Dosarul nr. 2-362/2024
2-24058976-18-2-31052024

Apelul depus la 24 martie 2025
Hotărârea integrală a fost întocmită
și publicată la 13 iunie 2025

H O T Ă R Â R E
în numele Legii

28 februarie 2025 or. Ştefan Vodă

Judecătoria Căuşeni, sediul Ştefan Vodă

Instanţa compusă din:

Preşedintele şedinţei, judecătorul Alexandra Smolniţchi

Grefierii Valeria Ceban şi David Bulai

cu participarea: reprezentantului reclamantului SRL „Applum Dab" SRL, avocatul Radu Cijicenco, precum şi a reprezentantului pârâtului Lilian Zavalişca, avocatul Ion Cîşlari

în lipsa: pârâtului Aureliu Zavalişca, precum şi a reprezentantului intervenientei accesorii Primăria satului Slobozia din raionul Ştefan Vodă, citaţi legal pentru şedinţa de judecată

examinând în şedinţă publică, în sediul instanţei, în limba română, în procedură contencioasă, cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de SRL „Applum Dab" împotriva lui Aureliu Zavalişca, intervenient accesoriu Primăria satului Slobozia din raionul Ştefan Vodă cu privire la instituirea dreptului de superficie asupra terenului şi obligarea de a nu crea impedimente în exercitarea acestui drept

C O N S T A T Ă:

I. Originea cauzei:

La originea cauzei se află cererea de chemare în judecată din 30 mai 2024 depusă de reprezentantul S.R.L. „Applum Dab", avocatul Radu Cijicenco. Potrivit acesteia, reprezentantul reclamantei solicită instituirea dreptului de superficie asupra unui teren situat în extravilanul satului Slobozia, raionul Ştefan Vodă, care îi aparţine lui Aureliu Zavalişca şi pe care reclamantul a construit şi a instalat mai multe bunuri.

Potrivit circumstanţelor faptice, indică că pârâtul Aureliu Zavalişca, în scopul obţinerii unui profit din activitatea S.R.L. „Applum Dab" i-a transmis în arendă, pe un

termen de 30 de ani, un teren agricol cu suprafaţa de 6,1 ha. În acest sens a fost încheiat contractul de arendă nr. 1 din 3 ianuarie 2012. Potrivit contractului, a fost prevăzută achitarea unei plăţi de arendă în mărime de 6750 lei anual. Indică că această plată a fost prevăzută formal, pentru înregistrarea contractului, or Aureliu Zavalişca este asociat cu o cotă parte de 25 % din S.R.L. „Applum Dab".

Susţine că ulterior, din motivul apariţiei unor conflicte dintre familia Zavalişca şi Boris Vartic, în temeiul hotărârii Judecătoriei Căuşeni, sediul Central din 5 iulie 2021 contractul a fost rezoluţionat, înainte de termen, la iniţiativa pârâtului. Conform hotărârii a fost dispusă restituirea terenului agricol în starea în care se afla la momentul transmiterii.

Menţionează că pe parcursul deţinerii în arendă a terenului, cu acordul lui Aureliu Zavalişca, au fost instalate pe această suprafaţă mai multe bunuri agricole, şi anume: două frigidere, o platformă şi un aparat de cântărit. Valoarea acestor bunuri constituie suma de 5715235 lei. Acordul lui Aureliu Zavalişca pentru construcţia bunurilor în cauză a fost dat prin semnarea actelor de trecere a obiectelor de mică valoare la pierderi, or pârâtul este preşedintele comisiei de casare a cheltuielilor. De asemenea, pe terenul arendat a fost instalat şi un suport pentru sădirea viţei de vie şi a livezii. Astfel, reclamanta a mai suportat cheltuieli pentru sădiri în sumă de 3890637 lei. În total cheltuielile investite constituie suma de 9605872 lei.

În context, ţinând cont de faptul că pe terenul cu numărul cadastral 8533311201, cu suprafaţa de 6,1805 ha construcţia bunurilor agricole a avut loc cu acordul pârâtului, fiind plantate viţă de vie şi livadă, având în vedere restituirii terenului înainte de termen, de către S.R.L. „Applum Dab" a fost solicitat ca în termen de 5 zile să fie restituite cheltuielile suportate pentru construcţia frigiderelor, instalarea platformei şi a aparatului de cântărit şi sădirea livezii şi viţei de vie. Lui Aureliu Zavalişca i-a mai fost propusă, ca alternativă, instituirea superficiei. Prin răspunsul din 15 mai 2024 Aureliu Zavalişca a refuzat atât restituirea cheltuielilor, cât şi constituirea servituţii. Ultimul a comunicat că pe teren nu sunt construcţii care au fost edificate cu acordul său.

