Dosarul nr. 2-21045320-12-2c-29032021 (2c-819/21)

H O T Ă R Î R E
în numele Legii

04 noiembrie 2024 mun. Chişinău

Judecătoria Chişinău (sediul centru)
Instanţa compusă din:
Preşedintele şedinţei, judecătorul Octavian Dvornic
Grefier Caraman Adriana, Odajiu Daniela

a examinat în sediul instanţei de judecată, în şedinţa de judecată publică, cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de „Diamond-T&D" SRL către "Arhitecon" SRL privind încasarea prejudiciului material, cheltuielile de judecată, cauza conexă „Diamond-T&D" SRL către "Arhitecon" SRL privind înlăturarea obstacolelor, încasarea cheltuielilor de judecată și acțiunea reconvențională înaintată de „Arhitecon" SRL către „Diamond-T&D" SRL, intervenient accesoriu IP „Cadastrul Bunurilor Imobile" privind încasarea datoriei și a prejudiciului, efectuarea rectificării, evacuarea pîrîtului,-

a constatat

Argumentele participanților la proces

La 26 aprilie 2021, "Diamond-T&D" SRL a înaintat o cererea de chemare în judecată împotriva "Arhitecon" SRL privind încasarea prejudiciului material sub forma venitului ratat în mărime de 24808 euro și a cheltuielilor de judecată sub forma taxei de stat în mărime de 15754,37 lei.

Cauza respectivă a fost repartizată aleatoriu prin intermediul Programului Integrat de Gestionare a Dosarelor judecătorului Octavian Dvornic, iar prin încheierea nr. din 05 aprilie 2021 cauza a fost acceptată spre examinare și fixată ședință de judecată pentru data de 27 mai 2021.

În susținerea acțiunii reclamantul a indicat faptul că la 01 octombrie 2015, între S.R.L. "Arhitecon" SRL și S.R.L. "Diamond-T & D", a fost semnat contractul de superficie nr. 01 /10/15.

În baza contractului enunțat supra, S.R.L. "Diamond T & D" a construit pe terenul pârâtului și deține cu drept de proprietate bunul imobil nr. cadastral 0100518.137.10.

La data de 22 ianuarie 2019, S.R.L. "Diamond-T & D" a semnat antecontract cu ***** privind darea în locațiune a bunului imobil cu nr. cadastral 0100518.137.10 (spălătorie auto cu o suprafață de 140 m^2) pe o perioadă de 30 luni, la prețul de lunar de 10 euro m/p pentru primele de 3 luni și 12 euro pentru m/p pentru următoarea perioadă.

Spre regret, compania "Arhitecon" SRL le-a îngrădit într-un mod abuziv dreptul la serviciile comunale prin deconectarea de la apă și energie electrică, iar drept efect, contractul enunțat supra așa și nu a fost încheiat, ori pentru activarea spălătoriei auto, prezență serviciilor menționate este obligatorie.

În urma acțiunilor întreprinse de către pârât, S.R.L."Diamond-T & D" a avut de suferit un prejudiciu, manifestat prin prezența venitului ratat.

Reclamantul menționează faptul că reieșind din calculele efectuate pentru perioada 22 ianuarie 2019- 01 mai 2020, (perioadă în care bunul imobil nu a fost dat în locațiune din vina pârâtului, venitul ratat al companiei S.R.L.”Diamond-T & D” a constituit 24 808 euro, reieșind din formula :

- perioada 22 ianuarie 2019 - 22 aprilie 2019 = 4 200 euro (1400 euro x 3 luni).
- perioada 22 aprilie 2019 - 22 aprilie 2020 = 20 160 euro (1680 euro x 12).
- perioada 22 aprilie 2020 - 01 mai 2020 = 448 euro (56 euro plata pentru o zi de locațiune x 8 zile).

Se mai indică în acțiune că la data de 01 februarie 2021, reclamantul a expediat în adresa pârâtului cererea prealabilă, prin care a solicitat încasarea sumei menționate, manifestând în același timp disponibilitatea spre negocieri. Cererea prealabilă a fost recepționată de către ”Arhitecon” SRL la 05 februarie 2021, însă careva acțiuni din partea acestuia nu au urmat.

În contextul celor menționate, reclamantul a fost nevoit să se adreseze în instanța de judecata în vederea apărării dreptului încălcat.

Reclamantul își întemeiază acțiunea în temeiul prevederilor art.114, 115 alin. (1) din Constituția Republicii Moldova, art.1 protocolul (1) din Convenția Europeană a Drepturilor Omului, art. 5 alin. (1), art. 19, 934, 936 Cod civil.

Ulterior la 30 septembrie 2021, reprezentantul ”Arhitecon” SRL, prin intermediul avocatului Crețu Gheorghe a depus o cerere reconvențională împotriva lui ”Diamond -T & D” SRL, intervenient accesoriu IP Agenția Servicii Publice” solicitând :

- încasarea de la ”Diamond -T & D” SRL în beneficiul ”Arhitecon” SRL a datoriei ce rezultă din contractul de arendă în mărime de 7460,01 lei și a prejudiciului în mărime de 494747,16 lei

- efectuarea rectificărilor în registrul cadastral al bunurilor imobile prin stingerea dreptului de superficie al ”Diamond-T&D” SRL în privința bunului imobil–teren, cu nr. cadastral 0100518.158 amplasat pe str. Bucuriei 13A mun. Chișinău , proprietate a ”Arhitecon” SRL.

- efectuarea rectificărilor în registrul cadastral al bunurilor imobile prin stingerea dreptului de superficie al ”Diamond-T&D” SRL în privința bunului imobil, cu nr. cadastral 0100518.158.10 spălătorie auto, amplasată pe terenul str. Bucuriei 13A mun. Chișinău, proprietate a ”Arhitecon” SRL și cu intabularea în registrul cadastral al bunului imobile a dreptului de proprietate al ”Arhitecon” SRL asupra bunului imobil cu nr. cadastral 010518.137.10, spălătoria auto.

- evacuarea ”Diamond-T&D” SRL din bunul imobil cu nr. cadastral 010518.137.10, spălătoria auto și de pe terenul cu nr. cadastral 010518.137, amplasată pe str. Bucuriei 13A mun. Chișinău,

- amânarea sau eșalonarea plății taxei de stat până la examinarea pricinii în fond și pronunțarea dispozitivului hotărârii.

