Dosarul nr. 2-21057051-12-2c-16042021 (2c-1066/21)

H O T Ă R Î R E

în numele Legii

27 iunie 2023 mun. Chişinău

Judecătoria Chişinău (sediul centru)
Instanţa compusă din:
preşedintele şedinţei, judecătorul Brăgaru Alina
grefier Beschieru Maria-Marcelina

cu participarea reprezentantului reclamantului, avocatul Lupașcu Anatol și reprezentantul pîrîtului, avocatul Russu Dorel,

a examinat în şedinţa de judecată publică, cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de S.R.L. ”Ascensiune-Top” împotriva S.A.”Pan-Com” privind recunoașterea dreptului de proprietate asupra bunului imobil, dispunerea rectificării înscrierilor în Registrul Bunurilor Imobile, obligarea pârâtului de a nu crea obstacole și încasarea venitului ratat și cheltuielilor de judecată şi,

a constatat:

I. Argumentele participanţilor la proces:

1. La data de 15 aprilie 2021, S.R.L.”Ascensiune-Top” a depus cererea de chemare în judecată împotriva S.A.”Pan-Com” solicitînd recunoașterea dreptului de proprietate al S.R.L. ”Ascensiune-Top” asupra încăperii izolate cu suprafața de ***** m.p. denumită ”consolă”, aflată în interiorul edificiului din str.***** nr.*****, etajul 2, mun.Chișinău, proprietate a pîrîtului S.A.”Pan-com” clădită pe acoperișul construcției din str.***** nr.*****, mun.Chișinău, proprietate a S.R.L. ”Ascensiune-Top” cu nr.cadastral *****, cu dispunerea înregistrării dreptului de proprietate al S.R.L. ”Ascensiune-Top” asupra acestei încăperi (a consolei) în Registrul bunurilor imobile, dispunerea rectificării înscrierilor în Registrul bunurilor imobile privind dreptul de proprietate al pîrîtului, S.A.”Pan-Com”, asupra bunul imobil din str.***** nr.*****, Chișinău, cu radierea din suprafața totală a acestuia a încăperii izolate de ***** m.p., proprietate a S.R.L. ”Ascensiune-Top”, obligarea S.A.”Pan-Com” să nu creeze obstacole și să asigure S.R.L. ”Ascensiune-Top” accesul liber la încăperea izolată de ***** m.p. (consolă) ce-i aparține, pentru realizarea dreptului său de proprietate și încasarea de la pîrît în beneficiul reclamantului venitul rata în mărime de 450,00 Euro pe lună, calculată începând cu

26.01.2020 pe toată perioada reținerii ilegale de către pîrît în posesia sa a încăperii izolate de ***** m.p. (a consolei), ce urma să fie transmisă în proprietatea S.R.L. ”Ascensiune-Top” și cheltuielile de judecată.

2. În motivarea acţiunii, reclamanta a indicat că, la data de 02 noiembrie 2018 părțile S.A.”Pan-Com” și S.R.L.”Ascensiune-Top” au semnat Acordul de colaborare privind reconstruirea edificiului din str.***** nr.***** mun.Chișinău (în continuare Acord) cu stabilirea între părțile semnatare a dreptului de proprietate asupra unor încăperi din acest edificiu și înregistrarea acestui drept în Registrul Bunurilor Imobile după finalizarea lucrărilor de construcție. Potrivit punctului 1 din Acord, părțile și anume S.A.”Pan-Com” numită în Acord, ”partea 1” și S.R.L.”Ascensiune-Top” numită ”partea 2”, au convenit să participe cu contribuții comune la lucrările de construcție și reconstruire a edificiului din str.***** nr.*****, Chișinău, asumîndu-și fiecare în parte drepturi și obligați, statuate de prevederile Acordului menționat. Prin urmarea conform Acordului (p.2, 3, 4.5), părțile au convenit la aprobarea și realizarea proiectului de construcție astfel încît viitorul edificiu, ce urma să fie construit să se extindă pe verticală și pe orizontală, iar o parte din acest edificiu să fie clădite chiar pe suprafața acoperișului construcției comerciale existente din str.***** nr.*****, Chișinău, proprietate a S.R.L.”Ascensiune Top”, înregistrată în RBI cu nr.cadastral *****.

3. Totodată potrivit p.4.1 din Acord, S.R.L.”Ascensiune-Top” a fost obligat să execute în interesul pîrîtului, din contul cheltuielilor proprii, inclusiv anumite lucrări de reconstrucție privind modificarea fațadei la încăperea ce-i aparține (din str.A.Russo nr.*****, nr.cadastral *****), de reamplasare a ușii de la intrarea încăperii, de demolare și reconstruire a scărilor la intrarea în încăpere precum și alte lucrări. Conform p.4.6 din Acord, părțile au convenit că, în termen de 3 zile din data semnării procesului-verbal de recepție finală a construcției din str.***** nr.***** (acțiune realizată de S.A.”Pan-Com” în data de 23.01.2020), pîrîtul va transmite în proprietatea S.R.L.”Ascensiune-Top”, în baza unui Act de predare-primire, semnat de ambele părți, încăperea izolată din acest edificiu, cu suprafața de ***** m.p., numită ”consolă”, care este clădit nemijlocit pe acoperișul construcției, proprietate a S.R.L.”Ascensiune-Top” din str. ***** nr.*****, mun.Chișinău.