Consideră autorul cererii de chemare în judecată că această poziţie este una eronată de vreme ce construcţia edificată de S.R.L. „Applum Dab" este proprietatea întreprinderii, iar cheltuielile au fost suportate de societatea comercială. Pentru edificarea construcţiei complexului frigorific, S.R.L. „Applum Dab" a elaborat proiectul nr. 11/2011-A şi a obţinut, la data de 1 februarie 2012, certificatul de urbanism nr. 11. Certificatul a fost eliberat anume pentru efectuarea construcţiei pe terenul cu numărul cadastral 8533311201, având ca temei contractul de arendă nr. 1 din 3 ianuarie 2012, fiind şi acordul proprietarului de teren. De asemenea, S.R.L.

„Applum Dab” a obţinut de la Primăria Slobozia şi autorizaţia de construcţie nr. 07 din 23 martie 2013. Potrivit autorizaţiei, valoarea construcţiei este de 2405160 lei.

Precizează că scopul înaintării prezentei acţiuni este de a avea acces pentru uzul imobilului ce îi aparţine cu drept de proprietate, or în prezent este în imposibilitate de a utiliza şi a înstrăina acest bun. Instituirea superficiei i-ar permite valorificarea dreptului de proprietate.

Consideră că în cazul de faţă superficia ar urma să fie instituită până în anul 2042, or iniţial contractul de arendă a fost încheiat pe un termen de 30 de ani şi urma să expire în 2042. În prezent executorul judecătoresc insistă asupra transmiterii terenului pârâtului Aureliu Zavalişca, lucru care ar crea prejudicii enorme părţii reclamante, or se urmăreşte distrugerea complexului frigorific, chiar dacă acesta a fost construit la iniţiativa şi cu acordul pârâtului.

Cere reprezentantul reclamantei instituirea dreptului de superficie asupra terenului cu numărul cadastral 8533311201, situat în extravilanul satului Slobozia din raionul Ştefan Vodă pentru exploatarea construcţiei complexului frigorific frigider-depozit, cu înregistrarea grevării dreptului de superficie la Agenţia Servicii Publice şi obligarea lui Aureliu Zavalişca de a nu crea impedimente în exercitarea dreptului de superficie.

În drept, autorul cererii de chemare în judecată şi-a întemeiat solicitările pe prevederile art. art. 654 din Codul civil.

II. Circumstanţele stabilite şi probele:

Potrivit materialelor cauzei, la data de 3 ianuarie 2012, între Aureliu Zavalişca în calitate de arendator şi S.R.L. „Applum Dab” în calitate de arendaş a fost încheiat contractul de arendă a terenului agricol nr. 1. Potrivit acestui contract arendatorul a dat, iar arendaşul a preluat în arendă, pe un termen de 30 de ani, terenul agricol cu suprafaţa totală de 6,1805 ha, numărul cadastral 8533311201 pentru cultivarea plantaţiei multianuale şi construcţia a doua frigidere pentru păstrarea producţiei agricole cu capacitatea de 1500 tone fiecare, construcţia garajului pentru păstrarea tehnicii agricole şi depozitul de păstrare a ambalajului. Preţul anual al arendei a constituit 2700 kg de grâu, la preţul de 2,50 lei per kg, echivalentul a 6750 lei (f. d. f. d. 11-13).

Pe terenul arendat, în baza certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 11 din 1 februarie 2012 (f. d. f. d. 18-19) şi a proiectului nr. 11/2011-A (f. d. f. d. 20-36) a fost eliberată autorizaţia de construire nr. 07 din 23 martie 2013 privind executarea lucrărilor de construcţie a frigiderului depozit de produse agricole, în valoare de 2405160 lei (f. d. f. d. 16-17).

