Prima instanță: Judecătoria Chișinău (sediul Centru), judecător Maria Țurcan

Dosarul nr. 2r-2693/24
(2-24077504-02-2r-15102024)

D E C I Z I E

13 februarie 2025 mun. Chișinău

Colegiul Civil, Comercial și de Contencios administrativ
al Curții de Apel Centru

Instanța compusă din:
Președintele completului Ruxanda Pulbere
Judecători Ala Malîi și Roman Pascari

examinând fără participarea părților, recursul declarat de reprezentantul „SOLOMON CONSTRUCT" S.R.L., administratorul Solomon Andrei,

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Andriana Sîrbu împotriva „SOLOMON CONSTRUCT IMOBIL" S.R.L. cu privire la interzicerea tulburării iminente a dreptului de proprietate, demolarea construcției,

împotriva încheierii Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 1 august 2024, prin care s-a admis parțial cererea cu privire la aplicarea măsurilor de asigurare a acțiunii,

a c o n s t a t a t:

Poziția instanței de fond:

1. La 12 iulie 2024 Sîrbu Andriana s-a adresat cu cerere de chemare în judecată împotriva „SOLOMON CONSTRUCT IMOBIL" S.R.L. cu privire la interzicerea tulburării iminente a dreptului de proprietate, demolarea construcției.
2. Reclamanta a solicitat interzicerea tulburării iminente și curente a dreptului de proprietate asupra bunului imobil cu nr. cadastral***** și*****.01, prin lucrările de construcție efectuate de „SOLOMON CONSTRUCT IMOBIL" S.R.L. asupra bunului imobil cu nr. cadastral *****, amplasat pe terenul cu nr. cadastral *****, folosit de către „SOLOMON CONSTRUCT IMOBIL" S.R.L. cu drept de superficie; obligarea „SOLOMON CONSTRUCT IMOBIL" S.R.L. să înlăture consecințele tulburării dreptului de proprietate asupra bunului imobil cu nr. cadastral***** și*****.01, prin demolarea bunului imobil, cu nr. cadastral *****, amplasat pe terenul cu nr. cadastral *****, folosit de către pârâtul „SOLOMON CONSTRUCT IMOBIL" S.R.L. cu drept de superficie, cu respectarea distanței admisibile dintre hotar și imobil.
3. Totodată, reclamanta a formulat și cererea de asigurarea acțiunii, prin care a solicitat: notarea acțiunii în Registrul Bunurilor Imobile la capitolul Notări bunului imobil cu nr. cadastral ***** și bunul imobil cu nr. cadastral *****; interzicerea pârâtului „SOLOMON CONSTRUCT IMOBIL" S.R.L. de a efectua lucrările de construcție asupra bunului imobil cu nr. cadastral *****, amplasat pe terenul cu nr. cadastral *****, folosit de către „SOLOMON CONSTRUCT IMOBIL" S.R.L. cu drept de superficie.

4. În motivarea cererii a invocat că acţiunea civilă urmează a fi asigurată de către instanţa de judecată prin notarea acţiunii în Registrul Bunurilor Imobile, interzicerea continuării lucrărilor de construcţie, deoarece acţiunea intentată de reclamantă are drept obiect demolarea construcţiei ilegale a pârâtului.
5. A indicat că pârâtul în prezent este în căutarea potenţialilor cumpărători ai apartamentelor din blocul locativ, iar notarea acţiunii va face opozabil riscul unei eventuale demolări totale sau parţiale a imobilului.
6. A menționat că continuarea lucrărilor de către pârât va prelungi prejudicierea reclamantei şi ingerinţa în dreptul de proprietate, care va avea oportunitatea de a da în exploatare blocul locativ, iar o eventuală hotărâre de demolare parţială sau totală a blocului locativ va afecta proprietarii definitivi ai acestuia, care la această etapă sunt înregistrați provizoriu în Registrul Bunurilor Imobile.
7. Prin încheierea Judecătoriei ***** (sediul Centru) din 1 august 2024 s-a admis parțial cererea reclamantei Sîrbu Andriana privind aplicarea măsurii de asigurare a acțiunii și s-a dispus notarea acțiunii reclamantei Sîrbu Andriana în Registrul Bunurilor Imobile la capitolul Notări a bunului imobil cu nr. cadastral ***** și bunului imobil cu nr. cadastral *****, amplasate pe adresa: *****, or. *****, str. *****, *****
8. La fel, s-a respins ca neîntemeiată cererea reclamantei Sîrbu Andriana privind interzicerea pârâtului ,,SOLOMON CONSTRUCT IMOBIL" S.R.L. de a efectua lucrările de construcție asupra bunului imobil cu nr. cadastral *****, amplasat pe terenul cu nr. cadastral *****, pe adresa: *****, or. *****, str. *****,***** folosit de către pârâtul ,,SOLOMON CONSTRUCT IMOBIL" S.R.L. cu drept de superficie.
9. Pentru a da o astfel de soluție judecătorul a reținut că notarea acţiunii în registrele de publicitate prevăzute de lege, constituie o măsură de asigurare. Prin urmare, cerința reclamantei cu privire la adoptarea unei încheieri judecătorești prin care să se dispună notarea acțiunii în Registrul Bunurilor Imobile la capitolul Notari a bunului imobil cu nr. cadastral ***** și bunul imobil cu nr. cadastral ***** *urmează a fi admisă ca neîntemeiată.*
10. La fel, a conchis judecătorul că notarea acțiunii este necesară ca măsură de asigurare a acțiunii în cauză, pentru ca terții, atît cei care deja au investit în construcția și procurarea unui spațiu în imobilul litigios, cît și potențialii investitori, să cunoască despre existența litigiului și despre posibila atingere a drepturilor lor, prin acțiunea înaintată.
11. Cu referire la cerința reclamantei privind interzicerea pîrîtului de a efectua lucrări de construcție asupra bunului imobil cu nr. cadastral *****, amplasat pe terenul cu nr. cadastral *****, folosit de către pîrît cu drept de superficie, judecătorul a stabilit că măsura de asigurare solicitată coincide cu pretenția nr. 1 din cererea de chemare în judecată, iar eventuala admitere a acestei măsuri de asigurare echivalează cu soluționarea prematură a fondului cauzei.

