Instanța de fond: Judecătoria Chișinău (sediul Centru), judecător Dimitriu Serghei.
Dosarul nr. 2a-646/24 (2-23054199-02-2a-12022024)

D E C I Z I E

19 martie 2025 mun. Chişinău

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

Instanța compusă din:
Preşedintele şedinţei, judecătorul: Panov Ana
Judecătorii: Corlăteanu Diana și Bagrin Lucia
Grefier: Jumiga Tamara

examinând în şedinţă de judecată publică cererea de apel declarată avocatul Victor Lungu acționînd în interesele SRL ”Alimer-Comerț” împotriva hotărârii Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 13 decembrie 2023, în cauza civilă la cererea de chemare în judecată a lui Ursu Viorica împotriva SRL ”Alimer-Comerț”, intervenient accesoriu Budu Andrei, cu privire la încasarea prejudiciului material cauzat prin diminuarea valorii imobilului, încasarea compensației pentru influiența vecină inadmisibilă şi a cheltuielilor de judecată,

a c o n s t a t a t :

Circumstanțele cauzei:

La 11 aprilie 2023, reclamanta Ursu Viorica, prin intermediul reprezentantului său, avocata Străisteanu Doina Ioana a depus cerere de chemare în judecată împotriva SRL „Alimer-Comerț”, intervenient accesoriu Budu Andrei, cu privire la încasarea prejudiciului material cauzat prin diminuarea valorii imobilului, încasarea compensației pentru influiența vecină inadmisibilă şi a cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii, reprezentantul apelantei a invocat că Ursu Viorica a achiziționat apartamentul ***** împreună cu soțul, fiica şi viitorul ginere Budu Andrei, care locuiesc în acest apartament.

Relevă că reclamanta cu soțul său muncesc şi peste hotarele Republicii Moldova, deoarece nu întotdeauna pot găsi un loc de muncă în țară, mai mult ca atât, din momentul în care pârâtul a început exploatarea restaurantului „Salat” şi a magazinului alimentar „Familly Market” de la parterul casei sale de locuit, traiul în apartament a devenit tot mai complicat.

Menționează că, pârâtul SRL „Alimer Comerţ” exploatează două unități comerciale la parterul casei de locuit în care reclamanta deţine în proprietate apartamentul: restaurantul „Salat” şi magazinul alimentar Familly Market”, amplasate toate pe aceeași adresă: str. Burebista nr. 40/2, mun. Chișinău.

Relatează că, la 16 februarie 2021, Budu Andrei, având acordul reclamantei şi fiind unul din membrii familiei reclamantei, a depus administrației restaurantului „Salat” o petiție prin care și-a expus atât îngrijorarea, cât şi descrierea disconfortului creat de pârât prin: amplasarea hotei de-a lungul apartamentului 7 chiar sub acesta, mirosul emanat de la hotă şi zgomotul de la ea, fiind lăsată să lucreze după orele 22:00, picăturile de pe hotă ce cad chiar pe scările de intrare, iarna creând gheţuș, zgomotul produs la închiderea localului prin târâitul scaunelor, lipsa protecției fonice, vibrația de la hotă şi aparatele frigorifice.

Dat fiind faptul că, pârâtul nu i-a oferit un răspuns la această petiție, aceasta a fost repetată şi în adresa Primăriei mun. Chișinău, care astfel a informat că pârâtul are autorizarea de activitatea pentru orele 10:00 – 22:00 şi că pârâtul ar fi promis că ia măsuri pentru înlăturarea disconfortului creat prin activitatea sa comercială.

Notează că fiind sesizat la rândul său, Centrul de Sănătate Publică din mun. Chișinău, a întocmit un proces-verbal la 22 martie 2021 cu nr. 219, în care s-au fixat datele măsurărilor efectuate la pârâtul SRL „Alimer Comerţ”, localul din str. Burebista nr. 40/2, mun. Chișinău, folosind sonometru „Octava 110 A nr. AB 122434, microfonul BMK-205 nr. 4638, coeficienții de calibrare +0,6dB”, eliberând concluzia privind sursele principale de zgomot/vibrație și caracterul zgomotului, după cum denunțase reclamanta şi ginerele său - sistemul de ventilare, utilajul frigorific - zgomot, constatând următoarele: „*nivelul echivalent al sunetului generat de sistema de ventilare şi utilajul frigorific a SRL „Alimer Comerţ”, amplasată în mun. Chişinău, str. Burebista nr. 40/2, depăşeşte limita admisă conform NCM E 04.02-2014, protecţia contra zgomotului: în apartamentul 7 de la restaurantul „Salat” de la sistema de ventilare, cu regim de lucru 09:00 – 22:00, depăşeşte limita admisibilă cu 12,2 dBA pentru timpul de zi, în magazinul alimentar secția lactate de la utilajul frigorific depăşeşte limita admisibilă cu 1 dBA, în restaurantul „Salat” la bucătărie nivelul zgomotului depăşeşte cu 8 dBA, iar în zona pizza depăşeşte cu 9 dBA nivelul admisibil*”.