4. S-a constatat că procesul-verbal de recepție finală și respectiv, darea în exploatare a construcției din str.***** nr.***** a fost realizată integral de către pîrît la data de 23.01.2020, pîrîtul înregistrîndu-și în RBI dreptul său de proprietate auspra întregii construcții edificate din str.***** nr.*****, mun.Chișinău, ignorând în așa mod , obligația contractată privind transmiterea în proprietatea S.R.L.”Ascensiune-Top” a încăperii izolate (a consolei) de ***** m.p. Avînd ca motiv circumstanțele enunțate, S.R.L. ”Ascensiune-Top” a solicitat repetate rînduri pîrîtului ca ultimul să-și respecte

obligațiile asumate în strictă conformitate cu prevederile Acordului și să transmită încăperea contractată în proprietatea reclamantului. Dar tentativele întreprinse de reclamant în vederea soluționării problemei abordate pe cale extrajudiciară nu au soluționat disputa, or pîrîtul recunoaște obligația doar că insistă asupra modificării acesteia prin achitarea unei compensații financiare. Respectiv la data de 12.10.2020, pîrîtul a prezentat un proiect de tranzacție în care anunță reclamantul despre disponibilitatea sa de a achita compensație financiară în sumă de 23 500,00 Euro, în loc de încăperea pretinsă de reclamantă, din care urmează a fi reținută în favoarea pîrîtului a sumei de 67 600,00 lei. Reclamanta nu este de acord cu această propunere impusă de către pîrît și insistă asupra respectării întocmai a prevederilor Acordului cu transmiterea de fapt a încăperii contractate în proprietate.

5. De drept și-a argumentat acțiunea reclamanta în baza art.art.512, 513, 514 , 572, 588, 602, 622. Mai mult, prin comportamentul ilegal manifestat, pîrîtul i-a cauzat reclamantului și un prejudiciu considerabil compus din venitul ratat, or nefolosirea de către reclamant a bunului ce-i aparține, care are destinația de spațiu comercial, i-a provocat ratarea unui venit garantat pe care urma să-l obțină reclamantul de pe urma exploatării corespunzătoare, conform destinației sale, a acestei încăperi. Prin urmare din vina pîrîtului, reclamantul a fost în imposibilitate de a transmite în folosință – locațiune, încăperea respectivă potențialului locatar, S.R.L.”Critex” conform prevederilor contractului semnat de părți în data de 03.02.2019. În astfel de circumstanțe, reclamantul a ratat venitul de pe urma Contractului de locațiune cu S.R.L.”Critex”, preconizat a fi realizat cu locatarul acestei încăperi în mărime cu 450 Euro pentru o lună, care urma să fie calculată și încasată de reclamant de la locatar începând cu 26.01.2020, ziua cînd pîrîtul avea obligația să transmită reclamantului bunul imobil. Aceste pretenții au fost argumentate în baza art.320, art.321 și art.322 Cod civil.

6. În ședința de judecată, reprezentantul reclamantului, avocatul Lupașcu Anatolie a solicitat admiterea acțiunii înaintate pe motivele de drept și de fapt invocate în cererea de chemare în judecată.

7. În ședința de judecată, reprezentantul pîrîtului, avocatul Rusu Dorel, a solicitat respingerea acțiunii ca neîntemeiate. În susținerea poziției sale a menționat că la data de 02 noiembrie 2018 a fost încheiat Acordul de colaborare privind reconstruirea cu stabilirea între părțile semnatare a dreptului de proprietate asupra încăperilor din acel edificiu. După cum rezultă din conținutul acordului de colaborare, părțile semnatare S.R.L.”Ascensiune-Top” și S.A.”Pan Com” nu au constituit o persoană juridică separată, însă s-au obligat reciproc să urmărească scopuri economice împărțind între ele foloasele și pierderile. Potrivit punctului 1 din Acord, Partea1 (S.R.L. ”Ascensiune Top”) declară că este proprietarul construcției (pavilionului), care este situat în mun. Chișinău,

str.***** nr.*****. La momentul încheierii acordului de cooperare (contractul de societate civilă), S.R.L. ”Ascensiune Top” nu a adus la cunoștință părții 2 (SA ”Pan-Com”) despre faptul că încăperile care îi aparțin cu drept de proprietate nu sunt construcții capitale ci gherete. Astfel S.R.L. ”Ascensiune Top” la încheierea contractului de societate civilă nu a declarat despre faptul că construcțiile care îi aparțin cu drept de proprietate sunt provizorii, ducând în eroare partea contractantă cu privire la situația juridică a bunului.

