Instanța de fond: Judecătoria Chișinău (sediul Centru), judecător Furdui Angela
Dosarul nr. 2ac-719/23 (2-17216680-02-2ac-28122023)

D E C I Z I E

23 aprilie 2025 mun. Chişinău

Colegiul Civil, comercial și de contencios administrativ
al Curţii de Apel Centru

Instanța compusă din:
Preşedintele şedinţei, judecătorul: Anton Marina
Judecătorii: Malîi Ala și Mămăligă Natalia
Grefier: Jumiga Tamara și Șeptelici Cristian

examinând în şedinţă de judecată publică cererea de apel declarată de ÎCS „Farmina" SRL împotriva hotărârii Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 30 iunie 2023, în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de ÎCS „FARMINA" SRL împotriva SRL „Buredava", intervenient accesoriu SA „Termoelectrica" și Agenția pentru Supraveghere Tehnică, cu privire la recunoașterea atentării inadmisibile asupra construcțiilor învecinate la edificarea construcțiilor, demolarea construcțiilor și compensarea cheltuielilor de judecată,

a c o n s t a t a t:

Circumstanțele cauzei:

La 16 noiembrie 2017, ÎCS „FARMINA" SRL a depus cerere de chemare în judecată împotriva SRL „Buredava" cu privire la recunoașterea atentării inadmisibile asupra construcțiilor învecinate la edificarea construcțiilor, demolarea construcțiilor și compensarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii, reclamanta ÎCS „FARMINA" SRL a indicat este proprietara terenului cu numărul cadastral ***** și construcțiilor, cu numărul cadastral *****.***** situate în **********, unde este amplasat și sediul juridic al societății.

Relevă că în anul 2015, SRL „Buredava" a început executarea lucrărilor de construcții pe terenul adiacent, care pun în pericol siguranța bunurilor imobile ale ÎCS „FARMINA" SRL.

Indică că, în baza plângerii depuse de ÎCS „FARMINA" SRL, s-a efectuat controlul din 21 iunie 2016, în urma căreia s-au constatat mai multe nereguli,

pentru care Inspecția de Stat în Construcții a înmânat administratorului SRL „Buredava”, Constantin Chinu, prescripția nr.***** din 21 iunie 2016, prin care s-a solicitat stoparea lucrărilor de construcție până la înlăturarea neregulilor depistate.

Punctează că neregulile nu au fost înlăturate până în prezent, iar SRL „Buredava” continuă executarea lucrărilor de construcție.

Afirmă că lucrările de construcție au fost efectuate în nemijlocita apropriere de terenul ce aparține ÎCS „FARMINA” SRL și este înconjurat de gard, care este o construcție capitală. Din cauza lucrărilor de construcție, acest gard a fost deteriorat și este avariat soclul clădirii ce aparține reclamantului.

Menționează că, la 12 septembrie 2017, a primit de la Primăria *****, copia autorizației de construire nr. *****, eliberată către SRL „Buredava” pentru executarea lucrărilor de construcții pe str. *****, ***** din *****.

La fel, a constatat că autorizația de construire nr. *****, eliberată SRL „Buredava”, cuprinde în conținutul său condiții speciale de executare a lucrărilor de construcție și anume: protejarea imobilului și încăperilor proprietate din vecinătate.

Afirmă că emitentul recunoaște faptul că executarea lucrărilor de construcții în baza autorizației de construire nr. ***** poate pune în pericol construcțiile din vecinătate, însă, din motive necunoscute, nici certificatul de urbanism nr. *****dar nici autorizația de construire nr. *****, eliberate către SRL „Buredava", nu menționează nici o măsură concretă de protejare a imobilelor din vecinătate, ceea ce indică la ilegalitatea acestui act administrativ.

Comunică că SRL „Buredava” și-a amplasat temelia construcțiilor în apropierea nemijlocită cu rețelele termice de pe teren, contrar prevederilor pct. 40, 41 al Regulamentului cu privire la furnizarea și utilizarea energiei termice, aprobat prin hotărârea Guvernului nr. 434 din 9 aprilie 1998.

