

DECIZIE

13 iunie 2013

mun. Chișinău

Colegiul Civil al Curții de Apel Chișinău

În componența :

Președintele ședinței, judecător:

Nelea Budăi

Judecători :

Ion Muruianu, Ala Nogai

Grefier:

Inna Frunză

examinând în ședință publică, apelul declarat de Gofman Ludmila împotriva hotărârii Judecătorei Hîncești din 22 martie 2013, în pricina civilă la cererea de chemare în judecată intentată de Gofman Ludmila către SRL „Deviza-Gaz” privind evacuarea din bunul imobil,

CONSTATĂ:

La 17.09.2012 Gofman Ludmila s-a adresat cu o acțiune în instanța de judecată către SRL „Deviza-Gaz”, prin care a solicitat evacuarea SRL „Deviza-Gaz” din bunul imobil cu număr cadastral 5301107.001.01 și din imobilul cu număr cadastral 5301107001.02 ce aparține cu drept de proprietate reclamantei Gofman Liudmila.

În motivarea acțiunii reclamanta a indicat că, la data de 16 iulie 2012 a recepționat de la executorul judecătoresc Gheorghe Boțan somație prin care i s-a propus exercitarea dreptului de preemțiune la adjudecarea cotei-părți a bunurilor imobile înregistrate cu nr. cadastral 5301107.001.01 și 5301107.001.02 din or. Hîncești, ce aparțin cu drept de proprietate SRL „ Deviza-Gaz”. Ca urmare a acestei somații, reclamanta a acceptat adjudecarea cotelor-părți, a bunurilor imobile sus menționate și a transferat la contul executorului judecătoresc la data de 17 iulie 2012 suma de 221107,00 lei, ceea ce constituie costul integral a cotelor-părți a bunurilor imobile ce aparțin pîrîtei.

Reclamanta invocă că, înrucit dînsa și-a executat obligațiunea de achitare a prețului cotelor-părți din bunuri, prin încheierea executorului judecătoresc din 17 iulie 2012 i s-a transmis în proprietate cota-parte de 4/60 din bunul imobil înregistrat în Registrul bunurilor imobile cu nr. cadastral 5301107.001.01 din or. Hîncești, ce aparține cu drept de proprietate SRL „ Deviza – Gaz” și cota parte de 1/3 din bunul imobil cu nr. cadastral 5301107.001.02 din or. Hîncești, ce aparține cu drept de proprietate SRL „ Deviza-Gaz”. Această transmitere a proprietății a fost operată și în Registrul bunurilor imobile, astfel încît conform art. 321 Cod civil, în proprietatea reclamantei a trecut cota parte de 4/60 din imobilul cu nr. cadastral 5301107.001.01 și cota-parte de 1/3 din imobilul cu nr. cadastral 5301107.001.02.

Reclamanta susține că, devenind proprietar în mod deplin asupra acestor bunuri nu-și poate exercita drepturile de proprietar, pe motiv că aceste spații (încăperi) sînt ocupate de către pîrîtă, deaceia a solicitat apărarea dreptului de proprietate pe cale judiciară.

În referință SRL „ Deviza-Gaz” nu a recunoscut acțiunea, solitînd respingerea acesteia și a explicat că acțiunile executorului judecătoresc și a registratorului de la oficiul cadastral teritorial Hîncești sunt ilegale(f.d.22).

Prin hotărârea Judecătorei Hîncești din 22 martie 2013 acțiunea s-a respins ca neîntemeiată.

Pentru a adopta această soluție instanța de fond a reținut următoarele.

În conformitate cu art.315 Cod civil proprietarul are drept de posesiune, de folosință și de dispoziție asupra bunului. Dreptul de proprietate este perpetuu.

Potrivit prevederilor art. 344 Cod civil proprietatea este comună în cazul în care asupra unui bun au drept de proprietate doi sau mai mulți titulari.

În temeiul prevederilor art. 345 Cod civil proprietatea comună poate fi caracterizată prin delimitarea cotei fiecărui proprietar (proprietate pe cote-părți) sau prin dedelimitarea cotelor-părți (proprietate în devălmășie).

Conform prevederile art. 357 Cod civil încetarea proprietății comune pe cote- părți prin împărțire poate fi cerută oricînd

dacă legea, contractul sau hotărîrea judecătorească nu prevede altfel.