La data de 5 iulie 2021, prin Hotărârea Judecătoriei Căuşeni, sediul Ştefan Vodă, din motivul neachitării plăţii arendei, contractul de arendă nr. 1 din 3 ianuarie 2012 încheiat între Aureliu Zavalişca şi S.R.L. „Applum Dab" a fost reziliat. Pârâtul S.R.L. „Applum Dab" a fost obligat să-i restituie reclamantului Aureliu Zavalişca terenul cu destinaţie agricolă cu numărul cadastral 8533311.201, cu suprafaţa de 6,1805 ha, amplasat în extravilanul satului Slobozia, raionul Ştefan Vodă, în starea în care a fost preluat, ţinându-se cont de bonitatea solului specificată în contract, cu întocmirea actului de predare-primire (f. d. f. d. 89-91).

Prin Decizia Curţii de Apel Chişinău din 25 mai 2023 a fost hotărât suplimentar şi transmiterea de la S.R.L. „Applum Dab" în proprietatea lui Aureliu Zavalişc, cu titlu de plată pentru arenda datorată, în baza contractului de arendă nr. 1 din 3 ianuarie 2012, pentru perioada 2014-2020 inclusiv, cantitatea totală de 18900 kilograme de grâu (f. d. f. d. 135-140).

În baza hotărârii instanţei de judecată, la data de 5 mai 2023 a fost eliberat titlul executoriu nr. 2-567/2017 (f. d. 87). La data de 11 martie 2024 a fost intentată procedura de executare (f. d. 158).

La data de 8 mai 2024, printr-o pretenţie, reclamanta S.R.L. „Applum Dab" i-a solicitat lui Aureliu Zavalişca restituirea, în termen de 5 zile, a cheltuielilor suportate pentru construcţia frigiderelor şi instalarea platformei de cântărit în sumă totală de 9605872 lei sau instituirea superficiei în conformitate cu prevederile art. 654 din Codul civil (f. d. f. d. 7-8). Prin răspunsul din 8 mai 2024 Aureliu Zavalişca a refuzat ambele propuneri înaintate de S.R.L. „Applum Dab", menţionând despre necesitatea reclamantei de a se conforma hotărârii instanţei de judecată şi de a preda terenul agricol în starea în care a fost preluat (f. d. 9).

III. Opinia participanţilor la proces şi date despre citare:

a. <u>Poziţia reclamantei S.R.L. „Applum Dab":</u>

În şedinţa de judecată reprezentantul reclamantei S.R.L. „Applum Dab", avocatul Radu Cijicenco a menţionat că urmare a rezilierii contractului de arendă printr-o hotărâre definitivă şi irevocabilă, reclamanta a avut două opţiuni de acţionare: fie instituirea superficiei, fie compensarea de către Aureliu Zavalişca a tuturor cheltuielilor suportate de S.R.L. „Applum Dab". La data de 8 mai 2024 a înaintat aceste propuneri pârâtului, însă la data de 15 mai 2024 a parvenit răspunsul ultimului prin care ambele propuneri au fost respinse.

Susţine că contractul de arendă a fost reziliat din motivul neonorării de către S.R.L. „Applum Dab" a obligaţiilor contractuale. Cerinţele indicate în Decizia Curţii de Apel au fost executate parţial. Au fost achitate doar plăţile de arendă restante. În ce

privește repunerea părților la poziția inițială încă urmează să se întreprindă măsuri în acest sens.

Menționează că la eliberarea de către autoritatea publică locală a certificatelor de urbanism și autorizare a construcției, Aureliu Zavalișca, în calitate de proprietar, a dat acordul. Aceste bunuri au fost edificate până la rezoluțiunea contractului, motiv din care urmează să fie instituit dreptul de superficie. Acest drept apare din moment ce proprietarul construcției dorește să își valorifice dreptul de proprietate asupra construcției situate pe un teren străin. Analizând cele două opțiuni, compensarea cheltuielilor suportate pentru bunurile respective sau instituirea superficiei, au înaintat o acțiune în instanța de judecată cu privire la cea dea doua posibilitate. Nu au cerut prin intermediul instanței compensarea cheltuielilor.