Solicitarea recurentului:

12. Nefiind de acord cu încheierea instanței, reprezentantul ,,SOLOMON CONSTRUCT" S.R.L., administratorul Solomon Andrei, la 14 august 2024 a declarat recurs împotriva încheierii Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 1 august 2024, solicitând casarea acesteia în partea admisă și soluționarea problemei prin respingerea integrală a cererii privind aplicarea măsurilor de asigurare a acțiunii.

Argumentele părților:

13. În motivarea recursului, a menționat că instanța a admis eronat aplicarea măsurii de asigurare a acțiunii, deoarece motivele și temeiurile înserate în cererea de chemare în judecată nu au putut și nu pot fi plauzibile, nu conțin suficiente suspiciuni de ilegalitate a edificării construcției a cărei demolare se solicită în cererea de chemare în judecată și, prin urmare, nu se încadrează în temeiurile de admisibilitate statuate în dispoziția normei art. 174-177 a Codului de procedură civilă.
14. La fel, a indicat că afirmațiile intimatei referitoare la necesitatea aplicării măsurilor asiguratorii admise prin încheierea contestată sunt iluzorii, declarative și urmăresc alte scopuri interzise de lege inclusiv de șantaj, escrocherie, delapidarea averii străine prin alte metode ilicite, iar actul judiciar în cazul menținerii va favoriza iremediabil aceste scopuri, menținerea măsurilor de asigurare pune în dificultate reală intrarea în proprietate deplină a cumpărătorilor a dreptului de proprietate înregistrat în registrul bunurilor imobile, deținători a unui drept real, afectează grav drepturile acestora fără și în lipsa atragerii lor în procesul civil menționat. Or, măsura de asigurare a acțiunii aplicată de instanță fără verificarea și stabilirea cercului de persoane drepturile cărora pot sau sunt limitate este inadmisibilă.
15. De asemenea, a remarcat că acțiunile intimatei privind aplicarea notării pe bunurile imobile, identificate în Registrul bunurilor imobile cu număr de cadastral și care aparțin recurentului, reprezintă acte de restrângere a dreptului de proprietate în interesul privat al intimatei.
16. Respectând principiul contradictorialității, instanța de recurs a expediat în adresa intimatei cererea de recurs, cu înștiințarea despre necesitatea depunerii referinței, însă până la data examinării recursului aceasta nu a depus referință asupra recursului declarat.