8. Respectiv la data de 17.08.2021 S.A.”Pan-Com” a expediat în adresa S.R.L. ”Ascensiune Top” notificarea nr.47 din 17.08.2021de rezoluțiune a contractului de societate civilă. Notificarea de rezoluțiune a fost recepționată, încă nici un răspuns nu a parvenit. Potrivit contractului de societate civilă din speța dedusă judecății, obligația societății comerciale S.R.L. ”Ascensiune-Top” era exprimarea acordului pentru construirea noului edificiu pe suprafața acoperișului construcției comerciale existente situată în mun. Chișinău, str.***** nr.***** care este proprietatea reclamantei. S.R.L. ”Ascensiune Top” la încheierea contractului de societate civilă și-a exprimat acordul de construire deasupra construcțiilor sale, dar nu a menționat că aceste construcții sunt provizorii și demontabile. Conform procesului-verbal de recepție finală nr.561 din 16.08.2013, obiectivul comercial situat în complex cu pavilionul de așteptare la stația transportului de pasageri din str. ***** nr.***** este unul provizoriu, din elemente demontabile, astfel nu este o construcție capitală. În acest sens S.A.”Pan Com” consideră că a fost dusă în eroare. În consecință invocă prevederile art.227 Cod civil și susține că au fost duși în eroare deoarece contribuția S.R.L. ”Ascensiune Top” nu poate fi luată în considerație deoarece bunurile imobile ce le aparțin de fapt sunt construcții provizorii care pot fi demontate.

9. Totodată menționează că încăperile menționate sunt amplasate pe terenul cu numărul cadastral 0100424.017 în baza contractului de arendă nr.4394/2005 din 16.06.2005 încheiat pînă la data de 16.06.2022. Potrivit Hotărîrii Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani, nr.3-817/2021 din 09.09.2021, instanța de judecată a constatat nulitatea dispoziției nr.3df din 20.01.2017 a Viceprimarului mun.Chișinău și acordul adițional din 25.01.2017 la contractul de arendă 4394/2007. Prin somația adresată de către S.R.L.”Ascensiune Top”, ultimul a solicitat ca în termen de 10 zile să-i fie transmis în proprietate către reclamantă încăperea cu suprafața de ***** m.p. amplasat la etajul 2 al edificiului reconstruit. La data de 17 august 2021, S.A.”Pan Com” a răspuns la somația primită, prin care a declarat că între S.A.”Pan-Com” și S.R.L. ”Ascensiune Top” a fost semnat Contractul de societate civilă din 02.11.2018 prin care au convenit de comun acord și prin aportul ambelor părți la construcția obiectivului situat pe str.***** nr.*****. În consecință prin acest contract semnat, S.R.L.”Ascensiune Top” a declarat că

este proprietar al construcției situate pe str.***** nr.*****, însă S.A.”Pan-Com” a obținut informația precum că S.R.L. ”Ascensiune Top” deține în proprietate construcții provizorii. Consideră că la momentul încheierii contractului menționat S.R.L. ”Ascensiune Top” a indus în eroare S.A.”Pan Com” referitor la dreptul de proprietate referitor la faptul că construcțiile indicate în contract sunt de fapt provizorii și nu capitale. Astfel rezultă că obligația S.R.L. ”Ascensiune Top” nu și-a executat-o și nu a vărsat nici o contribuție potrivit contractului de societate civilă, din aceste considerente S.A.”Pan Com” a expediat în adresa S.R.L. ”Ascensiune-Top” notificarea de rezoluțiunea a acordului din 02.11.2018.

10. Suplimentar menționează că prin răspunsul nr.03-7/949/21 din 02.11.2021 Pretura sectorului Rîșcani l-a informat pe avocatul Dorel Russu că Hotărîrea judecătorească nr.3-817/2021 din 09.09.2021 a fost contestată cu apel și la moment nu este definitivă. Referitor la includerea terenului cu suprafața de 0,024 ha situat pe str. A.Russo ***** în lista pentru organizarea licitației de către Consiliul mun.Chișinău, menționează că aceasta solicitare este prematură, întrucît contractul de arendă care este obiectul acțiunii nu a fost anulat.

11. Consideră că la încheierea contractului de societate civilă părțile nu au respectat forma încheierii actului juridic, or potrivit punctului 4.6 al Acordului din 02.11.2018, S.A.”Pan-Com” s-a obligat să transmită un bun imobil și anume încăperea situată la etajul 2 cu suprafața de ***** m.p. Consideră că acest contract de societate civilă a fost încheiat fără respectarea formei notariale contrar art.212, 213 Cod civil ceea ce atrage nulitatea acesteia.