În susținerea acțiunii reconvenționale a indicat faptul că la 08 aprilie 2013, între părți a fost încheiatul de arendă funciară prin care ”Arhitecon”SA (reclamant) a transmis în arendă funciară ”Diamond-T&D”SRL (pârât), terenul cu suprafața de 130 m^2 13A, din str. Bucuriei 13A mun. Chișinău, pentru folosire și funcționarea unei spălătorie auto. Ulterior părțile au încheiat contractul de superficie nr.01/10/15 din 01.10.2015, pe un termen de 3 ani, iar conform pct, 1.2. teritoriul cu suprafața de 140,5 m^2 se transmite superficialului în posesie și folosire, pentru funcționarea spălătoriei auto.

Se mai menționează în acțiunea reconvențională faptul că deoarece la 01 octombrie 2018 termenul contractului de superficie a expirat, iar ”Arhitecon”SA nu a prelungit relațiile

contractuale din vina pârâtului, care în această perioadă nu și-a onorat cu hună credință obligațiile contractuale și anume : permanent nu achita în termen plata pentru arendă, a admis și admitea mai multe încălcări a clauzelor contractuale prevăzute expres, cât și a admis mai multe falsuri în acte, exercitând și executând mai multe acțiuni contrar legii și prevederilor contractuale. După expirarea termenului de valabilitate a contractului, administrația reclamantului a înaintat administrației pârâtului mai multe somații și pretenții, în scopul obținerii soluționării tuturor divergenților apărute, la unele au fost emise scrisori de garanție pentru executare, iar unele au rămas nesoluționate.

În perioada acțiunii contractului de superficie în anul 2017 administrația pârâtului a demontat sistema de încălzire din oficiul reclamantului, la care prin scrisoarea de garanție s-a obligat să restabilească la cerința reclamantului, dar până în prezent nu și-a onorat obligația, astfel a cauzat un prejudiciu în mărime de 12 999,91 lei.

Tot în 2017 administrația ”Diamond-T&D” SRL, contrar prevederilor contractuale și în lipsa acordului administrației ”Arhitecon’SA, a montat pe teritoriul reclamantului o suprafață cu beton armat în mărime de 54m^2, astfel a ocupat samovolnic și a exploatat o suprafață de teren suplimentară pentru care nu a achitat costul pentru folosire, astfel îmbogățindu-se fără justă cauză.

Prin scrisoarea de garanție administrația pârâtului s-a obligat după expirarea termenului contractului să demoleze suprafața de beton, dar în prezent refuză să-și execute obligațiile asumate, astfel cauzând reclamantului un prejudiciu în mărime de 22 382,63 lei.

Mai mult ca atât, în perioada activității și funcționării spălătoriei auto pe teritoriul din str. Bucuriei 13A, mun. Chișinău, proprietate privată a reclamantului, administrația pârâtului a adunat mormane de deșeuri, astfel ocupând iarăși suplimentar suprafețe considerabile de teren a reclamantului pentru folosirea căruia nu a achitat nici o plată. Prin scrisoarea de garanție emisă de către administrația pârâtului, ei s-au obligat să înlăture aceste vicii prin evacuarea deșeurilor, dar până în prezent nu și-au onorat obligația asumată, iar prin acesta a cauzat reclamantului un prejudiciu în mărime de 1 274,79 lei.

Suplimentar invocă instanței de judecată, că după expirarea termenului de valabilitate a contractului de superficie, administrația ”Diamond-T&D” SRL samovolnic pentru a-și continua activitatea economică de funcționarea a spălătoriei auto s-a unit la apeduct și rețeaua de canalizare a reclamantului, contrar prevederilor legale și cele specificate în Certificatul de urbanism din 27 mai 2013, astfel deteriorând apeductul și sistema de canalizare. Faptul conectării samovolnice la apeduct și deteriorării rețelei de canalizare este confirmat prin două acte întocmite de colaboratorii SA „Apă-Canal-Chișinău”, iar din aceste acte rezultă că apeductul și rețeaua de canalizare a fost deteriorate esențial și nu pot fi restabilite, deaceia aceste lucrări urmează a fi executate din nou și costă 458 089,83 lei, iar prin aceasta iarăși a cauzat reclamantului un prejudiciu esențial.

Se mai indică în cerere că potrivit pct. 7.6. din contractul din 01.10.2015, administrația pârâtului și-a asumat obligația să lichideze toate consecințele negative survenite în timpul funcționării spălătoriei auto și să compenseze din contul său prejudiciul material cauzat. Deoarece toate pretențiile și notificările expediate pârâtului nu au fost examinate și soluționate de către administrația pârâtului pentru compensarea prejudiciului material cauzat, sunt nevoiți să se adreseze cu prezenta acțiune în instanța de judecată pentru a-și apăra drepturile încălcate, de aceea solicită încasarea de la pârât în folosul reclamantului prejudiciul materiale cauzat în sumă totală de 502 207,17 lei.

Se afirmă că luând în considerare, că reclamantul și-a executat obligațiile asumate, administrația reclamantului a notificat pârâtul prin Somație, să-și onoreze obligațiile și anume plata locațiunii, la care nu a fost dat un răspuns și nu a fost achitată datoria, cât și achitarea prejudiciului cauzat, garanta prin scrisorile de garanție. Totodată atenționează instanța că reclamantul a notificat telefonic de câteva ori pârâtul cu privire la obligațiile sale de a restitui datoria, a repara prejudiciul cauzat și a elibera suprafața teritoriului ocupat samovolnic, dar acesta nu a întreprins careva acțiuni întru executarea obligațiunilor sale asumate și garantate prin contract și lege.

Atenționează instanța, că termenul de valabilitate a Contractului de superficie nr. 01/10/15 din 01 octombrie 2015 a încetat la 01 octombrie 2018 și astfel dreptul de superficie al ”Diamond-T&D” SRL asupra bunului imobil- teren, cu nr. cadastral 0100518.137, amplasat pe str. Bucuriei 13A, mun. Chișinău, proprietate a ”Arhitecon” SA a încetat de drept.

Astfel, întru executarea prevederilor legale și realizarea efectelor stingerii dreptului de superficie, la 27 sepembrie 2021 s-au adresat IP ”ASP” privitor la aplicarea și executarea prevederilor art. 662 alin. 1 din Codul Civil al R. Moldova, la care li s-a comunicat verbal un refuz, deoarece în acest caz este nevoie de acordul ambelor părți. Din aceste motive, la 28 septembrie 2021 a depus o cerere prealabilă prin intermediul oficiului poștal în adresa IP ”ASP”, prin care a solicitat efectuarea rectificărilor în Registrul cadastral al bunurilor imobile, prin stingerea dreptului de superficie al ”Diamond-T&D” SRL în privința bunului imobil- teren, cu nr. cadastral 0100518.137, amplasat pe str. Bucuriei 13A, mun. Chișinău, proprietate a ”Arhitecon” SA și efectuarea rectificărilor în Registrul cadastral al bunurilor imobile prin stingerea dreptului de proprietate al ”Diamond-T&D” SRL în privința bunului imobil cu nr. cadastral 0100518.137.10 spălătoria auto, amplasată pe terenul str. Bucuriei 13A, mun. Chișinău, proprietate a ”Arhitecon” SA și cu intabularea în Registrul cadastral al bunurilor imobile a dreptului de proprietate al ”Arhitecon” SA asupra bunului imobil cu nr. cadastral 0100518.137.10, spălătoria auto.