Acentuează că în scopul stabilirii existenței încălcărilor în procesul de edificare a construcției din str. *****, *****, *****, a apelat la Centrul de Expertize Independente, solicitând prezentarea unui raport referitor la respectarea normativelor în construcții și regulilor în vigoare din partea SRL „Buredava” în procesul de edificare a clădirii din *****, str. *****, ***** și dacă construcția dată afectează clădirea învecinată din str. *****, *****, care le aparține.

Subliniază că conform concluziei specialistului nr.***** la edificarea obiectului de construcție din ***** str. *****, *****, de către SRL „Buredava” au fost stabilite încălcările ale normelor în vigoare și impactul construcțiilor asupra bunurilor imobile învecinate:

- a fost încălcată distanța minimă antiincendiară de la clădirea ÎCS „FARMINA” SRL care conform normelor constituie 6,0 m, iar de facto distanța este de 2,47 m;

- a fost încălcată distanța minimă conform Regulamentului cu privire la formarea bunurilor imobile, aprobat prin hotărârea Guvernului nr. 61 din 29 septembrie 1999 art.III, 20: hotarele sectorului de teren ce se formează pentru dezvoltare se stabilesc și se protejează în așa fel, ca ele să treacă la o distanță de cel puțin 1m de la peretele orb al casei de locuit sau peretele altei construcții capitale...; în cazul dat hotarul terenului din str. *****, ***** și construcția edificată de SRL „Buredava" practic sunt la hotarul terenului ÎCS „FARMINA" SRL;

- careva măsuri tehnice de protejare a imobilelor și/sau încăperilor din vecinătate, la executarea lucrărilor de construcții de către SRL „Buredava" pe str. *****, ***** din ***** nu se constată: deja sunt deteriorate construcțiile gardului capital de la hotar și soclul clădirii ÎCS „FARMINA" SRL;

- impact negativ ca rezultat al executării lucrărilor de construcții de SRL „Buredava" pe str. *****, ***** din ***** asupra construcțiilor învecinate de pe str. *****, ***** din ***** deja există: sunt deteriorate construcțiile gardului capital de la hotar și soclul clădirii ÎCS „FARMINA" SRL, au apărut fisuri și deformări în elementele constructive.

Invocă faptul că lipsa măsurilor de protejare a bunurilor imobile învecinate, dar și modul de amplasare a construcțiilor ale SRL „Buredava" pun în pericol rezistența, stabilitatea și siguranța exploatării construcțiilor ÎCS „FARMINA" SRL.

A mai subliniat că construcțiile nefinalizate ale pârâtei produc în mod evident atentarea inadmisibilă asupra construcțiilor învecinate ale reclamantei, ceea ce deja parțial s-a manifestat asupra elementelor constructive.

Solicită recunoașterea atentării inadmisibile asupra construcțiilor învecinate la edificarea construcțiilor din *****, str. *****, ***** de către SRL „Buredava", demolarea construcțiilor din *****, str. *****, ***** ce aparțin la SRL „Buredava" și încasarea din contul pârâtei a cheltuielilor de judecată suportate în cadrul procesului.

La 21 iunie 2018, reprezentantul reclamantei a depus cerere privind aplicarea măsurilor de asigurare a acțiunii, prin aplicarea sechestrului supra construcțiilor nefinalizate cu numărul cadastral *****, cu suprafață de 86,6 m.p., amplasate pe str. *****, ***** din ***** și aplicarea sechestrului supra terenului municipal cu numărul cadastral ***** situat pe str. *****, ***** din *****.