Menționează că ulterior, în zilele 04-05 mai 2021, Centrul de Sănătate Publică din mun. Chișinău, la fel a întocmit un proces-verbal cu nr. 315, în care s-au fixat datele măsurărilor efectuate la pârâtul SRL „Alimer Comerţ”, în localul din str. Burebista nr. 40/2, mun. Chișinău, folosind sonometru „Octava 110 A nr. AB 122434, microfonul BMK-205 nr. 4638 coeficienții de calibrare +0,6dB”, eliberând concluzia privind sursele principale de zgomot / vibrație şi caracterul zgomotului, după cum denunțase reclamanta şi ginerele său - sistema de ventilare, utilajul frigorific - zgomot, constatând următoarele: „*nivelul echivalent al*

*zgomotului generat de sistema de ventilare şi utilajul frigorific a restaurantului „Salat”, SRL„Alimer Comerţ”, amplasat în mun. Chişinău, str. Burebista nr. 40/2, la parterul blocului locativ, depăşeşte limita admisă conform NCM E 04.02-2014, protecția contra zgomotului: în apartamentul *****, cu 6,1 dBA, pentru timpul de zi, de la sistema de ventilare, cu 1,9 dBA de la utilajul frigorific, conform normativelor de noapte, a restaurantului ”Salat” - în sala magazinului alimentar, secția lactate de la utilajul frigorific cu 0,8 dBA, - în restaurantul „Salat” la bucătărie, zona fierbinte, cu 4,1 dBA, iar în zona Pizza cu 5,5 dBA*”.

Evidențiază că măsurile întreprinse cu regret nu au schimbat nici atitudinea pârâtului, nici situația spre bine pentru reclamantă şi membrii familiei sale. Au urmat mai multe petiții către diverse instituții publice cu privire la pârât şi acțiunile acestuia, iar ca rezultat partea reclamantă a aflat că pârâtul instalează mai multe locuri în restaurant decât numărul acestora indicat în notificarea depusă la autoritatea publică locală şi că Inspecția pentru protecția mediului mun. Chișinău, a constatat că pârâtul activează cu încălcarea prevederilor Legii nr. 1422/1997 privind protecția aerului atmosferic, adică generează emisii de poluanți în atmosferă, în lipsa autorizației pentru emisia poluanților în atmosferă de la sursele fixe de poluare.

Comunică că o nouă adresare la Centrul de Sănătate Publică din mun. Chișinău a rezultat cu întocmirea unui nou proces-verbal la data de 02-03 martie 2023 cu nr. 44, în care a fixat datele măsurărilor efectuate în apartamentul *****, ce aparține reclamantei (și în alte două apartamente învecinate nr. 4 şi nr. 8), precum în localurile ce aparțin pârâtului SRL ”Alimer Comerţ”, amplasate în str. Burebista nr. 40/2, mun. Chișinău: restaurantul ”Salat”, magazin ”Familly Market”, folosind sonometru ”Octava 110 A nr. AB 122434, microfonul BMK-205 nr. 4638, coeficienții de calibrare +0,6dB”, eliberând concluzia privind sursele principale de zgomot / vibrație şi caracterul zgomotului, după cum denunțase familia reclamantei - sistemul de ventilare şi condiționare a aerului, utilajul frigorific - zgomot, constatând următoarele: ”nivelul zgomotului, generat de funcționarea sistemelor de ventilare şi condiționare a aerului, utilajul frigorific a cafenelei ”Salat” a SRL „Alimer Comerţ”, amplasată în str. Burebista nr. 40/2, or. Chișinău, depășește limita admisă prevăzută de HG nr. 181 din 15.03.2019, fapt stabilit în cadrul măsurărilor de zgomot în apartamentul nr.7 din blocul locativ str. Burebista, 40/2, în apartamentul *****, în dormitorul mare, nivelul zgomotului, generat de sistemele de ventilare şi condiționare a cafenelei ”Salat”, depășește nivelul admis cu 6,0 dBA, în dormitorul mic - depășește cu 7 dBA, conform normativelor de zi. De asemenea în dormitorul mic al apartamentului *****, nivelul zgomotului produs de utilajul frigorific depășește nivelul admisibil cu 2,2 dBA, conform normativelor de noapte”.

Prin urmare, având în vedere că situația continua să rămână constantă, iar încălcările comise de pârât nu încetau, partea reclamantă la 14 martie 2023 a depus o nouă petiție prin care a solicitat intervenția autorităților, deoarece pe lângă zgomot persista un miros rău de la hotă, astfel, o copie a petiției a fost transmisă Agenției Naționale pentru Sănătate Publică, iar în răspunsul nr. 01-18/1-1308 din 30 martie 2023 semnat de Agenția Națională pentru Sănătate Publică, a fost indicat constatarea că pârâtul continuă să activeze cu violarea normativelor admise de emitere a zgomotului şi vibrației la desfășurarea activității de comerț interior stabilite prin Hotărârea de Guvern nr. 181/2019 şi prin Legea nr. 231/2010 cu privire la comerțul interior.

Notează partea reclamantă că, din toate răspunsurile oferite de autorități a ajuns la concluzia că depunerea acestei acțiuni a devenit necesară pentru protecția proprietății, dar şi a dreptului de a se bucura în liniște de posesia bunului său, în afara oricăror interferențe inadmisibile din partea vecinului.

Indică asupra comportamentului de rea credință a pârâtului, care pe parcursul ultimilor doi ani, de când familia acestuia a semnalat despre incomoditățile create de pârâtă, nu a întreprins nimic pentru a exclude interferențele inadmisibile asupra proprietății reclamantei şi drept consecință, asupra calității vieții ei și a membrilor familiei sale.