Din aceste motive, invocă că administrația ”Diamond- T&D” SRL nu este de acord întru realizarea prevederilor dispoziției art. 662 alin. (1) din Cod civil al R. Moldova și din aceste considerente sunt obligați să se adreseze instanței de judecată cu prezenta acțiune reconvențională în temeiul prevederilor dispoziției art. 662 alin. (3) din Cod Civil, care prevede modalitatea și efectele stingerii dreptului de superficie.

În baza normelor art. 662 alin. (3), art. 439 alin. (1) pct. c) din Cod civil și a circumstanțelor de fapt nominalizate, suntem nevoiți să ne adresăm instanței de judecată cu prezenta acțiune pentru a solicita dispunerea efectuării rectificărilor în Registrul cadastral al bunurilor imobile prin stingerea dreptului de superficie al ”Diamond-T&D” SRL în privința bunului imobil- teren, cu nr. cadastral 0100518.137, amplasat pe str. Bucuriei 13A, mun. Chișinău, proprietate a ”Arhitecon’SA și efectuarea rectificărilor în Registrul cadastral al bunurilor imobile prin stingerea dreptului de proprietate al ”Diamond-T&D” SRL în privința bunului imobil cu nr. cadastral 0100518.137.10 spălătoria auto, amplasată pe terenul str. Bucuriei 13A, mun. Chișinău, proprietate a ”Arhitecon” SA și cu intabularea în Registrul cadastral al bunurilor imobile a dreptului de proprietate al ”Arhitecon” SA asupra bunului imobil cu nr. cadastral 0100518.137.10, spălătoria auto.

Reiterează că administrația ”Arhitecon” SA cunoaște prevederile dispoziției art. 663 alin. (1) din Cod civil care stipulează că superficiarul are dreptul de retenție a construcției până la plata despăgubirii și este deacord să o execute, dar aceasta constituie un alt raport juridic.

Deoarece administrația pârâtului ocupă ilegal bunul imobil cu nr. cadastral 0100518.137.10 spălătoria auto și terenul cu nr. cadastral 0100518.137, amplasate în str. Bucuriei 13A, mun. Chișinău, solicita revendicarea lor, prin evacuarea ”Diamond-T&D” SRL de pe aceste bunuri.

În drept își întemeiază acțiunea reconvențională în temeiul prevederilor art. 439, 440, 581, 660, 662, 774, 775, 796, 799, 858, 861, 934 Cod Civil și art. 166-167, 172-173 Cod de procedură civilă.

Ulterior a fost depusă acțiune reconvențională concretizată prin care s-a solicitat încasarea din contul ”Diamond-T&D” SRL în beneficiul ”Arhitecon” SA a datoriei rezultată din Contractul de superficie nr.01/10/15 din 01.10.2015 în mărime de 7 460,01 și a prejudiciului material cauzat prin acțiuni ilegale în sumă de 494 747,16 lei, iar în total suma de 502 207,17 lei.

- efectuarea rectificărilor în Registrul cadastral al bunurilor imobile prin stingerea dreptului de superficie al ”Diamond-T&D” SRL în privința bunului imobil- teren, cu nr. cadastral 0100518.137, amplasat pe str. Bucuriei 13A, mun. Chișinău, proprietate a ”Arhitecon’SA, cu radierea din Registrul cadastral a bunurilor imobile a dreptului de superficie al ”Diamond T&D” SRL cu nr.cadastral 0100518137, situat in mun. Chisinau, pe str. Bucuriei, 13-A, proprietatea SA ”Arhitecon”.

- efectuarea rectificărilor în Registrul cadastral al bunurilor imobile prin stingerea dreptului de proprietate al ”Diamond-T&D” SRL în privința bunului imobil cu nr. cadastral 0100518.137.10 spălătoria auto, amplasată pe terenul str. Bucuriei 13A, mun. Chișinău, proprietate a ”Arhitecon” SA, cu radierea acestui drept din Registrul cadastral al bunurilor imobile și cu intabularea în Registrul cadastral al bunurilor imobile a dreptului de proprietate al ”Arhitecon” SA asupra bunului imobil cu nr. cadastral 0100518.137.10, spălătoria auto.

- evacuarea ”Diamond-T&D” SRL din bunul imobil cu nr. cadastral 0100518.137.10 spălătoria auto și de pe terenul cu nr. cadastral 0100518.137, amplasate în str. Bucuriei 13A, mun. Chișinău.

Prin încheierea protocolară a judecătorie Chișinău sediul centru din 28 noiembrie 2022 s-a acceptat spre examinare cerere reconvențională depusă de către ”Arhitecon” SRL împotriva lui ”Diamond -T & D” SRL, intervenient accesoriu IP ”Agenția Servicii Publice”.

La 07 decembrie 2021 ”Diamond-T&D” SRL s-a adresat cu o cerere de chemare în judecată împotriva lui ”Arhitecon” SRL solicitând:- obligarea pârâtului ”Arhitecon” SRL de a nu crea impedimente în folosirea dreptului de proprietate a reclamantului ”Diamond-T&D” SRL asupra imobilului cu nr. cadastral 010518.137.10,

- obligarea ”Arhitecon” SRL de a elibera reclamantului permisiunile necesare în vederea conectării la serviciile de comunicație (energie, canalizare, apă ect) și semnării de către ultimul a contractelor necesare cu furnizorii de comunicație, energie, apă ect., în încăperea acestuia cu nr. cadastral 010518.137.10 și încasarea cheltuielilor de judecată.

Potrivit programului integrat de gestionare a dosarelor, cauza nominalizată a fost repartizată judecătorului Bragaru Alina, iar prin încheierea din 15 decembrie 2021 a fost acceptată în procedură contencioasă și stabilită ședință de judecată.

