Prima instanță: Judecătoria Soroca, sediul Central (judecător: Brașoveanu D.)
dosarul nr.2a-1635/2024

CURTEA DE APEL NORD
Colegiul Civil și de contencios administrativ

DECIZIE

07 august 2025 mun. Bălți
Instanța compusă din:
Președintele ședinței Grosu Stanislav
Judecătorii: Țihonschi Alina și Holban Radu
Grefier: Inna Oineagra

examinând în ședință publică, apelul declarat de SC „Cramax Grup" SRL prin intermediul avocatului stagiar Botezatu Mihai împotriva hotărârii Judecătoriei Soroca (sediul Central) din 19.06.2024,

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de SC „Cramax Grup" SRL către Furtuna Vladimir *****, intervenienți accesorii Rotaru Tudor *****, ÎS „Acva Nord", Primăria com. Cosăuți, r-nul Soroca, SC „AMG-Kernel" SRL cu privire la obligarea deconectării imobilelor de la sistemul de apeduct, obligarea la asigurarea accesului liber, de a nu crea impedimente la sistemul de apeduct și încasarea sumei,-

a c o n s t a t a t :

Pretențiile reclamantului:

La data de 03 martie 2023, SC „Cramax Grup" SRL, prin intermediul administratorului Pavliuc Serghei a depus cerere de chemare în judecată către Furtuna Vladimir Ion, intervenienți accesorii Rotaru Tudor *****, ÎS „Acva Nord", Primăria com. Cosăuți, r.nl Soroca, SC „AMGKernel" SRL cu privire la obligarea deconectării imobilelor de la sistemul de apeduct, obligarea la asigurarea accesului liber, de a nu crea impedimente la sistemul de apeduct și încasarea sumei.

În motivarea acțiunii a indicat că, SC „Cramax Grup" SRL deține 7,64 % cotă parte din terenul cu nr. cadastral *****situat în *****. Pe terenul respectiv SC „Cramax Grup" SRL deține cu drept de proprietate și construcțiile cu nr. cadastral *****, *****, *****, care au fost racordate la sistemul de apeduct și electricitate care aparțin tot SC „Cramax Grup" SRL. Sistemele de apeduct și electricitate sus-menționate au fost achiziționate în anul 2014 de către SC „Cramax Grup" SRL de la SRL „Avicola Găinușa Noastră"(radiată din registrul persoanelor juridice la data de 3 ianuarie 2017) fapt confirmat prin facturile Seria, Nr. JB2638620 din 14.10.2014 și JB2638620 din 14.10.2014. Potrivit facturilor fiscale, sistemele menționate mai sus sunt compuse din 1. pompă de apă, țeavă polietilenă cu o lungime de 500 m, țeavă din metal cu o lungime de 500 m și un turn de înaltă presiune; 2. transformator 250/10, cablu АСБ 3х95 cu lungimea de 180 m și contor electric).

A susținut că în primăvara anului 2022, efectuând o verificare de rutină a imobilelor ce aparțin SC „Cramax Grup” SRL, s-a stabilit că în urma unor intervenții ilegale efectuate de Furtuna Vladimir Ion acționând în calitate de fondator și administrator al GŢ „Furtuna Vladimir” asupra sistemului de apeduct ce aparține SC „Cramax Grup” SRL, au fost integral deconectate de la acesta imobilele ce aparțin tot SC „Cramax Grup” SRL şi conectate la acesta doar imobilele ce aparțin pârâtului. Încercând soluționarea pe cale amiabilă a situație create, membrii organului de conducere ai SC „Cramax Grup” SRL au inițiat discuții cu pârâtul, cărora li s-a solicitat deconectarea benevolă a imobilelor ce le aparțin de la sistemul de apeduct şi aducerea în starea inițială a sistemului de apeduct, cu reconectarea la acesta a imobilelor ce aparțin reclamantului, însă în urma unor tratative și promisiuni că totul va fi readus la starea inițială sau cel puțin că imobilele SC „Cramax Grup” SRL vor fi conectate la sistemul de apeduct, cu fiecare zi ce trecea pârâtul împiedica tot mai mult accesul membrilor organului de conducere ai SC „Cramax Grup” SRL atât pe terenul comun cât și la sistemul de apeduct şi turnul de apă, motivând astfel că atât sistemul de apeduct cât și cel de electricitate nu aparțin SC „Cramax Grup” SRL şi prin urmare ar fi proprietate comună.

A mai menționat că în perioada tratativelor cu pârâtul, considerând că problema cu sistemul de apeduct şi electricitate va fi rezolvată pe cale amiabilă ca urmare a numeroaselor promisiuni ale acestora, SC „Cramax Grup” SRL a identificat un potențial chiriaș al imobilelor ce aparțin celui din urmă, care preconiza să desfășoare activitatea de creșcătorie de porcine și abator.

La data de 23.05.2022, între SC „Cramax Grup” SRL şi potențialul chiriaș SRL „Femax-Nord” a fost încheiat un contract de locațiune pe imobilele respective, suma căruia constituia 60 000,00 lei pe lună.

La sfârșitul lunii mai a anului 2022, membrii organului de conducere al SC „Cramax Grup” SRL şi SRL „Femax-Nord” s-au deplasat la locul imobilelor ce urmau a fi luate în chirie de SRL „Femax-Nord”, astfel că aducând la cunoștința coproprietarului Furtuna Vladimir că începând cu data de 23.05.2022, în temeiul contractului de locațiune SRL „Femax-Nord” urmează să desfășoare şi el activitatea de creșcătorie a porcinelor pe teritoriul fermei deținute în comun, acesta în mod ironic a evidențiat că activitatea în cauză nu poate fi desfășurată fără a avea acces la apă menajeră şi fără a dispune de groapă acumulare a apelor uzate.