Suplimentar menționează asupra faptului că legislația la zi a Republicii Moldova îl obligă pe pârât să acționeze cu diligență, astfel încât utilizarea surselor de zgomot şi vibrație să se facă în condiții de asigurare a protecției fonice pentru încăperile învecinate când ele sunt de locuit. Nivelul maximal admis al zgomotului şi a vibrației au fost stabilit prin hotărârea de Guvern nr. 181/2019, iar procesele-verbale al Centrului de Sănătate de Publică din 2021 și 2023, denotă asupra ignoranței complete a obligațiilor ce-i revine pârâtului, ca agent economic.

Decelează că pe lângă mirosul urât ce vine de la hota pârâtului instalată chiar sub ferestrele apartamentului, partea reclamantă relatează că însăși instalația - hota - este un mare disconfort: iarna picură direct în cap când intenționezi de a intra în clădirea blocului de locuit, fiind instalată chiar de asupra capului, mai formează şi ghețuș pe scări, vara emană miros ce provoacă constant sentiment de vomă şi stare de rău, iar în acest sens geamul nu poate deschis vara.

Totodată, menționează că zgomotul ce vine de la hotă - sistemul de ventilare a aerului - e foarte deranjant şi ziua şi noaptea, și remarcă asupra faptului că nu o dată administratorilor restaurantului „Salat” li s-au scris în timpul nopții, după 22:00, ora lor de închidere, despre faptul că hota continuă să lucreze. Doar după ce erau înștiințați, acest sistem se deconecta, ce presupune vigilență constantă și notificare zilnică a pârâtului, care de fapt nu se preocupa deloc de obligația sa de a utiliza „Sursele de zgomot în condiții de asigurare a protecției fonice vis-a-vis de încăperile de locuit din vecinătate. Nivelul zgomotului şi a vibrației în afara

spațiilor unității nu vor depăși limitele maxime admise şi nu vor crea incomodități pentru locatarii din zonă”.

Afirmă că deoarece situația nu se schimbă, traiul în apartament a devenit „o pedeapsă” inumană din partea pârâtului față de membrii familiei reclamante.

În pofida faptului că, este planificată mărirea familiei prin nașterea copiilor, acest lucru este imposibil având în vedere condițiile impuse de pârât, fără prejudicierea sănătății nou-născutului, iar pe lângă gălăgia insuportabilă pentru un adult, ce-l lipsește de somn liniștit și odihnă, acțiunile pârâtului vor dăuna direct copilului şi acestuia nu-i pare să-i pese. Acest fapt în opinia reclamantei îl lipsește pe cuplul tânăr al familiei de posibilitatea creării proprii familii, ceea ce o lipsește și pe reclamantă de șansa de a deveni bunică, de a se bucura de familia sa şi de bunul său procurat în scop de a-şi acomoda familia.

A mai comunicat că, prețul imobilului achiziționat a scăzut cu 8,509 euro, ceea ce este o sumă impunătoare şi inacceptabilă pentru ea, iar la ziua procurării acestui imobil, astfel de interferențe nu erau remarcate, până în anul 2021 când pentru prima dată familia reclamantei a intervenit la autorități pentru încălcarea legislației comise de pârât.

Comparând comportamentul pârâtului din 2021 și cel din 2023, relatează că schimbări spre îmbunătățirea situației nu au fost, iar pe cale de consecință imobilul scade în preț, miros provocator de vomă persistă, zgomotul e constant peste norma admisibilă zi şi noapte, autoritățile se arată neputincioase, iar în acest sens reclamanta consideră necesară vânzarea imobilului şi caută repararea daunei cauzate de pârât.

Reprezentantul reclamantei a solicitat încasarea din contul pârâtului în beneficiul reclamantei a sumei de 8 509 euro, cu titlu de prejudiciu material cauzat prin diminuarea valorii imobilului ce aparține reclamantei cu titlu de proprietate, încasarea din contul pârâtului în beneficiul reclamantei a sumei de 4 000 lei cu titlu de compensație pentru fiecare lună din perioada februarie 2021- martie 2023, în total suma de 100 000 lei, pentru influența vecină inadmisibilă asupra imobilului ce-i aparține reclamantei cu titlu de proprietate tulburând astfel posesia pașnică a bunului său și încasarea din contul pârâtului în beneficiul reclamantei a costurilor de judecată suportate cu acest proces (taxă de stat, serviciile avocatului, serviciile executorului) și eventualele costuri de judecată pentru asistența juridică, citarea pârâtului și altele, dovada cărora o va prezenta ulterior.

Poziția instanței de fond:

Prin hotărârea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 13 decembrie 2023, a fost admisă parțial cererea de chemare în judecată depusă de Ursu Viorica și s-a încasat din contul SRL „Alimer-Comerț” în beneficiul Vioricăi Ursu, suma prejudiciului material cauzat prin diminuarea valorii imobilului, în mărime de 8 509 euro, în lei MD la cursul BNM din data executării hotărîrii; suma compensației

pentru influiența vecină inadmisibilă în mărime de 50 000 lei; precum și cheltuielile de judecată ce reprezintă taxa de stat, în sumă de 6 443, 12 lei. În rest, cererea de chemare în judecată s-a respins ca fiind neîntemeiată.

Solicitarea apelantei:

Nefiind de acord cu soluția primei instanțe, la 12 ianuarie 2024, avocatul Lungu Victor în interesele apelantei SRL „Alimer-Comerț" a depus apel nemotivat împotriva hotărârii Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 13 decembrie 2023, solicitând admiterea cererii de apel, casarea integrală a hotărârii instanței de fond, cu pronunțarea unei noi hotărâri de respingerea acțiunii.

