Dosarul nr. 2-19597/25

H O T Ă R Â R E
în numele Legii

08 decembrie 2025 mun. Chişinău

Judecătoria Chişinău (sediul Centru)
în componenţă:
Preşedintele şedinţei, judecătorul Eduard Galuşceac
grefier Mihaela Bujag

examinând în şedinţă publică cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Societatea cu Răspundere Limitată ”Farmina” împotriva Societății cu Răspundere Limitată ”Buredava”, intervenient accesoriu Societatea pe Acțiuni ”Termoelectrica”, Agenția pentru Supravegherea Tehnică, Consiliul mun. Chișinău și Primăria mun. Chișinău cu privire la recunoașterea atentării inadmisibile asupra construcțiilor învecinate la edificarea construcțiilor, demolarea construcțiilor și încasarea cheltuielilor de judecată,

c o n s t a t ă:

La 16 noiembrie 2017, Societatea cu Răspundere Limitată ”Farmina” a depus cerere de chemare în judecată împotriva Societății cu Răspundere Limitată ”Buredava”, intervenient accesoriu Societatea pe Acțiuni ”Termoelectrica”, Agenția pentru Supravegherea Tehnică, Consiliul ***** și Primăria ***** cu privire la recunoașterea atentării inadmisibile asupra construcțiilor învecinate la edificarea construcțiilor, demolarea construcțiilor și încasarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii reclamanta SRL ”Farmina” a indicat că, societatea reclamantă ÎCS ,,Farmina” SRL este proprietara terenului cu numărul cadastral ***** și construcțiilor, cu numărul cadastral *****.01, situate în ***** *****, *****, unde este amplasat și sediul juridic al societății.

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

În baza plângerii ÎCS ,,Farmina” SRL s-a efectuat controlul din 21 iunie 2016, în urma căreia s-au constatat mai multe nereguli pentru ce Inspecția de Stat în Construcții a înmânat administratorului SRL ,,Buredava”, Constantin Chinu, prescripția nr. 002659 din 21 iunie 2016, prin care s-a solicitat stoparea lucrărilor de construcție până la înlăturarea neregulilor depistate. Aceste nereguli n-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 reclamanta că, la 12 septembrie 2017 a primit de la Primăria ***** copia autorizației de construire nr. 385 din 30 octombrie 2014, eliberată către SRL „Buredava” pentru executarea lucrărilor de construcții pe str. *****, *****.

La fel, a constatat că autorizația de construire nr. 385 din 30 octombrie 2014, eliberată SRL „Buredava”, cuprinde în conținutul său condiții speciale de executare a lucrărilor de construcție și anume: - protejarea imobilului și încăperilor proprietate din vecinătate.

Astfel, emitentul recunoaște faptul că executarea lucrărilor de construcții în baza autorizației de construire nr. 385 din 30 octombrie 2014 poate pune în pericol construcțiile din vecinătate, însă, din motive necunoscute, nici certificatul de urbanism nr. 84/14 din 18 februarie 2014, dar nici autorizația de construire nr. 385 din 30 octombrie 2014, eliberate către SRL „Buredava”, nu menționează nici o măsură concretă de protejare a imobilelor din vecinătate, ceea ce indică la ilegalitatea acestui act administrativ.

Mai mult ca atât, SRL „Buredava” și-a amplasat temelia construcțiilor în apropierea nemijlocită cu rețelele termice de pe teren, contrar prevederilor pun. 40, 41 al Regulamentului cu privire la furnizarea și utilizarea energiei termice, aprobat prin HG nr.434 din 09.04.1998, pct. 40,41, care stipulează expres că este interzis ca pe traseele conductelor termice, inclusiv pe culoarele de acces, să se ridice construcții, să se depoziteze materiale, să se execute lucrări subterane sau orice alte lucrări care ar dăuna exploatării și ar bloca accesul la conducte și la stațiile termice.

Iar, în scopul stabilirii existenței încălcărilor în procesul de edificare a construcției din str. *****, ***** a apelat la Centru de Expertize Independente al RM cu solicitarea de a prezenta un raport referitor la respectarea normativelor în construcții și regulilor în vigoare din partea SRL „Buredava” în procesul de edificare a clădirii din ***** *****, *****, și dacă construcția dată afectează clădirea învecinată din ***** *****, *****, ce aparține reclamantului.

Totodată, conform Concluziei specialistului nr. 408 din 03 noiembrie 2017 la edificarea obiectului de construcție din ***** *****, *****, de SRL „Buredava” au fost stabilite încălcările ale normelor în vigoare și impactul construcțiilor asupra bunurilor imobile învecinate:

1. A fost încălcată distanța minimă anti incendiară de la clădirea ÎCS „Farmina” SRL care conform normelor constituie 6,0 m, iar de facto distanța este de 2,47 m;

2. A fost încălcată distanța minimă conform Regulamentului cu privire la formarea bunurilor imobile, aprobat prin Hotărârea Guvernului RM nr. 61 din 29.09.1999 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;

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

4. Impact negativ ca rezultat al executării lucrărilor de construcții de SRL „Buredava” pe str. *****, ***** 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.

Menționează că construcțiile nefinalizate ale pârâtului produc în mod evident atentarea inadmisibilă asupra construcțiilor învecinate ale reclamantului, ceea ce deja parțial s-a manifestat asupra elementelor constructive.

În susținerea pretențiilor sale a indicat prevederile art. 13 alin. (1) lit. b) și alin. (2) lit. (2) al Legii privind autorizarea executării lucrărilor de construcții nr.163 din 09 iulie 2010, art. 6 și art. 7 alin. (1) al Legii privind calitatea în construcții, art. 379 alin. (1) și (2), art. 389 Cod Civil al R.M.

Solicită reclamanta SRL ”Farmina” recunoașterea atentării inadmisibile asupra construcțiilor învecinate la edificarea construcțiilor din ***** *****, ***** de către SRL „Buredava”, demolarea construcțiilor din ***** *****, ***** ce aparțin la SRL „Buredava” și încasarea din contul pârâtului a tuturor cheltuielilor de judecată suportate în cadrul procesului.

