Dosarul nr. 2a-1723/2015 Judecătorul Sergiu Procopciuc

D E C I Z I E

18 noiembrie 2015 m. Chişinău

Curtea de Apel Chişinău în componenţa:

Preşedintele şedinţei, judecătorul Pruteanu Victor

Judecătorii Gavriliţa Ana şi Popova Ludmila

Grefier Tofan Elena

examinând în şedinţa de judecată publică pricina civilă Stici Natalia împotriva lui Leahu Igor şi Ciobanu Vladimir, intervenient accesoriu ÎM "Achziţii, Comerţ şi Piețe" Orhei privind rezilierea contractului de arendă a locului de comerţ, înlăturarea obstacolelor în folosirea bunului imobil deţinut în proprietate cu dispunerea evacuării gheretelor,

la cererea de apel depusă la 11.03.2015 de Stici Natalia împotriva hotărârii Judecătoriei Orhei din 10.03.2015, pronunţată în pricină,

A C O N S T A T A T:

Stici Natalia s-a adresat cu acţiune împotriva lui Leahu Igor şi Ciobanu Vladimir, ÎM "Achziţii, Comerţ şi Piețe" Orhei. Pe parcursul examinării pricinii şi-a concretizat cerinţele. A solicitat înlăturarea obstacolelor în folosirea bunului imobil deţinut în proprietate din str. M. Eminescu, 9/2, or. Orhei, cod cadastral 6401401.026.37 şi:

reziliezerea contractul nr. 027/14-01 din 01.01.2014 de arendă a locului de comerț pentru comercializarea mărfurilor agro-alimentare încheiat între ÎM "Achziţii, Comerț și Piețe" Orhei cu Leahu Igor pe locul de comerț la toneta, suprafața 7.5 m.p.;

reziliezerea contractul nr. 184 din 15.01.2014 de arendă a locului de comerț pentru comercializarea mărfurilor agro-alimentare încheiat ÎM "Achziţii, Comerț și Piețe" Orhei cu Ciobanu Vladimir pe locul de comerț la tonetă, suprafața 8.5 m.p.;

evacuarea gheretei suprafața 7.5 m.p. deţinută de Leahu Igor;

evacuarea gheretei suprafața 8.5 m.p. deţinută de Ciobanu Vladimir (f. 2-4, 41-43, 49-51).

A invocat că, conform extrasului din registrul bunurilor imobile deţine dreptul de proprietate asupra bunului imobil din str. M. Eminescu 9/2, nr. cadastral 6401401.026.37, obţinut în baza contractului de vînzare-cumpărare din 11.03.2013, înregistrat la OCT Orhei la 12.03.2013 cu nr. 6401136619. Terenul aferent din str. M. Eminescu 9/2 nr. cadastral 6401401.026 suprafaţa 0.6823 ha pe care este amplasat imobilul ei, constituie o parte din sectorul de pămînt număr cadastral 6401401026 suprafaţa 0.7128 ha care prin decizia Consiliului orăşenesc Orhei nr. 10.12.8 din 30.10.2009 a fost dat în administrare ÎM „Achiziţii, Comerţ şi Pieţe Orhei" pe termen până la 01.07.2016. Conform planului etajului (releveul construcţiei) perfectat la 27.11.2012, construcţia în cauză constituie 3 etaje: subsol, coridor, depozit; et. 1 destinaţie comercială, coridor; et. 2 coridor, destinaţie comercială; et. 3 coridor, destinaţie comercială. În conformitate cu schema eliberată de ÎM „Achiziţii, Comerţ şi Pieţe Orhei,, bunul imobil pe care îl deţine cu drept de proprietate are întrare din str. Negruzii şi din piaţă. Intrarea din str. Negruzii este pentru etaj 1, iar intrarea pentru etajul 2 şi 3, inclusiv şi 1 este din incinta pieţii, intrarea din piaţă a fost îngrădită prin instalarea în faţa uşii şi a scărilor două gherete, cu suprafaţa 8.5 m.p. deţinută de Ciobanu Vladimir în temeiul contractului nr. 13/01-150 din 15.01.2013 şi ghereta cu suprafaţa 7.5 m.p. deţinută de Leahu Igor în baza contractului nr. 13/04-605 din 24.04.2013. În urma instalării gheretelor i-a fost îngrădit accesul la întrarea în magazin. Faptul dat este confirmat şi prin schema eliberată de ÎM „Achiziţii, Comerţ şi Pieţe" or. Orhei, din care se vede că este îngrădit accesul spre bunul imobil cu gheretele nr. 88 şi 89. La instalarea gheretelor atât proprietarii, cât şi ÎM „Achiziţii, Comerţ şi Pieţe", urma să ţină cont de faptul că în cazul producerii unei situaţii de incendiu, serviciul protecţiei civile urmează să aibă acces spre bunul imobil, cu atât mai mult închiderea accesului prin instalarea gheretelor duce la imposibilitatea deservirii libere a magazinului. A acţionat pentru ca să rezolve problema pe cale amiabilă şi evacuarea gheretelor, însă fără rezultat.

Prin hotărârea Judecătoriei Orhei din 10.03.2015 acţiunea a fost respinsă integral ca neintemeiată.

Stici Natalia la 11.03.2015 a depus apel. A solicitat casarea hotaririi primei instanțe și emiterea unei noi hotarâri de admitere a acțiunii.

A invocat în cererea de apel şi în şedinţa de judecată că, circumstanţele importante pentru soluţionarea pricinii nu au fost constatate şi elucidate deplin, concluziile primei instanţe expuse în hotărâre sânt în contradicţie cu circumstanţele pricinii, normele de drept material şi procedural au fost aplicate eronat.