Argumentele apelului:

În motivarea cererii de apel, avocatul Lungu Victor în interesele apelantei SRL „Alimer-Comerț" a invocat că intimata deține în proprietate apartamentul ***** din *****, iar apelanta SRL „Alimer-Comerț" desfășoară activitate de comerț la parterul aceluiași bloc.

Consideră eronată interpretarea instanței de fond a normei art. 587 din Codul civil, (influența vecină admisibilă), ori gazul, aburul, mirosul, funinginea, fumul, zgomotul, căldura, vibrația nu pot fi considerate ca influențe considerabile prin prisma alineatului (1) al art. 587 din Codul civil.

Afirmă că a prezentat dovezi care confirmă faptul efectuării a unui șir de lucrări care au condus la diminuarea nivelului de zgomot și până în prezent întreprinde măsuri în vederea diminuării nivelului de zgomot (izolare fonică, mentenanța instalațiilor, schimb de componențe, motoare etc.), suportând în acest sens cheltuieli considerabile.

Apreciază inconsistente argumentele instanței de fond privitor la faptul că nu s-a invocat și probat de partea pârâtă că ar fi incidente careva măsuri nejustificate economic, pentru perioada vizată în cerere, fapt care se reține a fi posibil de realizat.

Respectând principiul contradictorialității, instanța de apel a expediat în adresa intimatei, cererea de apel, cu înștiințarea despre necesitatea depunerii referinței, însă până la data examinării apelului, nu a fost depusă referință asupra cererii de apel.

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 13 decembrie 2023, iar cererea de apel a fost depusă la 12 ianuarie 2024 (f. d. 153), Colegiul judiciar constată că aceasta a fost declarată în termen.

Poziția părților în apel:

În ședința de judecată a instanței de apel, reprezentantul apelantei SRL „Alimer-Comerț”, Șveț Serghei a susținut apelul în sensul declarat. A solicitat admiterea cererii de apel, casarea integrală a hotărârii instanței de fond, cu pronunțarea unei noi hotărâri de respingere a acțiunii.

Reprezentantul intimatei Ursu Viorica și a intervenientului accesoriu Budu Andrei, avocata Străisteanu Doina Ioana, și Budu Andrei în ședința de judecată a instanței de apel au solicitat respingerea apelului și menținerea hotărârii instanței de fond.

Aprecierea instanţei de apel:

Audiind explicaţiile părţilor pe dosar, analizând legalitatea şi temeinicia hotărârii contestate, prin prisma argumentelor invocate în cererea de apel, în raport cu materialele dosarului, Colegiul civil, comercial şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Centru consideră cererea de apel ca fiind neîntemeiată şi urmează a fi respinsă, cu menținerea hotărârii contestate a primei instanţe, din motivele ce succed.

În acord cu prevederile art. 385 lit. a) din Codul de procedură civilă, instanţa de apel, după ce judecă apelul, este în drept să respingă apelul şi să menţină hotărârea primei instanţe.

În temeiul art. 373 alin. (1), (2), (3) din Codul 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.

Colegiul judiciar, verificând legalitatea şi temeinicia hotărârii primei instanţe în raport cu prevederile art. 238-241 din Codul de procedură civilă constată că, dispoziţiile procedurale invocate au fost respectate în tot, astfel instanţa de fond a dat o apreciere corectă raportului juridic stabilit între părţi, a constatat şi elucidat pe deplin circumstanţele importante pentru soluţionarea cauzei, concluziile instanţei de fond expuse în hotărâre fiind în corespundere cu probele administrate, iar normele de drept material au fost aplicate corect.

Potrivit recomandărilor avizului nr.11 din 2008 al Consiliului Consultativ al Judecătorilor Europeni (CCJE) în atenţia Comitetului de Miniştri al Consiliului Europei privind calitatea hotărârilor judecătoreşti, o motivaţie şi o analiză clară sunt cerinţele fundamentale ale hotărârilor judecătoreşti şi un aspect important al dreptului la un proces echitabil.

Totodată, Colegiul judiciar consideră necesar să menționeze că nu va formula un răspuns detaliat pentru fiecare argument al apelantului, ci va analiza doar motivele decisive pentru soluționarea prezentei cauze (a se vedea Gard Ruiz vs Spania (Marea Cameră), 21 ianuarie 1999, parag.26, Moreira Fereira vs Portugalia (nr.2) (Marea Cameră), 11 iulie 2017, parag.84,98).

Instanța de apel reține că, la 11 aprilie 2023, Ursu Viorica, prin intermediul reprezentantului său, avocata Străisteanu Doina Ioana a depus cerere de chemare în judecată împotriva SRL „Alimer-Comerț", intervenient accesoriu Budu Andrei, cu privire la încasarea prejudiciului material cauzat prin diminuarea valorii imobilului, încasarea compensației pentru influența vecină inadmisibilă şi a cheltuielilor de judecată (f. d. 4-13).

Fiind investită cu judecarea cauzei în fond, prima instanță a concluzionat asupra temeiniciei acțiunii depuse de Ursu Viorica și a încasat din contul SRL „Alimer-Comerț" în beneficiul Vioricăi Ursu, suma prejudiciului material cauzat prin diminuarea valorii imobilului, în mărime de 8 509 euro, în lei MD la cursul BNM din data executării hotărârii; suma compensației pentru influența vecină inadmisibilă în mărime de 50 000 lei; precum și cheltuielile de judecată ce reprezintă taxa de stat, în sumă de 6 443, 12 lei.