La 31 octombrie 2018, prin intermediul Direcției de evidență și documentare procesuală a instanței reprezentantul pârâtului, SRL „Buredava” - avocatul Vladislav Pantaz, a depus referință pe marginea cererii de chemare în judecată, prin care a solicitat respingerea ca neîntemeiată a acțiunii și încasarea de la reclamanta SRL „Farmina” în beneficiul pârâtei SRL „Buredava” cheltuielile de judecată în mărime totală de 19 300,00 lei, ce constituie suma de 10000 lei cu titlu de cheltuieli pentru asistență juridică și suma de 9300 lei cu titlu de cheltuieli pentru efectuarea raportului de expertiză la expertul judiciar Achimov Anatol, indicând că, pârâta SRL „Buredava” deține dreptul de proprietate asupra bunului imobil construcție cu nr. cadastral ***** din ***** ***** nr.*****, înregistrat în Registrul bunurilor imobile, amplasat pe terenul cu nr. cadastral ***** proprietate a Administrației publice locale Primăria municipiului Chișinău. Terenul fiind dat în arendă în baza contractului de arendă nr. ***** din 25 mai 2011 cu termenul de valabilitate până la 25 mai 2019.

Iar, potrivit certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 84/14 din 18 februarie 2014, ca urmare a cererii depuse de SRL „Buredava”, s-a certificat: elaborarea documentației de proiect pentru construirea unui obiectiv cu funcții 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 ***** ***** nr.*****.

Menționează că conform autorizației de construire nr. 385 din 30 octombrie 2014 s-a autorizat: construirea unui obiectiv cu funcții 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 ***** ***** nr.*****.

Susține că reclamanta SRL „Farmina", nu a dovedit necesitatea apărării dreptului de proprietate prin acțiunea negatorie, în baza art. 376 CC RM, privind recunoașterea atentării inadmisibile asupra construcțiilor învecinate și demolarea construcțiilor.

Indică că reieșind din legislația în vigoare, acțiunea negatorie ca și acțiunea în revendicare este o acțiune reală, și este condiționată de unele circumstanțe, și anume: faptul săvârșirii acțiunilor, ce împiedică exercitarea folosirii și dispoziției bunurilor sau influența provenită din terenul vecin, și ca aceste acțiuni să fie ilegale; încălcările aduse proprietarului, ca rezultat al săvârșirii acțiunilor ilegale din partea persoanelor terțe trebuie să existe la momentul înaintării acțiunii negatorii sau în cazurile în care sunt create asemenea situații care dau temei de a presupune că ulterior vor fi create piedici în exercitarea dreptului de proprietate; influența provenită din terenul vecin, să atenteze în mod inadmisibil asupra utilizării terenului vecin, inclusiv ridicarea sau exploatarea unor construcții sau instalații despre care se poate afirma cu siguranță că atât prezența acestora cât și utilizarea lor atentează în mod inadmisibil asupra terenului vecin.

Atestă că astfel de circumstanțe, ce ar împiedica exercitarea folosirii și dispoziției bunurilor sau care ar putea fi apreciate ca influență provenită din terenul vecin, ce atentează în mod inadmisibil asupra utilizării terenului vecin, nu au fost prezentate.

Menționează că atât în cererea de chemare în judecată, cât și în materialele prezente în dosar, partea reclamantă a invocat necesitatea constatării influenței provenită din terenul vecin prin: acțiunile ilegale de edificare a obiectivului cu funcții comasate, nerespectarea normativelor în construcții, încălcarea distanței privind rezistența la foc, s.a.

Indică că reclamanta SRL „Farmina" face referire la concluzia specialistului nr. 408 din 03 noiembrie 2017 efectuat de inginer-constructor Oleg Mocanu, actualitatea lor însă este combătută prin Raportul de expertiză nr. 050 din 05 iunie 2018 efectuat de expertul judiciar în construcții Achimov Anatol, potrivit căruia analiza rezultatelor examinării efectuate de către expert a constatat că: proiectul de execuție nr. 006-01-14 privind proiectarea unui obiectiv cu funcții 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 cu adresa ***** ***** nr.*****, corespunde cerințelor expuse în Certificatului de urbanism pentru proiectare nr.84/14 din 18 februarie 2014 privind elaborarea documentației de proiect pentru construirea unui obiectiv cu funcții 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, emise de

autoritățile publice locale. La elaborarea proiectului de execuție proiectanții au respectat normele și cerințele tehnice inclusiv normele antiex și antifoc; starea tehnică a gardului capital ce delimitează terenurile înregistrate cu numerele cadastrale ***** cu adresa ***** ***** nr.***** și ***** cu adresa ***** ***** nr.*****, la momentul cercetării este nesatisfăcătoare, dotată cu defecte tehnice care au legătură cauzală cu perioada îndelungată a exploatării gardului. La momentul actual construcția gardului capital ce delimitează terenurile înregistrate cu numerele cadastrale ***** cu adresa ***** ***** nr.***** și ***** cu adresa ***** ***** nr.*****, prezintă pericol pentru proprietarii terenurilor. Elementele constructive ale gardului necesită lucrări de consolidare. Deteriorările depistate nu au legătură directă cu lucrările constructive demarate pe terenul înregistrat cu numerele cadastrale ***** cu adresa ***** ***** nr.***** în mod autorizat; în urma cercetărilor efectuate de către expert s-a depistat că defectele depistate la construcția gardului capital, ce delimitează terenurile înregistrate cu numerele cadastrale ***** și ***** au parvenit și au legătură cauzală cu perioada îndelungată a acestuia. Cauza apariției fisurilor verticale între peretele clădirii și a gardului (soclu clădirii) reprezintă lucrările de construire care au fost efectuate cu încălcarea normelor de construcție Snip 2-7-81 demarându-se fără a respecta procesul tehnologic de amenajare a rostului de deformare. Gardul ce delimitează terenul înregistrat cu numărul cadastral ***** cu adresa ***** ***** nr.***** pe tot perimetru are stare tehnică nesatisfăcătoare, dotată cu defecte tehnice care au legătură cauzală cu perioada îndelungată a exploatării gardului.

Menționează că nu consideră circumstanțele date ca o influență provenită din terenul vecin, ce atentează în mod inadmisibil asupra utilizării terenului vecin.

De asemenea a invocat că edificarea construcției, a fost efectuată în baza certificatului de urbanism pentru proiectare nr.84/14 din 18 februarie 2014 și a autorizației de construire nr. 385 din 30 octombrie 2014, care sunt în vigoare și instanței nu i-au fost prezentate careva probe, care ar confirma incorectitudinea sau ilegalitatea acestora.