12. Partea reclamantă solicită recunoașterea dreptului de proprietate al S.R.L. ”Ascensiune-Top” asupra încăperii izolate cu suprafața de ***** m.p. denumită ”consolă” aflată în interiorul edificiului din str.***** nr.***** etajul 2 mun.Chișinău, proprietate a pîrîtei S.A.”Pan Com”. Menționează că o astfel de încăpere indicată de către compania reclamantă nu există. Respectiv apare incertitudinea referitor la bunul imobil care a fost obiectul material al contractului de societate civilă. Cît privește tranzacția de împăcare din 23.09.2020 propusă spre a fi încheiată de către S.A.”Pan Com” menționează că compania pîrîtă în cuprinsul scrisorii nr.85 din 12.10.2020 s menționat despre faptul informării pe marginea ofertei de tranzacție de împăcare, iar în cazul în care nu este acceptată S.A.”Pan Com” a indicat că aceasta este revocată conform art.1034 Cod civil începând cu a 8-a zi din momentul recepționării răspunsului.

13. În consecință susține poziția referitor la respingerea acțiunii ca neîntemeiată, or contractul de societate civilă este lovit de nulitate absolută care poate fi invocată și din oficiu de către instanța de judecată.

II. Aprecierea instanței de judecată:

14. Audiind participanții la proces, examinând materialele cauzei, instanța de judecată consideră că cererea de chemare în judecată înaintată de S.R.L. ”Ascensiune-Top” împotriva S.A.”Pan-Com” privind recunoașterea dreptului de proprietate asupra bunului imobil, dispunerea rectificării înscrierilor în Registrul Bunurilor Imobile, obligarea pârâtului de a nu crea obstacole și încasarea venitului ratat și cheltuielilor de judecată este una neîntemeiată şi urmează a fi respinsă, reieșind din următoarele considerente.

15. Revenind la examinarea cauzei pe fond, instanța reține faptul că, un aspect important la acest capitol constituie probele administrate de părți, astfel, obiect al probațiunii reprezintă ansamblul circumstanțelor de fapt pe care se întemeiază pretențiile și obiecțiile părților, precum și alte circumstanțe importante pentru justa soluționare a cauzei.

16. Instanța reține și prevederile art. 117 alin. (1) CPC, probe în cauze civile sînt elementele de fapt, dobândite în modul prevăzut de lege, care servesc la constatarea circumstanțelor ce justifică pretenţiile şi obiecţiile părţilor, precum şi altor circumstanţe importante pentru justa soluționare a cauzei.

17. Potrivit art. 118 alin. (1) CPC, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel.

18. Potrivit art. 130 alin. (1) și (2) CPC, 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 instanța judecătorească o forță probantă prestabilită fără aprecierea lor.

19. Rezultând din prevederile enunțate, instanța remarcă faptul că în calitate de entitate propusă în sensul oferirii unei soluții legale, ultima urmează să țină cont de prevederile art. 239 CPC al RM Hotărârea judecătorească trebuie să fie legală şi întemeiată. Instanţa îşi întemeiază hotărârea numai pe circumstanţele constatate nemijlocit de instanţă şi pe probele cercetate în şedinţă de judecată.

20. Potrivit art. 240 alin. (1) CPC, la deliberarea hotărîrii, instanţa judecătorească apreciază probele, determină circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea cauzelor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părţi, legea aplicabilă soluţionării cauzei şi admisibilitatea acţiunii.

21. Instanța concomitent se axează pe necesitatea identificării normei legale diriguitoare, reieșind din modificările survenite pe parcursul examinării cauzei, instanța reține prevederile art. 7 alin. (1) și (2) Cod Civil (în vigoare de la 01.03.2019), Legea civilă nu are caracter retroactiv. Ea nu modifică şi nici nu suprimă condiţiile de

constituire a unei situaţii juridice constituite anterior, nici condiţiile de stingere a unei situaţii juridice stinse anterior. De asemenea, legea nouă nu modifică şi nu desfiinţează efectele deja produse ale unei situaţii juridice stinse sau în curs de realizare. Legea nouă este aplicabilă situațiilor juridice în curs de realizare la data intrării sale în vigoare.

22. Având în vedere că, situația din speță a avut loc pînă la 01.03.2019, în temeiul art. 7 din Codul civil în redacția în vigoare de la 01 martie 2019 coroborat cu Legea pentru punerea în aplicare a Codului civil al Republicii Moldova nr. 1125-XV din 13.06.2002, instanța de judecată va soluționa cauza civilă în conformitate cu Codul civil în vigoare la data încheierii contractelor (redacția de până la 01 martie 2019).