Prin încheierea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 22 iunie 2018 a fost respinsă ca neîntemeiată cererea de aplicare a măsurilor de asigurare a acțiunii.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 6 noiembrie 2018 a fost admis recursul declarat de către recurenta ÎCS „FARMINA" SRL, casată încheierea Judecătoriei Chișinău, (sediul Centru) din 22 iunie 2018 și admisă cererea ÎCS „FARMINA" SRL cu privire la asigurarea acțiunii în parte prin aplicarea

interdicției la înstrăinare pe construcțiile nefinalizate cu numărul cadastral *****, cu suprafață de 86,6 m.p., amplasate pe str. *****, ***** din *****. În rest, cererea a fost respinsă.

Prin hotărârea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 24 iunie 2019 a fost respinsă ca neîntemeiată acțiunea înaintată de ÎCS „FARMINA" SRL.

Curtea de Apel Chișinău, prin decizia din 26 mai 2020, a admis apelul declarat de ÎCS „FARMINA" SRL, a casat hotărârea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 24 iunie 2019, cu remiterea cauzei la rejudecare în prima instanță, în alt complet de judecată.

Prin încheierea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 10 august 2020 au fost atrași în calitate de intervenienți accesorii SA „Termoelectrica" și Agenția pentru Supraveghere Tehnică (f.d.105 Vol.II).

Poziţia instanţei de fond:

Prin hotărârea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 30 iunie 2023, s-a respins cererea de chemare în judecată depusă de ÎCS „FARMINA" SRL împotriva SRL „Buredava", intervenient accesoriu SA „Termoelectrica" și Agenția pentru Supravegherea Tehnică cu privire la recunoașterea atentării inadmisibile asupra construcțiilor învecinate la edificarea construcțiilor, demolarea construcțiilor și încasarea cheltuielilor de judecată, ca fiind neîntemeiată.

S-a încasat din contul ÎCS „FARMINA" SRL în beneficiul SRL „Buredava" cu titlu de cheltuieli pentru asistență juridică suma de 10 000 lei și pentru efectuarea expertizei suma de 9 300 lei, iar în total suma de 19 300 lei.

S-a anulat măsura de asigurare, sub formă de interdicţie la înstrăinare pe construcţiile nefinalizate cu numărul cadastral *****, cu suprafaţă de 86,8 m.p., amplasate pe str. *****, *****, din *****, aplicată prin decizia Curții de Apel Chișinău din 6 noiembrie 2018, menținându-se până când hotărârea judecătorească va deveni definitivă.

Solicitarea apelantei:

Nefiind de acord cu hotărârea instanței de fond, la 10 iulie 2023, ÎCS „FARMINA" SRL a depus cerere de apel împotriva hotărârii Chișinău (sediul Centru) din 30 iunie 2023, solicitând admiterea apelului și casarea hotărârii primei instanțe.

Argumentele părților:

În motivarea apelului, ÎCS „FARMINA" SRL a reiterat argumentele invocate în cererea de chemare în judecată.

Totodată, consideră că circumstanțele importante pentru soluționarea cauzei, pe care prima instanță le consideră constatate, nu au fost dovedite cu probe veridice și suficiente; concluziile primei instanțe, expuse în hotărâre, sînt în contradicție cu circumstanțele cauzei.

Relevă că scopul principal al instanței de fond în judecarea cauzei a fost stabilirea dacă există influența provenită din terenul vecin, cu condiția că această influență atentează în mod inadmisibil asupra utilizării imobilului, ce aparține cu dreptul de proprietate reclamantului ÎCS „FARMINA" SRL.

Consideră că instanța de fond eronat a concluzionat precum că „*nu există influențe negative asupra terenului și bunului imobil ce îi aparțin reclamantei ÎCS „FARMINA" SRL, ca urmare a edificării de către SRL „Buredava" a construcției din str. *****, *****, mun Chișinău, care ar crea dificultăți în folosirea sau posedarea de către ÎCS „FARMINA" SRL a bunurilor sale sau care ar pune în pericol integritatea acestor bunuri, fie ar îngrădi dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile ce-i aparțin, fapt ce respinge afirmația reprezentantului părții reclamante, ca fiind lipsită de suport probatoriu, precum că edificarea construcției obiectivului executat de pârâtă atentează în mod inadmisibil asupra proprietății sale și care, în condiții de normalitate socială, nu pot fi acceptate*".