Mai mult ca atât, prin încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru nr. 3-1735/2017 din 07 septembrie 2018, a fost respinsă, ca fiind tardivă, cererea de chemare în judecată depusă de către reclamanta SRL ,,Farmina" privind anularea autorizației de construire nr. 385 din 30 octombrie 2014, în acest contxt cu referire la art. 123 CPC, apreciază circumstanțele enunțate mai sus, și anume că edificarea obiectivului cu funcții 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 ***** ***** nr.*****, au fost efectuate în baza actelor legale, inclusiv a certificatului de urbanism pentru proiectare nr.84/14 din 18 februarie 2014 și a autorizației de construire nr. 385 din 30 octombrie 2014, ca dovedite, fiind degrevate de probațiune.

Indică că raportând situația reținută la prevederile legale indicate mai sus, atestă cu certitudine, că nu au fost prezentate careva probe, ce ar confirma necesitatea apărării dreptului de proprietate prin acțiunea negatorie privind recunoașterea atentării inadmisibile asupra construcțiilor învecinate.

Astfel, cu referire la art. 121,122 CPC, indică că reclamanta nu a prezentat instanței probe pertinente în confirmarea faptelor indicate, astfel consideră că acțiunea înaintată este lipsită de suport probatoriu, formală, neîntemeiată și urmează a fi respinsă.

Menționează că pârâta SRL ,,Buredava" a suportat cheltuieli legate de examinarea cererii de chemare în judecată depusă de SRL ,,Farmina" în mărime de totală de 19300,00 lei, compuse din suma de 10000 lei, cu titlu de cheltuieli pentru asistență juridică în baza contractului de asistență juridică nr. 02/18 din 05 aprilie 2018 și chitanței la dispoziția de încasare a numerarului nr. 02/18 din 05 aprilie 2018 și suma de 9300 lei cu titlu de cheltuieli pentru efectuarea raportului de expertiză la expertul judiciar Achimov Anatol, în baza chitanței la dispoziția de încasare a numerarului nr. 19 din 06 iunie 2018, care solicită a fi compensate de la reclamanta SRL ,,Farmina".

Indică că reieșind din considerentul că natura juridică a litigiilor ce ține de acțiunea privind recunoașterea atentării inadmisibile asupra construcțiilor învecinate și demolarea construcțiilor este una complexă și abordează careva probleme de drept, considerăm că sumă de 10000 lei este una reală, necesară și rezonabilă.

Indică că aceste cheltuieli au fost achitate de către pârâta SRL ,,Buredava", care avea nevoie de asistență juridică. Aceste cheltuieli suportă textul rezonabilității, deoarece munca prestată de către avocat pe cauza dată este proporțională cu suma indicată: anticipând la 3 ședințe de judecată, perfectând diferite acte procesuale și prezentarea probelor.

În susținerea poziției se face referire la prevederile art. art. 11, 515, 376, 377 Cod Civil, art. 1 al Primului Protocol adițional la Convenția pentru Apărarea Drepturilor Omului și a Libertăților Fundamentale, adoptată la 04.11.1950, în vigoare pentru Republica Moldova din 01.02.1998, art. art. 94, 96 CPC al RM.

Prin hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 24 iunie 2019 a fost respinsă ca neîntemeiată acțiunea reclamantului SRL "Farmina", a fost încasat din contul reclamantului în beneficiului pârâtului cheltuielile de asistență juridică în sumă de 10000 lei și cheltuielile de efectuare a expertizei suma de 9300 lei și anulată măsura de asigurare aplicată prin Decizia Curții de Apel Chișinău din 06 noiembrie 2018.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 26 mai 2020 a fost admis apelul declarat de SRL ,,Farmina", casată hotărârea primei instanțe și restituită cauza spre rejudecare în instanța de fond, în alt complet de judecată.

La 19 mai 2023, prin intermediul Direcției de evidență și documentare procesuală a instanței, reprezentantul intervenientului accesoriu SA ,,Termoelectrica" a depus referință pe marginea cererii de chemare în judecată menționând că, la 26 decembrie 2017, SRL ,,Buredava" a expediat în adresa SA ,,Termoelectrica" scrisoarea cu nr. 4228 din 26 decembrie 2017, prin care a solicitat coordonarea proiectului nr. 006-01-14/POȘ ,,Obiectiv cu funcții comasare (încăperi comerciale, prestări servicii, alimentație publică, oficii) cu nivelul pe verticală D+P+E, în limitele terenului arendat" din str. *****, *****.

Prin urmare, având în vedere că în urma unui control efectuat de către specialiștii tehnici ai SA ,,Termoelectrica", s-a constatat posibilitatea efectuării lucrărilor de deservire și exploatare a rețelelor tehnice subterane din str. ***** nr. *****, *****, din care motiv s-a decis asupra încheierii unei tranzacții ale părților SA ,,Termoelectrica" și

SRL „Buredava”.

Menționează că în temeiul art. 32 al Legii nr. 137 din 03 iulie 2015 cu privire la mediere, la 06 martie 2018, SA „Termoelectrica” și SRL „Buredava” au convenit în privința încheierii Tranzacției nr. 1.03/T/18, în care au fost stabilite obligațiile și angajamentele ambelor părți în scopul întreprinderii măsurilor obligatorii necesare pentru asigurarea fiabilității funcționării conductelor termice, continuității furnizării energiei termice către consumatori, accesul liber pentru exploatarea inofensivă a conductelor termice, precum și racordarea la SACET a viitorului obiectiv comercial multifuncțional, conform avizului de racordare nr. 11 din 02 februarie 2018 eliberat de către SA „Termoelectrica”, în urma adresării nr. 147 din 16 ianuarie 2018.

Indică că în conformitate cu Secțiunea 3 al Regulamentului privind furnizarea energiei termice, aprobat prin Hotărârea Consiliului de administrație al ANRE nr. 23/2017 din 26 ianuarie 2017, a fost prezentat spre examinare și coordonare planul general nr. 006-01-14/POȘ „Obiectiv cu funcții comasare (încăperi comerciale, prestări servicii, alimentație publică, oficii) cu nivelul pe verticală D+P+E, în limitele terenului arendat” din str. *****, *****, care a fost coordonat de către SA „Termoelectrica” la data de 20 aprilie 2018 „cu condiția respectării obligațiunilor tranzacției nr. 1.03/T/18 din 06 martie 2018”.

Indică că la data de 05 februarie 2020, SRL „Buredava” a transmis în adresa SA „Termoelectrica” solicitarea cu privire la prelungirea termenului de valabilitate a avizului de racordare eliberat anterior, din motiv că nu au fost finisate lucrările de construcție a obiectului dat.