23. Instanța reține că 02 noiembrie 2018 a fost încheiat Acordul despre colaborare pentru reconstrucție și recunoașterea dreptului de proprietate a părților între S.A.”Pan-Com” și S.R.L.”Ascensiune Top”, potrivit căreia în punctul 4.6 a fost indicat:” la finalizarea lucrărilor de construcție și întocmirii (semnării) procesului-verbal de recepție finală, din contul cheltuielilor suportate, în calitate de compensație în termen de 3 zile, S.A.”Pan-Com” transmite cu drept de proprietate către S.R.L.”Ascensiune-Top”, în baza actului de primire predare, suprafața (spațiu) construit ca consolă deasupra pavilionului S.R.L. ”Ascensiune Top”, cu suprafața de ***** m.p. poziționată la etajul doi, corespunzător proiectului și Anexei nr.1. Actul de primire-predare a suprafeței (încăperii) constituie temei de înregistrare după S.R.L. ”Ascensiune Top” a dreptului de proprietate la organul cadastral. (f.d.11-12)

24. Potrivit procesului-verbal nr.11 al Consiliului societății S.A.”Pan-Com” din 02.11.2018 s-a decis: ca S.A.”Pan-Com” să coordoneze cu S.R.L. ”Ascensiune Top” proiectarea, construcția și reconstrucția încăperii situate în mun.Chișinău, str.***** nr.*****, cu ridicarea unei console, care va fi unită pe orizontală și verticală cu construcția existentă (pavilion) situată în mun.Chișinău, str. ***** nr.*****, care aparține cu drept de proprietate S.R.L. ”Ascensiune Top”, conform Actului de recepție finalănr.591 din 16.08.2013 cu numărul cadastral 0100424.017; cu titlu de compensație S.A. ”Pan Com” transmite cu drept de proprietate, în baza Actului de primire-predare către S.R.L. ”Ascensiune Top” suprafața construcției consolei deasupra pavilionului, cu suprafața de ***** m.p. care se află la etajul doi. (f.d.8-10)

25. La data de 12 octombrie 2020 prin scrisoarea nr.85 S.A. ”Pan Com” a solicita de la S.R.L. ”Ascensiune Top” ca în termen de 7 zile din momentul recepționării scrisorii să le comunice dacă acceptă oferta Tranzacției de împăcare (semnată de S.A.”Pan Com”) așa cum a fost transmisă la data de 23.09.2020. Oferta valabilă timp de 7 zile din momentul recepționării scrisorii. În mod dacă nu se acceptă pînă atunci, ea este revocată de către S.A.”Pan Com” conform art.1043 Cod civil, începând cu a 8-a zi din momentul recepționării scrisorii și să le prezinte copiile actelor de proprietate, a deciziei consiliului

municipal Chișinău și a Contractului de arendă, privitor la obiectul situat pe str. ***** nr.*****. (17-18)

26. Potrivit Certificatului de urbanism pentru proiectare nr.176/19 din 03.04.2019 eliberat la cererea S.R.L. ”Ascensiune-Top” a fost certificată elaborarea documentației de proiect pentru reconstrucția cu extindere a centrului comercial în complex cu stație de așteptare a transportului urban de pasageri (din elemente demontabile, provizorii, fără drept de privatizare), în limitele terenului arendat nr.cad.0100424.017 situat în mun. Chișinău, str. ***** nr.*****. (f.d.83 verso)

27. La data de 03 aprilie 2019 a fost aprobat Planul de amplasare a imobilului care este anexă la certificatul de urbanism pentru proiectare nr.176/19 eliberat către S.R.L. ”Ascensiune-Top”. (f.d.84)

28. Iar la data de 16 august 2013 a fost aprobat Procesul-verbal de recepție finală nr.591 privind recepția finală (provizoriu) a obiectului comercial lit.A, lit.B în complex de așteptare la stația transportului urban de pasageri din str.***** nr.***** (provizoriu, din elemente demontabile). (f.d.85-86)

29. La fel potrivit dispozitivului Hotărîrii Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani, din 09.09.2021 a fost admisă cererea de chemare în judecată în contencios administrativ depusă de S.A.”Pan-Com”, s-a constatat nulitatea Dispoziției nr.3-df din 20.01.2017 a Viceprimarului mun.Chișinău, Nistor Grozavu și acordul adițional din 25.01.2017 la contractul de arendă nr.4394/2007. Iar potrivit dispozitivului Deciziei Curții de Apel Chișinău din 06 decembrie 2022 a fost respins apelul depus de Primarul General al mun.Chișinău și Consiliul municipal Chișinău, s-a menținut hotărîrea Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani din 09 septembrie 2021. (f.d.119-120)

30. Instanța de judecată reține că S.R.L. ”Ascensiune-Top” și-a întemeiat solicitările față de S.A.”Pan Com” în baza Acordului de colaborare referitor la reconstrucția și înregistrarea dreptului de proprietate a părților din 02 noiembrie 2018 încheiat de părți.