Consideră că superficia urmează să fie instituită, în conformitate cu prevederile art. 654 din Codul civil, în baza unei hotărâri judecătorești.

b. Poziția pârâtului Aureliu Zavalișca:

În ședința de judecată, reprezentantul pârâtului Aureliu Zavalișca, avocatul Ion Cîșlari, a menționat că construcția a fost edificată de către S.R.L. „Applum Dab" în temeiul contractului de arendă nr. 1 din 3 decembrie 2012. Acest contract a fost reziliat prin hotărârea instanței de judecată din 5 iulie 2021 și construcțiile urmează să fie demolate, or reclamanta are obligația de a preda terenul în starea în care a fost preluat. Pretențiile reclamantei sunt absolut inadmisibile, or orișicare persoană care nu-și îndeplinește obligațiile poate recurge la acțiunea de instituire a superficiei în cazul rezilierii contractului de arendă din motivul neachitării plății. Acest lucru ar încălca ordinea de drept.

A menționat că întreprinderea reclamantă nu are temei legal pentru a solicita instituirea dreptului de superficie asupra bunului care îi aparține lui Aureliu Zavalișca. Acest pretins drept nu rezultă nici din contract și nici din vreo prevedere legală.

La data de 2 august 2024, prin intermediul cancelariei Judecătoriei Căușeni, sediul Ștefan Vodă, reprezentantul pârâtului a depus și o referință scrisă prin care a solicitat respingerea cererii de chemare în judecată ca fiind neîntemeiată. În susținerea poziției sale a menționat că urmare a neexecutării obligației de plată a arendei, prin hotărârea instanței de judecată a fost reziliat contractul de arendă nr. 1 din 3 ianuarie 2012 încheiat între S.R.L. „Applum Dab" și Aureliu Zavalișca. În temeiul soluțiilor din Hotărârea Judecătoriei Căușeni, sediul Ștefan Vodă din 5 iulie 2021 și a Deciziei Curții de Apel Chișinău din 25 mai 2023, au fost eliberate titluri

care au fost puse în executare. Până în prezent însă S.R.L. „Applum Dab” nu execută hotărârea instanţei de judecată privind restituirea terenului cu destinaţie agricolă.

Consideră că înaintarea cererii de chemare în judecată privind instituirea superficiei constituie un tertip inventat de către S.R.L. „Applum Dab” în scopul îngreunării executării hotărârii. În prezent există o hotărâre a instanţei de judecată prin care a fost decisă restituirea terenului cu destinaţie agricolă în starea în care a fost preluat. Această soluţie exclude pretenţia principală din cauza pendinte.

În opinia reprezentantului pârâtului orice hotărâre care ar fi contrară hotărârii din 5 iulie 2021 prin care s-a dispus restituirea reclamantului Aureliu Zavalişca a terenului cu destinaţie agricolă cu nr. cadastral 8533311.201, amplasat în extravilanul satului Slobozia, raionul Ştefan Vodă, în starea în care a fost preluat, ar încălca dreptul reclamantului Aureliu Zavalişca la finalitatea deciziilor judecătoreşti.

În susţinerea poziţiei sale, partea pârâtă a făcut trimitere la prevederile art. art. 654, 655, 668 alin. (1), art. art. 733, 747, 911 alin. (1), art. 916 alin. alin. (1), (3) şi (4) din Codul civil, art. 14 alin. (1) lit. b) şi alin. (3), art. 28 alin. alin. (1), (2), (3) din Legea cu privire la arenda în agricultură nr. 198-XV din 15.05.2003 (f. d. f. d. 124-129).

c. Date despre citarea intervenientei accesorii, Primăria satului Slobozia, raionul Ştefan Vodă:

În cadrul şedinţei de judecată reprezentantul Primăriei satului Slobozia, raionul Ştefan Vodă nu s-a prezentat, deşi a fost citat în mod legal şi informat despre locul, data şi ora examinării cauzei (f. d. 119). Reprezentantul intervenientei accesorii, primarul satului Slobozia, Mihail Boubătrîn, prin cererea din 5 septembrie 2024. a solicitat examinarea cauzei în lipsa sa (f. d. 161).

În conformitate cu prevederile art. 206 alin. (1) din Codul de procedură civilă instanţa a admis cererea reprezentantului intervenientei accesorii şi a dispus examinarea cauzei în absenţa reprezentantului Inspecţiei, cu remiterea în adresa sa a copiei de pe hotărâre.

IV. Aprecierea instanţei:

Potrivit prevederilor art. 654 alin. (1) din Codul civil superficie este dreptul real imobiliar de a poseda şi folosi terenul altuia în vederea edificării şi exploatării unei construcţii a superficiarului, deasupra şi sub acest teren, sau a exploatării unei construcţii existente a superficiarului. Acest drept este alienabil, se transmite prin succesiune şi poate fi obiect al unui contract de locaţiune.