De asemenea se afirmă că, prin urmare, în conformitate cu pct. 4.1., subpunct. 1 din tranzacție, SRL „Buredava” s-a obligat să execute în termen de 2 ani, cu mijloace financiare proprii, racordarea viitorului centru comercial multifuncțional la Sistemul de Alimentare Centralizată cu Energie Termică (SACET), urmare a eliberării avizului nou de racordare nr. 27 din 26 martie 2020.

Astfel, la data de 09 iulie 2020, SA „Termoelectrica” și SRL „Buredava” au convenit în privința încheierii unei noi Tranzacții nr. 10.07/T/20 în care este stipulată obligația SRL „Buredava” să execute în termen de 2 ani cu mijloace financiare proprii racordarea viitorului centru comercial multifuncțional la Sistemul de Alimentare Centralizată cu Energie Termică (SACET).

Suplimentar, informează că racordarea obiectului sus menționat la SACET este oportună și conformă cu Legea nr. 92 din 29 mai 2014, art. 42 alin. (11) care stipulează că, în zonele urbane, clădirile nou construite și cele supuse renovării majore, inclusiv conform Legii privind performanța energetică a clădirilor, se conectează la sistemul de alimentare centralizată cu energie termică, cu excepția cazurilor în care acesta nu este rentabil din punct de vedere economic.

Menționează că prin scrisoarea înregistrată cu nr. 1080 din 23 martie 2023, SRL „Buredava” a solicitat prelungirea termenului și eliberarea avizului de racordare pentru obiectivul menționat încă pentru o perioadă de 2 ani, dat fiind faptul că lucrările de construcție nu au fost finisate și nu a fost posibilă racordarea viitorului centru comercial la SACET, din motivul litigiului în instanțe de judecată inițiate de ÎCS „Farmina” SRL și

interdicțiilor aplicate de către instanța de judecată.

Indică că astfel la 10 aprilie 2023, SA ,,Termoelectrica" a eliberat SRL ,,Buredava" avizul de racordare nr. 32 valabilă până la 10 aprilie 2025.

Indică că potrivit concluziei Raportului de expertiză judiciară nr. 2412-2421 din 29 noiembrie 2022 efectuată în cadrul examinării prezentei cauzei, se confirmă că ,,modul de amplasare și exploatare a rețelelor termice amplasate cu aproximație ce variază de la 1,20 m - 1,60 m și cămășuite cu elemente prefabricate din beton, la data investigațiilor, nu prezintă pericol de prăbușire a construcțiilor învecinate cu structura de rezistență rigidă."

De asemenea se indică că potrivit Raportului menționat ,,Conductele termice de facto și corespunzător planului general de trasare, parte componentă a proiectului de execuție nr. 006-01-12-14-PG/POȘ, sunt amplasate lângă construcția edificată de către Buredava", la o distanță aproximativă ce variază de la 1,20 m - 1,60 m, fiind cămășuite cu elemente prefabricate din beton."

Accentuează că prin prisma dispozițiilor Legii cu privire la eficiența energetică nr. 139 din 19 iulie 2018, unul din scopurile SA ,,Termoelectrica" este de a asigura dezvoltarea și promovarea beneficiilor SACET, contribuirea continuă la racordarea consumatorilor noi și majorarea sarcinilor termice. La caz, obiectul tranzacției încheiate cu SRL ,,Buredava" este racordarea viitorului centru comercial multifuncțional la Sistemul de Alimentare Centralizată cu Energie Termică (SACET).

Menționează că obiectul litigiului dintre ÎCS ,,Farmina" SRL și SRL ,,Buredava", este recunoașterea atentării inadmisibile asupra construcțiilor învecinate la edificarea construcțiilor din ***** *****, *****, de către SRL ,,Buredava" și demolarea construcțiilor din adresa indicată, ce aparțin SRL ,,Buredava", SA ,,Termoelectrica" nefiind parte în relațiile de vecinătate dintre ÎCS ,,Farmina" SRL și SRL ,,Buredava", iar executarea lucrărilor de construcție în zona de protecție a rețelelor termice a fost reglementată prin tranzacția încheiată între SA ,,Termoelectrica" și SRL ,,Buredava".

Concomitent, solicită examinarea cauzei civile intentată la cererea de chemare în judecată depusă de ÎCS ,,Farmina" SRL și SRL ,,Buredava" cu privire la recunoașterea atentării inadmisibile asupra construcțiilor învecinate și demolarea construcției, în lipsa intervenientului accesoriu SA ,,Termoelectrica" cu informarea despre decizia adoptată asupra prezentului litigiu în termenul prevăzut de lege.

Prin hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 30 iunie 2023 acțiunea înaintată de ÎCS ,,Farmina" SRL a fost respinsă, ca fiind neîntemeiată, s-a încasat din contul ÎCS ,,Farmina" SRL în beneficiul SRL ,,Buredava" cu titlu de cheltuieli pentru asistență juridică suma de 10000 lei și pentru efectuarea expertizei suma de 9300, fiiind anulată măsura de asigurare, sub formă de interdicție la înstrăinare pe construcţiile nefinalizate cu nr. cadastral *****.02, cu suprafaţă de 86,8 m.p., amplasate pe str. *****, *****, aplicată prin decizia Curții de Apel Chișinău din 06 noiembrie 2018, menținându-se până când hotărârea Judecătorească va deveni definitivă.

Prin decizia Curții de Apel Centru din 23 aprilie 2025, a fost admis apelul declarat de ÎCS "Farmina" SRL, fiind casată integral hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 30 iunie 2023, cu trimiterea cauzei spre rejudecare în prima instanță, în alt

complet de judecată.

Reprezentantul reclamantului, ÎCS „Farmina” SRL – avocatul Iurie Alexa, în baza de mandat Seria MA nr.***** din 16.04.2024, și Balica Alexandu, în baza procurii nr.***** din 27 decembre 2024, în ședința de judecată, au susținut pe deplin pretențiile înaintate și au solicitat admiterea acestora pentru motivele de fapt și de drept invocate.

Reprezentantul pârâtului, SRL „Buredava” - administratorul Cihan Constantin și avocatul Pantaz Vladislav, împuternicit în baza mandatului Seria MA nr. ***** din 05.04.2018, în ședința de judecată, au solicitat respingerea cererii de chemare în judecată ca fiind neîntemeiată, susținând motivele de fapt și de drept invocate în referință.

Reprezentantul intervenientului accesoriu, SA „Termoelectrica” – Gologanov Rodion, în baza procurii nr.***** din 11.11.2024, în ședința de judecată a lăsat examinarea acțiunii la discreția instanței de judecată

Reprezentantul intervenientului accesoriu Agenția pentru Supraveghere Tehnică, în ședință de judecată nu s-a prezentat, fiind înștiințat în mod legal, despre locul, data i ora ședinței de judecată.