Intimatul ÎM ”Achziții, Comerț și Piețe” Orhei în şedinţa de judecată a solicitat respingerea apelului şi menţinerea hotărârii primei instanţe.

Ascultând participanții la proces, studiind materialele dosarului, verificând argumentele invocate întru susținerea poziției, Colegiul consideră că apelul este întemeiat şi necesită admis. Hotărârea contestată urmează a fi casată integral, cu remiterea pricinii la rejudecare.

Conform art. 385 alin. (1) lit. d), 388 alin. (1) lit. d) CPC, instanţa de apel, după ce judecă apelul, este în drept să admită apelul, să caseze integral hotărârea primei instanţe şi să trimită pricina pentru rejudecare în primă instanţă independent de argumentele cererii de apel, în cazul în care instanţa a soluționat problema drepturilor unor persoane neantrenate în proces.

Conform art. 59 alin. (1) CPC, parte în proces (reclamant sau pârât) poate fi orice persoană fizică sau juridică prezumată la momentul intentării procesului ca subiect al raportului material litigios.

Prin art. 183 alin. (1) şi (2) lit. c), 185 alin. (1) lit. a) CPC, este reglementat că după ce primeşte cererea de chemare în judecată, judecătorul pregăteşte pricina pentru dezbateri judiciare, pentru a asigura judecarea ei justă şi promptă. Pregătirea pentru dezbatere judiciară este obligatorie pentru orice pricină civilă şi are ca scop stabilirea componenței participanților la proces şi implicarea în proces a altor persoane. Judecătorul, în faza de pregătire a pricinii pentru dezbateri judiciare, soluționează problema intervenirii în proces a coreclamanților, copârâților şi intervenienților.

Conform art. 62 alin. (1) lit. a), b), (4) şi (6) CPC, coparticiparea procesuală este obligatorie dacă examinarea pricinii implică soluționarea chestiunii cu privire la drepturile sau obligațiile mai multor reclamanți şi/sau pârâți atunci când: obiectul litigiului îl constituie drepturile şi obligațiile comune ale mai multor reclamanți sau pârâți; drepturile şi obligațiile reclamanților sau pârâților decurg din aceleaşi temeiuri de fapt sau de drept. Intervenirea în proces se dispune printr-o încheiere, până la închiderea dezbaterilor judiciare înaintea primei instanţe. Dacă necesitatea intervenirii în proces a coreclamanților sau copârâților este constatată în timpul deliberării, instanţa va relua examinarea pricinii în fond, dispunînd înştiinţMenționează instanţa că, în cererea de chemre în judecată a fost indicat şi în şedinţă reprezentantul area coparticipanților.

Prin acţiunea înaintată în prezenta pricină reclamantul Stici Natalia a solicitat înlăturarea obstacolelor în folosirea bunului imobil deţinut în proprietate din str. M. Eminescu, 9/2, or. Orhei, cod cadastral 6401401.026.37 şi: reziliezerea contractul nr. 027/14-01 din 01.01.2014 de arendă a locului de comerț pentru comercializarea mărfurilor agro-alimentare încheiat între ÎM ”Achziții, Comerț şi Piețe” Orhei cu Leahu Igor pe locul de comerț la toneta, suprafața 7.5 m.p.; reziliezerea contractul nr. 184 din 15.01.2014 de arendă a locului de comerț pentru comercializarea mărfurilor agro-alimentare încheiat ÎM ”Achziții, Comerț şi Piețe” Orhei cu Ciobanu Vladimir pe locul de comerț la tonetă, suprafața 8.5 m.p.; evacuarea gheretei suprafața 7.5 m.p. deținută de Leahu Igor; evacuarea gheretei suprafața 8.5 m.p. deţinută de Ciobanu Vladimir.

Totodată, în acțiunea depusă şi în şedinţa de judecată a indicat reclamantul-apelant că, conform deciziei Consiliului orăşenesc Orhei nr. 10.12.8 din 30.10.2009 terenul din str. M. Eminescu 9/2, cod cadastral 6401401026 suprafaţa 0.7128 ha a fost dat în administrare ÎM „Achiziții, Comerț şi Piețe Orhei” pe termen până la 01.07.2016. În urma instalării gheretelor i-a fost îngrădit accesul la întrarea în magazin.

Reieşind din obiectul litigiului solicitat soluționării şi a pretențiilor înaintate, instanţa de apel menționează că, în prezenta pricină prima instanţă a soluționat problema drepturilor Consiliului orăşenesc Orhei, autoritatea publică locală în administrarea şi gestiunea căreia este lotul de teren pe care sunt amplasate gheretele pentru comercializarea mărfurilor agro-alimentare şi a căror evacuare se solicit în pricină. Însă Consiliul orăşenesc Orhei nu a fost antrenat în proces.

Constituie temei pentru casarea integral hotărârea primei instanţe şi trimiterea pricinii pentru rejudecare în primă instanţă independent de argumentele cererii de apel.

În conformitate cu art. 385 alin. (1) lit. d), 389, 390 CPC, Colegiul civil, comercial şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Chişinău,

D E C I D E:

Se admite apelul depus de Stici Natalia.

Se casează integral hotărârea Judecătoriei Orhei din 10.03.2015, pronunţată în pricină.

Se remite pricina Judecătoriei Botanica m. Chişinău pentru rejudecare în alt complet.

Decizia nu se supune nici unei căi de atac.

Preşedintele şedinţei	Judecătorul	Judecătorul
Pruteanu Victor	Gavriliţa Ana	Popova Ludmila