Împărțirea poate fi făcută prin înțelegere a părților sau prin hotărîre judecătorească.

Astfel, cum a relatat prima instanță, la examinarea cauzei s-a constatat că reclamanta deține în drept de proprietate 1/3 din bunul imobil cu nr. cadastral 5301107.001.02 din or. Hîncești, ce aparține cu drept de proprietate și SRL „ Deviza –Gaz” precum și cota parte de 4/60 din imobilul cu nr. cadastral 5301107.001.01, ce aparține cu drept de proprietate și SRL „ Deviza –Gaz”. Proprietatea asupra bunurilor imobile menționate este comună a reclamantei și a pîrîtului.

Încetarea proprietății comune de către ambii coproprietari, de către ambele părți , nu a fost solicitată nici în instanța de judecată prin partajarea bunurilor comune nici prin împărțire binevolă.

În circumstanțele date, a concluzionat instanța de fond, coproprietarul bunurilor imobile SRL „ Deviza – Gaz”, nu poate fi evacuat din imobilele ce aparțin ambilor părți cu drept de proprietate comună deoarece aceasta ar încălca drepturile legale a pîrîtului la proprietatea comună.

La 25.03.2013 Gofman Liudmila a declarat apel împotriva hotărîrii contestate, solicitînd admiterea apelului, casarea hotărîrii primei instanțe cu pronunțarea unei decizii prin care sa fie admisă cererea de chemare în judecată înaintată de reclamantă.

Prin încheierea Curții de Apel Chișinău din 18 aprilie 2013 s-a dispus: a nu da curs cererii de apel declarat de către Gofman Ludmila, a obliga apelanta să achite taxa de stat în mărime de 112 lei 50 bani, a acorda apelantei un termen pînă la 23.05.2013 pentru prezentarea apelului motivat și a dovezii de plată a taxei de stat în mărime de 112 lei 50 bani.

Prin urmare, apelanta a achitat taxa de stat și a depus apel suplimentar în care a indicat că, instanța de judecată nu a luat în considerare încheierea executorului judecătoresc, prin efectul căreia s-a trecut în proprietatea apelantei cotele-părți ale SRL “Deviza Gaz”, din bunurile imobile cu nr.cadastral 5301107.001.01, 5301107.001.02

Invocă apelanta că, potrivit informației cadastrale, regăsită în extrasul Registrului bunurilor imobile, ambele imobile sunt situate în extravilanul or.Hîncești și reprezintă:

nr.cadastral 5301107.001.01 este o construcție, cu destinația „clădire administrativă”, are o suprafața de 250,8 m.p.;

nr.cadastral 5301107.001.02 - cu destinație „garaj”, cu suprafața de 316,4 m.p.

Invocă apelanta că, întrucât dînsa avea calitatea de coproprietar al acestor imobile, deținînd 28/60 cotă parte din bunul imobil nr.cadastral 5301107.001.01 și 1/3 cotă-parte din bunul imobil cu nr.cadastral 5301107.001.02, la data de 16 iulie 2012 executorul judecătoresc George Boțan, ca urmare a executării documentului executoriu, a trimis somație apelantei Gofman Ludmila prin care i-a propus, conform art.352 -353 Cod civil, exercitarea dreptului de preemțiune.

Apelanta susține că, dreptul de preemțiune privea adjudecarea cotei-părți de 4/60 din bunul imobil cu nr.cadastral 5301107.001.01 și cota-parte de 1/3 din bunul imobil nr.5301107.001.02 din or.Hîncești, ce aparținea cu drept de proprietate SRL Deviza Gaz. Ca urmare a acestei somații, apelanta a acceptat adjudecarea cotelor-părți a bunurilor imobile sus-menționate și a transferat la contul executorului judecătoresc, la data de 17 iulie 2012 suma de 221107,00 lei, ceea ce constituie costul acestor cote-părți din bunurile imobile.