Prin încheierea judecătorului judecătoriei Chișinău sediul centru din 14 februarie 2023, Bragaru Alina a fost transmisă cauza civilă nr. 2c-3450/21 intentată la cererea de chemare în judecată depusă de ”Diamond-T&D” SRL împotriva ”Arhitecon” SRL privind înlăturarea obstacolelor și încasarea cheltuielilor de judecată, spre examinarea posibilității conexării cu cauza civilă nr. 2-21045320-12-2c-29032021-1 intentată la cererea ”Diamond-T&D” SRL împotriva ”Arhitecon” SRL privind încasarea venitului ratat, aflată spre examinare la judecătorul Octavian Dvornic.

Prin încheierea judecătorie Chișinău sediul centru nr. 2c-819/2021 din 26 mai 2023 s-a dispus conexarea cauzei civile nr. 2c-3450/21 la acțiunea ”Diamond-T&D” SRL împotriva ”Arhitecon” SRL privind înlăturarea obstacolelor și încasarea cheltuielilor de judecată, cu cauza civilă nr. 2c-819/21 la cererea ”Diamond -T&D” SRL împotriva ”Arhitecon” SRL privind încasarea venitului ratat și acțiunea reconvențională la cererea depusă de către ”Arhitecon” SRL împotriva ”Diamond -T & D” SRL, intervenient accesoriu IP Agenția Servicii Publice” privind încasarea datoriei, rectificarea registrului și revendicarea bunului.

În ședința de judecată reprezentatul ”Diamond-T&D” SRL a susținut acțiunea înaintată privind încasarea prejudiciului sub formă de venit ratat și înlăturarea obstacolelor și a solicitat admiterea acesteia integral cu respingerea acțiunii reconvenționale de depuse de către „Arhitecon” SRL.

Reprezentatul „Arhitecon” SRL a solicitat respingerea acțiunii de bază privind încasarea datorie și admiterea acțiunii reconvenționale împotriva ”Diamond -T & D” SRL privind încasarea datoriei și a prejudiciului, efectuarea rectificării, evacuarea.

Reprezentatul intervenientului accesoriu ÎP Cadastrul bunurilor Imobile, în ședința de judecată nu s-a prezentat, procedura de citare a fost efectuată, instanța a considerat posibil examinarea cauzei în lipsă.

Aprecierea instanței de judecată

Ascultând explicațiile aprticipanților la proces, studiind materialele cauzei, analizând temeiurile invocate de reclamanta ”Diamond -T & D” SRL în cererea de chemare în judecată inițială, temeiurile invocate de pârâtul „Arhitecon” SRL în acțiunea reconvențională, materialele cauzei, cât și explicațiile participanților la proces, bazându-se pe cercetarea completă și nepărtinitoare a tuturor probelor propuse spre administrare în cadrul cercetării judiciare, instanța de judecată relevă următoarele.

Conform art. 118 alin. (1), (3) din Codul de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel. Circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea justă a pricinii sânt determinate definitiv de instanţa judecătorească pornind de la pretenţiile şi obiecţiile părţilor şi ale altor participanţi la proces, precum şi de la normele de drept material şi procedural ce urmează a fi aplicate.

Conform art. 121 din Codul de procedură civilă, instanţa judecătorească reţine spre examinare şi cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existenţa sau inexistenţa de circumstanţe, importante pentru soluţionarea justă a cazului, iar art. 122 prevede că, circumstanţele care, conform legii, trebuie confirmate prin anumite mijloace de probaţiune nu pot fi dovedite cu nici un fel de alte mijloace probante. Admisibilitatea probelor se determină în conformitate cu legea în vigoare la momentul eliberării lor.

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

În conformitate cu art. 239 Cod de procedură nivilă, hotărârea judecătorească trebuie să fie legală şi întemeiată.

Hotărârea întemeiată se bazează pe dovezile ce corespund cu cerinţele despre pertinenţa lor, adică care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existenţa sau inexistenţa de circumstanţe, importante pentru soluţionarea justă a cazului.

În conformitate cu art. 240 alin. (1), (3) Cod de procedură civilă, la deliberarea hotărârii, instanţa judecătorească apreciază probele, determină circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea pricinilor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părţi, legea aplicabilă soluţionării pricinii şi admisibilitatea acţiunii. Instanţa judecătorească adoptă hotărârea în limitele pretenţiilor înaintate de reclamant.

Cu referire la cerința privind încasarea prejudiciului material, expusă în cererea de chemare în judecată depusă de ”Diamond-T&D” SRL, instanța de judecată reține următoarele:

Potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile ”Arhitecon” SRL are înregistrat dreptul de proprietate din 13 ianuarie 2000 asupra terenului cu suprafața de 0,355 ha cu destinație pentru construcții cu nr. cadastral 0100518.137 situat în mun. Chișinău str. Bucuriei 13 A.(f.d 10-11)

Ca urmare se mai reține că la 01 octombrie 2015, între S.R.L. ”Arhitecon” SRL în calitate de proprietar al imobilului și S.R.L. ”Diamond-T & D” în calitate de superficiar, a fost semnat contractul de superficie nr. 01/10/15.(f.d. 57, vol. I)

Potrivit pct. 1.1 al contractului nominalizat, proprietarul terenului ”Arhitecon” SRL se obligă să pună la dispoziție superficiarului S.R.L. ”Diamond T & D”, teritoriul pentru utilizarea unei spălătorii auto în temeiul prezentului contract.

Potrivit pct. 1.2 al contractului de superficie, suprafața de 140,5 m.p. parte a terenului cu număr cadastral 0100518137 se află la adresa Chișinău str. Bucuriei 13 A și se predă superficiarului pentru deținere și folosință în baza actului de primire predare.

De asemenea se reține că în pct.4.7 al contractului de superficie, părțile au prevăzut că valabilitatea contractului începe din momentul semnării acestuia. După expirarea unei perioade de trei ani, dacă nici una dintre părți nu a notificat în scris privind încetarea acestuia, Contractul se consideră prelungit cu aceleași condiții pentru anul următor.(f.d 58, vol, I)

Potrivit actului de primire predare din 01 octombrie 2015, ”Arhitecon” SRL a predat, iar ”Diamond T & D” SRL a primit în stare corespunzătoare o parte a terenului-140,5 m.p. cu numărul cadastral 0100518137 amplasat în mun. Chișinău str. Bucuriei 13 a. Poziția nr.10 conform planului geometric.(f.d 61, vol I)

Din conținutul extrasului din registrul bunurilor imobile precum și a procesului verbal de recepție finală nr. 407 din 15 iunie 2015, rezultă că S.R.L. ”Diamond T & D” a construit pe terenul ”Arhitecon” SRL și deține cu drept de proprietate bunul imobil nr. cadastral 0100518.137.10.(f.d 10-11)

Subsidiar instanța reține că la data de 22 ianuarie 2019, între S.R.L. ”Diamond-T & D” în calitate de promitent Locator și ***** în calitate promitent locatar a fost semnat antecontract de locațiune potrivit căruia privind darea în locațiune a bunului imobil cu nr. cadastral 0100518.137.10 (spălătorie auto cu o suprafață de 140 m^2) pe o perioadă de 30 luni, la prețul de lunar de 10 euro m/p pentru primele de 3 luni și 12 euro pentru m/p pentru următoarea perioadă.