Prin urmare, atât reclamantului cât şi potențialului chiriaș, pârâtul Furtuna Vladimir a dat de înțeles că refuză să reconecteze imobilele ce aparțin SC „Cramax Grup” SRL la sistemul de apeduct, iar accesul pe terenul comun şi la sistemul de apeduct ar putea fi limitat, odată ce pe teritoriul aferent construcțiilor sale, acesta nu va permite nici intrarea nici ieșirea, iar la sistemul de apeduct acesta nu va permite racordarea imobilelor ce aparțin SC „Cramax Grup” SRL.

În urma celor invocate de Furtuna Vladimir, prin răspunsul oferit la Notificarea nr. 01/CG-FN din 06.06.2022, SRL „Femax-Nord” a comunicat că refuză să semneze actul de predare-primire a imobilelor în locațiune, invocând că, dat fiind faptul că imobilele SC „Cramax Grup” SRL nu sunt şi nu pot fi racordate în viitorul apropiat la sistemul de apeduct, activitatea pe care preconizau să o desfășoare nu poate fi inițiată iar valoarea

locațiunii stabilite de comun acord nu se justifică ca urmare a acestuia fapt, şi prin urmare se impune necesitatea rezolvării contractului de locațiune.

În vederea evitării rezultatelor negative a rezoluțiunii contractului de locațiune şi pentru a încerca din nou soluționarea pe cale amiabilă a litigiului, la data de 20.07.2022, administratorul SC „Cramax Grup" SRL în comun cu jurisconsultul s-au deplasat din nou la ferma ce aparține pârâtului, astfel că manifestând un comportament inadecvat şi exprimând un limbaj impertinent, Furtuna Vladimir din nou a îngrădit accesul reprezentaților reclamantului pe terenul comun şi la sistemul de apeduct, invocând că de fiecare dată că „sistemul de apeduct nu vă aparține, iar terenul acesta este proprietatea mea personală, prin urmare nu aveți ce căuta aici", iar cu amenințări și cuvinte injurioase a solicitat reprezentanților SC „Cramax Grup" SRL să părăsească ferma.

Despre circumstanțele menționate, prin intermediul 112 a fost sesizat şi organul de poliţie, însă invocând lipsa de probe şi audiind doar pârâtul Furtuna Vladimir, care a recunoscut circumstanțele expuse în cerere dar care a negat amenințările şi cuvintele injurioase, în privința celui din urmă nu a putut fi pornit nici măcar dosar contravențional, deşi la materialele cauzei au fost anexate actele de proprietate asupra sistemului de apeduct şi terenului ce aparține inclusiv SC „Cramax Grup" SRL, iar în mod expres acesta a invocat că sistemul de apeduct i-ar aparține lui.

Menționează că pentru respectarea procedurii prealabile, la data de 02.11.2022, în adresa pârâtului a fost expediată o cerere prealabilă prin care s-a solicitat: Deconectarea de la sistemul de apeduct instalat pe terenul cu nr. cadastral *****situat în *****, a imobilelor ce aparțin acestuia şi reconectarea la acesta a imobilelor ce aparțin SC „Cramax Grup" SRL; Asigurarea accesului liber la sistemul de apeduct şi sistemul de electricitate instalate pe terenul cu nr. cadastral *****situat în ***** pentru eventuale intervenții; Asigurarea accesului liber pe terenul cu nr. cadastral *****situat în ***** deținut în comun cu SC „Cramax Grup" SRL; Achitarea prin transfer în termen de cel mult 7 zile calendaristice din momentul recepționării cererii la contul SC „Cramax Grup" SRL a sumei de 300 000,00 lei cu titlu de profit ratat, ca urmare a pierderii din vina acestuia a profitului în urma rezoluțiunii contractului de locațiune nr. 1/2022 din 23.05.2022.

Totodată, reclamantul a informat despre faptul că până la momentul depunerii cererii de chemare în judecată, pârâtul nu a oferit un răspuns la cererea înaintată precum şi nu a executat nici una din cerințele înaintate prin cererea prealabilă.

Prin urmare, consideră că acesta urmează a fi obligat să execute cele solicitate prin hotărâre judecătorească.

Reieșind din prevederile legale, constată fără echivoc că în urma acțiunilor sale ilegale, pârâtul a creat reclamantului o serie de prejudicii care în consecință au determinat locatarul să renunțe la locațiune.

Prin urmare, deduce faptul că în cazul în care pârâtul ar fi avut un comportament normal şi nu ar fi deconectat de la sistemul de apeduct imobilele ce aparțin reclamantului, fiind astfel posibilă alimentarea cu apă menajeră a spațiului ce urma a fi primit în locațiune de SRL „Femax-Nord", cel din urmă nu ar fi renunțat la locațiune, fapt care

poate fi dedus inclusiv din răspunsul acestora, or, alte circumstanțe care ar fi determinat SRL „Femax-Nord” să renunțe la locațiune nu există.

Corespunzător, consideră că se impune necesitatea reparării de către pârât a prejudiciului cauzat prin acțiunile sale, cu obligarea astfel de a executa silit acest fapt prin hotărâre judecătorească, or, după cum s-a menționat, fiind de rea-credință, pârâtul nici măcar nu a reacționat la cererea prealabilă a reclamantului, nemaivorbind de o executare a obligațiilor indicate în aceasta.

Reclamantul a solicitat instanței obligarea lui Furtuna Vladimir *****să deconecteze imobilele ce aparţin acestuia de la sistemul de apeduct instalat pe terenul cu nr. cadastral *****situat în *****, cu reconectarea la sistemul de apeduct a imobilelor ce aparțin SC „Cramax Grup” SRL; a obliga pe Furtuna Vladimir să asigure SC „Cramax Grup” SRL accesul liber şi să nu creeze careva impedimente la sistemul de apeduct şi sistemul de electricitate instalate pe terenul cu nr. cadastral *****, situat în *****; a obliga pe Furtuna Vladimir *****să asigure accesul liber pe terenul cu nr. cadastral *****situat în ***** deținut în comun cu SC „Cramax Grup” SRL; a încasa din contul pârâtului Furtuna Vladimir în beneficiul SC „Cramax Grup” SRL - suma de 300 000,00 lei cu titlu de profit ratat, ca urmare a pierderii din vina acestora a profitului în urma rezoluțiunii contractului de Locațiune nr. 1/2022 din 23.05.2022.