Prin urmare, indică apelanta, avînd în vedere că dînsa și-a executat obligația de achitare a prețului cotelor-părți din aceste bunuri, prin încheierea executorului judecătoresc, nr.065-315/12 din 17 iulie 2012 s-a transmis în proprietatea ei, cota-parte de 4/60 din bunul imobil înregistrat în Registrul bunurilor imobile cu nr.cadastral 5301107.001.01, din or.Hîncești, ce a aparținut cu drept de proprietate SRL “Deviza Gaz” și totodată s-a transmis în proprietatea apelantei, cota-parte de 1/3 din bunul imobil înregistrat în Registrul bunurilor imobile cu nr.cadastral 5301107.001.02, din or.Hîncești, ce a aparținut cu drept de proprietate SRL “Deviza Gaz”. Această transmitere a proprietății de la intimată la apelantă a fost operată și în Registrul bunurilor imobile, astfel încât conform art.321 Cod civil, în proprietatea apelantei a trecut cota-parte de 4/60 din imobil cu nr.cadastral 5301107.001.01 (avînd în final în acest bun o cotă parte de 32/60) și cota-parte de 1/3 imobilul cu nr.cadastral 5301107.001.02 (avînd în final în acest bun o cotă parte de 2/3).

Menționează apelanta că, în consecință, dînsa a devenit proprietar, cu drepturi depline asupra acestor bunuri, neputîndu-și însă exercita dreptul de proprietar („prin intrarea în proprietate”), pe motiv că aceste spații sunt ocupate de către SRL “Deviza- Gaz”.

Apelanta afirmă că, în fond concluzia judecătorească privind respingerea acțiunii, are pentru dînsa, efectul încălcării dreptului la pașnica folosire a proprietății, protejat prin art.I Protocol 1 CEDO (cauza Roșea vs. Moldova).

Mai mult ca atît, apelanta a invocat, că intimata nu are o ședere legală în încăperile nominalizate, întrucât nu are nici un drept real asupra acestora.

Cu referire la prevederile art. 315 Cod civil apelanta afirmă că, din momentul în care dreptul de proprietate a intimitei s-a stins, prin efectul actului executorului judecătoresc, toate drepturile inclusiv de ședere în aceste imobile au încetat respectiv

a unui, prin creșterea actului executivului judecătoresc, toate drepturile incidente de ședere în aceste imobile au încetat, respectiv SRL „Deviza-Gaz” urmează să elibereze benevol sau silit aceste imobile.

În asemenea circumstanțe consideră apelanta că, nu există motive legale ce ar acorda drepturi intimitei de a se afla în încăperile dobândite de către apelantă, întrucât părțile litigante nu au încheiat nici un act juridic care să confere un drept de posesie

(sau alt drept real) asupra acestor bunuri, iar acest drept să existe înregistrat în Registrul bunurilor imobile.

Apelanta susține că, proprietarul se bucură de exercitarea deplină a proprietății, fiind persoana îndreptățită de a cere încetarea tulburată a posesiei asupra bunului său.

Mai mult, invocă apelanta că, în conformitate cu art.374 alin.(l) Cod civil, proprietarul este în drept să-și revendice bunurile aflate în posesiunea nelegitimă a altuia. În corespundere cu cele invocate, legiuitorul a acordat apelantei dreptul de revendicare, a bunurilor aflate în posesie străină, în speță în posesia intimitei.

Totodată apelanta a indicat că, prevederile art.357 Cod civil sunt neaplicabile speței, iar prima instanță le-a aplicat în mod ilegal.

Menționează apelanta că, potrivit hotărârii judecătorești, instanța a respins pretențiile apelantei, invocând coproprietatea SRL „Devizia Gaz” asupra acestor bunuri și întrucât nu s-a cerut încetarea coproprietății pe cote-părți, nefiind astfel determinate (în mod real) întinderea proprietăților, apelanta nu poate cere evacuarea intimitei. Consideră apelanta incorectă concluzia instanței de fond, din următoarele motive:

-SRL Deviza-Gaz, nu dispune de nici un drept asupra acestor imobile cu nr.cadastrale 5301107.001.01, 5301107.001.02, respectiv nu are calitatea de coproprietar asupra acestor bunuri;

-obiectul acțiunii nu este încetarea proprietății pe cote-părți prin împărțire, pentru ca speței să fie aplicabile prevederile art.357 Cod civil, or, SRL „Deviza Gaz” și-a pierdut calitatea de coproprietar asupra bunurilor din care se cere evacuarea;

-intimatul nu a prezentat probe, ce ar justifica șederea sa în aceste imobile;

-pe de o parte apelanta suportă toate plățile care rezultă din calitatea sa de proprietar asupra acestor imobile (plata impozitului imobiliar, taxele locale), iar pe de altă parte este în imposibilitatea de a utiliza aceste bunuri, de a culege fructele generate de acest bun.