Conform art. 5 din Codul de procedură civilă, orice persoană interesată este în drept să se adreseze în instanță judecătorească, în modul stabilit de lege, pentru a-şi apăra drepturile încălcate sau contestate, libertățile şi interesele legitime.

În acord cu art. 27 alin. (1) din Codul de procedură civilă, disponibilitatea în drepturi se afirmă în posibilitatea participanților la proces, în primul rând a părților, de a dispune liber de dreptul subiectiv material sau de interesul legitim supus judecății, precum şi de a dispune de drepturile procedurale, de a alege modalitatea şi mijloacele procedurale de apărare.

În conformitate cu art. 118 alin. (1) din Codul de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor şi obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel.

În sensul art. 130 din Codul de procedură civilă, instanţa 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 forță probantă prestabilită fără aprecierea lor. Fiecare probă se apreciază de instanţă privitor la pertinența, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă şi suficiența pentru soluționarea cauzei. Ca rezultat al aprecierii probelor, instanţa judecătorească este obligată să reflecte în hotărâre motivele concluziilor sale privind admiterea unor probe şi respingerea altor probe, precum şi argumentarea preferinței unor probe faţă de altele.

Asigurarea bunei vecinătăți este prevăzută de Constituția Republicii Moldova, care prin norma art. 42 definește cert că, „dreptul de proprietate privată obligă la respectarea sarcinilor privind protecția mediului înconjurător și asigurarea bunei vecinătăți, precum și la respectarea celorlalte sarcini care, potrivit legii, revin proprietarului”.

Dincolo de norma constituțională, relațiile de vecinătate, aplicabile doar proprietarilor terenurilor și/sau bunurilor imobile vecine, sunt reglementate în Capitolul VI al Codului civil.

În acord cu prevederile art. 586 din Codul civil, proprietarii terenurilor vecine sau ai altor bunuri imobile învecinate, pe lângă respectarea drepturilor și obligațiilor prevăzute de lege, trebuie să se respecte reciproc. Se consideră vecin orice teren sau alt bun imobil de unde se pot produce influențe reciproce.

Conform art. 587 alin. (1) din Codul civil, proprietarul terenului sau a unui alt bun imobil nu poate interzice influența pe care o exercită asupra bunului său, gazul, aburul, mirosul, funinginea, fumul, zgomotul, căldura, vibrația sau o altă influență similară provenită din terenul vecin dacă nu împiedică proprietarul în folosirea bunului sau dacă încalcă nesemnificativ dreptul acestuia, iar alin. (2) al aceluiași articol din același cod statuează că, dispozițiile alin. (1) se aplică și în cazul în care influența este considerabilă, dar este produsă de folosirea obișnuită a unui alt teren și nu poate fi înlăturată prin măsuri justificate economic. Dacă este obligat să suporte o asemenea influență și dacă aceasta depășește folosirea recunoscută obișnuită în localitatea respectivă și limitele economice admisibile, proprietarul poate cere proprietarului de teren care cauzează influența o compensație corespunzătoare în formă bănească.

Din lucrările cauzei rezultă că reclamanta Ursu Viorica este proprietara apartamentului *****, situat în *****, cu numărul cadastral *****, în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 6889 din 16 septembrie 2014, fapt confirmat prin extrasul din registrul bunurilor imobile (f. d. 67 verso).

La fel, se reține că pârâta SRL „Alimer Comerţ” exploatează două unități comerciale la parterul casei de locuit în care reclamanta deţine în proprietate apartamentul: restaurantul „Salat” şi magazinul alimentar „Familly Market”, amplasate toate pe aceeași adresă: str. Burebista nr. 40/2, mun. Chișinău.

Astfel, Budu Andrei, deținând acordul reclamantei și fiind unul din membrii familiei acesteia, locatar în apartament, a depus petiții în adresa administrației restaurantului „Salat” cât și în adresa Primăriei mun. Chișinău, prin care și-a expus atât îngrijorarea, cât și descrierea disconfortului creat de pârât prin amplasarea hotei de-a lungul apartamentului *****, mirosul emanat de la hotă și zgomotul acesteia, fiind lăsată să lucreze după orele 22:00, iar picăturile de pe hotă cad chiar pe scările de intrare a blocului, iarna creând gheţuș, zgomotul produs la închiderea

localului prin târâtul scaunelor, lipsa protecției fonice, vibrația de la hotă și aparatele frigorifice (f.d. 23).

Din materialele cauzei, rezultă că pârâtul SRL „Alimer Comerţ” nu i-a oferit un răspuns la petiție, însă Primăria mun. Chișinău i-a comunicat lui Budu Andrei despre faptul că SRL „Alimer Comerţ” deține autorizarea de activitate pentru orele 10:00 – 22:00 și a promis că va lua măsuri pentru înlăturarea disconfortului creat prin activitatea sa comercială (f. d. 24).

Conform procesului-verbal nr. 219, întocmit de Centrul de Sănătate Publică, mun. Chișinău, la 22 martie 2021, la pârâtul SRL „Alimer Comerţ”, în localul din str. Burebista nr. 40/2, mun. Chișinău, se confirmă că au fost efectuate măsurări utilizând sonometru „Octava 110A nr. AB 122434, microfonul BMK-205, nr. 4638, coeficienți de calibrare +0,6dB”.