Afirmă că eroarea instanței de fond este bazată pe concluziile expertului judiciar din Raportul de expertiză judiciară nr. *****, potrivit căruia expertul judiciar a stabilit că executarea lucrărilor de construcție de către SRL „Buredava" în baza autorizației de construire nr. *****, la edificarea obiectului „bun viitor", pe suprafața terenului înregistrat cu numărul cadastral *****, cu adresa *****, sectorul *****, str. *****, nr. *****, nu influențează negativ asupra drepturilor bunului imobil învecinat înregistrat cu numărul cadastral *****, cu adresa *****, sectorul *****, str. *****, nr. *****, ce aparține ÎCS „FARMINA" SRL.

Menționează că concluziile expuse în Raportul de expertiză nr. ***** în ansamblu lor sunt incomplete, declarative, trase fără efectuarea cercetărilor la fața locului, lipsite de probe reale, care contrazic concluziile specialistului nr.*****, prezentate de către ÎCS „FARMINA" SRL în prima instanța în calitate de probă.

La 11 martie 2024, intimata SRL „Buredava" a depus referință asupra cererii de apel, solicitând respingerea apelului și menținerea hotărârii instanței de fond. La fel, a solicitat și compensarea cheltuielilor de asistență juridică (f. d. 48-53 vol. III).

Termenul de declarare a apelului:

În conformitate cu prevederile art. 362 alin. (1) din Codul de procedură civilă, termenul de declarare a apelului este de 30 de zile de la data pronunțării dispozitivului hotărârii, dacă legea nu prevede altfel.

În acest context, având în vedere că dispozitivul hotărârii Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) a fost pronunțat la 30 iunie 2023, iar cererea de apel a fost depusă la 10 iulie 2023 (f. d. 17-18 vol. III), Colegiul judiciar constată că aceasta a fost declarată în termen.

Poziția părților în instanța de apel:

În ședința de judecată a instanței de apel, reprezentantul apelantei ÎCS „FARMINA” SRL, avocatul Alexa Iurie, a susținut apelul în sensul declarat și a solicitat admiterea apelului, casarea hotărârii instanței de fond, cu emiterea unei noi decizii de admitere a acțiunii sau remiterea cauzei la rejudecare.

Reprezentantul intimatei SRL „Buredava”, avocatul Pantaz Vladislav și administratorul Cihan Constantin, în ședința de judecată a instanței de apel au solicitat respingerea apelului și menținerea hotărârii instanței de fond.

În ședința de judecată a instanței de apel, reprezentanții intervenienților accesorii SA „Termoelectrica” și Agenția pentru Supraveghere Tehnică nu s-au prezentat, procedura de citare a fost respectată. Totodată, reprezentantul SA „Termoelectrica” a depus cerere de examinare a cauzei în lipsa sa (f. d. 86-87 vol. III).

Astfel, instanța de apel consideră posibilă examinarea cauzei în apel, în lipsa intervenienților accesorii. Or, potrivit art. 379 alin. (2) din Codul de procedură civilă, neprezentarea în şedinţa de judecată a apelantului sau a intimatului, a reprezentanţilor acestora, precum şi a unui alt participant la proces, citaţi legal despre locul, data şi ora şedinţei, nu împiedică judecarea apelului.

Aprecierea instanței de apel:

Audiind explicațiile părților prezente în proces, analizând argumentele apelului prin prisma actelor şi circumstanțelor cauzei, raportate la dispozițiile legale incidente speței, Colegiul civil, comercial şi de contencios administrativ al Curții de Apel Centru, conchide că apelul este întemeiat şi urmează a fi admis, cu casarea hotărârii instanței de fond și remiterea cauzei la rejudecare, din motivele ce succed.

