Dosarul nr.2-19413/21 (2-19103908-12-2-11082021)

HOTĂRÎRE
În numele legii

Dispozitivul hotărîrii pronunțat public la 05 decembrie 2024 în mun.Chișinău
Hotărîrea integrală întocmită la 28 ianuarie 2025
Judecătoria Chişinău (sediul Centru)
Instanţa compusă din:
Preşedintele şedinţei, judecătorul Maria Ţurcan grefier Chihai Aliona

cu participarea reprezentantului reclamantului S.A. ”Chișinău-Coninvest”, avocatul Grosu Vladimir, în lipsa pîrîtului ÎM ”Regia Transport Electric”, legal înștiințat, în lipsa intervenientului accesoriu, Consiliului municipal Chișinău, legal înștiințat,

în sediul instanței, în şedinţă publică, a examinat cauza civilă la cererea de chemare în judecată a S.A. ”Chișinău-Coninvest” către ÎM ”Regia Transport Electric” privind evacuarea forțată din imobil și repararea prejudiciului, încasarea cheltuielilor de judecată, instanța de judecată,

A C O N S T A T A T:

Reclamantul S.A. „Chișinău-Coninvest” la data de 13 iunie 2019, s-a adresat cu cerere de chemare în judecată către ÎM „Regia Transport Electric” privind înlăturarea obstacolelor în posesia și folosința bunului imobil, cu evacuarea din bunul imobil, încasarea venitului ratat și a cheltuielilor de judecată.

***Argumentele și solicitările părților***

În motivarea cererii de chemare în judecată, reclamantul S.A. „Chișinău-Coninvest” a invocat că este proprietar al imobilului din *****, cu nr. cadastral *****(anterior nr. cadastral *****). Reclamantul a dobândit dreptul de proprietate privată asupra bunului imobil menționat, în urma procesului de privatizare, în anul 1997. Dreptul de proprietate al S.A. „Chișinău-Coninvest” a fost înregistrat în Registrul Bunurilor Imobile la data de 8 mai 2003, în temeiul Adeverinței de privatizare nr. 398/03 din 17 martie 1997 și Extrasul din actul de evaluare a patrimoniului din 01 octombrie 1995, circumstanțe constatate prin hotărâri judecătorești, inclusiv Decizia irevocabilă a Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție din 14.11.2018.

Afirmă reclamantul, că din momentul privatizării și până în prezent, ÎM ”Regia Transport Electric” continuă să ocupe ilegal, fără nici un drept, un spațiu de 81 m.p. de la parterul clădirii din ***** din mun. Chișinău, încălcând dreptul de proprietate al S.A. "Chișinău-Coninvest”, cauzând totodată proprietarului prejudicii, inclusiv materiale.

La 12.09.2016 ÎM ”Regia Transport Electric” a depus cerere de chemare în judecată împotriva S.A. ”Chișinău-Coninvest”, solicitând recunoașterea dreptului de proprietate asupra unei părți cu suprafața de 100 m/2 din bunul imobil, amplasat la parterul clădirii comerciale, situate în mun. Chișinău, *****, ce aparține cu drept de proprietate reclamantului. În acea cerere, Regia a indicat că ”din momentul construcției și pînă în prezent gestionează și se folosește de dispeceratul respectiv”. Însă, prin Decizia Curții Supreme de Justiție din 14 noiembrie 2018 a fost casată decizia din 17 aprilie 2018 a Curții de Apel Chișinău și *a fost menținută* hotărârea din

23 decembrie 2016 a Judecătoriei s. Ciocana, mun. Chișinău, în cauza civilă. , la cererea de chemare în judecată depusă de întreprinderea Municipală „Regia Transport Electric” împotriva S.A. „Chișinău-Coninvest”, cu privire la recunoașterea dreptului de proprietate, hotărâre prin care acțiunea ÎM „Regia Transport Electric” a fost respinsă ca neîntemeiată. Curtea Supremă de Justiție a menționat, *inter alia,* că ”Soluția instanței de apel privind recunoașterea dreptului de proprietate a întreprinderii Municipale „Regia Transport Electric” asupra 100 m.p din bunul imobil amplasat în mun. Chișinău, *****, ce aparține cu drept de proprietate, înregistrat în Registrul bunurilor imobile după Societatea pe Acțiuni „Chișinău-Coninvest”, constituie încălcarea ultimei a dreptului său de proprietate". În acest proces judiciar, prin respingerea acțiunii, *instanța a constatat lipsa dreptului* pîrîtului asupra imobilului indicat.

Menționează reclamantul, că pârâtul nu a dorit niciodată să-și legalizeze situația sa prin încheierea unui contract de locațiune sau în alt mod legal, mai mult, a inițiat proceduri judiciare, prin care a contestat dreptul de proprietate al S.A. ”Chișinău-Coninvest” asupra imobilului în cauză.

Notează reclamantul, că s-a adresat de mai multe ori pârâtului cu solicitarea de a elibera spațiul din imobilul din *****, ultimul însă refuză categoric să soluționeze litigiul pe cale amiabilă, chiar și după adoptarea Deciziei Curții Supreme de Justiție din 14 noiembrie 2018, manifestînd astfel o lipsă de respect total față de Decizia Curții.