Termenul de declarare a recursului:

17. În conformitate cu art. 423 alin. (1) Cod de procedură civilă „*încheierea dată în primă instanţă poate fi atacată cu recurs, separat de hotărîre, de către părţi şi de ceilalţi participanţi la proces în cazurile prevăzute de prezentul cod şi de alte legi, precum şi în cazurile în care încheierea face imposibilă desfăşurarea de mai departe a procesului. Ea se examinează în recurs conform regulilor stabilite de prezentul capitol”.*
18. Potrivit art. 424 alin. (1) Cod de procedură civilă *„Curţile de apel examinează recursurile declarate împotriva încheierilor emise de judecătorii”.*
19. Potrivit art. 425 Cod de procedură civilă *„termenul de declarare a recursului împotriva încheierii este de 15 zile de la comunicarea încheierii”.*
20. Colegiul Civil, Comercial și de Contencios administrativ al Curții de Apel Centru, reține că cererea reclamantei Sîrbu Andriana privind aplicarea măsurii de asigurare a acțiunii a fost admisă parțial prin încheierea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 1 august 2024.
21. Astfel, Colegiul conchide că recursul declarat de reprezentantul „SOLOMON CONSTRUCT” S.R.L., administratorul Solomon Andrei, la 14 august 2024, a fost depus în interiorul termenului legal.

Aprecierea instanței de recurs:

22. Analizând legalitatea și temeinicia încheierii atacate, prin prisma argumentelor invocate de participanții la proces și a materialelor din dosar, Colegiul Civil, Comercial și de Contencios administrativ al Curții de Apel Centru conchide că recursul urmează a fi admis cu casarea încheierii instanței de fond și restituirea spre rejudecare a cauzei, reieșind din considerentele ce succed.
23. În conformitate cu art. 426 alin. (3) din Codul de procedură civilă *,,recursul împotriva încheierii se examinează în termen de 2 luni într-un complet din 3 judecători, pe baza copiei certificate sau electronice a dosarului, pe baza recursului şi a referinţei la recurs, fără examinarea admisibilităţii şi fără participarea părţilor”.*
24. În conformitate cu prevederile art. 427 lit. b) Cod de procedură civilă „*instanţa de recurs, după ce examinează recursul împotriva încheierii, este în drept să admită recursul şi să caseze integral sau parţial încheierea, restituind spre rejudecare problema soluţionată prin încheierea casată”*.
25. Potrivit art. 174 din Codul de procedură civilă *,,la cererea participanţilor la proces, judecătorul sau instanţa dispune în aceeaşi zi aplicarea sau neaplicarea măsurilor de asigurare a acțiunii. Asigurarea se admite în orice fază a procesului pînă la etapa în care hotărârea judecătorească devine definitivă, în cazul în care neaplicarea măsurilor de asigurare a acţiunii ar face imposibilă executarea hotărârii judecătoreşti.”*.
26. În temeiul art. 175 alin. (1) lit. b) Cod de procedură civilă *,,în vederea asigurării acţiunii, judecătorul sau instanţa este în drept*: *a[1]) să noteze acţiunea, în registrele de publicitate prevăzute de lege, în raport cu drepturile pîrîtului; b) să interzică pîrîtului săvîrşirea unor anumite acte”*.
27. Art. 175[1] Cod de procedură civilă reglementează notarea acţiunii în registrul de publicitate prevăzut de lege, astfel încât *,,în cazurile prevăzute de art. 283[27] din Codul civil şi în alte cazuri prevăzute de lege, acţiunea este notată în registrul de publicitate prevăzut de lege la cererea reclamantului, fără intervenţia instanţei de judecată. Reclamantul poate cere instanţei de judecată să dispună notarea acţiunii pentru alte cazuri decît cele prevăzute la alin.(1). Dacă legea nu prevede altfel, notarea acţiunii efectuate în raport cu un drept înregistrat în registrul de publicitate prevăzut de lege nu împiedică efectuarea înregistrărilor, înregistrărilor provizorii sau a notărilor în folosul terţilor fără consimţământul solicitantului sau al beneficiarului notării. Instanţa de judecată va dispune notarea acţiunii, dar nu va dispune aplicarea sechestrului sau a interdicţiei asupra dreptului înregistrat într-un registru de publicitate prevăzut de lege dacă notarea acţiunii constituie o măsură de asigurare suficientă pentru a proteja interesele legitime ale reclamantului. Dispoziţiile art. 176 privind ordinea aplicării sechestrului se aplică în mod corespunzător ordinii dispunerii notării acţiunii de către instanţa de judecată. Dacă acţiunea în privinţa căreia s-a dispus notarea se admite, reclamantul poate urmări dreptul înregistrat atît împotriva pîrîtului, cît şi împotriva oricărei persoane care l-a dobîndit ulterior”*.
28. În conformitate cu art. 177 alin. (1) Cod de procedură civilă *,,în cererea de asigurare a acțiunii se indică motivele şi circumstanţele pentru care se solicită asigurarea acțiunii”*.
29. În acest context Colegiul notează că, asigurarea acțiunii civile constă dintr-o totalitate de măsuri silite temporare, dispuse de către judecător sau instanța de judecată la solicitarea părții interesate, menite să garanteze executarea efectivă a unei hotărâri judecătorești

definitive și aceste măsuri au următoarele particularități: sunt urgente; au un caracter temporar; au drept scop apărarea drepturilor patrimoniale ale solicitantului; urmează să fie în concordanță cu obiectul acțiunii.