Reprezentantul intervenienților accesorii Consiliului ***** și Primăriei *****, în ședința de judecată nu s-au prezentat

Aprecierea instanței de judecată:

Audiind participanții la proces prezenți în ședința de judecată, studiind materialele dosarului, examinând înscrisurile administrate și raportându-le la prevederile legale ce guvernează spața, instanța de judecată consideră cererea de chemare în judecată urmează a fi respinsă din curmătoarele considerentele.

În ședința de judecată s-a constatat că, SRL „Farmina” deține cu drept de proprietate terenul cu numărul cadastral ***** și bunul imobil cu numărul cadastral *****.01, situate pe adresa ***** *****, *****, ce se confirmă prin Extras din Registrul bunurilor imobile pentru efectuarea tranzacțiilor din 27.02.2020 eliberat de IP ”Agenția Servicii Publice”, Serviciul Cadastral teritorial ”Chișinău”.

Iar, pârâtul SRL „Buredava” deține cu drept de proprietate bunul imobil cu numărul cadastral *****, amplasat pe teren cu nr. cadastral *****, cu o suprafață de 0,009 ha, proprietate municipală din str. ***** *****, 8, acordat în arendă SRL „Buredava” în baza contractului de arendă nr. ***** din 25 mai 2011 încheiat cu Primăria *****, prelungit prin acordul adițional din 11 octombrie 2017.

Potrivit răspunsului Direcției Generale Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare nr.26 din 28 februarie 2013 rezultă că, pavilionului comercial din str. *****, nr. 8, recepționat conform procesului-verbal de recepție finală nr. 637 din 21 august 2012 (lotul de pământ din str. *****, ***** cadastral *****), i s-a atribuit adresa ***** *****, *****.

Astfel, din actele cauzei cu certitudine se denotă că, lotul de pământ din str. *****, ***** nr. cadastral *****, se învecinează cu terenul din str. *****, ***** *****, cu nr. cadastral *****, pe care sunt amplasate și construcții, deținute de către reclamantul ÎCS „Farmina” SRL în proprietate privată.

De asemenea, din actele cauzei rezultă că la 18 februarie 2014 Primăria municipiului Chișinău a eliberat pârâtului SRL „Buredava” certificatul de urbanism

pentru proiectare nr. 84/14, prin care a certificat elaborarea documentației de proiect pentru construirea unui obiectiv cu funcții comasate (încăperi comerciale, prestări servicii, alimentație publică, oficii) cu nivelul pe verticală D+P+E, în limitele terenului arendat, din contul demolării imobilului existent, amenajarea stradală şi organizarea unei parcări auto de zi pentru angajaţi şi clienţi, situat în ***** *****, ***** (f. d. 19-24, Vol. I).

Totodată, la 30 octombrie 2014, SRL „Buredava" a obținut autorizaţia de construire nr. 385, prin care s-a autorizat executarea lucrărilor de construire a unui obiectiv cu funcţii comasate (încăperi comerciale, prestări servicii, alimentaţie publică, oficii) cu nivelul pe verticală D+P+E, în limitele terenului arendat: amenajarea stradală şi organizarea unei parcări auto de zi, pentru angajați și clienți, pe terenul situat în ***** *****, *****.

Conform art. 377 Cod civil (în vigoare la data apariției litigiului), proprietarii terenurilor vecine sau ai altor bunuri imobile învecinate, pe lîngă respectarea drepturilor şi obligaţiilor prevăzute de lege, trebuie să se respecte reciproc. Se consideră vecin orice teren sau alt bun imobil de unde se pot produce influențe reciproce.

În sensul normei enunțate este de înțeles că deși dreptul de proprietate este după conţinutul său cel mai larg drept real, care conferă titularului dominaţia totală asupra bunurilor sale, fiind un drept absolut, perpetuu şi exclusiv, legiuitorul, totuși a recurs la stabilirea unor îngrădiri în exercitarea acestui drept.

Temelia juridică a îngrădirilor drepturilor de proprietate se conține în art. 46 alin. (5) din Constituția Republicii Moldova, conform căruia proprietarul este obligat la respectarea sarcinilor privind protecția mediului înconjurător și asigurarea bunei vecinătăți, precum și în respectarea celorlalte sarcini care, potrivit legii, revin proprietarului, precum și la art. 315 alin. (3) Cod civil, care prevede că dreptul de proprietate poate fi limitat prin lege sau de drepturile unui terț.

Existența și utilitatea raporturilor de vecinătate, este determinată de acțiunea legilor civile care reglementează aceste raporturi. Principalul scop în stabilirea limitelor dreptului de proprietate constă în crearea condițiilor necesare pentru a face posibilă o conlocuire a membrilor societății.

Astfel, printre îngrădirile dreptului de proprietate se numără și dreptul de vecinătate, care reprezintă o limitare legală în exercitarea dreptului de proprietate și are o sferă de aplicare redusă. Aceasta se explică prin faptul că normele dreptului de vecinătate sunt aplicabile numai între proprietarii terenurilor sau bunurilor imobile vecine, instituind pentru aceștia obligaţia generală de a se respecta reciproc.

Vecinătatea reprezintă o stare de fapt care generează de la sine anumite drepturi și obligații pentru proprietarii terenurilor sau altor bunuri imobile de unde se pot produce influențe reciproce.

Prin urmare, un criteriu delimitativ la aplicarea dreptului de vecinătate este posibilitatea producerii unei influențe reciproce, iar pentru respectarea drepturilor proprietarilor de terenuri sau altor bunuri imobile, legislația prevede limite admisibile și inadmisibile ale dreptului de vecinătate.

Conform art. 378 alin. (1) Cod civil, proprietarul terenului sau al unui alt bun

imobil nu poate interzice influenţa pe care o exercită asupra bunului său gazul, aburul, mirosul, funinginea, fumul, zgomotul, căldura, vibraţia sau o altă influenţă similară provenită din terenul vecin dacă nu împiedică proprietarul în folosirea bunului sau dacă încalcă nesemnificativ dreptul acestuia.

Conform art. 379 Cod civil, proprietarul poate cere interzicerea ridicării sau exploatării unor construcţii sau instalaţii despre care se poate afirma cu certitudine că prezenţa şi utilizarea lor atentează în mod inadmisibil asupra terenului său.