Prin urmare, apelanta a solicitat admiterea apelului, casarea hotărârii primei instanțe cu pronunțarea unei unei hotărâri prin care să se dispună evacuarea intimitei SRL „Deviza-Gaz” din bunul imobil cu nr.cadastral 5301107.001.01 și din imobilul cu nr.cadastral 5301107.001.02, situate în or. Hîncești extravilan și încasarea cheltuielilor de judecată, taxei de stat suportate pentru intentarea acestui proces judiciar.

Reprezentantul apelantei Gofman Ludmila, Oleg Tănase, în ședința instanței de apel a solicitat admiterea apelului în baza motivelor de fapt și de drept invocate, casarea hotărârii și admiterea acțiunii.

Intimata SRL „Deviza-Gaz, fiind citat legal, prin citație cu aviz de recepție(f.d.92) în ședința instanței de apel din 30.05.2013 nu s-a prezentat, însă prin scrisoarea nr.2842 din 20.05.2013 (f.d.95) a solicitat amînarea judecării cauzei și instanța a satisfăcut acest demers, cauza fiind numită spre examinare la data de 13.06.2013, cu înștiințarea părților despre ziua judecării cauzei.

În ședința de judecată din 13.06.2013 intimata nu s-a prezentat, dar la 10.06.2013 cu nr.3445 a depus o cerere, semnată președintele consiliului de administrare a SRL „Deviza-Gaz, prin care a solicitat repetat amînarea judecării apelului pe motiv că directorul societății nu are împuterniciri să angajeze un avocat.

Instanța de apel a respins, ca fiind neîntemeiat și lipsit de suport juridic, demersul de amînare și, potrivit art.379 alin.(1) CPC, a dispus judecarea cauzei în absența intimitei.

Analizând motivele invocate în apel, în cumul cu materialele pricinii, Colegiul civil al Curții de Apel Chișinău consideră apelul întemeiat care urmează a admis, cu casarea hotărârii primei instanțe, pronunțarea unei noi hotărâri de admitere integrală a acțiunii și evacuarea SRL „Deviza-Gaz” din bunul imobil cu număr cadastral 5301107.001.01 și din imobilul cu număr cadastral 5301107001.02, din or. Hîncești.

Pentru a ajunge la această concluzie instanța de apel reține următoarele.

Art.385 alin.(1) lit. c) din CPC stipulează expres că instanța de apel, după ce judecă apelul, este în drept să admită apelul și să caseze integral sau parțial hotărârea primei instanțe, emițînd o nouă hotărîre.

În conformitate cu prevederile art. 386 alin.(1) lit. d) CPC RM, hotărîrea primei instanțe se casează sau se modifică de instanța de apel dacă normele de drept material sau normele de drept procedural au fost încălcate sau aplicate eronat.

În temeiul art. 239 CPC, hotărârea judecătorească trebuie să fie legală și întemeiată. Instanța își întemeiază hotărârea numai pe circumstanțele constatate nemijlocit de instanță și pe probele cercetate în ședință de judecată.

Prin hotărârea judecătorească a Judecătorei Centru mun. Chișinău din 02 iulie 2012 a fost respinsă cererea SRL „Deviza-Gaz” privind contestarea acțiunilor executorului judecătoresc în cadrul procedurii de executare silită în privința debitorului SRL „Deviza-Gaz” (f.d.62-64).

Curtea de Apel Chișinău prin Decizia din 27 septembrie 2012 a respins recursul SRL „Deviza-Gaz” și a menținut hotărârea instanței din 02 iulie 2012 (f.d.59-61).

Aceste acte judiciare au dobândit puterea lucrului judecat.

Prin încheierea executorului judecătoresc din 17.07.2012 (f.d.68), cu respectarea prevederilor art. 352, 353 Cod civil, au fost urmărite bunurile debitorului SRL „Deviza-Gaz”, iar reclamanta a dobândit dreptul de proprietate asupra bunurilor debitorului.