Prin acțiunea înaintată ”Diamond-T & D” SRL invocă că compania ”Arhitecon” SRL le-a îngrădit într-un mod abuziv dreptul la serviciile comunale prin deconectarea de la apă și energie electrică, iar drept efect, contractul de locațiune între ”Diamond-T & D” și ***** nu a fost încheiat, iar S.R.L.”Diamond-T & D” a avut de suferit un prejudiciu, sub forma venitului ratat pentru perioada 22 ianuarie 2019- 01 mai 2020 în mărime de 24 808 euro.

Ca urmare, deși reclamantul ”Diamond-T & D” SRL indică că încheierea contractului de locațiune între ”Diamond-T & D” și ***** nu a fost finalizat din cauza acțiunilor pârâtului

”Arhitecon” SRL, instanța reține că contractul de superficie nr. 01/10/15 din 01 octombrie 2015 a fost încheiat pentru o perioadă de trei ani, adică până la 01 octombrie 2018, iar antecontractul de locațiune la data de 22 ianuarie 2019, adică după data expirării termenului stipulat în contractul de superficie și anume octombrie 2018

Corespunzător instanța notează că la materialele cauzei se regăsesc înscrisuri, scrisori prin care ”Arhitecon” SRL la 16 august 2018 a înaintat o pretenție către ”Diamond-T & D” potrivit căreia indică despre încălcarea prevederilor contractului de superficie precum și despre indisponibilitatea de a prelungi pe un alt termen acest contract.(f.d 103-104, vol. I)

Totodată prin scrisoarea nr. 02/10 din 02 octombrie 2018 ”Arhitecon” SRL a anunțat ”Diamond-T & D” SRL despre prelungirea contractului de superficie până la 31 octombrie 2018. (f.d. 106, vol I)

De asemenea, prin Nota nr. 05/09 din 05 septembrie 2018, ”Arhitecon” SA a informat ”Diamond-T & D” că contractul de superficie expiră la 01 octombrie 2018 iar compania nu este dispusă prelungirea lui la aceleași condiții pentru un alt termen. În contextul dat ”Arhitecon” SA este dispusă să încheie un nou contract cu ”Diamond-T & D” pe un alt termen determinat la condiție că plata pentru teritoriu dat va fi de 125 lei pentru m.p.

La fel, prin scrisoarea din 20 octombrie 2018, ”Arhitecon” SA a informat ”Diamond-T & D” că contractul de superficie expirat și ”Diamond-T & D” nu a acceptat propunerile referitoare la prelungirea ori soluționarea în alt mod a situație create. Astfel din 01 noiembrie 2018, ”Arhitecon” SA va înceta livrarea serviciilor comunale.(f.d 107, vol I)

Ca urmare, reieșind din înscrisurile anexate, precum și reținând dovada că notificările expediate de către ”Arhitecon” SA au fost recepționate de ”Diamond-T & D” fapt confirmat prin copia avizelor de recepție anexate, instanța atestă că contractul de superficie nr. 01/10/15 din 01 octombrie 2015 era încetat de drept la momentul încheierii antecontractului de locațiune semnat la 22 ianuarie 2019, între S.R.L. ”Diamond-T & D” în calitate de promitent Locator și ***** în calitate promitent locatar privind darea în locațiune a bunului imobil cu nr. cadastral 0100518.137.10 (spălătorie auto cu o suprafață de 140 m^2).

Corespunzător, instanța mai reține că în pct. 5.10 al contractului de superficie nr. 01/10/15 din 01 octombrie 2015, părțile au prevăzut că superficiarul (”Diamond-T & D”) nu are dreptul de a subînchiria bunul închiriat fără permisiunea scrisă a proprietarului terenului (”Arhitecon” SA).

La caz, instanța notează că careva înscrisuri care ar demonstra că ”Diamond-T & D” SRL ar fi înștiințat ”Arhitecon” SA despre intenția de a da în locațiune bunul imobil cu destinația spălătorie auto, precum și a solicitat permisiunea în formă scrisă, la materialele cauzei nu au fost anexate.

Potrivit art. 936 Cod civil, despăgubirile pentru prejudiciul patrimonial cauzat prin neexecutarea obligaţiei reprezintă suma de bani care va pune creditorul, pe cît este posibil, în situaţia în care s-ar fi aflat dacă obligaţia s-ar fi executat în mod corespunzător. Aceste despăgubiri acoperă dauna suferită real (inclusiv cheltuielile suportate şi reducerea valorii bunului) şi profitul ratat de creditor.(2) Creditorului îi revine sarcina de a demonstra mărimea prejudiciului pentru care cere despăgubiri.

Reieșind din cele expuse instanța reține că la caz nu a fost dovedită existența unei obligații a ”Arhitecon” SA în vederea reparării unui prejudiciu după încetarea contractului de superficie, astfel instanța va respinge cerința reclamantului ”Diamond-T & D” privind încasarea prejudiciului sub formă de venit ratat în mărime de 24808 euro, ca fiind neprobată.

Cu referire la cerința privind înlăturarea obstacolelor în folosirea dreptului de proprietate a ”Diamond-T&D” SRL asupra imobilului cu număr cadastral 0100518.157.10, instanța reține următoarele:

Potrivit art.46 alin.(1)-(4) din Constituţia Republicii Moldova, dreptul la proprietate privată, precum şi creanţele asupra statului sunt garantate. Nimeni nu poate fi expropriat decât pentru o cauză de utilitate publică, stabilită potrivit legii, cu dreaptă şi prealabilă despăgubire. Averea dobândită licit nu poate fi confiscată. Caracterul licit al dobândirii se prezumă. Bunurile destinate, folosite sau rezultate din infracţiuni ori contravenţii pot fi confiscate numai în condiţiile legii.

În corespundere cu art.500 alin.(1)-(3) Cod civil, proprietarul are drept de posesiune, de folosinţă şi de dispoziţie asupra bunului. Dreptul de proprietate este perpetuu. Dreptul de proprietate poate fi limitat prin lege sau de drepturile unui terţ.