În conformitate cu art. 373 Cod de procedură civilă, instanţa de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referinţelor şi obiecţiilor înaintate, legalitatea şi temeinicia hotărârii atacate în ceea ce priveşte constatarea circumstanţelor de fapt şi aplicarea legii în primă instanţă. În limitele apelului, instanţa de apel verifică circumstanţele şi raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanţe, precum şi cele care nu au fost stabilite, dar care au importanţă pentru soluţionarea cauzei, apreciază probele din dosar şi cele prezentate suplimentar în instanţă de apel de către participanţii la proces. În cazul în care motivarea apelului nu cuprinde argumente sau dovezi noi, instanţa de apel se pronunţă în fond, numai în temeiul celor invocate în primă instanţă. Instanţa de apel este obligată să se pronunţe asupra tuturor motivelor invocate în apel. Apelantului nu i se poate crea în propria cale de atac o situaţie mai dificilă decît aceea din hotărârea atacată cu apel, cu excepţia cazurilor cînd consimte şi cînd hotărârea este atacată şi de alţi participanţi la proces.

În temeiul dispozițiilor art. 385 lit. d) Cod de procedură civilă, instanța de apel, după ce judecă apelul, este în drept să admită apelul, să caseze hotărârea

primei instanțe şi să trimită pricina spre rejudecare în primă instanță doar în cazul în care s-au încălcat temeiurile prevăzute la art. 388 alin. (1) lit. b) şi lit. d) Cod de procedură civilă. La solicitarea participanților la proces, instanța de apel poate trimite pricina spre rejudecare în prima instanță în cazul prevăzut la art. 388 alin. (1) lit. b) Cod de procedură civilă.

În acord cu prevederile art. 388 alin. (1) lit. d) Cod de procedură civilă hotărârea primei instanțe urmează a fi casată, independent de argumentele cererii de apel, dacă: instanţa a soluţionat problema drepturilor unor persoane neantrenate în proces.

Colegiul civil reține că instanța de apel, potrivit regulilor unui proces echitabil, reținându-se rolul determinant al concluziilor sale, are obligația să examineze efectiv problemele esențiale care îi sunt supuse aprecierii şi să nu se limiteze la însușirea motivelor instanței inferioare. (Hirro Balani c. Spaniei, nr. 18064/91 din 09.12.1994 §27; Georgiadis c. Greciei nr.21522/93 din 29.05.1997 §43).

Potrivit recomandărilor avizului nr.11 din 2008 al Consiliului Consultativ al Judecătorilor Europeni (CCJE) în atenția Comitetului de Miniștri al Consiliului Europei privind calitatea hotărârilor judecătorești, o motivație şi o analiză clară sunt cerințele fundamentale ale hotărârilor judecătorești şi un aspect important al dreptului la un proces echitabil.

Din actele cauzei, Colegiul judiciar reține că la 16 noiembrie 2017, ÎCS „FARMINA” SRL a depus cerere de chemare în judecată împotriva SRL „Buredava” cu privire la recunoașterea atentării inadmisibile asupra construcțiilor învecinate la edificarea construcțiilor, demolarea construcțiilor și compensarea cheltuielilor de judecată.

În continuare, examinând cauza, instanța de fond prin hotărârea din 30 iunie 2023 a Judecătoriei Chișinău (sediul Centru), a fost respinsă acțiunea depusă deÎCS „FARMINA” SRL.

Nefiind de acord cu hotărârea primei instanțe, la 10 iulie 2023, ÎCS „FARMINA” SRL a depus apel împotriva hotărârii Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 30 iunie 2023, solicitând admiterea cererii de apel și casarea integrală a hotărârii instanței de fond.

Completul judiciar, analizând materialele cauzei și obiectul acțiunii, consideră că soluția instanței de fond este neîntemeiată din următoarele considerente.

Din cuprinsul cererii de chemare în judecată rezidă că reclamanta/apelantă ÎCS „FARMINA” SRL este proprietara terenului cu numărul cadastral ***** și construcțiilor, cu numărul cadastral *****.***** situate în *****, str.*****, *****.