Învederează reclamantul, că pînă în prezent nu este asigurat accesul la spațiul sus menționat de la parterul din imobilul, care îi aparține, pe motiv că pârâtul a ocupat în mod samavolnic această parte din imobil, și ca urmare, S.A. ”Chișinău-Coninvest”, în calitate de proprietar, este de fapt silit a ceda proprietatea sa.

Afirmă reclamantul, că principala destinație a imobilului din mun. Chișinău, ***** este darea în locațiune agenților economici. Pentru a proba această circumstanță, a anexat copia contractului de locațiune din 05.01.2016 dintre S.A. ”Chișinău-Coninvest” și SRL ”Garvi Roll,, în care costul chiriei pentru un metru pătrat de la etajul 3 din imobilul din *****, este stabilit de părți în mărime de 40 lei pentru m.p. (1700 lei pentru 42,5 m.p.) Un alt exemplu - contractul de locațiune din 08 februarie 2016 dintre S.A. ”Chisinău-Coninvest” si SRL ”Danart Comert”, si Acordul adițional din 26.02.2018, în care costul chiriei a unei suprafețe din același imobil constituie 2220 lei pentru 55,4 m.p. sub încăperi de producere, sau 40 lei pentru m.p.

A ma subliniat reclamantul, că prin Hotărârea Judecătoriei Ciocana mun. Chișinău din 23 decembrie 2016 în cauza ÎM ”Regia Transport Electric” împotriva SA ”Chișinău-Coninvest” privind recunoașterea dreptului de proprietate asupra bunului imobil, instanța a constatat că "*Urmează de reținut că reprezentantul pârâtului SA ”Chișinău-Coninvest”, a prezentat dosarul de inventariere tehnică, pentru bunurile amplasate pe mun. Chișinău, *****, iar potrivit descrierilor acestuia, la parterul clădirii sunt determinate încăperile cu nr. 46-52, cu statut de dispecerat, cu suprafața de 81,3 m.p. Astfel s-a constatat, că încăperile cu nr. 46-52, cu statut de dispecerat, sunt parte componentă a blocului administrativ și respectiv sunt înregistrate după SA ”Chișinău-Coninvest”*. În afară de aceasta, însuși pârâtul a recunoscut în cererea sa de chemare în judecată din 12.09.2016 că acesta ”din momentul construcției și până în prezent gestionează și se folosește de dispeceratul respectiv.” Iar prin răspunsul din 29.11.2018, pârâtul confirmă că, rămâne în aceste încăperi și solicită amânarea eliberării lor.

Conchide reclamantul că prin ocuparea și rămânerea samavolnică și cu rea-credință a pârâtului în încăperile cu suprafața de 81,3 m.p. din imobilul din *****, reclamantul suportă prejudicii, inclusiv venitul ratat prin imposibilitatea de a da în locațiune aceste încăperi unor potențiali locatari. Menționează că cerere există din partea agenților economici în acest sens, mai

ales că, încăperile ocupate samavolnic de pârât se află la parterul clădirii și se bucură de o mai mare cerere și sunt mai valoroase comparativ cu exemplele enumerate mai sus. Deși, pârâtul de mai mulți ani și până în prezent ocupă și se folosește în mod abuziv de încăperi cu o suprafață mai mare, SA "Chișinău-Coninvest", ținând cont de utilitatea publică a activității pârâtului, solicită încasarea prejudiciului material doar pentru imposibilitatea utilizării a 40 m.p. de suprafață.

Astfel, reclamantul a subliniat că nu a încasat nici o sumă de bani din vina pîrîtului, în ultimii 3 (trei) ani până la depunerea acestei cereri de chemare în judecată (12.06.2016-12.06.2019), solicită încasarea venitului ratat, egal cu costul chiriei încăperilor ocupate samavolnic (40 m.p.), ce constituie 57.600 lei, și anume: 40 m.p. x 40 lei/m.p. x 36 luni = 57.600 lei; 40 m.p. - suprafața încăperilor ocupate samavolnic de pârât pentru care se solicită încasarea venitului ratat; 40 lei/m.p. - costul chiriei a 1 m.p. din imobilul *****; 36 luni - 3 ani de până la depunerea prezentei cereri de chemare în judecată (12.06.2016-12.06.2019).

Pe parcursul examinării cauzei, reclamantul a concretizat unele aspecte ale cererii de chemare în judecată, prin indicarea concretă a încăperilor, evacuarea pîrîtului din care se solicită -cu nr. 46-52 (46,47,48,49,50,51,52), și a suprafeței totale- de 81,3 m.p, de la parterul bunului imobil situat pe *****, din mun.Chișinău cu numărul cadastral *****, suplinind cererea cu pretenția în obligarea pîrîtul să nu creeze obstacole în posesa și folosința acestor încăperi. (vol.I, f.d.85).

Cauza civilă a fost remisă la rejudecare, în temeiul deciziei Colegiului comercial și de Contencios administrativ al Curții de Apel Chișinău din 10.06.2021, prin care s-a admis apelul declarat de ÎM "Regia Transport Electric" și apelul incident, declarat de S.A. "Chișinău-Coninvest". S-a casat integral Hotărîrea judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 17 februarie 2021 și încheierea protocolară din 16 februarie 2021, în pricina civilă la cererea de chemare în judecată S.A. "Chișinău-Coninvest" către ÎM "Regia Transport Electric" privind înlăturarea obstacolelor în posesia și folosința bunului imobil, evacuare din imobil, încasarea venitului ratat, compensarea cheltuielilor de judecată pentru asistență juridică.