Prin încheierea Judecătoriei Soroca (sediul Central) din 21 noiembrie 2023, cererea înaintată de către Bot Alexandru cu privire la tragerea în proces a intervenienților accesorii a fost admisă, au fost atrași Rotaru Tudor, ÎS „Acva Nord”, Primăria com. Cosăuți, r-nul Soroca și SC „AMG-Kernel” SRL.

În cadrul ședinței judiciare, reprezentantul reclamantului, avocatul stagiar Mihai Botezatu a renunțat la capătul cerinței de deconectare de la apeduct a lui Fortună Vladimir.

Poziţia instanţei de fond:

Prin hotărârea Judecătoriei Soroca (sediul Central) din 19.06.2024 acțiunea a fost respinsă.

Solicitarea apelantului:

Nefiind de acord cu hotărârea menționată, la data de 03.07.2024, SC „Cramax Grup” SRL prin intermediul avocatului stagiar Botezatu Mihai a contestat hotărârea primei instanţe, solicitând admiterea apelului, casarea hotărârii contestate.

Potrivit art.362 alin.(1) Cod de procedură civilă, termenul de declarare a apelului este de 30 de zile de la data pronunțării dispozitivului hotărârii, dacă legea nu prevede altfel.

La caz, s-a stabilit cu certitudine că, dispozitivul hotărârii contestate cu apel a fost emis la data de 19.06.2024, iar cererea de apel nemotivată, a fost depusă la 03.07.2024, prin urmare în termenul prevăzut de lege.

Argumentele părţilor:

În motivarea apelului depus de către SC „Cramax Grup” SRL, aceasta a menționat că nu este de acord cu Hotărârea Judecătorului Judecătoriei Soroca, Sediul Central din 19 iunie 2024, considerând-o neîntemeiată emisă contrar circumstanțelor reale ale cauzei, cu încălcarea directă a normelor de drept material, fiind pasibilă de a fi casată.

Relevă că este vorba de un bun, turn de apă care nu este identificat dar care conform afirmațiilor părților este situat pe terenul comun dar anume pe parcela ce aparține lui Furtuna Vladimir.

Relevă că pârâtul a invocat că el nu a deconectat pe nimeni de la apeduct, ci singur nu a avut mult timp apă, astfel fiind nevoit, a construit apeductul iar ulterior singur s-a conectat la sistemul de apă la IS „Acva-Nord", care au şi efectuat reconstrucția noului apeduct, fapt probat prin proiectul de execuție, avizul de branșare nr. 18 din 22.05.2018, autorizație de construire, act de predare-primire din 09.09.2019 ș.a.

Susține că nu a fost explicat și probat faptul conectării și deconectării de la apeduct, procesul cum anterior au avut acces la apă, nu sunt anexate facturi ce ar dovedi faptul utilizării anterioare a apeductului, nu este un oarecare contract de superficie sau servitute prin care reclamantul avea anterior acces nemijlocit la acel turn iar acum a fost deposedat de acest drept. Astfel nu este dovada faptului creării impedimentelor la sistemul de apeduct dar mai ales electricitate.

A menționat că instanța de fond nu a constatat și elucidat pe deplin circumstanțele importante pentru soluționarea cauzei, iar concluziile primei instanțe, expuse în hotărâre, sunt în contradicție cu circumstanțele cauzei.

Deși în Hotărârea supusă apelului, instanța de fond a făcut referire la încheierea IP Soroca și conținutul acesteia, la adoptarea hotărârii contestate, aceasta nu a ținut cont de declarațiile făcute de intimat pe marginea plângerii înaintate IP Soroca la data de 09.08.2022.

Deși inclusiv în cadrul procesului a fost explicat minuțios și confirmat de ambele părți faptul că aprovizionarea cu apă a imobilelor avea loc din izvorul din pădure, prin acumularea acesteia în turnul de apă și distribuirea către imobilele coproprietarilor, instanța de fond a reținut că la caz nu a fost explicat și probat faptul conectării și deconectării de la apeduct, procesul cum anterior au avut acces la apă.

Susține că deși hotărârea contestată se bazează inclusiv pe declarațiile intimatului precum că el nu a deconectat pe nimeni de la apeduct, ci singur nu a avut mult timp apă, astfel fiind nevoit a construit apeductul iar ulterior singur s-a conectat la sistemul de apă la ÎÎS „Acva-Nord", instanța de fond nu a luat în calcul declarațiile lui Furtuna Vladimir pe marginea plângerii înaintate IP Soroca la data de 09.08.2022, potrivit cărora, incași Furtuna Vladimir menționează că, „pot comunica că aproximativ până în anul 2017-2018, toți agenții economici se foloseau de rezervorul de apă, apa venind din izvorul din pădure"; Tot pe atunci, cu toţi agenții economici a fost dusă o discuție să renovăm traseul. Nimeni nu a fost de acord: Astfel eu având încheiat contract cu Regia Apă Canal Soroca, am deconectat traseul de care nu mă foloseam. Pe alţi agenți economici eu i-am preîntâmpinat că vor fi deconectați de la apă, dacă nu contribuie la instalarea traseului".

Susține astfel că în speță se constată fără echivoc faptul că pe parcursul examinării cauzei, intimatul și-a schimbat retorica, iar fiind atenționată despre acest fapt, instanța de fond în ședințele judiciare şi fiind dat citire declarațiilor lui Furtuna Vladimir, instanța de fond a făcut abstracție de declarațiile inițiale ale intimatului, evidențiind în final doar alegațiile lui Furtuna Vladimir din faza dezbaterilor judiciare.

Constată că în speță, instanța de fond a admis inclusiv concluzii expuse în hotărâre care sunt în contradicție totală cu circumstanțele cauzei și probele administrate.