Dacă construcţia sau instalaţia a fost ridicată respectîndu-se distanţa de la hotar stabilită de lege, demolarea sau interzicerea exploatării acestora poate fi cerută doar în cazul în care afectarea inadmisibilă s-a produs în mod evident.

Prin urmare, proprietarul unui bun imobil este în drept să ceară interzicerea ridicării sau exploatării unor construcții sau instalații, doar atunci când prezența și utilizarea acestor construcții în mod evident atentează în mod inadmisibil asupra terenului său, fapt ce urmează a fi justificată prin mijloace de probă pertinente.

Reieșind din legislația în vigoare, acțiunea negatorie ca și acțiunea în revendicare este o acțiune reală, şi este condiționată de unele circumstanțe, şi anume: faptul săvârșirii acțiunilor, ce împiedică exercitarea folosirii şi dispoziției bunurilor sau influența provenită din terenul vecin, şi ca aceste acțiuni să fie ilegale; încălcările aduse proprietarului, ca rezultat al săvârșirii acțiunilor ilegale din partea persoanelor terțe trebuie să existe la momentul înaintării acțiunii negatorii sau în cazurile în care sunt create asemenea situații care dau temei de a presupune că ulterior vor fi create piedici în exercitarea dreptului de proprietate; influența provenită din terenul vecin, să atenteze în mod inadmisibil asupra utilizării terenului vecin sau bunului, inclusiv ridicarea sau exploatarea unor construcții sau instalații despre care se poate afirma cu siguranță că atât prezența acestora, dar și utilizarea lor atentează în mod inadmisibil asupra terenului vecin sau bunurilor acestuia.

După cum s-a constatat în cadrul ședinței de judecată reclamanta SRL ”Farmina” s-a adresat în instanța de judecată cu acțiune împotriva SRL „Buredava” prin care a solicitat recunoașterea atentării inadmisibile asupra construcțiilor învecinate la edificarea construcțiilor din ***** *****, *****, de către SRL „Buredava” și demolarea construcțiilor din ***** *****, *****, ce aparțin pârâtului SRL „Buredava”, invocând că construcția ridicată de partea pârâtă atentează în mod inadmisibil asupra bunului său imobil, pe motiv că lucrările de construcție demarate de partea pârâtă sunt efectuate cu abateri de la provederile legale și pun în pericol rezistența, stabilitatea și siguranța exploatării construcției ce-i aparține, iar construcțiile nefinalizate ale pârâtului atentează în mod inadmisibil asupra construcțiilor pe care le deține în proprietate.

De asemenea după cum susține reclamantul SRL ”Farmina”, atentarea inadmisibilă constă în acțiunile ilegale a pârâtului SRL ”Buredava” la edificare a construcției, nerespectarea normelor de construire și abaterile grave admise la executarea lucrărilor de construcție.

Astfel, instanța de judecată reține că după cum rezultă din actele cauzei lucrările de edificarea a construcției din str. *****, *****, *****, de către SRL „Buredava” au fost executate în temeiul actelor permisive eliberate de administrația publică locală, și

anume, certificatului de urbanism pentru proiectare nr.84/14 din 18 februarie 2014 şi a autorizației de construire nr. 385 din 30 octombrie 2014.

Or, actele permisive sus menționate, și anume, certificatul de urbanism pentru proiectare și autorizația de construire, au fost obiectul de examinare în instanța de judecată, iar prin încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 07 septembrie 2018, menținută prin decizia Curții de Apel Chișinău din 10 decembrie 2018, acțiunea înaintată de SRL „Farmina" împotriva Primăriei municipiului Chișinău, intervenient accesoriu SRL „Buredava" cu privire la anularea autorizației de construire, a fost respinsă ca fiind tardivă.

Astfel, reieșind din cele sus menționate instanța de judecată concluzionează că de către reclamantul SRL "Farmina" nu au fost prezentate probe justificative ce ar confirma că executarea de către SRL „Buredava" a lucrărilor de construire a fost efectuată cu abateri grave și nerespectarea normelor de construire.

În conformitate cu art. 148 alin. (1) Cod de procedură civilă, pentru elucidarea unor aspecte din domeniul științei, artei, tehnicii, meșteșugurilor artizanale şi din alte domenii, apărute în proces, care cer cunoștințe speciale, instanța dispune efectuarea unei expertize, la cererea părții sau a unui alt participant la proces, iar în cazurile prevăzute de lege, din oficiu. Actele reviziei ori ale inspecțiilor departamentale, precum şi raportul scris al specialistului, nu pot înlocui raportul de expertiză şi nici exclude necesitatea efectuării expertizei în aceeași problemă.

În corespundere cu art. 130 alin. (1), (2) și (3) Cod de procedură civilă, instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.

Nici un fel de probe nu au pentru instanţa judecătorească o forţă probantă prestabilită fără aprecierea lor.

Fiecare probă se apreciază de instanţă privitor la pertinenţa, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă şi suficienţa pentru soluţionarea cauzei.

De asemenea instanța de judecată reține că în speță nu poate fi reținut argumentul reclamantului SRL "Farmina" invocat în susținerea poziției sale precum că conform Concluziei specialistului nr. 408 din 3 noiembrie 2017, s-a stabilit că la edificarea construcției din str. *****, *****, *****, a fost încălcată distanța minimă anti incendiere, a fost încălcată distanța minimă de formare a bunului, lipsesc măsuri tehnice de protejare a bunurilor imobile învecinate, precum și prezența unui impact negativ ca urmare a executării lucrărilor de construcție asupra construcțiilor învecinate, fiind deteriorată construcția gardului capital și soclul clădirii ÎCS „Farmina" SRL.

Or, concluziile specialistului sus menționate se combat prin Raportul de expertiză extrajudiciară nr.050 din 05 iunie 2018, efectuat de către expertul judiciar în construcții Achimov Anatol, potrivit căruia se constată că proiectul de execuție nr. 006-01-14 privind proiectarea unui obiectiv cu funcții comasate (încăperi comerciale, prestări servicii, alimentație publică, oficii) cu nivelul pe verticală D+P+E, în limitele terenului arendat, din contul demolării imobilului existent; amenajarea stradală şi organizarea unei

parcări auto de zi pentru angajați şi clienți cu adresa ***** *****, ***** corespunde cerințelor expuse în certificatul de urbanism pentru proiectare nr.84/14 din 18 februarie 2014 privind elaborarea documentației de proiect pentru construirea unui obiectiv cu funcții comasate (încăperi comerciale, prestări servicii, alimentație publică, oficii) cu nivelul pe verticală D+P+E, în limitele terenului arendat, din contul demolării imobilului existent; amenajarea stradală şi organizarea unei parcări auto de zi pentru angajați şi clienți, emise de autoritățile publice locale. La elaborarea proiectului de execuție proiectanții au respectat normele şi cerințele tehnice inclusiv normele antiex şi antifoc.