Prin Încheierea din 16 august 2021 a fost atras în proces Consiliul municipiului Chișinău, în calitate de intervenient accesoriu, întru executarea indicațiilor instanței ierarhic superioare (vol.I, f.d.197).

Cauza a fost redistribuită de mai multe ori, ultima dată la 11.08.2021 (vol.III, f.d.1).

Prin încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 13.06.2023, s-a dispus *refuzul* în primirea cererii reconvenționale a Î.M."Regia Transport Electric" către SA „Chișinău-Coninvest" intervenienți accesorii IP "Agenția servicii publice" și Consiliul municipiului Chișinău privind recunoașterea dreptului de proprietate, recunoașterea parțial nulă a înregistrării în Registrul bunurilor imobile și rectificarea Registrului bunurilor imobile.(vol.III, f.d.15-17) Această încheiere a fost *menținută* prin Decizia Curții de Apel Chișinău din 17.10.2023 (vol.III, f.d.38-44).

*Conexarea cauzelor*

La data de 07.07.2022, reprezentantul Consiliului Municipal Chișinău și a Primarului municipiului Chișinău, Coica Ivan, a depus cererea de chemare în judecată împotriva S.A. "Chișinău-Coninvest", IP "Agenția Servicii Publice" și intervenientul accesoriu ÎM "Regia Transport Electric", solicitînd constatarea nulității înregistrării dreptului de proprietate în partea înregistrării dreptului de proprietate asupra încăperii izolate (dispecerat), cu suprafața de 100 m.p., *****, recepționată prin actul de recepție finală din 30.12.1983, procesul-verbal nr. 34 din 31.12.1983; a dispune rectificarea prin radiere din Registrul bunurilor imobile a înregistrării

dreptului de proprietate asupra construcției izolate (dispecerat), cu suprafața de 100 m.p., *****; a recunoaște dreptul de proprietate a mun.Chișinău asupra construcției izolate (dispecerat), cu suprafața de 100 m.p., *****, fapt confirmat prin decizia nr. 20/9 din 09.09.1982, actul de recepție finală din 30.12.1983, decizia nr. 34 din 31.12.1983; a dispune înregistrarea dreptului de proprietate a municipiului Chișinău asupra construcției/încăperii izolate (dispecerat), cu suprafața de 100 m.p., *****în registrul bunurilor imobile, recepționată prin actul de recepție finală din 30.12.1983, procesul-verbal nr. 34 din 31.12.1983. Cauzei civile i s-a acordat numărul 2c-1582/22.(vol.II)

Prin încheierea Judecătorei Chișinău din 15 februarie 2024, s-a dispus *conexarea* cauzelor civile. (Vol.III, f.d.61-62)

Prin încheierea Judecătoriei Chișinău sediul Centru din 04 aprilie 2024, instanța de judecată a *respins ca fiind tardivă* cererea de chemare în judecată (*cererea conexă*) a Consiliului municipal Chișinău, Primarul General al mun.Chișinău către S.A. ”Chișinău-Coninvest”, IP ”Agenția Servicii Publice”, intervenient accesoriu Î.M.”Regia Transport Electric” privind constatarea nulității înregistrării dreptului de proprietate, rectificarea cuprinsului registrului, recunoașterea dreptului de proprietate. (vol.III, f.d.80-89)

La data de 28 mai 2024, prin decizia Colegiului comercial și de Contencios administrativ al Curții de Apel Chișinău, a fost *menţinută* Încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 04 aprilie 2024.

În ședința de judecată, reprezentantul reclamantului, avocatul Grosu Vladimir, a susținut cererea de chemare în judecată și a solicitat admiterea acesteia.

Reprezentantul pîrîtului Î.M.”Regia Transport Electric”, fiind legal înștiințat, nu s-a prezentat în ședința de judecată.(f.d.169, 173) De altfel, pîrîtul Î.M.”Regia Transport Electric” nu a depus referință în această cauză.

Reprezentantul intervenientului accesoriu Consiliul municipal Chișinău, fiind legal înștiințat, nu s-a prezentat în ședința de judecată.(f.d.172) În cauza civilă, intentată la 13.06.2019, doar Consiliul municipal Chișinău are calitate procesuală de intervenient accesoriu, fiind introdus în proces în temeiul Deciziei din 10 iunie 2021 a Curții de Apel Chișinău (vol.I, f.d.184-193).

***Aprecierea instanței de judecată***

Audiind explicațiile reprezentantului părții reclamante, apreciind pretențiile formulate în acţiune în raport cu probele prezentate, administrându-le pertinenţa şi temeinicia prin prisma legislaţiei ce guvernează raportul juridic litigios, instanţa de judecată consideră că cererea de chemare în judecată a S.A. ”Chișinău-Coninvest” este întemeiată și necesar de admis integral, din următoarele raționamente.