Articolul 655 prevede modalitatea de constituire a dreptului de superficie. Potrivit alin. (1) dreptul de superficie se naşte **în temeiul unui act juridic** sau **al**

unei dispoziţii legale, fiind opozabil terţilor din momentul înregistrării în registrul bunurilor imobile. Alin. (2) consacră că dreptul de superficie se constituie pentru un termen de 99 de ani dacă nu a fost stabilit un alt termen. La împlinirea termenului, dreptul de superficie poate fi reînnoit.

Potrivit alin. (3) al articolului *pre c*itat superficia se poate înregistra şi **în temeiul unui act juridic** prin care proprietarul întregului imobil a transmis exclusiv construcţia ori a transmis terenul şi construcţia, în mod separat, către două persoane, chiar dacă nu s-a stipulat expres constituirea superficiei.

Aşadar, legislatorul a stabilit doua modalităţi de constituire a dreptului de superficie: **(1)** în temeiul unei dispoziţii legale; **(2)** în temeiul unui act juridic (posibil şi în cazul în care nu s-a stipulat expres constituirea superficiei, dar în anumite condiţii specifice).

În cazul de faţă instanţa de judecată a constatat că niciuna dintre cele două modalităţi de constituire a dreptului de superficie nu se atestă în această speţă.

În ce priveşte prima metodă, fiind întrebat în cadrul şedinţei de judecată dacă există vreo dispoziţie legală privind instituirea dreptului de superficie în această cauză, reprezentantul reclamantei S.R.L. „APPLUM DAB", avocatul Radu Cijicenco, nu a identificat şi nu s-a referit la o asemenea normă. La acest capitol este de precizat că în practică, de regulă sunt transmise cu drept de superficie, în baza unor dispoziţii legale, terenurile care sunt proprietate publică a statului (e.g. Hotărârea de Guvern nr. 360 din 18-04-2018 cu privire la transmiterea unei porţiuni de teren în superficie). În cazul de faţă însă, terenul pe care sunt amplasate construcţiile construite de reclamantă nu aparţine domeniului public, iar instanţa nu remarcă existenţa vreo unei prevederi legale prin care să fi fost instituit dreptul de superficie asupra terenului ce îi aparţine lui Aureliu Zavalişca în favoarea S.R.L. „APPLUM DAB".

În continuare, instanţa de judecată a verificat cea de-a doua alternativă prevăzută de art. 655 alin. (1) din Codul civil, adică dacă există sau nu vreun act juridic prin care a fost instituit dreptul de superficie asupra construcţiilor de pe terenul cu numărul cadastral 8533311201. În acest sens este de menţionat că unicul contract încheiat între S.R.L. „APPLUM DAB" şi Aureliu Zavalişca în privinţa terenului agricol în litigiu a fost contractul de arendă nr. 1 din 3 ianuarie 2012. În primul rând, **din acest contract nu rezultă în niciun caz dreptul de superficie** asupra terenului cu numărul cadastral 8533311201, iar în al doilea rând **acest contract este unul care nu mai produce niciun efect**, de vreme ce acesta a fost desfiinţat prin Hotărârea Judecătoriei Căuşeni, sediul Ştefan Vodă din 5 iulie 2021.

Instanţa va respinge argumentele reprezentantului reclamantei, avocatul Radu Cijicenco privind faptul că prin contractul de arendă, odată cu oferirea acordului de către proprietar privind efectuarea unor construcţii şi plantaţii, a fost instituit un drept de superficie, fără stipularea sa expresă. Această posibilitate poate avea loc, aşa cum prevede art. 655 alin. (3) din Codul civil, doar **în temeiul unui act juridic prin care proprietarul întregului imobil a transmis exclusiv construcţia ori a transmis terenul şi construcţia, în mod separat, către două persoane**, chiar dacă nu s-a stipulat expres constituirea superficiei. Prin contractul de arendă nr. 1 din 3 ianuarie 2012 nu a fost transmisă vreo construcţie nici individual şi nici împreună cu terenul, în mod separat, către două persoane. Obiectul acestui contract a fost **exclusiv terenul agricol**, motiv din care această normă nu este aplicabilă în speţa pendinte.