Încheierea executorului judecătoresc din 17.07.2012 nu a fost contestată de debitorul SRL „Deviza-Gaz” în modul prevăzut de lege.

Ulterior, reclamanta a înregistrat dreptul de proprietate asupra bunurilor dobândite de pe urma urmăririi averii debitorului (f.d.69,65-67) și acest drept este protejat de cadrul legal național, în special art. 46 din Constituție, art. 315, 316, 374 Cod civil, precum și de art. 1 Protocolul 1 CEDO.

În așa împrejurări, instanța de apel conchide că reclamanta era îndreptățită, în calitate de proprietar, să solicite evacuarea pîrîtei-intimate din imobilele ce aparțin cu drept de proprietate și care sunt ocupate de pîrîta fără careva temei de drept.

Făcînd o apreciere cuprinsului hotărîrii atacate cu apel Colegiul civil remarcă că, prima instanță nu a luat în considerare circumstanțele cauzei, eronat a înțeles esența litigiului, dedus judecării, a dat o apreciere incorectă legii aplicabile și în rezultat a pronunțat o hotărîre lipsită de suport legal.

Suplimentar, instanța de apel menționează că, prin hotărîrea instanței de fond reclamantei i s-a încălcat dreptului la pașnica folosire a proprietății, drept protejat prin art. 1 Protocol 1 CEDO (cauza Roșea vs. Moldova).

Colegiul Civil mai reține că, nu există motive legale ce ar acorda drepturi intimitei SRL „Deviza Gaz” de a se afla în încăperile dobândite de către apelantă, întrucît părțile litigante nu au încheiat nici un act juridic care să confere un drept de posesie asupra acestor bunuri, iar acest drept să existe înregistrat în Registrul bunurilor imobile.

Prin urmare, așa cum proprietarul se bucură de exercitarea deplină a proprietății, el este persoana îndreptățită de a cere încetarea tulburată a posesiei asupra bunului său.

În temeiul art. 374 alin. (I) Cod civil, proprietarul este în drept să-și revendice bunurile aflate în posesiunea nelegitimă a altuia.

Totodată instanța de apel menționează că, prevederile art. 357 Cod civil sunt neaplicabile speței, astfel, prima instanță le-a aplicat în mod nejustificat, ele fiind totalmente străine circumstanțelor speței.

Din considerentele menționate și avînd în vedere faptul că, hotărârea primei instanțe este neîntemeiată, emisă contrar prevederilor art. 239 din CPC RM, iar motivele invocate de către apelantă sunt întemeiate, Colegiul Civil ajunge la concluzia de a admite apelul, a casa hotărârea Judecătorei Hîncești din 22 martie 2013 și a emite o nouă hotărîre prin care, acțiunea intentată de Gofman Liudmila către SRL „Deviza-Gaz” privind evacuarea din bunul imobil se admite integral și se evacuează SRL „Deviza-Gaz” din bunul imobil cu număr cadastral 5301107.001.01 și din imobilul cu număr cadastral 5301107001.02, din or. Hîncești.

Conducîndu-se de art. art. 385 alin. (1) lit. c), 389, 394 CPC RM Colegiul Civil al Curții de Apel Chișinău,

D e c i d e :

Se admite cererea de apel declarată de Gofman Ludmila.

Se casează hotărârea Judecătorei Hîncești din 22 martie 2013, în pricina civilă la cererea de chemare în judecată intentată de Gofman Ludmila către SRL „Deviza-Gaz” privind evacuarea din bunul imobil și se emite o nouă hotărîre prin care:

Acțiunea intentată de Gofman Ludmila către SRL „Deviza-Gaz” privind evacuarea din bunul imobil se admite integral.

Se evacuează SRL „Deviza-Gaz” din bunul imobil cu număr cadastral 5301107.001.01 și din imobilul cu număr cadastral 5301107001.02, din or. Hîncești.

Decizia este definitivă și executorie de drept de la pronunțare, dar poate fi contestată cu recurs în termen de două luni de la data comunicării deciziei integrale la Curtea Supremă de Justiție a Republicii Moldova.

Președintele ședinței, judecător:

Nelea Budăi

Judecători:

Ion Muruianu

Ala Nogai