciului cauzat, dar venitul ratat.

Iar, în situația în care a optat în vederea acestei metode de apărare a dreptului pretins încălcat, or, alte cerințe formulate de către reclamantă au fost epuizate, prin utilizarea la alegerea sa a formulei de apărare, sunt neîntemeiate cerințele formulate de aceasta, în temeiul circumstanțelor de fapt și drept invocate.

Conform prevederilor art.94 alin.(1) CPC, instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere, 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 pârâtului proporțional celor respinse din pretențiile reclamantului.

Subsecvent, dat fiind că apelanta reclamantă nu a avut câștig de cauză, la caz nu există necesitatea admiterii prin consecință și a cererii acesteia de compensare a cheltuielilor de judecată.

Din cele enunțate, Colegiul reține și că instanța de fond a stabilit toate circumstanțele și raporturile juridice care au importanță pentru soluționarea cauzei, a apreciat corect probele din dosar prezentate de către participanții la proces, aplicând corect legea materială și legea procedurală, astfel constatând legalitatea hotărârii în întregul ei.

Mai mult, CEDO reține că, deși articolul 6 § 1 obligă instanțele să își motiveze hotărârile, acesta nu poate fi interpretat ca impunând un răspuns detaliat pentru fiecare argument (Van de Hurk împotriva Țărilor de Jos, 19 aprilie 1994, pct. 61,). Instanțele trebuie să răspundă la argumentele esențiale ale părților, dar măsura în care se aplică această obligație poate varia în funcție de natura hotărârii și, prin urmare, trebuie apreciată în baza circumstanțelor cauzei (Hiro Balani împotriva Spaniei, 9 decembrie 1994, pct. 27).

Totodată, este important de remarcat faptul că apelanta, utilizând calea de atac nu au prezentat în instanța de apel probe de natură să răstoarne concluziile expuse în hotărârea contestată.

Din cele ce preced, având în vedere că hotărârea primei instanțe este legală și întemeiată, Colegiul ajunge la concluzia de a respinge apelul declarat, a menține hotărârea primei instanțe.

În conformitate cu art.385 lit. a) CPC, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Chișinău,

d e c i d e:

Se respinge cererea de apel depusă de avocatul ***** în interesele apelantei *****.

Se menține hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 05 iulie 2022, emisă în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de ***** către ***** privind încasarea venitului ratat, cheltuielilor de judecată.

Decizia este definitivă și executorie, însă poate fi atacată cu recurs la Curtea Supremă de Justiție în termen de 2 luni de la comunicare, prin intermediul Curții Supreme de Justiție.

Președintele ședinței, Budăi Nelea

Judecătorii Cotruță Iurie

Țurcan Ion.

Prima instanță: Judecătoria Chișinău, sediul Centru (Judecător Ciubotaru Angela)
Dosarul:nr.2a-4489/22 (2-21040152-02-2a-09122022)

D I S P O Z I T I V U L
D E C I Z I E I

14 noiembrie 2023 *****

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ
al Curții de Apel Chișinău

Instanța compusă din:
Președintele ședinței, judecătorul Budăi Nelea
Judecătorii Cotruță Iurie și Țurcan Ion
Grefier Lungu Eduard

examinând în ședință publică apelul declarat de avocatul ***** în interesele apelantei ***** împotriva hotărârii Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 05 iulie 2022, emisă în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de ***** către ***** privind încasarea venitului ratat, cheltuielilor de judecată,

În conformitate cu art.385 lit. a) CPC, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Chișinău,

d e c i d e:

Se respinge cererea de apel depusă de avocatul ***** în interesele apelantei *****.

Se menține hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 05 iulie 2022, emisă în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de ***** către ***** privind încasarea venitului ratat, cheltuielilor de judecată.

Decizia este definitivă și executorie, însă poate fi atacată cu recurs la Curtea Supremă de Justiție în termen de 2 luni de la comunicare, prin intermediul Curții Supreme de Justiție.

Președintele ședinței, Budăi Nelea

Judecătorii Cotruță Iurie

Țurcan Ion.