Instanţa de judecată explică că simplul fapt că reclamanta şi-a construit sau şi-a amplasat unele bunuri în virtutea existenţei la acea etapă a unui contract de arendă, nu implică neapărat recunoaşterea ulterioară a dreptului de superficie. Cu referire la acest aspect, în cauza Bock şi Palade *versus* România s-a pus problema dacă, un drept de superficie asupra terenului poate să se nască din simplul fapt de a ridica construcţii, chiar de bună credinţă, în lipsa unui acord cu proprietarul terenului (paragraful 33). CtEDO a clarificat că noţiunea „lege" are un sens material şi nu formal. Deşi ea a recunoscut că legea scrisă română de la acea epocă nu reglementa constituirea superficiei, ci doar se menţiona existenţa unui asemenea drept, CtEDO s-a bazat pe doctrina românească şi pe o largă jurisprudenţă în materie de constituire a superficiei. Ea aşadar a reţinut că această lege în sens material **nu recunoaşte apariţia unui drept de superficie prin simpla ridicare a construcţiei pe terenul altuia**. Prin urmare, s-a constatat încălcarea art. 1 Protocol CEDO faţă de proprietarul terenului, fiindcă ingerinţa asupra terenului său nu era „prevăzută de lege".

Cu alte cuvinte, CtEDO a statuat că ingerinţa asupra dreptului de proprietate trebuie să fie prevăzută de o lege clară şi previzibilă, iar în lipsa unui temei legal expres, construcţia pe terenul altuia nu poate da naştere, prin ea însăşi, unui drept de superficie.

Este important de punctat că deşi iniţial SRL „APPLUM DAB" a acţionat cu bună credinţă, în baza contractului de arendă şi cu acordul proprietarului privind construcţia bunurilor, temeiul legal de posesie a terenului a încetat drept urmare a rezoluţiunii contractului de arendă survenită în rezultatul neexecutării culpabile a obligaţiei de plată de către arendaş. Admiterea constituirii unui drept de superficie în favoarea reclamantei, în condiţiile în care contractul de arendă a fost rezoluţionat

pentru neexecutarea culpabilă a obligaţiei de plată, ar echivala cu o reconfigurare formală a aceluiaşi raport juridic sub o altă denumire, sub o formă camuflată. Aşa cum a evidenţiat şi reprezentantul pârâtei în şedinţa de judecată, o asemenea abordare ar conduce la desconsiderarea autorităţii de lucru judecat şi ar încuraja comportamente abuzive din partea contractanţilor care, deşi nu-şi execută obligaţiile, ar putea recurge ulterior la invocarea superficială a unui drept real pentru a păstra beneficiile unui raport juridic deja stins de instanţă.

Totuşi, instanţa nu poate desconsidera pct. 5 din contractul de arendă nr. 1 din 3 ianuarie 2012 potrivit căruia *arendaşul, prin prezentul contract, obţine dreptul de proprietate asupra producţiei agricole produse de terenul arendat* ***şi a bunurilor imobile construite.*** Instanţa consideră că în cazul de faţă sunt aplicabile normele de la art. 521 din Codul civil privind accesiunea imobiliară artificială, cu toate consecinţele juridice ce decurg din aceasta. Astfel, în cazul în care construcţiile sau lucrările sînt făcute de un terţ de bună-credinţă, proprietarul de teren nu poate cere ridicarea lor şi este obligat să plătească, la alegere, valoarea materialelor şi costul muncii sau o sumă de bani echivalentă creşterii valorii terenului (alin. (4) al art. 521 din Codul civil) sau în locul păstrării construcţiilor sau lucrărilor făcute de terţ, proprietarul are dreptul să ceară obligarea autorului lucrării să cumpere terenul sau porţiunea afectată de construcţie ori lucrare la valoarea de piaţă pe care terenul sau porţiunea ar fi avut-o dacă construcţia ori lucrarea nu s-ar fi efectuat. În absenţa înţelegerii părţilor, proprietarul poate cere instanţei de judecată stabilirea preţului şi pronunţarea unei hotărîri care să ţină loc de contract de vînzare-cumpărare (alin. (6) al art. 521 din Codul civil).