În conformitate cu art.117 alin.(1) CPC, *probe în cauze civile sînt elementele de fapt, dobîndite în modul prevăzut de lege, care servesc la constatarea circumstanţelor ce justifică pretenţiile şi obiecţiile părţilor, precum şi altor circumstanţe importante pentru justa soluţionare a cauzei*. Potrivit art.118 alin.(1) CPC, *fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel.*

Conform 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.*

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

În conformitate cu prevederile art.239 CPC, *hotărîrea judecătorească trebuie să fie legală şi întemeiată. Instanţa îşi întemeiază hotărîrea numai pe circumstanţele constatate nemijlocit de instanţă şi pe probele cercetate în şedinţă de judecată.*

Potrivit art.240 alin.(1) Cod de procedură civilă, *la deliberarea hotărîrii, instanţa judecătorească apreciază probele, determină circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea cauzelor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părţi, legea aplicabilă soluţionării cauzei şi admisibilitatea acţiunii.*

Instanța de judecată reține, că litigiului î-i sunt aplicabile normele Codul civil, în redacția anterioară datei de 01 martie 2019, cînd s-a născut raportul juridic litigios, dar și prevederile codului civil în redacția din 01.03.2019, în măsura în care aceste norme erau în vigoare la momentul sesizării instanței cu cererea de chemare în judecată, încălcarea drepturilor avînd caracter continuu.

*Cu referire la pretențiile despre obligarea înlăturării obstacolelor în posesia și folosința bunului imobil, evacuare.*

În ședința de judecată s-a constatat, că S.A. „Chișinău-Coninvest" a dobândit dreptul de proprietate privată asupra bunului imobil din mun. Chișinău, *****, în urma procesului de privatizare, din anul 1997.

Potrivit art. 321 alin. (2) Cod Civil (*în redacția de pînă la 01 martie 2019*) - *În cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobîndeşte la data înregistrării în registrul bunurilor imobile, cu excepţiile prevăzute de lege.*

Art. 490 alin. (1) Cod Civil, prevede că - *Posesorul este prezumat proprietar al bunului pînă la proba contrară. Această prezumție nu operează în cazul în care, conform legii, dreptul de proprietate se dobândeşte prin înregistrare într-un registru de publicitate şi nici faţă de un fost posesor al cărui bun mobil a fost furat, pierdut sau ieşit din posesie în alt mod fără consimţământul său, cu excepția banilor şi a titlurilor de valoare la purtător.*

Art. 22 alin. (1), (2) din Legea nr. 1543 din 25.02.1998 cadastrului bunurilor imobile, stabilește că, *Registrul bunurilor imobile este documentul de bază al cadastrului. Dacă datele din registrul bunurilor imobile nu coincid cu datele din alte documente cadastrale sau cu datele constatate pe teren, se consideră veridice datele din registrul bunurilor imobile, cu excepţia cazurilor de eroare tehnică evidentă.Registrul bunurilor imobile conţine înscrieri privind fiecare bun imobil, dreptul de proprietate şi alte drepturi patrimoniale, titularii de drepturi, documentele ce confirmă drepturile, tranzacţiile cu bunuri imobile şi alte temeiuri ale naşterii, modificării, grevării şi stingerii drepturilor.*

În ședința de judecată s-a constatat, potrivit informației din Registrul bunurilor imobile, că proprietarul bunului imobil cu numărul cadastral *****, cotă parte în mărime de 1.0, este S.A. „Chișinău-Coninvest", dreptul fiind înregistrat la data de 08 mai 2003, în temeiul Adeverinței de privatizare nr. 398/03 din 17 martie 1997, și Extrasul din actul de evaluare a patrimoniului din 01 octombrie 1995.(vol. I, f.d. 35).

Din circumstanțele relevate în cererea de chemare în judecată, rezultă că din momentul privatizării și până în prezent, ÎM „Regia Transport Electric" ocupă ilegal, fără nici un temei, un spațiu de 81 m.p. de la parterul clădirii din mun. Chișinău, *****, încălcând dreptul de proprietate al S.A. „Chișinău-Coninvest", cauzând totodată proprietarului S.A. „Chișinău-Coninvest" prejudicii materiale.

Anterior, la 12 septembrie 2016, ÎM „Regia Transport Electric” a depus cerere de chemare în judecată împotriva S.A. „Chișinău-Coninvest”, solicitând recunoașterea dreptului de proprietate asupra unei părți cu suprafața de 100 m.p. din bunul imobil, amplasat la parterul clădirii comerciale, situate în mun. Chișinău, *****, ce aparține cu drept de proprietate S.A. „Chișinău-Coninvest”.

În cererea de chemare în judecată menționată, ÎM „Regia Transport Electric” a indicat că aceasta „din momentul construcției și *până în prezent* gestionează și se folosește de dispeceratul respectiv”.

Fiind soluționat litigiul, prin Decizia Curții Supreme de Justiție din 14 noiembrie 2018 (irevocabilă), a fost casată Decizia din 17 aprilie 2018 a Curții de Apel Chișinău, și a fost menținută hotărârea din 23 decembrie 2016 a Judecătoriei Ciocana, mun. Chișinău, în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Î.M. „Regia Transport Electric” împotriva S.A. „Chișinău-Coninvest”, cu privire la recunoașterea dreptului de proprietate, hotărâre prin care acțiunea Î.M. „Regia Transport Electric” a fost respinsă ca neîntemeiată. (vol.I, f.d. 27-34)

Curtea Supremă de Justiție a menționat în Decizia sa, *inter alia,* că „Soluția instanței de apel privind recunoașterea dreptului de proprietate a Întreprinderii Municipale „Regia Transport Electric” asupra 100 m.p. din bunul imobil amplasat în mun. Chișinău, *****, ce aparține cu drept de proprietate, înregistrat în Registrul bunurilor imobile după Societatea pe Acțiuni „Chișinău-Coninvest”, *constituie încălcarea ultimei a dreptului său de proprietate*”.