Consideră relevant speței și faptul că în faza dezbaterilor judiciare, Furtuna Vladimir a confirmat că în momentul discuțiilor cu reprezentantul SRL „Femax-Nord", i-a reproșat celui din urmă că nu are ce închiria de la SC „Cramax Grup" SRL în contextul în care pe teritoriul fermei SC „Cramax Grup" SRL nu are nici apă, nici canalizare, însă în pofida acestui fapt, și în pofida faptului că insăși intimatul a confirmat discuția cu reprezentantul SRL „Femax-Nord" și intenția de a-l determina pe cel din urmă să renunțe la locațiune, instanța de fond nu a luat în considerare acest fapt, evidențiind vag doar faptul că Furtuna Vladimir este o persoană de bună-credinţă și prin urmare circumstanțele invocate de SC „Cramax Grup" SRL nu-și găsește confirmare.

Suplimentar relevă că la depunerea cererii de chemare în judecată, SC „Cramax Grup" SRL a formulat 4 (patru) capete de cerere, însă, în speță reține că instanța de fond s-a expus efectiv doar asupra unuia dintre cele patru capete de cerere, astfel că au rămas fără examinare şi apreciere capetele de cerere cu privire la 1. obligarea lui Furtuna Vladimir *****, IDNP: ***** cu domiciliul în ***** să asigure SC „Cramax Grup" SRL accesul liber şi să nu creeze careva impedimente la sistemul de apeduct şi sistemul de electricitate instalate pe terenul cu nr. cadastral *****situat în *****: 2. obligarea cet. Furtuna Vladimir *****, IDNP: ***** cu domiciliul în *****să asigure accesul liber pe terenul cu nr. cadastral *****situat în ***** deținut în comun cu SC „Cramax Grup" SRL, 3. încasarea din contul paratului Furtuna Viadimir Ion, IDNP: ***** cu domiciliul în *****în beneficiul SC „Cramax Grup" SRL. c/t: 1004600057672 cu sediul în mun. Chișinău, sec. Ciocana, str. Voluntarilor, 12/2. ap.(of.) 55 a sumei de 300 000,00 lei cu titlu de profit ratat, ca urmare a pierderii din vina acestuia a profitului în urma rezoluțiunii contractului de locațiune nr. 1/2022 din 23.05.2022.

În conținutul hotărârii supuse apelului, instanța de fond nu a dat apreciere sub nici o formă prin argumente legale și pertinente capetelor de cerere menționate, limitându-se astfel doar la invocarea unor norme de drept material și fără a se expune asupra motivelor de respingere a acestora, creând astfel senzația că în procesul de judecată reclamantul nu a fost auzit efectiv.

Concluzionează că la examinarea cauzei în fond, contrar rolului primordial și de deosebită importanță al instanței de fond, nu a fost auzit, iar toate argumentele părții

reclamante deși au fost confirmate integral, nu au fost reținute — instanța de fond neținând cont de principiul potrivit căruia examinarea cauzei are loc sub toate aspectele, complet şi obiectiv, urmând a fi clarificate circumstanțele ce au importanță pentru soluționarea justă a acesteia.

Reamintește instanței ierarhie superioare că, obligația motivării hotărârii judecătorești se impune spre a arăta părților că judecătorii au examinat fiecare pretenție sau obiecție pe care au înaintat-o acestea si, totodată, spre a se da posibilitate instanțelor superioare să controleze dacă judecarea s-a făcut cu respectarea legii.

Or, reține că motivarea trebuie să fie clară, precisă şi necontradictorie, astfel încât din ea să rezulte justețea soluției pronunțate, or, o motivare corectă presupune: răspunsuri precise la toate capetele de cerere şi la toate apărările formulate, pe baza tuturor probelor administrate în cauză, a argumentelor si raționamentelor juridice, a principiilor și a regulilor de drept substanțial şi procesual; referirea la realitatea faptelor şi la judecățile verificate în concret în speţa respectivă, prin evitarea motivărilor pe formulări generale, abstracte; consecvența şi principialitatea, care exclud existența considerentelor contradictorii, respectarea strictă a soluţiei dispozitivul hotărârii.

În cadrul ședințelor de judecată în ordine de apel, avocatul stagiar Botezatu Mihai în interesele SC „Cramax Grup” SRL a declarat în fața instanței de apel că susține cererea de apel din motivele invocate și solicită admiterea acesteia cu casarea hotărârii Judecătoriei Soroca (sediul Central) din 19.06.2024 cu emiterea unei hotărâri noi prin care cererea de chemare în judecată să fie admisă integral.

Suplimentar, a explicat instanței de apel că turnul de acumularea apei se află pe teritoriul lui Furtuna Vladimir care a fost cumpărat la licitație împreună cu turnul, orientativ în perioada anilor 2014-2015.

Cu referire la deconectarea sistemului de apeduct de la imobilele ce aparțin SC „Cramax Grup” SRL a aflat în anul 2022, în acest sens a fost înaintată somație la care intimatul Furtuna Vladimir nu a răspuns. Motiv din care a fost înaintată cererea de chemare în judecată.

Reprezentantul intimatului Furtuna Vladimir, avocatul Bot Alexandru în cadrul ședințelor petrecute în instanța de apel, a pledat pentru respingerea cererii de apel depuse și menținerea hotărârii Judecătoriei Soroca (sediul Central) din 19.06.2024.

Suplimentar, a explicat instanței de apel că Furtuna Vladimir a procurat la licitația terenul cu accesoriile amplasate pe acesta în anul 2014, iar turnul de acumularea apei nu are număr cadastral separat de teren.

Intimatul Furtuna Vladimir, în cadrul ședințelor de apel pentru examinarea fondului cauzei, a pledat pentru respingerea cererii de apel depuse și menținerea hotărârii Judecătoriei Soroca (sediul Central) din 19.06.2024.