De asemenea, s-a stabilit că starea tehnică a gardului capital ce delimitează terenurile înregistrate cu numerele cadastrale ***** cu adresa ***** *****, nr. ***** și ***** cu adresa ***** *****, nr. *****, la momentul cercetărilor este nesatisfăcătoare, dotată cu defecte tehnice care au legătură cauzală cu perioada îndelungată a exploatării gardului.

La momentul actual construcția gardului capital ce delimitează terenurile prezintă pericol pentru proprietarii terenurilor. Elementele constructive ale gardului necesită lucrări de consolidare. Deteriorările depistate nu au legătură directă cu lucrările constructive demarate pe terenul înregistrate cu numerele cadastrale ***** cu adresa ***** *****, nr. ***** în mod autorizat.

Iar, potrivit Raportului de expertiză judiciară nr. 2412-2421 din 29 noiembrie 2022, efectuată de către Centrul Național de Expertize Judiciare în cadrul examinări dosarului în speță rezultă că, edificarea lucrărilor constructive cu gradul de finalizare 57%, corespunzător avizului tehnic nr. 58 din 05 noiembrie 2018, s-au executat în corespundere cu prevederile proiectului de execuție nr. 006-01-13-14-PG/POȘ/ARH/R/ME/SC, elaborat și aprobat în ordinea stabilită de legislația în vigoare din Republica Moldova și a actelor permisive: Certificatul de urbanism pentru proiectare nr. 84/14 din 18 februarie 2014, Planul de amplasare a imobilului anexă la Certificatul de urbanism pentru proiectare nr. 84/14 din 18 februarie 2014 și a Autorizației de construire nr. 385 din 30 octombrie 2014 a ,,Obiectivului cu funcții comasate (încăperi comerciale, prestări servicii, alimentație publică, oficii) cu nivelul pe verticală D+P+E, în limitele terenului arendat, din contul demolării imobilului existent; amenajarea stradală şi organizarea unei parcări auto de zi pentru angajați şi clienți cu adresa ***** *****, *****”, emise de administrația publică locală Primăria municipiului Chișinău (răspunderea de eliberarea actelor permisive o poartă eliberatorul autorității), fapt ce se încadrează eficient în silueta urbei, situația arhitectural-urbanistică, amenajării teritoriului și asigurării funcționării și dezvoltării acestora, cu respectarea normativelor tehnice în construcții (NCM L.01.01-2012; NCM A.01.02-96; NCM. B.01.03:2016; NCM. F.02.03-2005, NCM E.03.02-01; NCM A.07.04.2002).

S-a mai constatat că, modul de amplasare și exploatare a rețelelor termice amplasate cu aproximație ce variază de la 1,20 m - 1,60 m și cămășuite cu elemente prefabricate din beton, la data investigațiilor, nu prezintă pericol de prăbușire a construcțiilor învecinate cu structura de rezistență rigidă.

Totodată, expertul a concluzionat că conductele termice de facto și corespunzător planului general de trasare, parte componentă a proiectului de execuție nr. 006-01-13-14-

PG/POȘ, sunt amplasate lângă construcția edificată de către SRL „Buredava”, la o distanță aproximativă ce variază de la 1,20m – 1,60m, fiind cămășuite cu elemente prefabricate din beton.

De asemenea, a menționat că executarea lucrărilor de construcție de către SRL „Buredava” în baza autorizației de construire nr. 385 din 30 octombrie 2014, 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.

Prin urmare, instanța de judecată instanța de judecată nu poate reține argumentele reclamantului precum că, lucrările de construcție efectuate de partea pârâtă SRL ”Buredava” au afectat integritatea gardului capital ce separă terenurile învecinate, deoarece potrivit Raportului de expertiză extrajudiciară nr.050 din 05 iunie 2018, s-a constatat că, aceste deteriorări nu au legătură cu lucrările desfășurare la edificarea construcției de pe terenul vecin, ci sunt cauza perioadei îndelungată a exploatării gardului, care necesită lucrări de consolidare.

Mai mult ca atât, cauza deteriorărilor depistate la gardul capital sunt consecință a lucrărilor de terasament sau demarare a lucrărilor de construcție efectuate de partea pârâtă și a specificat că urmare a cercetărilor efectuate a constat că defectele gardului au parvenit și au legătură cauzală cu perioada îndelungată a exploatării acestuia.

Cât privește cauza apariției fisurilor verticale între peretele clădirii și a gardului potrivit concluziilor expertului acestea reprezintă lucrările de construire care au fost efectuate cu încălcarea normelor de construcție SNIP 2-7-81 demarându-se fără respectarea procesului tehnologic de amenajare a rostului de deformare.

Astfel, instanța de judecată în speță dată prin prisma art. 148 CPC, în coroborare cu art. 130 CPC, se va reține drept concluziile Raportului de expertiză judiciară nr. 2412-2421 din 29 noiembrie 2022, efectuat de către Centrul Național de Expertize Judiciare și Raportul de expertiză extrajudiciară nr.050 din 05 iunie 2018, efectuat de către expertul judiciar în construcții Achimov Anatol, or concluzia specialistului nu poate înlocui un raport de expertiză.

Instanța de judecată în susținerea concluziei sale mai reține că, la 10 aprilie 2023, SA „Termoelectrica” a eliberat SRL „Buredava” avizul de racordare nr. 32 valabilă până la 10 aprilie 2025, iar executarea lucrărilor de construcție în zona de protecție a rețelelor termice a fost reglementată prin tranzacția încheiată între SA „Termoelectrica” și SRL „Buredava”, fapt confirmat de însăși reprezentantul intervenientului accesoriu SA „Termoelectrica” în referința anexată la dosar.

Prin urmare, reieşind din cele sus menţionate instanţa de judecată consideră că argumentele reprezentantului reclamantului expuse în cererea de chemare în judecată și în cadrul ședinței de judecată nu pot servi drept temei de admitere a acţiunii, iar alte argumente pertinente și concludente speței nu au fost prezentate, or potrivit art. 117 și art. 118 CPC, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel.

Drept urmare, pretenția reclamantului privind demolarea construcțiilor ce aparțin

SRL „Buredava”, la fel urmează a fi respinsă ca fiind una subsecventă cele de bază privind recunoașterea atentării inadmisibile.