Conform prevederilor art.501 alin.(1), (2) şi (5) Cod civil, proprietatea este, în condiţiile legii, inviolabilă. 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. Nu pot fi confiscate bunurile dobândite licit, cu excepţia celor destinate sau folosite pentru săvârșirea de contravenţii sau infracţiuni. Caracterul licit al dobândirii bunurilor se prezumă.

Prevederile art. 509 alin. (1)-(4) Cod civil statuează că, dreptul de proprietate asupra unui bun nou, realizat de persoană pentru sine se dobândește de către aceasta dacă legea sau contractul nu prevede altfel. Dreptul de proprietate se poate dobândi, în condiţiile legii, prin ocupaţiune, act juridic, succesiune, accesiune, uzucapiune, precum şi prin hotărâre judecătorească atunci când aceasta este translativă de proprietate. În cazurile prevăzute de lege, proprietatea se poate dobândi prin efectul unui act administrativ. Prin lege se pot reglementa şi alte moduri de dobîndire a dreptului de proprietate.

În speță sunt reținute și prevederile art.654 alin.(1) - (3) Codul civil, care statuiază că superficia este dreptul real imobiliar de a poseda și folosi terenul altuia în vederea edificării şi exploatării unei construcții a superficiarului, deasupra şi sub acest teren, sau a exploatării unei construcții existente a superficiarului. Acest drept este alienabil, se transmite prin succesiune şi poate fi obiect al unui contract de locațiune. Dacă nu se prevede altfel, dreptul de superficie nu se poate exercita decât asupra suprafeței construite sau asupra suprafeței pe care urmează să se ridice construcția, precum şi asupra suprafeței neconstruite, necesare, potrivit naturii sau destinației construcției, exploatării ei normale. Întinderea dreptului superficiarului de a folosi terenul grevat este stabilită prin contract sau lege. În lipsa unor prevederi contractuale, terenul este grevat cu servitutea necesară exercitării dreptului de superficie.

Potrivit art. 660 Cod civil, dreptul de superficie se stinge: a) la expirarea termenului ori dacă a intervenit rezoluţiunea contractului prin care s-a instituit superficia; b) prin consolidare, dacă terenul şi construcţia devin proprietatea aceleiaşi persoane; c) prin pieirea construcţiei, dacă există stipulaţie expresă în acest sens; d) în alte cazuri prevăzute de lege.

Prevederi similare se regăsesc și în Codul civil în vigoarea la momentul semnării contractului de superficie 2015 și anume potrivit art. 443 alin (1) Cod civil, superficie este dreptul real imobiliar de a folosi terenul altuia în vederea edificării şi exploatării unei construcţii, deasupra şi sub acest teren, sau a exploatării unei construcţii existente. Acest drept este alienabil, se transmite prin succesiune şi poate fi obiect al unui contract de locaţiune.

Potrivit art. 449 Cod civil, dreptul de superficie se stinge: a) la expirarea termenului;b) prin consolidare, dacă terenul şi construcţia devin proprietatea aceleiaşi persoane;c) în alte cazuri prevăzute de lege.

În speță instanța notează că ”Diamond-T&D” SRL și ”Arhitecon” SRL au prevăzut că valabilitatea contractului de superficie nr. 01/10/15 din 01 octombrie 2015 este de trei ani, iar careva înscrisuri care ar proba faptul că relații contractuale au fost prelungite, la materiale cauzei nu au fost anexate.

Ca urmare, luând în considerare normele citate mai sus și raportate la speță, instanța atestă că în perioada valabilității contractului de superficie nr. 01/10/15 și anume 01 octombrie 2015 – 31 octombrie 2018 careva impedimente din partea ”Arhitecon” SRL în folosirea dreptului de proprietate asupra bunului imobil construit cu destinație spălătorie auto nu au fost realizate, or careva înscrisuri în acest sens nu sunt anexate la materiale cauzei.

Suplimentar cu referire la solicitarea privind obligarea S.A.”Arhitecon” de a elibera reclamantului ”Diamond-T&D” SRL permisiunile necesare în vederea conectării la serviciile de comunicație (energie, canalizare, apă, etc) și semnării în acest sens contratelor necesare pentru încăperea cu nr. cadastral 0100518.137.10, instanța reține faptul că potrivit pct. 3.3 al contractului de superficie nr. 01/10/15 din 01 octombrie 2015 fiind prevăzut că proprietarul terenului se obligă să pună la dispoziția superficiarului un punct de racordare la rețeaua de alimentare cu energie electrică, de alimentare cu apă și de canalizare în parametrii solicitaşi, iar superficiarul se obligă să achite pentru serviciile date.

Potrivit pct. 5.8 al contractului de superficie părțile au prevăzut că superficiarul este obligat, lunar în termenul stabilit, să achite pentru energia electrică consumată de el (în conformitate cu indicii contoarelor de energie electrică), utilizarea telefonului (conform contului Moldtelecom) apa consumată (prin coordonare cu proprietarul), transportarea deșeurilor.

Astfel după cum rezultă din conținutul înscrisurilor anexate la materialele cauzei, pe perioada valabilității contractului de superficie, 01 octombrie 2015-31 octombrie 2018 ,”Diamond-T&D” SRL a beneficiat de serviciile comunale respective, or în acest sens a admis restanțe la plata serviciilor respective, fapt confirmat prin înscrisurile anexate. (f.d.70, 74, vol I).

În speță instanța nu poate reține în calitate de material probator argumentul asupra faptului că, ”Diamond-T&D” SRL nu a beneficiat de serviciile de comunicație (energie, canalizare, apă) și anume aviz de racordare, raport tehnic, autorizație, proiectul de execuție prezentat la materialele cauzei or, acestea este realizat după data încetării contractului de superficie.(f.d.11-31, vol II)

Corespunzător instanța mai reține că necesitatea de a beneficia de servicii de comunicații speciale (alimentare cu energie electrică a spălătoriei, reacordare la sistemul de alimentare cu apă și canalizare corespunzătoare) este la intenția ”Diamond-T&D” SRL de a beneficia de bunului imobil în scopul folosirii cu destinație spălătorie auto și nu este o obligație a proprietarului terenului în speță ”Arhitecon” SRL, or în contractul de superficie părțile au prevăzut că proprietarul termenului este obligat să asigure alimentarea cu energie electrică și apă la punctele de racordare nu și îndeplinirea altor obligații în vederea asigurării ”Diamond-T&D” SRL cu servicii comunale speciale în vederea funcționării spălătoriei auto.