Totodată a explicat instanței că anterior apa din turn se acumula din pădure și se distribuia la agenții economici inclusiv și se folosea de apa respectivă când era necesar alimentându-se de la ferma de bovine. SC „Cramax Grup” SRL nu permitea de a se pompa apa în turnul amplasat pe teritoriul său, astfel intimatul a rămas fără apă fiind nevoit să-și instaleze o rețea nouă dar același traseu conectat la Aqua-Nord, însă apa se acumulează în același turn amplasat pe teritoriul său.

De apa din turn se folosește intimatul și un agent economic Alidan-com.

Iar despre faptul că a deconectat pe cineva de la apă dacă nu contribuie la instalarea traseului nu a declarat, singur a fost deconectat de la sursă, or nu se mai pompa apă din pădure.

Intervenienții accesorii Rotaru Tudor *****, ÎS „Acva Nord”, Primăria com. Cosăuți, r-nul Soroca, SC „AMG-Kernel” SRL fiind citați legal, în cadrul ședințelor petrecute în ordine de apel, nu s-a prezentat și nici nu au anunțat motivele imposibilității prezenței sale.

În conformitate cu dispozițiile art. 379 alin. (2) Cod procedură civilă, neprezentarea în şedinţa de judecată a apelantului sau a intimatului, a reprezentanţilor acestora, precum şi a unui alt participant la proces, citaţi legal despre locul, data şi ora şedinţei, nu împiedică judecarea apelului. În consecință, coroborând normele enunțate, Colegiul civil a considerat posibilă examinarea apelului în lipsa intervenienților accesorii.

Aprecierea instanţei de apel:

Analizând argumentele apelului în raport cu materialele cauzei, colegiul civil consideră că apelul urmează a fi respins cu menținerea hotărârii instanței de fond din următoarele considerente.

Potrivit prevederilor art.385 lit.a) Cod de procedură civilă, instanţa de apel, după de judecă apelul, este în drept să respingă apelul şi să menţină hotărârea primei instanţe.

Prima instanţă a examinat cauza sub toate aspectele, cu respectarea normelor de drept material şi procedural, apreciind la justa valoare probele administrate în conformitate cu prevederile art. 130 Cod de procedură civilă, RM şi a pronunțat o hotărâre legală şi întemeiată.

În conformitate cu art. 239 Cod de procedură civilă, 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.

Potrivit art. 373 Cod de procedură civilă, (1) 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.

(2) 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.

Prevederile legale menționate obligă în mod expres instanța de apel să verifice circumstanțele și raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanțe, precum și cele care nu au fost stabilite și este obligată să verifice legalitatea hotărârii în întregul ei și să se pronunțe asupra tuturor motivelor invocate în apel.

În cadrul examinării cauzei, Colegiul Civil a constatat că potrivit extrasului din Registrul Bunurilor Imobile, SC „Cramax Grup" SRL deține 7,64 % cotă parte din terenul cu nr. cadastral *****situat în *****. Totodată, se atestă că pe terenul respectiv, SC „Cramax Grup" SRL deține cu drept de proprietate și construcțiile cu nr. cadastral *****, *****, ***** (f.d. 22).

Conform facturilor Seria, Nr. JB2638620 din 14.10.2014 şi JB2638620 din 14.10.2014, construcțiile cu nr. cadastral *****, *****, ***** au fost racordate la sistemul de apeduct şi electricitate care aparțin SC „Cramax Grup" SRL și care au fost achiziționate în anul 2014 de către SC „Cramax Grup" SRL de la SRL „Avicola Găinuşa Noastră" (f.d. 46-47).

Potrivit facturilor fiscale Seria, Nr. JB2638620 din 14.10.2014 şi JB2638620 din 14.10.2014, sistemele menționate mai sus sunt compuse din 1. pompă de apă, țeavă polietilenă cu o lungime de 500 m, țeavă din metal cu o lungime de 500 m şi un turn de înaltă presiune; 2. transformator 250/10, cablu АСБ 3х95 cu lungimea de 180 m şi contor electric (f.d. 46-47).

La data de 03 martie 2023, SC „Cramax Grup" SRL, prin intermediul administratorului Pavliuc Serghei a depus cerere de chemare în judecată către Furtuna Vladimir Ion, intervenienți accesorii Rotaru Tudor *****, ÎS „Acva Nord", Primăria com. Cosăuți, r.nl Soroca, SC „AMGKernel" SRL cu privire la obligarea deconectării imobilelor de la sistemul de apeduct, obligarea la asigurarea accesului liber, de a nu crea impedimente la sistemul de apeduct și încasarea sumei, solicitând expres obligarea lui Furtuna Vladimir *****să deconecteze imobilele ce aparţin acestuia de la sistemul de apeduct instalat pe terenul cu nr. cadastral *****situat în *****, cu reconectarea la sistemul de apeduct a imobilelor ce aparțin SC „Cramax Grup" SRL; a obliga pe Furtuna Vladimir să asigure SC „Cramax Grup" SRL accesul liber şi să nu creeze careva impedimente la sistemul de apeduct şi sistemul de electricitate instalate pe terenul cu nr. cadastral *****, situat în *****; a obliga pe Furtuna Vladimir *****să asigure accesul liber pe terenul cu nr. cadastral *****situat în ***** deținut în comun cu SC „Cramax Grup" SRL; a încasa din contul pârâtului Furtuna Vladimir în beneficiul SC „Cramax Grup" SRL - suma de 300 000,00 lei cu titlu de profit ratat, ca urmare a pierderii din vina acestora a profitului în urma rezoluțiunii contractului de Locațiune nr. 1/2022 din 23.05.2022.

Prin încheierea Judecătoriei Soroca (sediul Central) din 21 noiembrie 2023, cererea înaintată de către Bot Alexandru cu privire la tragerea în proces a intervenienților accesorii a fost admisă, au fost atrași Rotaru Tudor, ÎS „Acva Nord", Primăria com. Cosăuți, r-nul Soroca și SC „AMG-Kernel" SRL.