30. Indiferent de forma aplicabilă, măsura asiguratorie ține de substanța obiectului acțiunii, judecătorul urmând să o dispună doar în cazul în care, în mod plauzibil, se afirmă un risc al unei eventuale imposibilități de executare, sarcina probațiunii întru aplicarea măsurii de asigurare fiind pusă pe seama solicitantului, care urmează să prezinte probe pertinente și să justifice necesitatea asigurării acesteia, iar aprecierea pericolului ținut de substanța obiectului acțiunii este la latitudinea instanței de judecată.
31. În această ordine de idei, Colegiul reține că stabilirea oricărei restricții față de pârât, prin măsurile de asigurare a acțiunii, se permite doar în cazuri excepționale, în baza unor temei expres prevăzute de Codul de procedură civilă.
32. Colegiul relevă că la pronunțarea încheierii privind aplicarea măsurilor de asigurare sau neaplicarea acestora, judecătorul urmează să verifice: raționalitatea și temeinicia cerințelor solicitantului despre aplicarea măsurilor de asigurare; probabilitatea cauzării unui prejudiciu solicitantului în cazul neaplicării măsurilor de asigurare; dacă există pericolul in mora (pericol de dispariție, degradare, înstrăinare, risipire a bunului sau proastă administrare); asigurarea unui echilibru între părțile cointeresate; preîntâmpinarea atingerii intereselor publice sau a intereselor unor terți în cazul aplicării măsurilor de asigurare; în ce măsură modalitatea de asigurare a acțiunii solicitate este în corelație cu obiectul acțiunii înaintate și dacă aceasta va asigura realizarea de facto a scopului măsurilor de asigurare.
33. În același timp, asigurarea acțiunii trebuie să corespundă scopului legitim şi să fie proporțională, adică ingerințele în drepturile pârâtului trebuie să fie echilibrate într-o măsură rezonabilă de protecția anticipată a drepturilor reclamantului.
34. Astfel, Colegiul notează că obiectul litigiului dedus judecății îl constituie: (i) interzicerea tulburării iminente și curente a dreptului de proprietate a reclamantei Sîrbu Andriana asupra bunului imobil cu nr. cadastral***** și*****.01, prin lucrările de construcție efectuate de „SOLOMON CONSTRUCT IMOBIL” S.R.L. asupra bunului imobil cu nr. cadastral *****, amplasat pe terenul cu nr. cadastral *****, folosit de către „SOLOMON CONSTRUCT IMOBIL” S.R.L. cu drept de superficie; (ii) obligarea „SOLOMON CONSTRUCT IMOBIL” S.R.L. să înlăture consecințele tulburării dreptului de proprietate a reclamantei Sîrbu Andriana asupra bunului imobil cu nr. cadastral***** și*****.01, prin demolarea bunului imobil, cu nr. cadastral *****, amplasat pe terenul cu nr. cadastral *****, folosit de către pârâtul „SOLOMON CONSTRUCT IMOBIL” S.R.L. cu drept de superficie, cu respectarea distanței admisibile dintre hotar și imobil.
35. Prin cererea de asigurare a acțiunii, reclamanta/intimată a solicitat notarea acțiunii în Registrul Bunurilor Imobile și interzicerea pârâtului „SOLOMON CONSTRUCT IMOBIL” S.R.L. de a efectua lucrările de construcție asupra bunului imobil cu nr. cadastral *****, amplasat pe terenul cu nr. cadastral *****, folosit de către „SOLOMON CONSTRUCT IMOBIL” S.R.L. cu drept de superficie.
36. Prima instanță, fiind investită cu examinarea cererii de asigurare a admis-o în parte, dispunând notarea acțiunii reclamantei Sîrbu Andriana în Registrul Bunurilor Imobile la capitolul Notări a bunului imobil cu nr. cadastral ***** și bunului imobil cu nr. cadastral *****, amplasate pe adresa: *****, or. *****, str. *****,***** respingând ca

neîntemeiată cererea reclamantei Sîrbu Andriana privind interzicerea pîrîtului „SOLOMON CONSTRUCT IMOBIL” S.R.L. de a efectua lucrările de construcție asupra bunului imobil cu nr. cadastral *****, amplasat pe terenul cu nr. cadastral *****, pe adresa: *****, or. *****, str. *****,***** folosit de către pîrîtul „SOLOMON CONSTRUCT IMOBIL” S.R.L. cu drept de superficie.