31. În conformitate cu art.667 alin.(3) Cod civil, părţile pot încheia contracte care nu sînt prevăzute de lege (contracte nenumite), precum şi contracte care conţin elemente ale diferitelor contracte prevăzute de lege (contracte complexe).

32. Potrivit punctului 4.6 al Acordului din 02 noiembrie 2018, la finalizarea lucrărilor de construcție și întocmirii (semnării) procesului-verbal de recepție finală, din contul cheltuielilor suportate, în calitate de compensație în termen de 3 zile, S.A.”Pan-Com” transmite cu drept de proprietate către S.R.L.”Ascensiune-Top”, în baza actului de primire predare, suprafața (spațiu) construit ca consolă deasupra pavilionului S.R.L. ”Ascensiune Top”, cu suprafața de ***** m.p. poziționată la etajul doi, corespunzător proiectului și Anexei nr.1. Actul de primire-predare a suprafeței (încăperii) constituie temei de înregistrare după S.R.L. ”Ascensiune Top” a dreptului de proprietate la organul

cadastral.

33. Potrivit art.216 Cod civil, Actul juridic este nul în temeiurile prevăzute de prezentul cod (nulitate absolută). Actul juridic poate fi declarat nul, în temeiurile prevăzute de prezentul cod, de către instanţa de judecată sau prin acordul părţilor (nulitate relativă).

34. Conform art.217 alin.(1) Cod civil, nulitatea absolută a actului juridic poate fi invocată de orice persoană care are un interes născut şi actual. Instanţa de judecată o invocă din oficiu.

35. Instanța reține că potrivit punctului 4.6 al Acordului din 02 noiembrie 2018 părțile s-au înțeles că S.A.”Pan-Com” va transmite către S.R.L.”Ascensiune-Top” un bun imobil în mărime de ***** m.p. amplasat la etajul doi potrivit proiectului li Anexei nr.1 în termen de 3 zile din momentul semnării Procesului-verbal de recepție finală.

36. Astfel părțile S.R.L.”Ascensiune-Top” și S.A.”Pan-Com” au convenit referitor la un bun viitor care urma să fie transmis cu drept de proprietate către S.R.L.”Ascensiune-Top”.

37. În conformitate cu art.212 lit.a) Cod civil, forma autentică a actului juridic este obligatorie: dacă actul juridic are ca obiect înstrăinarea bunurilor imobile, cu excepţia cazurilor prevăzute expres de lege.

38. Iar potrivit art.213 alin.(1) Cod civil, nerespectarea formei autentice atrage nulitatea actului juridic.

39. Cu atît mai mult că potrivit art.674 Cod civil, contractul prin care o parte se obligă să transmită patrimoniul său viitor ori o parte din acel patrimoniu sau să-l greveze cu uzufruct este nul.

40. Instanța constată că Acordul privind de colaborare referitor la reconstrucția și înregistrarea dreptului de proprietate a părților din 02 noiembrie 2018 încheiat între S.A. ”Pan Com” și S.R.L. ”Ascensiune Top” nu a fost autentificat notarial cu toate că reglementează părțile în punctul 4.6 al acestui Acord referitor la transmiterea cu drept de proprietate a unui bun imobil viitor cu suprafața de ***** m.p. situat în mun.Chișinău str.***** nr.*****.

41. Totodată potrivit art.674 Cod civil, legiuitorul a prevăzut interdicția înstrăinării unui bun viitor, or la momentul încheierii Acordului din 02.11.2018, S.A.”Pan-Com” nu avea în proprietate bunul imobil convențional indicat în punctul 4.6, respectiv recunoașterea legalității clauzei de înstrăinare prevăzută nu poate fi admisă, or această clauză este lovită de nulitate absolută.

42. Instanța reține că reclamanta solicită recunoașterea dreptului de proprietate al S.R.L. ”Ascensiune-Top” asupra încăperii izolate cu suprafața de ***** m.p. denumită ”consolă”, aflată în interiorul edificiului din str.***** nr.*****, etajul 2, mun.Chișinău,

proprietate a pîrîtului S.A.”Pan-Com” clădită pe acoperișul construcției din str.***** nr.*****, mun.Chișinău, proprietate a S.R.L. ”Ascensiune-Top” cu nr.cadastral *****.

43. Potrivit înscrisurilor cercetate nu rezultă existența în natură a acestui bun imobil indicat de reclamantă, or nu poate instanța de judecată să recunoască dreptul de proprietate asupra unui bun inexistent în natură fără prezentarea actelor care confirmă dreptul de proprietatea, or cel puțin edificarea acestui bun de către S.A.”Pan Com”.

44. Punctul 4.6 din Acord la care face referire reclamanta, reglementează înțelegerea pentru viitor referitor la transmiterea dreptului de proprietate asupra bunului imobil care va fi construit de S.A.”Pan Com”, însă această clauză nu a fost autentificată notarial ținând cont de faptul că se referă la un bun imobil și mai mult se referă la un bun imobil viitor, ceea ce duce la nulitatea punctului 4.6 al acestui Acord.