În cadrul ședinței judiciare, reprezentantul reclamantului, avocatul stagiar Mihai Botezatu a renunțat la capătul cerinței de deconectare de la apeduct a lui Fortună Vladimir.

Prin hotărârea Judecătoriei Soroca (sediul Central) din 19.06.2024 acțiunea a fost respinsă.

Nefiind de acord cu hotărârea menționată, la data de 03.07.2024, SC „Cramax Grup" SRL prin intermediul avocatului stagiar Botezatu Mihai a contestat hotărârea primei instanţe, solicitând admiterea apelului, casarea hotărârii contestate.

Conform art. 500 CC al RM, (1) Proprietarul are drept de posesiune, de folosinţă şi de dispoziţie asupra bunului. (2) Dreptul de proprietate este perpetuu. (3) Dreptul de proprietate poate fi limitat prin lege sau de drepturile unui terţ. (4) Dreptul de folosinţă include şi libertatea persoanei de a nu folosi bunul.

Potrivit art. 501 alin. (1) CC al RM, „Proprietatea este, în condiţiile legii, inviolabilă".

Alin. (2) al aceluiași articol prevede că, „Dreptul de proprietate este garantat. Nimeni nu poate fi silit a ceda proprietatea sa, afară numai pentru cauză de utilitate publică pentru o dreaptă şi prealabilă despăgubire. Exproprierea se efectuează în condiţiile legii".

Conform prevederilor art. 491 alin. (1), (2) Cod civil, Persoana care deposedează posesorul sau îi tulbură posesia se consideră că acţionează ilegal, în sensul prezentei secţiuni, dacă acţionează fără consimțământul posesorului, iar deposedarea sau tulburarea nu este permisă de lege, în afară de alte mijloace de apărare prevăzute de lege, posesorul deposedat sau tulburat ilegal are dreptul la repararea prejudiciului cauzat conform dispoziţiilor legale privind răspunderea delictuală.

Conform art. 543 alin. (1), (2) Cod civil, Proprietatea este comună în cazul în care asupra unui bun au drept de proprietate doi sau mai mulți titulari. Proprietatea comună poate apărea în temeiul legii sau în baza unui act juridic.

Potrivit art. 544 alin. (1-3) Cod civil, Proprietatea comună poate fi caracterizată prin delimitarea cotei fiecărui proprietar(proprietate pe cote-părţi) sau prin nedelimitarea cotelor-părţi (proprietate în devălmăşie). Dacă bunul este comun, proprietatea pe cote-părţi se prezumă până la proba contrară. Coproprietarii devălmaşi pot atribui bunurilor comune regimul proprietăţii comune pe cote-părţi.

În corespundere cu prevederile art. 546 alin. (1), (2) Cod civil, Fiecare coproprietar are dreptul de a folosi bunul proprietate comună pe cote-părţi în măsura care nu schimbă destinaţia lui şi nu aduce atingere drepturilor celorlalţi coproprietari. Modul de folosire a bunului comun se stabileşte prin acordul coproprietarilor sau, în caz de divergenţe, prin hotărâre judecătorească în baza unei aprecieri echitabile a intereselor tuturor coproprietarilor.

Conform art. 19 alin. (1), (2) Cod civil, în condițiile legii, persoana lezată într-un drept al ei sau într-un interes recunoscut de lege poate cere repararea integrală a prejudiciului patrimonial şi nepatrimonial cauzat astfel. Se consideră prejudiciu patrimonial cheltuielile pe care persoana lezată le-a suportat sau urmează să le suporte la restabilirea dreptului sau interesului recunoscut de lege încălcat, distrugerea sau deteriorarea bunurilor sale (daună reală), precum şi profitul ratat ca urmare a încălcării dreptului sau interesului recunoscut de lege (profit ratat).

Potrivit art. 936 alin. (1) Cod civil, Despăgubirile pentru prejudiciul patrimonial cauzat prin neexecutarea obligației reprezintă suma de bani care va pune creditorul, pe cât este posibil, în situația în care s-ar fi aflat dacă obligația s-ar fi executat în mod corespunzător.

Aceste despăgubiri acoperă dauna suferită real(inclusiv cheltuielile suportate și reducerea valorii bunului) şi profitul ratat de creditor.

În conformitate cu prevederile art. 1998 alin. (1) Cod 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.

Colegiul Civil constată că, la caz, SC „Cramax Grup" SRL a formulat prezenta acțiune civilă către Furtuna Vladimir, invocînd următoarele pretenții:

1. Obligarea pârâtului Furtuna Vladimir Ion să deconecteze imobilele ce îi aparțin de la sistemul de apeduct instalat pe terenul cu nr. cadastral *****, situat în *****, și să reconecteze la același sistem de apeduct imobilele ce aparțin reclamantului SC „Cramax Grup" SRL.
   (Capătul de cerere privind obligarea pîrîtului de a deconecta imobilele ce îi aparțin de la sistemul de apeduct instalat pe terenul cu nr. cadastral *****, *a fost ulterior retras în fața instanței de fond la etapa de pregătire a cauzei pentru dezbateri judiciare. f.d. 118 verso)*
2. Obligarea pârâtului Furtuna Vladimir Ion să asigure accesul liber al SC „Cramax Grup" SRL la sistemul de apeduct și sistemul de electricitate instalate pe terenul cu nr. cadastral *****, și să nu creeze impedimente la utilizarea acestora.
3. Obligarea pârâtului Furtuna Vladimir Ion să asigure accesul liber pe terenul cu nr. cadastral *****, situat în *****, teren deținut în proprietate comună cu SC „Cramax Grup" SRL.
4. Încasarea sumei de 300.000,00 lei din contul pârâtului Furtuna Vladimir Ion, în beneficiul reclamantului SC „Cramax Grup" SRL,–cu titlu de profit ratat, reprezentând prejudiciul cauzat prin rezoluțiunea contractului de locațiune nr. 1/2022 din 23.05.2022, intervenită, potrivit reclamantului, din vina pârâtului, care a împiedicat racordarea la apă a imobilelor ce urmau a fi închiriate.