Concomitent, se reține că SRL „Buredava” deține dreptul de proprietate asupra bunului imobil construcție cu numărul cadastral ***** din *****, str.*****

nr.*****, înregistrat în Registrul bunurilor imobile, amplasat pe terenul cu numărul cadastral *****, proprietate municipală a administrației publice locale. Terenul fiind dat în arendă în baza contractului de arendă nr. ***** cu termenul de valabilitate până la 25 mai 2019, încheiat cu Primăria municipiului Chișinău.

Potrivit certificatului de urbanism pentru proiectare nr. *****ca urmare a cererii depuse de SRL „Buredava", s-a certificat: elaborarea documentației de proiect pentru construirea unui obiectiv cu funții comasate (încăperi comerciale, prestări servicii, alimentație publică, oficii) cu nivelul pe verticală D+P+E+M, în limitele terenului arendat, din contul demolării imobilului existent, amenajarea stradală și organizarea unei parcări auto de zi pentru angajați și clienți situat în *****, str. ***** nr.*****.

Iar, în temeiul autorizației de construire nr. *****, eliberate de către Primăria *****, societății „Buredava" SRL, s-a autorizat: construirea unui obiectiv cu funții comasate (încăperi comerciale, prestări servicii, alimentație publică, oficii) cu nivelul pe verticală D+P+E+M, în limitele terenului arendat, din contul demolării imobilului existent, amenajarea stradală și organizarea unei parcări auto de zi situat în *****, str. ***** nr.*****.

Astfel, reclamanta/apelantă ÎCS „FARMINA" SRL pretinde că construcțiile nefinalizate ale SRL „Buredava" produc în mod evident atentarea inadmisibilă asupra construcțiilor învecinate acesteia.

Prin urmare, ÎCS „FARMINA" SRL a solicitat instanței de judecată recunoașterea atentării inadmisibile asupra construcțiilor învecinate la edificarea construcțiilor din *****, str. *****, *****, de către SRL „Buredava" și demolarea construcțiilor din *****, str. *****, ***** ce aparțin la SRL „Buredava", care sunt amplasate pe terenul proprietate muncipală.

Conform art. 185 alin. (1) lit. a) din Codul de procedură civilă, judecătorul, în faza de pregătire a cauzei pentru dezbateri judiciare, soluţionează problema intervenirii în proces a coreclamanţilor, copârâţilor şi intervenienţilor.

Astfel, instanța de apel consideră că nestabilind componența participanţilor la proces şi implicarea în proces a altor persoane, prima instanță a examinat cauza fără a elucida toate circumstanțele și aspectele litigiului. Or, apelanta ÎCS „FARMINA" SRL a invocat atentarea inadmisibilă asupra construcțiilor învecinate acesteia.

Prin acest fapt, instanța de fond a încălcat persoanelor interesate, neatrase în proces dreptul de acces la justiţie stipulat la art. 5 Cod de procedură civilă, fapt care constituie o prerogativă fundamentală a individului recunoscută într-o societate democratică edificată pe principiile echităţii şi justiţiei de a avea examinată cauza sa de către un magistrat, care se poate referi la constatarea unei situaţii de fapt sau soluţionarea unui litigiu, acesta fiind și un drept indispensabil privind întreg ansamblu de garanţii procedurale în materie civilă, or, în lipsa unui

acces la justiţie efectiv, toate celelalte garanţii de procedură fiind inutile şi lipsite de sens juridic, întrucât ele derivă de la liberul acces la o instanţă.

Conform art. 6 § 1 al Convenţiei Europene pentru Apărarea Drepturilor Omului și a Libertăților Fundamentale, orice persoană are dreptul la judecarea în mod echitabil, în mod public şi într-un termen rezonabil a cauzei sale, de către o instanţă independentă şi imparţială.