Instanța de judecată reține, cu referite la unele expresii utilizate de pîrît în cererile sale din dosar, că ”încăpere izolată (dispecerat), cu suprafața de 100 m.p., mun.Chișinău, str.Meșterul Manole, 5/1, mun.Chișinău” nu este altceva decît *o parte din imobilul din* *****-bloc administrativ, ce aparține cu drept de proprietate S.A. ”Chișinău-Coninvest”.

În ședința de judecată reprezentantul reclamantului S.A. ”Chișinău-Coninvest” a explicat, că încăperile litigioase nu au suprafața de 100 m.p., ci o suprafață mai mică, ce cuprinde încăperile cu nr.46-52 (46,47,48,49,50,51,52), cu *suprafața totală de 81,3 m.p.,* aflate la parterul bunului imobil din *****, cu nr. cadastral *****, și care nu sunt izolate, ci sunt *parte integrantă a clădirii administrative de 853,0 m.p.* A mai explicat, că în Registrul bunurilor imobile nu există înregistrat careva bun imobil distinct, cu adresa: *****.

Deci, instanța conchide, că este vorba despre aceleași încăperi, (nu există claritate asupra faptului, prin ce măsurări s-ar fi stabilit că ar fi 100 m.p.), și despre același bun imobil litigios, deși, în cererile sale, pîrîtul a indicat că bunurile fiind situate pe *****. Însă, această adresă nu există în Registrul bunurilor imobile.

Suplimentar, instanța constată, că prin Actul de constatare, emis de Agenția Servicii Publice (Departamentul Cadastru) nr. 0100/18/592 din 12.01.2018, la cererea reclamantului, s-a efectuat identificarea bunului imobil, și s-a constatat că: construcția înregistrată (clădire administrativă) cu suprafața de 853,0 m.p., (anterior a avut nr. cadastral *****. (lit.A)), de facto este amplasată pe terenul cu nr.cad. ***** (teren arendat de S.A. „Chișinău-Coninvest”). Terenul și construcția se află pe adresa: *mun. Chișinău,* *****. (vol.I, f.d.11)

De asemenea, și prin Actul de constatare nr.0100/19/189591 din 20.12.2019, întocmit de Agenția Servicii Publice (Departamentul Cadastru), la cererea pîrîtului, s-a constatat, în urma identificării bunului imobil că, construcția înregistrată (clădire administrativă) are suprafața de 853,0 m.p., (anterior a avut nr. cadastral *****. (lit.A), de facto este amplasată pe terenul cu nr. cad. ***** . Terenul și construcția se află pe adresa: *mun. Chișinău,* *****., că la parter

este dispecerat, încăperile nr.nr.46-52, cu indicarea suprafeței fiecărei încăperi...și *sunt utilzate de ÎM „Regia Transport Electric”* (vol.I, f.d.133).

Instanța de judecată constată, că după soluționarea litigiului inițiat în anul 2016 de către ÎM „Regia Transport Electric”, prin act judecătoresc irevocabil, care are putere de lucru judecat, pârâtul ÎM „Regia Transport Electric” nu a manifestat niciodată interesul să-și legalizeze posesia și folosința sa asupra bunurilor litigioase, prin încheierea unui contract de locațiune sau în alt mod legal, mai mult, a inițiat proceduri judiciare, prin care a contestat dreptul de proprietate al S.A. „Chișinău-Coninvest” asupra imobilului discutat. (a se vedea inclusiv și cererea de chemare în judecată,depusă de către pîrît în prezentul proces, căreia ulterior a fost refuzat în primire).

De asemenea, prin răspunsul nr.070/1096 din 29.11.18 la notificările repetate ale reclamantului, pîrîtul a solicitat *amînarea măsurilor* de eliberare a încăperilor în litigiu, informînd reclamantul că a sesizat Primăria mun.Chișinău, care, în opinia sa, ar fi și proprietarul de drept al încăperilor, vizînd expunerea privind apartenența și folosința încăperilor litigioase. Deci, pîrîtul a notificat reclamantul despre aceea, că problema ”*nu s-a epuizat*”. (vol.I, f.d.14-17).

Așa dar, la momentul etapei prejudiciare, ÎM „Regia Transport Electric” continua să ocupe încăperile în litigiu, în mod abuziv, fără temei legal, circumstanțe ce au determinat înaintarea acțiunii în instanța de judecată. Pe parcursul examinării cauzei, pîrîtul nu a prezentat probe care ar demonstra, că ar fi eliberat aceste încăperi.

În conformitate cu art. 491 alin. (1,2) Cod Civil - *Persoana care deposedează posesorul sau îi tulbură posesia se consideră că acționează ilegal, în sensul prezentei secțiuni, dacă acționează fără consimțămîntul posesorului, iar deposedarea sau tulburarea nu este permisă de lege*.