Iar, conform concluziei cu privire la sursele principale de zgomot/vibrație și caracterul zgomotului, Centrul de Sănătate Publică a constatat că: „*nivelul echivalent al sunetului generat de sistema de ventilare şi utilajul frigorific a SRL „Alimer Comerţ”, amplasată în mun. Chişinău, str. Burebista nr. 40/2, depăşeşte limita admisă conform NCM E 04.02-2014, protecția contra zgomotului cu: în apartamentul* 7 *de la restaurantul „Salat” de la sistema de ventilare, cu regim de lucru 09:00 – 22:00, depăşeşte limita admisibilă cu 12,2 dBA pentru timpul de zi, în magazinul alimentar secția lactate de la utilajul frigorific depăşeşte limita admisibilă cu 1 dBA, în restaurantul „Salat” la bucătărie nivelul zgomotului depăşeşte cu 8 dBA, iar în zona pizza depăşeşte cu 9 dBA nivelul admisibil”* (f. d. 33).

Ulterior, la 04 și 05 mai 2021, Centru de Sănătate Publică, mun. Chișinău a întocmit procesul-verbal cu nr. 315, în care s-au fixat datele măsurărilor efectuate la SRL „Alimer Comerţ”, în localul din str. Burebista nr. 40/2, mun. Chișinău.

Conform concluziei date de Centrul de Sănătate Publică cu privire la sursele principale de zgomot/vibrație şi caracterul zgomotului, prin care s-a constatat că: *„nivelul echivalent al zgomotului generat de sistema de ventilare şi utilajul frigorific a restaurantului „Salat”, SRL „Alimer Comerţ”, amplasat în mun. Chişinău, str. Burebista nr. 40/2, la parterul blocului locativ, depăşeşte limita admisă conform NCM E 04.02-2014, protecția contra* zgomotului cu: în *apartamentul *****, cu 6,1 dBA, pentru timpul de zi, de la sistema de ventilare, cu* 1,9 dBA de la *utilajul frigorific, conform normativelor de noapte, a restaurantului „Salat” - în sala magazinului alimentar, secția lactate de la utilajul frigorific cu 0,8 dBA, - în restaurantul „Salat” la bucătărie, zona fierbinte, cu 4,1 dBA, iar în zona pizza cu 5,5 dBA”*. (f.d. 34).

Consecutiv se mai reține că SRL „Alimer Comerţ” a depășit și numărul de locuri admisibil în restaurant, fapt ce se confirmă prin răspunsul Primăriei mun. Chișinău nr. 1-05/1-334 din 7 februarie 2023 (f. d. 28).

Potrivit răspunsului Inspecției pentru Protecția Mediului Chișinău se confirmă că administrația localului a admis abateri de la prevederile Legii nr. 1422/1997 privind protecția aerului atmosferic, adică generează emisii de poluanți în atmosferă, în lipsa autorizației pentru emisia poluanților în atmosferă de la sursele fixe de poluare (f. d. 29).

Iar, potrivit proces-verbal cu nr. 44 din 02 și 03 martie 2023, întocmit de către Centrul de Sănătate Publică din mun. Chișinău, s-a constatat că: „*nivelul zgomotului, generat de funcţionarea sistemelor de ventilare şi condiţionare a aerului, utilajul frigorific a cafenelei „Salat" a SRL „Alimer Comerţ", amplasată în str. Burebista nr. 40/2, or. Chişinău, depăşeşte limita admisă prevăzută de HG nr. 181 din 15.03.2019, fapt stabilit în cadrul măsurărilor de zgomot în apartamentul nr.7 din blocul locativ str. Burebista, 40/2, în apartamentul *****, în dormitorul mare, nivelul zgomotului, generat de sistemele de ventilare şi condiţionare a cafenelei „Salat", depăşeşte nivelul admis cu 6,0 dBA, în dormitorul mic - depăşeşte cu 7 dBA, conform normativelor de zi. De asemenea în dormitorul mic al apartamentului *****, nivelul zgomotului produs de utilajul frigorific depăşeşte nivelul admisibil cu 2,2 dBA, conform normativelor de noapte"* (f. d. 35).

În consecutivitatea circumstanțelor sus enunțate, prima instanță just a stabilit că pe parcursul perioadei februarie 2021-martie 2023, de către pârâta SRL „Alimer Comerţ" au fost admise un șir de încălcări, continue.

Respectiv, la 14 martie 2023 familia reclamantei Ursu Viorica a depus o nouă petiție prin care a solicitat intervenția autorităților, deoarece pe lângă zgomot, persista un miros neplăcut de la hotă.

Din răspunsul nr. 01-18/1-1308 din 30 martie 2023, semnat de Agenția Națională pentru Sănătate Publică, se confirmă că SRL „Alimer Comerţ" continuă să activeze cu încălcarea normativelor admise de emitere a zgomotului şi vibrației la desfășurarea activității de comerţ, stabilite prin Hotărârea de Guvern nr. 181/2019 şi prin Legea nr. 231/2010 cu privire la comerțul interior (f. d. 37-39).

Referitor la pretenția cu privire la încasarea prejudiciului material cauzat prin diminuarea valorii imobilului, Colegiul judiciar relevă următoarele:

Conform dispozițiilor art. 1998 alin. (1) din Codul civil, cel care acționează față de altul în mod ilicit, cu vinovăție este obligat să repare prejudiciul patrimonial, iar în cazurile prevăzute de lege și prejudiciul moral cauzat prin acțiune sau omisiune".