Aceste prerogative legale pot fi valorificate de către fostul arendaş S.R.L. „APPLUM DAB", în măsura în care consideră că sunt întrunite condiţiile prevăzute de lege, însă ele excedă obiectului prezentei acţiuni, care se limitează strict la instituirea dreptului de superficie. Pretinsul drept de superficie însă, invocat de către reclamantă, nu este elocvent acestei speţe şi nu îşi găseşte suport justificativ nici în existenţa vreo unui act juridic valabil şi nici în vreo dispoziţie legală aplicabilă acestei situaţii.

V. Cheltuielile de judecată:

Potrivit prevederilor art. 94 alin. (1) din Codul de procedură civilă instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cererea 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.

Prin prisma acestor prevederi legale, având în vedere că acţiunea reclamantei a fost respinsă integral, instanţa de judecată consideră necesară compensarea cheltuielilor de judecată în favoarea părţii care a avut câştig de cauză.

În cazul de faţă, cheltuielile de judecată suportate de pârâtul Aureliu Zavalişca sunt formate din cheltuielile de asistenţă juridică.

Subsecvent, potrivit prevederilor art. 96 alin. (1) şi alin. (1^1) din Codul de procedură civilă instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să compenseze părţii care a avut câştig de cauză cheltuielile ei de asistenţă juridică, în măsura în care acestea au fost reale, necesare şi rezonabile. Cheltuielile menţionate la alin. (1) se compensează părţii care a avut câştig de cauză dacă aceasta a fost reprezentată în judecată de un avocat.

Judecătorul atestă că cheltuielile de asistenţă juridică a căror compensare a fost solicitată de reprezentantul reclamantei sunt reale. Astfel, judecătorul a stabilit că la materialele cauzei reclamanta a anexat ordinul de plată prin care Aureliu Zavalişca i-a achitat avocatului Ion Cîşlari suma de 4000 de lei (f. d. 172).

De asemenea, studiind materialele cauzei instanţa atestă că cheltuielile suportate de Aureliu Zavalişca au fost necesare şi rezonabile. Judecătorul consideră că suma de 4000 de lei achitată pentru serviciile avocatului în această cauză este una justificată.

Din aceste considerente, judecătorul va compensa cheltuielile de asistenţă juridică în cuantum de 4000 lei suportate de reclamantă în această cauză, pe cate instanţa le califică a fi reale, necesare şi rezonabile.

VI. Concluzia instanței:

În virtutea celor expuse *supra*, în această speţă nu poate fi reţinută pretinsa naştere a unui drept de superficie în favoarea reclamantei SRL „APPLUM DAB”, atâta timp cât acest drept nu a fost instituit în mod expres printr-o prevedere legală sau printr-un act juridic valabil, iar contractul de arendă, în temeiul căruia au fost edificate construcţiile, a fost desfiinţat printr-o hotărâre judecătorească definitivă. Judecătorul conchide aşadar că cerere de chemare în judecată a reclamantei SRL „APPLUM DAB” urmează să fie respinsă. Ţinând cont de faptul că pârâtul Aureliu Zavalişca a câştigat acest proces, instanţa a decis şi compensarea din contul reclamantului a cheltuielilor de judecată suportate de către pârât sub forma cheltuielilor de asistenţă juridică în sumă de 4000 lei, pe care instanţa le-a apreciat ca fiind reale, necesare şi rezonabile.

în conformitate cu prevederile art. 654-666 din Codul civil, art. art. 96, 98, 236, 238-241 din Codul de procedură civilă, instanţa de judecată

H O T Ă R Ă Ş T E:

Se respinge cererea de chemare în judecată înaintată de SRL „Applum Dab” împotriva lui Aureliu Zavalișca, intervenient accesoriu Primăria satului Slobozia din raionul Ștefan Vodă cu privire la instituirea dreptului de superficie asupra terenului și obligarea de a nu crea impedimente în exercitarea acestui drept, deoarece nu este întemeiată.

Se încasează de la SRL „Applum Dab”, IDNO 1011608000995 în beneficiul lui Aureliu Zavalișca, IDNP 0971103815810 cheltuieli de asistenţă juridică suportate în această cauză în mărime de 4000 (patru mii) lei.

Hotărârea este cu drept de apel la Curtea de Apel Centru, în termen de 30 de zile de la data pronunțării dispozitivului, prin intermediul Judecătoriei Căușeni, sediul Ștefan Vodă.

Președintele ședinței,
Judecătorul Alexandra Smolnițchi