Cu privire la obligarea pârâtului Furtuna Vladimir Ion să deconecteze imobilele ce-i aparțin de la sistemul de apeduct și să reconecteze imobilele SC „Cramax Grup" SRL, instața de judecată reține că în speţăSRL "CramaxGrup" nu deține un drept real al asupra apeductului, or din actele dosarului rezultă că sistemul de apeduct (inclusiv turnul de apă) este amplasat pe terenul aflat în proprietatea exclusivă a pârâtului.

Reclamantul nu a prezentat un titlu de proprietate, contract de superficie, act de servitute sau înscriere cadastrală distinctă care să-i confere un drept real asupra apeductului.

Facturile din 2014 (emise de SRL „Avicola Găinușa Noastră") nu constituie act translativ de proprietate asupra unui bun imobil, ci doar confirmă achiziția unor bunuri mobile (pompă, țevi, cabluri).

Potrivit proiectului de execuție, avizului de branșare nr. 18 din 22.05.2018, autorizației de construire, actului de predare-primire din 09.09.2019, se atestă că de către ÎIS „Acva-Nord" a fost construit un nou apeduct, la care este conectat Furtuna Vladimir (f.d. 136; 138; 144; 139).

Astfel, din materialele cauzei cu certitudine se atestîă faptul că sistemul de apeduct actual nu mai este același, or conform probelor depuse de pârât (proiectul de execuție, avizul de branșare nr. 18 din 22.05.2018, autorizația de construire și actul de predare-primire din 09.09.2019), acesta a edificat o nouă rețea de apeduct, racordată legal la ÎS „Acva-Nord".

Reclamantul nu a demonstrat că sistemul actual ar fi parțial sau integral construit din elemente ce i-au aparținut, deci nu are dreptul de a solicita „reconectare.

Astfel, pârâtul a exercitat un drept de proprietate asupra terenului său și a infrastructurii aferente, fără a încălca vreun drept real al reclamantului, or neexistând un drept de folosință legal, acțiunea în obligare la „reconectare" nu poate fi admisă, la o altă soluție ar fi contrară prevederilor art. 500 CC RM , care stabilește că proprietarul este liber să dispună de bunul său.

Conform încheierii cu privire la cercetarea informației întocmită de ofițerul superior de sector al sectorului de poliție nr. 1 (Soroca) a IP Soroca, în urma controlului efectuat, s-a stabilit că la 30.09.2014, terenul pe care este amplasat turnul de acumulare a apei, în urma licitației a intrat în posesia G.Ț. „Furtuna Vladimir". Prin urmare la moment careva dovezi care ar confirma dreptul de proprietate a sistemului de apeduct amplasat pe teritoriul menționat și conectat la turnul de acumulare a apel, cet. Pavliuc Serghei nu a prezentat.

Prin urmare, s-a stabilit că SC „Cramax Grup" SRL nu are drept de proprietate asupra sistemului de apeduct amplasat pe teritoriul ce-i aparține cu drept de proprietate lui Furtuna Vladimir, or din materialele cauzei se atestă că Furtună Vladimir a construit un alt sistem de alimentare cu apă.

La fel instanța de apel reține constatarea instanței de fond că reclamantul apelnat nu explicat și probat faptul conectării și deconectării de la apeduct, procesul cum anterior au avut acces la apă, precum și nici nu au fost anexate facturi ce ar demonstra faptul utilizării anterioare a apeductului, nu există vreun contract de superficie sau servitute prin care reclamantul avea anterior acces nemijlocit la acel turn iar acum a fost deposedat de acest drept. Astfel nu există vreo dovadă a faptului creării impedimentelor la sistemul de apeduct, mai ales electricitate.

Cu privire la obligarea pârâtului să asigure SC „Cramax Grup" SRL accesul liber și să nu creeze impedimente la sistemul de apeduct și electricitate, instanța de apel reține că pentru a pretinde un drept de acces, reclamantul trebuia să dovedească fie:

- existența unei servituți legale sau convenționale
- fie că apeductul și transformatorul sunt bunuri comune.

La caz niciunul dintre aceste temeiuri nu a fost dovedit: nu există acord între coproprietari, nici hotărâre de instituire a unei servituți.

Mai mult, reclamantul nu a depus probe directe (fotografii, procese-verbale, declarații de martori, constatări ale poliției) care să arate că pârâtul i-ar fi blocat fizic accesul la apeduct sau transformator, or procesul-verbal al poliției menționează doar un conflict verbal, fără constatarea unei fapte materiale de împiedicare.

La fel, reclamantul/apelant nu a demonstrat că accesul restricționat la sistemul de apă sau electricitate i-a cauzat un prejudiciu patrimonial efectiv, din care motiv instanța de

apel constată că capătul de cerere enunțta supra este nefondat, întrucât nu s-a dovedit existența unui drept de acces, nici încălcarea lui efectivă.

Cu referire la pretenția reclamantului/apelant privind obligarea pârâtului să asigure accesul liber pe terenul cu nr. cadastral *****(teren deținut în comun), instanța de apel reține că dreptul de coproprietate nu conferă acces nelimitat

Conform art. 545 și 546 CC RM, coproprietarii au drept de folosință proporțional cu cota lor-parte, cu respectarea drepturilor celorlalți coproprietari.

Accesul neîngrădit pe întreaga suprafață nu este un drept absolut, or pârâtul are dreptul să administreze partea sa din teren, inclusiv să restricționeze accesul în zona unde are edificii proprii.

În speță nu s-a probat că pârâtul ar fi blocat căile de acces comune sau ar fi interzis folosirea terenului comun, or conflictul privind sistemul de apeduct nu este echivalent cu o îngrădire a folosinței terenului.

Prin urmare, cererea privind obligarea pârâtului să asigure accesul liber pe terenul cu nr. cadastral *****a fost corect respinsă ca neîntemeiată, neexistând dovada unei îngrădiri reale a accesului comun.