*În afară de alte mijloace de apărare prevăzute de lege, posesorul deposedat sau tulburat ilegal are dreptul la repararea prejudiciului cauzat conform dispozițiilor legale privind răspunderea delictuală.*

Potrivit art. 500 alin (1, 2) Cod Civil - *Proprietarul are drept de posesiune, de folosinţă şi de dispoziţie asupra bunului. Dreptul de proprietate este perpetuu.* Iar conform art. 581 alin. (1) Cod Civil - *Proprietarul unui bun are dreptul de a i se recunoaşte dreptul de proprietate și de a obține sau recupera posesia sa de la oricare persoană care îl stăpînește de fapt, cu excepția cazului în care acea persoană are un drept de a poseda bunul, în sensul art. 484 alin. (3), opozabil proprietarului.*

Instanța reține ca fiind juste argumentele reclamantului, precum că pîrîtul Î.M. „Regia Transport Electric” nu cade sub incidența art. 484 alin. (3) Cod civil și nu are dreptul de a poseda și folosi încăperile litigioase, situate pe adresa: *****.

Astfel din ansamblul normelor citate, precum şi reieşind din materialele cauzei, S.A. „Chișinău-Coninvest”, care este proprietarul bunului imobil cu numărul cadastral *****, este în drept să-şi revendice bunurile aflate în posesiunea nelegitimă a ÎM „Regia Transport Electric”, care, cum s-a constatat, ocupă abuziv încăperile bunului imobil, fără a deține un careva drept stabilit de legislație, și respectiv se identifică ca un posesor de rea credință.

Prin urmare, dat fiind faptul că, pînă în prezent ÎM „Regia Transport Electric” ocupă abuziv încăperile din imobilul menționat supra, instanța va dispune evacuarea acesteia din încăperile cu nr. 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, cu suprafața totală de 81,3 m.p din bunul imobil cu numărul cadastral *****, situat pe adresa - mun. Chișinău, *****.

Totodată, instanța de judecată admite ca întemeiat și capătul de pretenție despre obligarea ÎM ”Regia Transport Electric” să nu creeze obstacole, și obligarea pîrîtului să înlăture

obstacolele în posesia și folosința încăperilor cu nr. 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, cu suprafața totală de 81,3 m.p., aflate la parterul bunului imobil din *****, cu nr. cadastral *****, ce aparține cu drept de proprietate S.A. ”Chișinău-Coninvest”.

*Cu referire la pretenția despre repararea prejudiciului sub forma venitului ratat.*

Reclamantul S.A. ”Chișinău-Coninvest” invocă faptul, că prin ocuparea abuzivă și rămânerea samavolnică și cu rea credință a pârâtului în încăperile cu suprafața de 81,3 m.p., din bunul imobil, situat în mun.Chișinău, str. Meșterul Manole, nr. 5, reclamantul suportă prejudicii sub forma venitului ratat, exprimat prin imposibilitatea de a da în locațiune aceste încăperi unor potențiali locatari. A argumentat reclamantul, că există cereri din partea agenților economici, în vederea folosirii lor, contra cost, mai ales că încăperile ocupate samavolnic de pârât se află la parterul clădirii și se bucură de o mai mare cerere, și sunt mai valoroase, comparativ cu cele două exemple de contracte, anexate de reclamant.

Deși, pârâtul de mai mulți ani și până în prezent ocupă și se folosește de încăperi cu o suprafață de 81,3 m.p., SA "Chișinău-Coninvest”, ținând cont de utilitatea publică a activității pârâtului, solicită încasarea prejudiciului material doar pentru imposibilitatea utilizării a *40 m.p.* de suprafață, din suprafața totală de 81,3 m.p., ocupată abuziv.

Reclamantul a notat, că nu a încasat nici o sumă de bani, din vina pîrîtului, în ultimii 3 ani de până la depunerea acestei cereri de chemare în judecată, venit ratat egal cu costul chiriei încăperilor ocupate samavolnic (40 m.p.), ce constituie 57.600 lei, prezentînd următorul calcul: 40 m.p. x 40 lei/m.p. x 36 luni = 57.600 lei; 40 m.p. - suprafața încăperilor ocupate samavolnic de pârât, pentru care se solicită încasarea venitului ratat; 40 lei/m.p. - costul chiriei a 1 m.p. din imobilul *****; 36 luni - 3 ani de până la depunerea cererii de chemare în judecată (12.06.2016-12.06.2019).

În conformitate cu art.14 alin.(2) Cod civil (*în redacția de pînă la 01 martie 2019*), *Se consideră prejudiciu cheltuielile pe care persoana lezată într-un drept al ei le-a suportat sau urmează să le suporte la restabilirea dreptului încălcat, pierderea sau deteriorarea bunurilor sale (prejudiciu efectiv), precum și beneficiul neobținut prin încălcarea dreptului (venitul ratat).* Prevederi similare cuprinde și art. 19 Cod civil în redacția din 01.03.2019.