În temeiul art. 2025 alin. (3) din Codul civil, despăgubirea se stabilește sub forma unei sume globale sau, dacă prejudiciul are caracter continuu, sub forma unei prestații periodice. În cazul în care se stabilește o despăgubire sub forma prestației periodice, debitorul poate fi obligat la constituirea unei garanții, iar alin. (4) al aceluiași articol din același cod stipulează că, persoana vătămată nu este

ținută să demonstreze că a cheltuit suma despăgubirii în scopul reparării prejudiciului, iar potrivit alin. (5) al aceluiași articol din același cod, în cazul prejudiciului viitor, despăgubirea, indiferent de forma în care s-a acordat, va putea fi sporită, redusă sau stinsă dacă, după stabilirea ei, prejudiciul s-a mărit, s-a micșorat ori a încetat.

În acord cu prevederile art. 2027 din Codul civil, persoana care a suportat în mod rezonabil cheltuieli sau un alt prejudiciu pentru a preveni prejudicierea sa iminentă ori pentru a limita mărimea sau gravitatea prejudiciului suferit are dreptul la rambursarea acestora de la persoana care ar fi promis dacă prejudiciul apărea.

Raportând circumstanțele speței deduse judecării la prevederile legale enunțate, Colegiul judiciar ajunge la concluzia că instanța ierarhic inferioară corect a constatat asupra temeiniciei pretenției de încasare a sumei de 8 509 euro, cu titlu de prejudiciu material cauzat prin diminuarea valorii imobilului, această diminuare constitund un prejudiciu cauzat părții reclamante de către SRL „Alimer Comerţ”.

În acest sens, actele cauzei și anume conform Raportului de evaluare al bunului imobil din 30 martie 2023, efectuat de Compania de Evaluare și Expertiză Muscat SRL, s-a stabilit că valoarea de piață a acestui apartament situat în *****, fără influența factorilor negativi cauzați de restaurantul „Salat”, constituie suma de 86 724 euro (f. d. 41-66).

Astfel, având în vedere existența factorilor negativi, evaluatorul a conchis asupra diminuării valorii de piață a obiectului evaluat, în mărime de 8 509 euro, ceea ce constituie cca 10% din valoarea de piață a obiectului liberă de influența factorilor negativi. Respectiv, în rezultatul influenței factorilor enumerați, valoarea de piață a apartamentului care aparține reclamantei, evaluat la data de 24 martie 2023, constituia suma de 78 215 euro (f. d. 41-66 verso).

Prin urmare, Ursu Viorica era în drept să pretindă încasare a sumei de 8 509 euro, cu titlu de prejudiciu material cauzat prin diminuarea valorii imobilului.

Referitor la obiecțiile apelantei precum că a prezentat dovezi care confirmă faptul efectuării a unui șir de lucrări care au condus la diminuarea nivelului de zgomot și până în prezent întreprinde măsuri în vederea diminuării nivelului de zgomot (izolare fonică, mentenanța instalațiilor, schimb de componențe, motoare etc.), suportând în acest sens cheltuieli considerabile. Or, actele cauzei denotă contrariul și anume o încălcare continuă a dreptului de vecinătate, iar faptul că apelanta SRL „Alimer Comerţ” suportă cheltuieli considerabile pentru remedierea situației, nu sânt imputabile intimatei.

Referitor la pretenția privind încasarea compensației pentru influența vecină inadmisibilă, Colegiul judiciar relevă următoarele:

Conform art. 2036 alin. (1) din Codul civil, în cazul în care persoanei i s-a cauzat un prejudiciu moral prin fapte ce atentează la drepturile ei personale nepatrimoniale, precum și în alte cazuri prevăzute de lege, instanța de judecată are

dreptul să oblige persoana responsabilă la reparația prejudiciului prin plata de despăgubiri, astfel alin. (2) al aceluiași articol din același cod remarcă asupra faptului că, prejudiciul moral se repară indiferent de existența și întinderea prejudiciului patrimonial, iar alin. (4) de asemenea al aceluiași articol din același cod statuează, dacă legea nu prevede altfel, simpla constatare a încălcării unui drept sau interes recunoscut de lege fără plata de despăgubiri oferă satisfacție echitabilă persoanei vătămate doar când aceasta corespunde cu natura dreptului sau interesului recunoscut de lege încălcat și persoana vătămată astfel va putea obține o valoare nepatrimonială superioară prejudiciului moral suferit.

În temeiul art. 2037 alin. (1) din Codul civil, mărimea despăgubirii pentru prejudiciu moral se determină de către instanța de judecată în funcție de caracterul și gravitatea prejudiciului moral cauzat persoanei vătămate, de gradul de vinovăție a autorului prejudiciului, dacă vinovăția este o condiție a răspunderii și de măsura în care această despăgubire poate aduce satisfacție echitabilă persoanei vătămate, iar potrivit alin. (2) al aceluiași articol din același cod, caracterul și gravitatea prejudiciului moral le apreciază instanța de judecată, luând în considerare circumstanțele în care a fost cauzat prejudiciul, restrângerea posibilităților de viață familială și socială, precum și statutul social al persoanei vătămate. De asemenea, în conformitate cu alin. (3) al aceluiași articol din același cod, la determinarea despăgubirii, instanța de judecată va tinde să acorde o despăgubire care, pe de o parte, are o mărime comparabilă cu cea acordată în mod obișnuit în împrejurări similare și, pe de altă parte, ia în cont particularitățile cazului.