Instanţa de judecată de asemenea reţine că în cadrul Hotărârii CEDO Van de Hurk vs. Ţările de Jos din 19.04.1994, Înalta Curte a statuat că motivarea hotărârii nu atestă obligaţia instanţei de a da fiecărui argument un răspuns detaliat.

Concomitent, în cadrul Hotărârii CEDO Balani vs. Spania din 09 decembrie 1994 par. 27, întinderea acestei obligaţii derivând din natura hotărârii şi este determinată de circumstanţele cauzei, instanţa urmând să analizeze toate argumentele importante ale cauzei.

Se atestă că, alte argumente pertinente şi importante pentru obiectul prezentei cauze, nu au fost invocate.

În conformitate cu art. 90 lit. g), i) și l) Cod de procedură civilă, se reține că din cheltuielile de judecare a cauzei fac parte: cheltuielile de efectuare a expertizei; cheltuielile de asistenţă juridică; alte cheltuieli necesare, suportate de instanţă şi de participanţii la proces.

În temeiul art. 94 alin. (1) Cod de procedură civilă, instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere, părții care a avut cîştig de cauză cheltuielile de judecată. Dacă acţiunea reclamantului a fost admisă parţial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporțional părţii admise din pretenţii, iar pîrîtului – proporțional părții respinse din pretenţiile reclamantului.

În conformitate cu prevederile art.96 alin. (1) CPC, instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să compenseze părţii care a avut cîştig de cauză cheltuielile ei de asistenţă juridică, în măsura în care acestea au fost reale, necesare şi rezonabile, alin. (1^1) cheltuielile menţionate la alin. (1) se compensează părţii care a avut cîştig de cauză dacă aceasta a fost reprezentată în judecată de un avocat.

Astfel, în cadrul examinării cauze civile reprezentantul pârâtului SRL ”Buredava” a solicitat încasarea cheltuielilor de pentru serviciile de asistență juridică și cheltuieli pentru efectuarea expertizei extrajudiciare.

Pornind de la practica CtEDO, soluţionând cererile de compensare a cheltuielilor pentru asistenţă juridică acordată în cadrul proceselor civile, instanțele trebuie să rețină dacă pretinsele cheltuieli au fost necesare, realmente angajate şi rezonabile ca mărime.

Astfel, pentru dovada cheltuielilor suportate se evidenţiază necesitatea prezentării de către partea care pretinde compensarea acestora a următoarelor documente: dovada achitării onorariilor avocaţilor (copii de pe dispoziţiile de plată prin virament sau bonurile de plată); copia de pe facturile de strictă evidenţă, emisă pentru clienţi-persoane juridice şi în alte cazuri stabilite de legislaţie; lista detaliată a actelor/acţiunilor efectuate de avocat şi a timpului aferent acestora (cu tariful şi orarul).

Pe cale de consecință prin prisma art. 90 lit. g), i) și l), art. 94 alin. (1) și art.96 alin. (1) CPC, reieșind din faptul că pretențiile reclamantului au fost respinse, instanța va încasa de la SRL ”Farmina” în beneficiul SRL ”Buredava” suma de 30000 lei cu titlu de cheltuieli pentru asistență juridică acordată, care sunt reale, necesare şi rezonabile, de asemenea instanța de judecată va încasa și suma de 9300 lei cu titlu de cheltuieli pentru efectuarea expertizei.

În conformitate cu art. 180 alin. (2[1]) și (3) CPC, anularea măsurilor de asigurare a acţiunii se dispune de instanţa de judecată odată cu pronunţarea asupra fondului printr-o hotărîre de respingere a acţiunii. Reglementările referitoare la caracterul definitiv al actului judecătoresc prin care se soluţionează fondul sînt aplicabile integral şi asupra prevederilor referitoare la măsurile de asigurare. În cazul respingerii acţiunii, măsurile anterioare de asigurare a acţiunii se menţin pînă cînd hotărîrea judecătorească devine definitivă. În cazul admiterii acţiunii, măsurile anterioare de asigurare îşi păstrează efectul pînă la executarea hotărîrii judecătoreşti.

Astfel, se reține că prin decizia Curții de Apel Chișinău din 06 noiembrie 2018, s-a admis cererea părții reclamante privind aplicarea măsurii de asigurare și s-a dispus aplicarea interdicției la înstrăinare pe construcțiile nefinalizate cu nr. cadastral *****.02, cu suprafața de 86,8 m. p., amplasate în ***** *****, *****.

Reieșind din prevederile art. 180 alin. (2[1]) și (3) CPC, și luând în considera că acțiunea SRL ”Farmina” a fost respinsă ca neîntemeiată, instanța de judecată va dispune anularea măsurii de asigurare aplicate prin decizia Curții de Apel Chișinău din 06 noiembrie 2018, cu menținerea acesteia până când hotărârea judecătorească va deveni definitivă.

În conformitate cu art. 238-241 CPC, instanţa de judecată,

h o t ă r ă ş t e:

Se respinge cererea de chemare în judecată depusă de Societatea cu Răspundere Limitată ”Farmina” împotriva Societății cu Răspundere Limitată ”Buredava”, intervenient accesoriu Societatea pe Acțiuni ”Termoelectrica”, Agenția pentru Supravegherea Tehnică, Consiliul ***** și Primăria ***** cu privire la recunoașterea atentării inadmisibile asupra construcțiilor învecinate la edificarea construcțiilor, demolarea construcțiilor și încasarea cheltuielilor de judecată, ca fiind neîntemeiată.

Se încasează de la Societatea cu Răspundere Limitată ”Farmina” (IDNO 1002600010549) în beneficiul Societății cu Răspundere Limitată ”Buredava” (IDNO 1005600058366) suma de 30000 (treizeci mii) lei cu titlu de cheltuieli pentru asistență juridică acordată și suma de 9300 (nouă mii trei sute) lei cu titlu de cheltuieli pentru efectuarea expertizei.

Se anulează măsurile de asigurare a acțiunii aplicate prin decizia Curții de Apel Chișinău din 06 noiembrie 2018, sub formă de interdicție la înstrăinare pe construcțiile nefinalizate cu nr. *****.02, cu suprafața de 86,8 m.p., amplasate pe str. *****, *****, menținându-se până când hotărârea judecătorească va deveni definitivă.

Hotărârea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Centru în termen de 30 zile de la data pronunţării dispozitivului hotărârii, prin intermediul Judecătoriei Chişinău (sediul Centru).

Preşedintele şedinţei,
Judecătorul Eduard Galușceac