La caz, Colegiul învederează jurisprudența Curţii Europene a Drepturilor Omului, care statuează că întinderea motivării depinde de diversitatea mijloacelor pe care o parte le poate ridica în instanță, precum şi de prevederile legale, de obiceiuri, de principiile doctrinale şi de practicile diferite privind prezentarea şi redactarea sentințelor şi hotărârilor în diferite state (Boldea împotriva României din 15 februarie 2007, paragraful 29; Van den Hurk împotriva Olandei din 19 aprilie 1994, paragraful 61). Pentru a răspunde cerințelor procesului echitabil, motivarea ar trebui să evidențieze că judecătorul a examinat cu adevărat chestiunile esențiale ce i-au fost prezentate (Boldea împotriva României din 15 februarie 2007, paragraful 29; Helle împotriva Finlandei din 19 februarie 1997, paragraful 60).

La capitolul legalității hotărârilor instanței de judecată, jurisprudența CtEDO în repetate rânduri a statuat necesitatea motivării hotărârilor instanței, unde funcția unei decizii motivate este să demonstreze părților că ele au fost auzite. Dreptul de a fi auzit include nu doar posibilitatea de a aduce argumente instanței, dar de asemenea o obligație corespunzătoare a instanței de a arăta, în motivarea sa, motivele pentru care anumite argumente au fost acceptate sau respinse. CtEDO a accentuat că, este motivată în mod corespunzător o decizie care permite părților să facă uz efectiv de dreptul lor de a face apel (Hirvisaari împotriva Finlande).

Din considerentele expuse și pornind de la faptul, că această eroare admisă la judecarea cauzei în instanța ierarhic inferioară nu poate fi corectată de instanța de apel, Completul ajunge la concluzia de a admite apelul declarat și a casa integral hotărârea instanței de fond, cu trimiterea cauzei la rejudecare în instanța de fond, în alt complet de judecată.

La rejudecarea cauzei, instanța urmează să soluționeze întrebarea privind intervenirea în proces a Consiliului și Primăriei municipiului Chișinău și cu respectarea normelor de drept material și procesual, să adopte o hotărâre legală și întemeiată.

În contextul celor expuse, Colegiul judiciar subliniază că, pentru subiecții raportului material litigios care nu au fost antrenate în judecarea pricinii, hotărârea judecătorească nu trebuie să producă efecte juridice, aceasta rezultă din principiul dreptului la un proces echitabil consfințit în art. 6 din CEDO, potrivit căruia persoana trebuie să aibă posibilitate reală de a-și apăra drepturile și interesele legitime în condiții în care să nu o plaseze într-o situație net dezavantajoasă în raport cu adversarul său.

Astfel, instanța de apel ajunge la concluzia că instanța de fond, a soluţionat problema drepturilor unor persoane neantrenate în proces. Această încălcare esențială a normelor de drept procedural reprezintă un temei necondiționat de casare a hotărârii, cu remiterea cauzei la rejudecare în prima instanță, în alt complet de judecată.

În conformitate cu prevederile art. 385 lit. d), art. 389, art. 390 Cod de procedură civilă, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Centru-

d e c i d e :

Se admite cererea de apel declarată de ÎCS „FARMINA" SRL.

Se casează integral hotărârea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 30 iunie 2023 și încheierile protocolare din 17 iunie 2023 și 23 iunie 2023, emise în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de ÎCS „FARMINA" SRL împotriva SRL „Buredava", intervenient accesoriu SA „Termoelectrica" și Agenția pentru Supraveghere Tehnică, cu privire la recunoașterea atentării inadmisibile asupra construcțiilor învecinate la edificarea construcțiilor, demolarea construcțiilor și compensarea cheltuielilor de judecată, și cauza se trimite spre rejudecare în prima instanță, în alt complet de judecată.

Decizia nu se supune căilor de atac.

Preşedintele şedinţei,
Judecătorul Anton Marina

Judecătorii: Malîi Ala

Mămăligă Natalia