37. Prin cererea de recurs se distinge dezacordul cu încheierea primei instanțe în partea admiterii cererii de asigurare și dispunerii notării acțiunii reclamantei Sîrbu Andriana în Registrul Bunurilor Imobile.
38. Așadar, analizând încheierea supusă recursului, materialele cauzei și motivele invocate de recurent, Colegiul constată că soluția instanței de fond, este una contradictorie.
39. Colegiul notează că motivarea încheierii recurate conține concluzia instanței cu privire la netemeinicia cerinței reclamantei cu privire la dispunerea notării acțiunii în Registrul Bunurilor Imobile, în timp ce dispozitivul încheierii recurate cuprinde soluția instanței de admitere a cererii privind asigurarea acțiunii prin notarea acțiunii reclamantei în Registrul bunurilor imobile.
40. Cu privire la acest aspect, Colegiul notează că Codul de procedură civilă consacră principiul general după care orice hotărâre judecătorească trebuie să fie motivată și să reprezinte premisa pentru soluția din dispozitiv. Aceasta dispoziție este edictată atât în interesul unei bune administrări a justiției și încrederii ce trebuie să inspire justițiabililor, cât și pentru a se da instanțelor superioare posibilitatea de a controla judecata primelor instanțe.
41. Pentru satisfacerea acestui principiu, judecătorii fondului sunt datori să arate motivele de fapt și de drept care au format convingerea lor, să enunțe cele constatate și dovezile care au determinat-o.
42. Așadar Colegiul remarcă că omiterea aspectului dat constituie o încălcare a art. 6 § 1 din Convenția Europeană pentru Apărarea Drepturilor Omului şi Libertăților Fundamentale, care garantează oricărei persoane dreptul la judecarea în mod echitabil a cauzei sale.
43. În acest sens se reține că actul judecătoresc trebuie să corespundă tuturor normelor de drept, să fie clar, înțeles de părțile implicate în litigiu şi să răspundă în mod sigur şi expres la toate cerințele şi obiecțiile formulate de către părți, ceea ce în speță lipsește.
44. De asemenea, Colegiul ține să amintească că asigurarea acțiunii are drept scop garantarea executării efective a unei hotărâri judecătorești definitive, atingerea căruia urmează a fi motivată de instanța de judecată la aprecierea temeiniciei măsurilor de asigurare solicitate, fără a atinge alte interese terțe.
45. În această ordine de idei, Colegiul reținând că încheierea judecătorească supusă recursului este contradictorie, deoarece motivarea instanței nu coincide cu dispozitivul acesteia în partea cerinței privind asigurarea acțiunii prin notarea acesteia în Registrul bunurilor imobile, fapt ce denotă că încheierea judecătorească supusă recursului nu satisface criteriile legalității şi temeiniciei unui act judecătoresc.
46. Colegiul conchide că aspectele abordate supra au fost ignorate de instanța inferioară, iar instanța de recurs este în imposibilitate de a le corecta, motiv din care cauza necesită rejudecare.
47. Respectiv, ținând cont de imposibilitatea instanței de recurs de a corecta omisiunile menționate, or instanța nu poate lipsi părțile de un grad de jurisdicție pentru examinarea cererii privind asigurarea acțiunii, Colegiul Civil, Comercial şi de Contencios

administrativ concluzionează asupra necesității admiterii recursului declarat de reprezentantul „SOLOMON CONSTRUCT” S.R.L., administratorul Solomon Andrei, casării încheierii și remiterii cauzei spre rejudecare, în același complet de judecată.

48. În baza celor expuse, în conformitate cu art. 427 lit. b) Cod de procedură civilă, Colegiul civil Comercial și de Contencios administrativ al Curții de Apel Centru, -

d e c i d e :

Se admite recursul declarat de reprezentantul „SOLOMON CONSTRUCT” S.R.L., administratorul Solomon Andrei.

Se casează încheierea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 1 august 2024, prin care s-a admis parțial cererea cu privire la aplicarea măsurilor de asigurare a acțiunii, emisă în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Andriana Sîrbu împotriva „SOLOMON CONSTRUCT IMOBIL” S.R.L. cu privire la interzicerea tulburării iminente a dreptului de proprietate, demolarea construcției, restituind cauza pentru rejudecare, în aceeași instanță, în același complet de judecată.

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

Președintele completului Ruxanda Pulbere

Judecătorii Ala Malîi

Roman Pascari