La fel instanța notează că potrivit prevederilor art.2 din Legea nr.107/2016 cu privire la energia electrică, prin *acces la rețea* se înțelege- drept al utilizatorului de sistem, inclusiv al consumatorului final, de a prelua și livra energia electrică în cantitățile și pe perioada indicate în contractul pentru prestarea serviciului de transport, în contractul pentru prestarea serviciului de distribuție prin utilizarea rețelelor electrice de transport, a rețelelor electrice de distribuție, în

conformitate cu condițiile stabilite în prezenta lege și *racordare*- realizare de către operatorul sistemului de transport sau de către operatorul sistemului de distribuție a instalației de racordare a unui solicitant potențial consumator final și/sau punere sub tensiune a instalației de utilizare sau a centralei electrice în condițiile în care a fost emis actul de corespundere a instalației electrice sau a centralei electrice.

De asemenea se notează că, în conformitate cu prevederile pct.4 din Regulamentul privind racordarea la rețelele electrice și prestarea serviciilor de transport și de distribuție a energiei electrice, aprobat prin Hotărârea ANRCETI nr.168 din 31 mai 2019, orice persoană fizică sau juridică are dreptul să solicite racordarea instalației de utilizare, a centralei electrice ce îi aparține, la rețeaua electrică de transport sau de distribuție a operatorului de sistem care își desfășoară activitatea în limitele teritoriului autorizat prin licență.

Potrivit pct.5 din Hotărâre nr.168 din 31 mai 2019, procesul de racordare implică obținerea avizului de racordare, proiectarea, executarea și punerea sub tensiune a instalației de racordare și a instalației de utilizare sau de producere a energiei electrice

Corespunzător potrivit pct.67 din Hotărâre nr.168 din 31 mai 2019, îndeplinirea condițiilor stipulate în avizul de racordare, eliberat de operatorul de sistem, este obligatorie pentru solicitant, proiectant și electricianul autorizat.

Ca urmare din normele referite se deduce cert fapt, că racordarea la rețeaua de energie electrică a unui potențial consumator reprezintă un drept, care nu este absolut, iar realizarea acestuia este condiționată de întrunirea unor condiții obligatorii pentru atingerea rezultatului final.

De asemenea instanța reține că, prin prescripția din 24 iunie 2020 semnată de către ÎCS ”Premier Energy Distribution” S.A. s-a informat că pentru racordarea la rețeaua electrică încăperea nelocativă din str. Bucuriei 13 A, mun. Chișinău, ”Diamond-T&D” SRL urmează să înlăture neconformitățile enumerate și în termenul indicat, iar după înlăturarea neconformităților să se prezinte setul de documente ce confirmă îndeplinirea acestora la sediul ÎCS ”Premier Energy Distribution” S.A.(f.d 151 vol I)

Astfel, pentru perioada 24.06.2020 - 08.07.2020 urmau a fi întreprinse acțiuni de ordin tehnic necesare înlăturării neconformităților și anume montare descărcătoare electrice, montare aparat de protecție, descărcătoare electrice montate conform cerințelor proiectului TIP, și numai pentru data de 13.07.2020 stabilită cerință privind necesitatea coordonării trecerii cablului pe teritoriul „Arhitecon” și obținerea acordului ultimului, or, necesitatea obținerii acordului acestuia era condiționată de executarea și înlăturarea prescripțiilor tehnice, condițiile stipulate obligatoriu de către furnizor

Totodată, instanța constată că potrivit răspunsului eliberat de Direcția Generale Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare din cadrul Consiliului mun. Chișinău nr.21/6367 din 12.11.2020 pentru obiectivul din str. Bucuriei 13A lipsesc acte permisive pentru proiectarea/construirea rețelelor tehnice, precum și documentația de proiect pentru construirea rețelelor tehnice nu a fost prezentată spre aprobare.

Instanța reține și prevederile art.449 lit a) Cod civil (în vigoare la data semnării contractului de superficie) care statuează că dreptul de superficie se stinge la expirarea termenului contractului, în speță expirarea contractului de superficie s- a produs la data de 01.10.2018, iar potrivit prevederilor art.451 alin.(1) din Codul civil, la stingerea dreptului de superficie, construcția aflată pe teren se transmite de drept proprietarului acestuia.

Potrivit art. 774 alin.(1) Cod civil, în virtutea raportului obligaţional, creditorul este în drept să pretindă de la debitor executarea unei prestaţii, iar debitorul este ţinut să o execute.

Prestaţia poate consta în a da, a face sau a nu face.(2) Obligaţia poate fi pură şi simplă sau afectată de modalităţi. (3) Prestaţia trebuie să fie posibilă şi determinată sau determinabilă, să nu contravină legii, ordinii publice şi bunelor moravuri.

Conform 775 alin.(1) Cod civil, debitorul şi creditorul trebuie să se comporte cu bună-credinţă la momentul naşterii, pe durata existenţei, la momentul executării şi stingerii obligaţiei.(2) Este nulă clauza prin care se derogă de la dispoziţiile alin.(1).

Potrivit art. 776 Cod civil, obligațiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) şi din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condiţiile legii.

În condițiile menționate, odată ce a expirat termenul superficiei, proprietarul terenului, în speță ”Arhitecon” nu poate fi obligat să întreprindă careva acțiuni în vederea racordare la rețeaua de energie electrică, apă a fostului superficiar, odată ce contractual de superficie nr.01/10/15 din 01 octombrie 2015 a expirat la 31 octombrie 2018, astfel după această data ”Arhitecon” SA nu mai este ținut să îndeplinească careva obligațiuni față de ”Diamond -T&D” SRL.

Având în vedere cele expuse, instanța va respinge cerința înaintată de către ”Diamond-T&D” SRL împotriva S.A. ”Arhitecon” privind înlăturarea impedimentelor în folosirea dreptului de proprietate.

Cât privește solicitarea reclamantului ”Diamond -T&D” SRL pe acțiunea de bază și cea conexă privind încasarea cheltuielilor de judecată, instanța notează prevederile art.94 alin. (1) Cod de procedură civilă care statuează că, instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere, părţii care a avut câştig 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 pârâtului - proporţional părţii respinse din pretenţiile reclamantului.

Potrivit art. 82 Cod de procedură civilă cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat şi din cheltuielile de judecare a cauzei.

Urmare a faptului că cerințele de bază din acţiunea depusă de reclamantele ”Diamond -T&D” SRL către ”Arhitecon” SA privind încaarea prejudiciului a fost respinsă, instanța consideră ca fiind just că cheltuielile de judecată nu urmează a fi compensate în conformitate cu prevederile art. 94 Cod de procedură civilă.

Cu referire la acțiunea reconvențională înaintată de către ”Arhitecon” SRL împotriva ”Diamond-T&D” SRL, intervenient accesoriu IP ”Cadastrul Bunurilor Imobile” privind încasarea datoriei, prejudiciului cauzat, efectuarea rectificării, evacuarea pârâtului, instanța reține următoarele.