Potrivit art. 1398 alin. (1) Cod civil (*în redacția de pînă la 01 martie 2019*) - *Cel care acţionează faţă de altul în mod ilicit, cu vinovăţie este obligat să repare prejudiciul patrimonial, iar în cazurile prevăzute de lege, şi prejudiciul moral cauzat prin acţiune sau omisiune.*

Acestea sun norme de drept comun în materia răspunderii delictuale (obligaţiilor delictuale), care consacră principiul reparării integrale a prejudiciului extracontractual. Sub incidenţa lor cad toate raporturile de reparare a prejudiciului delictual, dacă nu există o normă specială menită să reglementeze anumite obligaţii delictuale, ţinînd cont de specificul lor.

Spre deosebire de răspunderea contractuală, care apare ca urmare a încălcării unei obligaţii concrete, stabilită prin contract, cea delictuală se angajează în rezultatul încălcării unei obligaţii legale cu caracter general (născută dintr-un raport civil absolut), care revine tuturor – de a nu leza drepturile altora prin fapte ilicite.

Răspunderea delictuală se naşte prin încălcarea unor drepturi absolute ale persoanei vătămate (dreptul de proprietate, la viaţă, sănătate etc.). De aceea răspunderea pentru dauna cauzată persoanei poate avea numai caracter delictual, independent de faptul se afla sau nu persoana vătămată în raporturi contractuale cu delicventul.

Pentru apariţia răspunderii delictuale este necesar un fapt juridic. Acest rol îl îndeplineşte temeiul răspunderii delictuale. Temeiul răspunderii delictuale este componenţa delictului civil. Componenţa delictului civil constituie o totalitate de elemente esenţiale formulate de legiuitor ca

necesare şi suficiente pentru angajarea răspunderii delictuale. Componenţa delictului civil include următoarele elemente (condiţii):fapta ilicită, vinovăţia, prejudiciul, raportul cauzal dintre fapta ilicită şi prejudiciu.

În conformitate cu art.610 alin. (1) (2) Cod Civil (în redacția de pînă la 01 martie 2019) - *Despăgubirea pe care o datorează debitorul pentru neexecutare cuprinde atît prejudiciul efectiv cauzat creditorului, cît şi venitul ratat. Ratat se consideră venitul care ar fi fost posibil în condiţiile unui comportament normal din partea autorului prejudiciului în împrejurări normale.*

Venitul ratat este venitul nerealizat, pe care persoana vătămată l-ar fi primit în condițiile circuitului civil obișnuit, dacă drepturile sale n-ar fi fost încălcate. La evaluarea venitului ratat se vor lua în considerare date concrete, care indiscutabil confirmă posibilitatea reală de primire a mijloacelor bănești sau alte bunuri, dacă obligația ar fi fost executată de debitor în modul corespunzător (în cazul raporturilor contractuale). La evaluarea venitului ratat se vor lua în considerare măsurile întreprinse de creditor, și pregătirile efectuate în acest scop. Mărimea venitului ratat trebuie apreciat cu luarea în calcul a cheltuielilor rezonabile, pe care creditorul le-ar fi suportat, dacă obligația ar fi fost executată.

Astfel, pentru a justifica pretenția sa, reclamantul a anexat la cererea de chemare în judecată contractul de locațiune nr. 01/01-2016 din 05.01.2016, încheiat între S.A. „Chișinău-Coninvest" și "Garvi Rol" S.R.L., având ca obiect oferirea, contra cost, în locațiune a încăperilor cu destinație nelocativă, în imobilul de pe adresa: *****, etajul 3, (aceeași clădire administrativă). Costul locațiunii achitate de locatar este suma de 1700.00 lei, lunar, pentru încăpere de 42.5 m.p., Astfel, costul unui m.p. este de 40.00 lei (1700/42.5) (vol I, f.d. 20-23).

Suplimentar, a fost anexat și contractual de locațiune cu nr. ЮО8/02-16 din 08.02.2016, încheiat între S.A. „Chișinău-Coninvest" și "Danart Comert" S.R.L, având ca obiect locațiunea încăperii de producere cu mărimea de 55.4 m.p., în imobilul de pe adresa: ***** (aceeași clădire administrativă), pentru suma de locațiune în mărime de 2220.00 lei.(vol. I, f.d. 24-25). Costul unui m.p. este de 40.07 lei (2220/55.4).(vol.I, f.d. 24-25)

Apreciind probele prezentate de reclamant, instanța de judecată conchide, că pentru încăperile care au fost ocupate ilegal de către ÎM „Regia Transport Electric", cu suprafața de 81.3 m.p., prejudiciul sub forma venitului ratat, cauzat reclamantului, pentru un an calendaristic ar fi de 39024,00 lei (81.3 *40 lei/m.p. * 12 luni).

Cu toate acestea, reclamantul a solicitat încasarea prejudiciului *în jumătate mai puțin*, pentru imposibilitatea administrării încăperilor folosite de Î.M. „Regia Transport Electric", în mărime de *doar 40 m.p.* ce constituie suma de 19200,00 lei, anual (40m.p. * 40 lei * 12 luni), deși, ar fi fost în drept să solicite tot venitul ratat.

Mai mult, în ședința de judecată reprezentantul reclamantului a explicat, că locațiunea încăperilor, ocupate ilegal de pîrît, este mai scumpă de 40 lei pentru un petru patrat, (este la parter, și e mai avantajoasă în circuitul comercial civil), dar nu solicită mai mult de atît.