45. Respectiv temeiul recunoașterii dreptului de proprietate solicitat de S.R.L. ”Ascensiune Top” este nul, or pretenția rezultă dintr-un înscris și anume punctul 4.6 al Acordului privind colaborarea referitor la reconstrucția și înregistrarea dreptului de proprietate a părților din 02 noiembrie 2018. Mai mult în acest punct a fost indicat transmiterea dreptului de proprietate asupra bunul imobil cu suprafața de ***** m.p., însă inițial acest drept de proprietate urma să fie înregistrat după S.A.”Pan-Com”, acest fapt nu a fost probat în ședința de judecată, or părțile aveau obligația să-și stabilească obligațiile contractuale conducându-se de prevederile legale ce țin de modalitatea înregistrării și înstrăinării dreptului de proprietate.

46. Instanța conchide că reclamanta solicită recunoașterea dreptului de proprietate asupra unui bun imobil a cărui existență nu a fost probată printr-un act juridic înregistrat în Registrul Bunurilor Imobile, iar la baza solicitării stă un înscris intitulat Acord privind colaborarea referitor la reconstrucția și înregistrarea dreptului de proprietate a părților din 02 noiembrie 2018, care nu a fost autentificat notarial în partea ce ține de pretenția înregistrării dreptului de proprietate asupra bunului imobil.

47. Instanța reține că a doua pretenția a reclamantei constituie dispunerea rectificării înscrierilor în Registrul bunurilor imobile privind dreptul de proprietate al pîrîtului, S.A.”Pan-Com”, asupra bunul imobil din str.***** nr.*****, Chișinău, cu radierea din suprafața totală a acestuia a încăperii izolate de ***** m.p., proprietate a S.R.L. ”Ascensiune-Top”, această pretenție la fel este una neîntemeiată, or nu a fost prezentat nici un înscris care să probeze existența acestui bun imobil și faptul că a fost înregistrat în Registrul Bunurilor Imobile fiind indicată compania pîrîtă în calitate de proprietar.

48. Reclamanta a înaintat o pretenție neîntemeiată, or potrivit art.25 din Legea cadastrului bunurilor imobile, înregistrarea drepturilor asupra bunului imobil se efectuează după executarea lucrărilor cadastrale şi după întocmirea planului cadastral al teritoriului şi a dosarului cadastral al bunului imobil.

49. Din înscrisurile cercetate în ședința de judecată nu rezultă că a fost efectuată înregistrarea acestui bun imobil pentru a putea fi examinată chestiunea privind recunoașterea dreptului de proprietate și înregistrarea ulterioară potrivit solicitărilor S.R.L. ”Ascensiune Top”.

50. Referitor la pretențiile reclamantei de obligare a S.A.”Pan-Com” să nu creeze obstacole și să asigure S.R.L. ”Ascensiune-Top” accesul liber la încăperea izolată de ***** m.p. (consolă) ce-i aparține, pentru realizarea dreptului său de proprietate și încasarea de la pîrît în beneficiul reclamantului venitul rata în mărime de 450,00 Euro pe lună, calculată începând cu 26.01.2020 pe toată perioada reținerii ilegale de către pîrît în posesia sa a încăperii izolate de ***** m.p. (a consolei), instanța la fel le apreciază ca fiind neîntemeiate și urmează a fi respinse, or nu a fost probat faptul că a fost semnat procesul-verbal de recepție finală, cu toate că reclamanta a indicat data de 23.01.2020, însă un înscris care să dovedească această circumstanță nu a fost prezentat.

51. Respectiv pentru a examina pretenția privind interzicerea creării obstacolelor, este necesar de a asigura certitudinea referitor la existența dreptului de proprietatea asupra bunului imobil a S.R.L. ”Ascensiune Top” cît și circumstanțele creării obstacolelor de către compania pîrîtă, la caz nici una din circumstanțe nu a fost probată și urmează a fi respinse și aceste pretenții.

52. Potrivit art.610 alin.(1) Cod civil, Despăgubirea pe care o datorează debitorul pentru neexecutare cuprinde atît prejudiciul efectiv cauzat creditorului, cît şi venitul ratat.

53. Pentru a fi examinată pretenția privind recuperarea venitului ratat invocat de reclamantă, instanța inițial va examina probarea dreptului reclamantei care se pretinde că a fost încălcat.

54. Ținînd cont că pretenția principală referitor la recunoașterea dreptului de proprietate a fost respinsă, instanța va respinge și pretenția privind încasarea venitului ratat, or acesta rezultă dintr-un drept al reclamantei care nu a fost recunoscut de către instanță, fiind respinsă acțiunea ca neîntemeiată.

55. Articolul 379 Cod Civil statuează că, 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 respectându-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.