Cu referire la încasarea sumei de 300.000 lei cu titlu de profit ratat, urmează a fi reținut că profitul ratat (lucrum cessans) trebuie să fie cert și dovedit

Potrivit art. 19 Cod civil al RM:

(1) În condițiile legii, persoana lezată într-un drept al ei sau într-un interes recunoscut de lege poate cere repararea integrală a prejudiciului patrimonial și nepatrimonial cauzat astfel.

(2) Se consideră prejudiciu patrimonial cheltuielile pe care persoana lezată le-a suportat sau urmează să le suporte la restabilirea dreptului sau interesului recunoscut de lege încălcat, distrugerea sau deteriorarea bunurilor sale (daună reală), precum și profitul ratat ca urmare a încălcării dreptului sau interesului recunoscut de lege (profit ratat).

Urmează a fi reținut că, despăgubirea pentru profit ratat se acordă numai dacă este cert că acel profit ar fi fost obținut în lipsa faptei prejudiciabile.

În speță, contractul de locațiune nr. 1/2022 nu a intrat în vigoare, întrucât locatarul SRL „Femax-Nord” nu a semnat actul de predare-primire și a renunțat voluntar la contract.

La fel instanța nu constată o legătură de cauzalitate dintre acțiunile lui Furtuna Vladimir și pretinsul venit ratat, or o simplă notificare a SRL „Femax-Nord” nu este suficientă pentru a stabili o răspundere civilă.

Mai mult, în speță nu s-a dovedit că pârâtul a acționat cu intenția de a prejudicia SC „Cramax Grup” SRL, or intimatul a exercitat un drept legal (de a utiliza propriul sistem de apeduct racordat la rețeaua publică).

Rezumînd cele enunțate supra, colegiul civil contată că odată ce nu s-a putut constata faptul deconectării ilegale de către Furtuna Vladimir de la sistemul de alimentare cu apă față de SC „Cramax Grup” SRL și faptul că Furtuna Vladimir îngrădește accesul la bunului imobil cu nr. cadastral *****pentru SC „Cramax Grup” SRL, instanța de fond just a respins acțiunea cu celelalte pretenții privind încasarea profitului ratat, aceasta fiind subsecventă, or pentru admiterea unei astfel de pretenții urma nemijlocit să fie

demonstrat interzicerea accesului la terenul proprietate privată a SC „Cramax Grup” SRL sau deconectarea de la apeduct de către Furtuna Vladimir, cît și legătura de cauzalitate dintre acțiunile pîrîtului și presupusul prejudiciu, ceea ce nu s-a efectuat.

În atare ordine de idei, Colegiul relevă că acțiunile imputate lui Furtuna Vladimir de către SC „Cramax Grup” SRL nu au putut fi confirmate, de altfel în actul procedural întocmit de ofițerul superior de sector al sectorului de poliție nr. 1 (Soroca) a IP Soroca, nu și-au găsit confirmare, or pretinsele acțiuni ilicite nu au fost confirmate precum că Furtuna Vladimir ar fi deconectat sistemul de apeduct. La fel, nici nu s-a constatat că s-a limitat accesul pe teritoriul ce aparține SC „Cramax Grup” SRL, prin urmare a fost sistată examinarea informației telefonice R/2 nr. 5099 din 20.07.2022, or faptele relatate de semnatar s-au adeverit doar parțial (f.d. 65).

Mai mult ca atât, atât în cadrul instanței de fond cât și în cea de apel, SC „Cramax Grup” SRL nu a fost în stare să demonstreze că Furtuna Vladimir i-a îngrădit accesul primei la terenul cu nr. cadastral *****, or se constată că sistemul de apeduct este amplasat pe teritoriul propriu a lui Furtuna Vladimir, iar turnul de apă nici nu este înregistrat în registrul bunurilor imobile, față de acesta nu este instituit un drept de superficie, prin urmare pretențiile SC „Cramax Grup” SRL nu pot fi satisfăcute.

Având în vedere faptul că SC „Cramax Grup” SRL nu a fost în stare să probeze circumstanțele de fapt stabilite, Colegiul Civil consideră că instanța de fond just și temeinic a respins acțiunea.

Colegiul Civil reține că în ipoteza în care argumentele invocate în cererea de apel nu au fost în stare să combată soluția instanței de fond care, în viziunea Colegiului este întemeiată și legală, toate argumentele invocate în cererea de apel vor fi respinse, instanța de apel considerându-le neîntemeiate astfel prezumându-se legalitatea hotărârii Judecătoriei Soroca (sediul Central) din 19.06.2024.

Din considerentele menționate şi având în vedere faptul că, hotărârea primei instanţe este întemeiată şi legală, iar motivele invocate de apelant sunt neîntemeiate, Colegiul Civil ajunge la concluzia de a respinge apelul declarat şi de a menține hotărârea primei instanțe.

În conformitate cu art.385 lit. a) CPC, Colegiul civil,-

D E C I D E:

Cererea de apel depusă de SC „Cramax Grup” SRL prin intermediul avocatului stagiar Botezatu Mihai împotriva se respinge.

Se menține hotărârea Judecătoriei Soroca (sediul Central) din 19.06.2024, în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de SC „Cramax Grup” SRL către Furtuna Vladimir *****, intervenienți accesorii Rotaru Tudor *****, ÎS „Acva Nord”, Primăria com. Cosăuți, r-nul Soroca, SC „AMG-Kernel” SRL cu privire la obligarea deconectării imobilelor de la sistemul de apeduct, obligarea la asigurarea accesului liber, de a nu crea impedimente la sistemul de apeduct și încasarea sumei.

Decizia este definitivă, însă poate fi atacată cu recurs, la Curtea Supremă de Justiție, în termen de două luni de la comunicare, prin intermediul Curții Supreme de Justiție.

Președintele completului,
Judecător Stanislav Grosu

Judecătorii Țihonschi Alina Holban Radu