Colegiul judiciar reține că dreptul de proprietate obligă la respectarea sarcinilor privind protecţia mediului şi asigurarea bunei vecinătăţi, precum şi la respectarea celorlalte sarcini care, potrivit legii sau obiceiului, revin proprietarului.

Dreptul de vecinătate, ca o îngrădire a dreptului de proprietate, reprezintă o limitare legală a acestui drept, având 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. Vecinătatea este o stare de fapt care regenerează anumite drepturi şi obligaţii pentru proprietarii terenurilor sau ai altor bunuri imobile de unde se pot produce influenţe reciproce. Pentru asemenea situaţii legea instituie pentru proprietarii terenurilor vecine sau ai altor bunuri imobile obligaţia generală de a se respecta reciproc.

La caz, prima instanță a reținut corect că în baza probatoriului administrat, se confirmă influența inadmisibilă din imobilul administrat de SRL „Alimer Comerţ”, asupra imobilului a cărui proprietar este Ursu Viorica. Or, din actul de examinare din 07-08 iunie 2023 și informația din 24 iulie 2023, rezultă că situația persista și peste perioada invocată în speță: februarie 2021-martie 2023, anume în luna iulie a anului 2023 (f. d. 122-125).

La caz, Colegiul judiciar respinge ca nefondate argumentele apelantei precum că instanța de fond eronat a interpretat norma art. 587 din Codul civil, (influența vecină admisibilă), deoarece gazul, aburul, mirosul, funinginea, fumul, zgomotul, căldura, vibrația nu pot fi considerate ca influențe considerabile prin prisma alineatului (1) al art. 587 din Codul civil.

La acest segment, instanța de apel punctează că în conformitate cu prevederile aliniatului 1 al articolului 587 din Codul civil, legiuitorul obligă proprietarul terenului sau a altui bun imobil să suporte influenţa pe care o exercită asupra bunului său o serie de factori, precum: gazul, aburul, mirosul, funinginea, fumul, zgomotul, căldura, vibraţia sau o altă influenţă similară provenită din terenul vecin, *dar numai cu condiţia că aceste influenţe nu împiedică proprietarul în folosirea lucrului*.

Astfel, Completul judiciar specifică că în speță s-a demonstrat cu certitudine că influențele admise de către partea pârâtă/apelantă SRL „Alimer Comerţ" față de reclamanta/intimată Ursu Viorica, cât și a membrilor familiei sale, împiedică proprietarului folosirea corespunzătoare a bunului imobil și influențele sânt considerabile.

La fel, Colegiul civil atestă temeinicia concluziei instanței de fond și în partea pretenției privind compensarea cheltuielilor judiciare legate de plata taxei de stat în mărime de 6 443,12 lei, proporțional pretențiilor admise, deoarece acestea au fost suportate de partea care a avut câștig de cauză -Ursu Viorica, fapt confirmat prin ordinul de plată din 6 aprilie 2023 (f. d. 3).

Astfel, articolul 94 alin. (1) din Codul de procedură civilă stipulează că instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere, părţii care a avut cîştig 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 pîrîtului – proporţional părţii respinse din pretenţiile reclamantului.

În concluzie, Colegiul judiciar constată că prima instanţă a dat o apreciere obiectivă şi justă probelor administrate, a constatat şi elucidat pe deplin toate circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea cauzei şi corect a aplicat normele de drept material şi procedural, adoptând o hotărâre legitimă în corespundere cu cerinţele legii, astfel temei pentru admiterea apelului nu sunt.

În acest sens, Colegiul civil relevă că argumentele invocate de apelantă, în susținerea poziției lor, nu pot fi reținute de către instanța de apel, deoarece se combat cu cele invocate supra şi se axează asupra circumstanțelor care au fost constatate şi elucidate pe deplin de instanța de fond, având la bază cumulul de probe, care au fost administrate şi apreciate cu respectarea normelor de drept procedural şi susținute de normele de drept material.

Distinct de cele expuse şi având în vedere faptul că circumstanțele cauzei au fost constatate de către prima instanță şi nu este necesară verificarea suplimentară a cărorva dovezi, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Chișinău ajunge la concluzia de a respinge cererea de apel și de a menține hotărârea contestată.

În conformitate cu prevederile art. 385 lit. a), 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 respinge cererea de apel declarată de avocatul Victor Lungu acționînd în interesele SRL ”Alimer-Comerț”.

Se menține hotărârea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 13 decembrie 2023, în cauza civilă la cererea de chemare în judecată a lui Ursu Viorica împotriva SRL ”Alimer-Comerț”, intervenient accesoriu Budu Andrei, cu privire la încasarea prejudiciului material cauzat prin diminuarea valorii imobilului, încasarea compensației pentru influiența vecină inadmisibilă şi a cheltuielilor de judecată.

Decizia este definitivă și executorie din momentul emiterii, însă poate fi atacată cu recurs la Curtea Supremă de Justiţie în termen de 2 luni de la comunicarea deciziei integrale, prin intermediul Curţii Supreme de Justiţie.

Preşedintele şedinţei,
Judecătorul Panov Ana

Judecătorii: Corlăteanu Diana

Bagrin Lucia