56. Instanța reiterează că, legiuitorul național 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. Totodată, proprietarul terenului sau a unui alt bun imobil va fi obligat să suporte aceste influenţe şi în cazul în care acestea încalcă dreptul lui, dar încălcarea este nesemnificativă. Adică proprietarul are posibilitate în continuare să posede şi să folosească lucrul său, fiindu-i create unele incomodități nesemnificative.

57. Concomitent, se impune a fi precizat că, proprietarul terenului sau altui bun imobil nu este obligat să suporte influenţa provenită din terenul vecin, cu condiţia că această influenţă atentează în mod inadmisibil asupra utilizării terenului său.

58. Prin urmare, proprietarul este în drept să ceară interzicerea ridicării sau exploatării unor construcții sau instalații despre care se poate afirma cu siguranţă că atît prezenţa acestora cît şi utilizarea lor atentează în mod inadmisibil asupra terenului său.

59. Proprietarul poate cere interzicerea ridicării sau exploatării unor construcții sau instalații prin înaintarea unui aviz celui care intenţionează să ridice sau să exploateze construcţii sau instalaţii, iar în cazul în care avizul este lăsat fără răspuns şi acţiunile nu sunt încetate, proprietarul este în drept să recurgă la intentarea unei acţiuni.

60. Astfel, instanța conchide că, proprietarul unui bun imobil în drept de a pretinde încetarea atentării inadmisibile asupra dreptului de proprietate, doar atunci când construcțiile ce se ridică afectează în mod inadmisibil bunul său.

61. La caz, s-a stabilit că, reclamanta în susținerea acțiunii sale a invocat precum că, prin pîrîta S.A.”Pan Com” creează obstacole în exercitarea dreptului de proprietate asupra bunului imobil, însă acest fapt nu a fost probat prin mijloace de probă admisibile de către instanța de judecată.

62. Contrar acestora, la caz, nu au fost administrate probe pertinente, concludente și admisibile care să confirme argumentele invocate în acțiune de către reclamantă, din care considerente, se impune adoptarea unei soluții de respingere a acțiunii.

63. Instanța de judecată remarcă faptul că, potrivit art. 9 alin. (1) și (2) CPC, instanţei judecătorești îi revine un rol diriguitor în organizarea şi desfășurarea procesului, ale cărui limite şi al cărui conţinut sînt stabilite de prezentul cod şi de alte legi.

64. Consideră instanța că, pârâta se află într-un colaps probatoriu ce se remarcă prin lipsa unui areal de acțiuni care ar veni să contrazică situația faptică, fapt care nu poate fi interpretat în defavoarea pretențiilor reclamantei, în acest sens, instanța va respinge declarațiile acesteia prin prisma probelor administrate, cît și lipsa unor probe în susținerea poziției adoptate.

65. În acest sens, Curtea Europeană a Drepturilor Omului a relevat în jurisprudenţa sa constantă, rezultând din prevederile art. 6 § 1 din Convenţia Europeană pentru Apărarea Drepturilor Omului şi a Libertăţilor Fundamentale, că nu se impune motivarea în detaliu a unei decizii prin care o instanţă de recurs, întemeindu-se pe dispoziţii legale specifice,

respinge recursul declarat împotriva sentinţei pronunţate de o instanţă inferioară, ca fiind lipsit de şanse de succes (cauza Rebai şi alţii contra Franţei, Comisia Europeană a Drepturilor Omului, 25 februarie 1995, nr. 26561/1995).

66. Astfel, reieșind din cele enunțate mai sus, în temeiul normelor materiale cît și procesuale aplicabile speței, instanța de judecată consideră posibil de a respinge cererea de chemare în judecată înaintată de S.R.L. ”Ascensiune-Top” împotriva S.A.”Pan-Com” privind recunoașterea dreptului de proprietate asupra bunului imobil, dispunerea rectificării înscrierilor în Registrul Bunurilor Imobile, obligarea pârâtului de a nu crea obstacole și încasarea venitului ratat și cheltuielilor de judecată ca fiind neîntemeiate.

67. În conformitate cu prevederile art. art. 238-241 CPC al RM, instanţa de judecată,

h o t ă r ă ş t e:

Se respinge cererea de chemare în judecată depusă de S.R.L. ”Ascensiune-Top” împotriva S.A.”Pan-Com” privind recunoașterea dreptului de proprietate asupra bunului imobil, dispunerea rectificării înscrierilor în Registrul Bunurilor Imobile, obligarea pârâtului de a nu crea obstacole și încasarea venitului ratat și cheltuielilor de judecată, ca neîntemeiată.

Hotărîrea este cu drept de atac în ordine de în apel în Curtea de Apel în Chişinău în termen de 30 zile din momentul pronunțării dispozitivului, prin intermediul Judecătoriei Chişinău sediul centru.

Preşedintele şedinţei
judecătorul **Brăgaru Alina**