Astfel, instanța subliniază despre faptul că prejudiciul, în calitate de venit ratat, este demonstrat pe deplin de către reclamant, și pretenția urmează a fi admisă, ținînd cont de art. 240 alin. (3) Cod Procedură civilă, în limita solicitărilor formulate de reclamant, și anume, suma de 57 600.00 lei. Instanța consideră că sunt întrunite elementele răspunderii delictuale în speța în cauză și astfel va admite solicitarea reclamantului cu privire la încasarea din contul pîrîtului Î.M. „Regia Transport Electric" a prejudiciului cauza S.A. „Chișinău-Coninvest" în sumă de 57600,00 lei.

Relevant este și cauza Canțer v. Republica Moldova (hotărîre din 28 septembrie 2021, § 17), în care reclamantul a pretins că în urma unei decizii a Curții Supreme de Justiție a RM, el

nu a putut face uz de un hectar de teren al său pentru o perioadă de circa 8 ani, și că nu i-a fost compensat prejudiciul cauzat (venitul ratat). CtEDO în final a decis că ”*Dat fiind faptul că* Curtea Supremă de Justiție *nu a acordat nici o despăgubire reclamanților și a respins metoda reclamantei de calcul al prejudiciului material fără a furniza motive suficiente și relevante, Curtea constă că hotărea sa din 18.02.2009 nu i-a făcut pe reclamanți să-și piardă statutul de victimă și că, în consecință, a existat o încălcare a art. 1 din Protocolul nr. 1 la Convenție* ”.

Analizînd jurisprudența Curții Europene, circumstanțele cazului, instanța de judecată consideră că anume aceasta este soluția care urmează a fi adoptată în cauza dedusă judecății.

*Cu referire la cheltuielile de judecată*

Potrivit art.82 CPC, *cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat şi din cheltuielile de judecare a cauzei.*

În conformitate cu art.94 alin.(1) CPC, *instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere, părţii care a avut câştig de cauză cheltuielile de judecată. Dacă acţiunea reclamantului a fost admisă parţial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporţional părţii admise din pretenţii, iar pârâtului – proporţional părţii respinse din pretenţiile reclamantului.*

Potrivit ordinului de plată nr.79 din 10 iunie 2019, reclamantul a achitat taxa de stat pentru depunerea cererii de chemare în judecată, în sumă de 1728,89 lei (*vol.I, f.d.9).* Ținând cont că instanța a hotărît admiterea integrală a pretențiilor din cererea de chemare în judecată cît și din cererea de concretizare, instanța consideră necesar de a încasa din contul pîrîtului în beneficiul părții reclamante suma de 1728,89 lei cu titlu de taxă de stat.

În partea compensării cheltuielilor de asistenţă juridică, urmează a fi subliniat următoarele circumstanțe.

În cadrul judecării primare cît și la rejudecarea acestei cauze, reclamantul a fost reprezentant de avocatul Grosu Vladimir, în baza mandatului avocațial seria MA nr. 1399573 din 10.06.2019 (vol. I, f.d. 10). Potrivit ordinului de plată nr. 80 din 11.06.2019, reclamantul a transferat suma de 9000,00 lei pentru servicii juridice conform contractului nr. 18 din 10.06.2019 (vol. I, f.d. 8).

În conformitate cu recomandările privind cuantumul onorariilor avocaților și compensarea de către instanțele de judecată a cheltuielilor de asistență juridică aprobate prin decizia nr.2 a Consiliului Uniunii Avocaților din 30.03.2012, la determinarea cuantumului compensației acordate, instanța de judecată, pentru a face o apreciere corectă, va mai ține cont și de complexitatea cauzei, noutatea și dificultatea problemelor juridice ridicate de speță.

Ca urmare instanța de judecată consideră necesar de admite integral solicitarea privind încasarea din contul pîrîtului a cheltuielilor de asistență juridică, în sumă de 9000 lei, acestea fiind rezonabile, reale și necesare.

Conducîndu-se de art. art. 238-241 CPC RM, instanţa de judecată,-

A H O T Ă R Î T:

Se admite integral cererea de chemare în judecată.

Se obligă ÎM ”Regia Transport Electric” să nu creeze obstacole, și să înlăture obstacolele în posesia și folosința încăperilor cu nr. 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, cu suprafața totală de 81,3 m.p., aflate la parterul bunului imobil din *****, cu nr. cadastral *****, ce aparține cu drept de proprietate S.A. ”Chișinău-Coninvest”.

Se dispune evacuarea forțată a ÎM ”Regia Transport Electric”, din încăperile cu nr. 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, cu suprafața totală de 81,3 m.p., aflate la parterul bunului imobil din *****, cu nr. cadastral *****, ce aparține cu drept de proprietate S.A. ”Chișinău-Coninvest”.

Se încasează de la ÎM ”Regia Transport Electric” în beneficiul S.A. ”Chișinău-Coninvest” suma de 57600 lei cu titlu de prejudiciu (venit ratat), suma de 1728 lei cu titlu de taxă de stat, suma de 9000 lei cu titlu de cheltuieli de asistență juridică, iar în total suma de 68 328 (șaizeci și opt mii trei sute douăzeci și opt) lei.

Hotărîrea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Chişinău în termen de 30 zile de la data pronunţării dispozitivului hotărîrii, prin intermediul Judecătoriei Chişinău (sediul Centru).

Preşedintele şedinţei , Judecătorul Maria Ţurcan