Deoarece acțiunea reconvențională conține mai multe solicitări instanța se va expune pe fiecare în parte.

Astfel cu referire la încasarea de la ”Diamond -T & D” SRL în beneficiul ”Arhitecon” SRL datoriei ce rezultă din contractul de arendă în mărime de 7460,01 lei instanța reține că la 08 aprilie 2013, între ”Arhitecon” SA în calitate de locator și ”Diamond-T&D” SRL în calitate de locatar a fost semnat contractul de locațiune a terenului nr. 01 din 08 aprilie 2013, potrivit căruia locatorul a pus la dispoziție terenul cu suprafața de 130 m.p. cu numărul cadastral 0100518137 situat în mun. Chișinău str. Bucuriei 13A.(f.d 62-65, vol I)

Potrivit pct. 4.1 al contractului de locațiune a terenului nr. 01/08, Locatarul se oblige să achite locatorului 2000 lei lunar pentru suprafața ocupată de construcție, în termenul indicat în contract. Această sumă nu include facturile serviciilor comunale, în caz că acestea există.

Potrivit pct. 4.3 achitarea pentru chiriei se efectuează prin transfer pe contul locatorului.

Corespunzător instanța notează că ulterior părțile au încheiat contractul de superficie nr.01/10/15 din 01 octombrie 2015, pe un termen de 3 ani, iar conform pct, 1.2. teritoriul cu suprafața de 140,5 m^2 se transmite superficialului în posesie și folosire, pentru funcționarea spălătoriei auto.

Potrivit actului de verificare a decontărilor la situația din 31 decembrie 2018, datoria ”Diamond-T&D” SRL față de ”Arhitecon” SA constituie 7460,01 lei (f.d 93,94, vol I)

Prin somația din 03 mai 2019 ”Arhitecon” SA a solicitat achitarea datoriei în mărime de 7460,01 lei în termen de șapte zile din momentul recepționării somației.(f.d 122, vol, I)

Potrivit copia avizului de recepție, somația a fost expediată la sediul ”Diamond-T&D” SRL din or. Durlești str. Eminescu 10, însă aceasta a fost returnată cu mențiunea ”nereclamat” (f.d.122, vol I)

În baza art.774 Cod civil, în virtutea raportului obligaţional, creditorul este în drept să pretindă de la debitor executarea unei prestaţii, iar debitorul este ţinut să o execute. Prestaţia poate consta în a da, a face sau a nu face.

Conform art.775 alin.(1) Cod civil debitorul şi creditorul trebuie să se comporte cu bună-credinţă la momentul naşterii, pe durata existenţei, la momentul executării şi stingerii obligaţiei.

Conform art.776 Cod civil, obligaţiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) şi din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condiţiile legii.

Potrivit art.858 alin.(2) Cod civil, obligaţia trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credinţă, la locul şi în momentul stabilit.

Totodată, conform art. 118 Cod de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească împrejurările pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiile sale. Astfel, reclamantul este obligat să facă proba creării raportului juridic dintre el şi pîrît, dovedind că s-a produs evenimentul care a creat raportul între părţi, precum şi obligaţia pîrîtului de a stinge datoria, iar ultimul este obligat a dovedi faptele-obstacol ce au împiedicat crearea raportului juridic.

Materialele cauzei demonstrează că reclamantul şi-a onorat integral obligaţiile contractuale, punând la dispoziția pârâtului terenul din str. Bucuriei 13 A mun. Chișinău, însă, din actele cauzei rezultă că, pârâtul nu și-a onorat integral obligaţiile contractuale ce vizează modul de plată, acumulând restanţă de plată faţă de reclamant.

Reclamantul a prezentat instanţei probe justificative, care confirmă faptul neexecutării obligaţiunilor contractuale de către pârât, însă pârâtul la momentul examinării cauzei în fond nu a prezentat instanţei dovezile necesare ce ar certifica faptul stingerii sumei contestate şi nici nu a argumentat refuzul de a achita plata solicitată.

Ţinând cont de faptul că la momentul examinării cauzei lipsesc dovezi de achitare de către pârât a datoriei pentru folosirea terenului sus indicat în mărime de 7460,01 lei, instanţa ajunge la concluzia că suma dată urmează a fi încasată din contul pârâtului.

Cu referire la solicitarea ”Arhitecon” SA privind încasarea prejudiciului material cauzat de către ”Diamond-T&D” SRL în mărime de 494747,16 lei, instanța reține următoarele

Potrivit capitolului V din contractul de superficie nr.01/10/15 din 01 octombrie 2015, superficiarul este obligat să utilizeze bunul închiriat în scopul prevăzut de contract, să întreţină încăperile în modul prevăzut de reglementările sanitare și anti incendiare, să asigure cu propriile forțe și mijloace siguranța obiectelor de inventar în încăperi, să efectueze reparația curentă a încăperilor.

Ca urmare instanța notează că din înscrisurile anexate la materialele cauzei se atestă că în perioada acțiunii contractului de superficie nr.01/10/15 și anume în anul 2017, ”Diamond-T&D” SRL a demontat o parte din sistemul de încălzire din oficiul reclamantului ”Arhitecon” SA din

str. Bucuriei 13 A, iar prin scrisoarea de garanție din 15 decembrie 2017 s-a obligat să monteze înapoi caloriferele în oficiu ”Arhitecon” SA în termen de 2 luni din momentul notificării din partea ”Arhitecon” SA (f.d 71,119, vol I)

De asemenea din înscrisurile anexate la materialele cauzei rezultă că prin scrisoarea din 04 octombrie 2017 ”Diamond-T&D” SRL a informat ”Arhitecon” SA, că începând cu 01 aprilie 2017 va depozita amestec de deșeuri de la spălătoria automobilelor pe teritoriu ”Arhitecon” SA. Se obligă să evacueze deșeurile de pe teritoriu ”Arhitecon” SA, după acumularea lor până la trei m^3 .(f.d 73, 117, vol I)

Corespunzător se mai reține că la 06 noiembrie 2017 ”Diamond-T&D” SRL a informat ”Arhitecon”SA, că a montat platforma din beton cu parametri 9m x 6m și grosimea de 15 cm atașată la clădirea spălătoriei auto din spate, pentru uscarea covoarelor. Plata suplimentară nu va fi taxată pentru că după plecarea lor platforma ca deveni proprietatea ”Arhitecon” SA. (f.d 72, 118, vol I)

Prin notificare repetată nr. 03/05-2 din 03 mai 2019 ”Arhitecon” SA a solicitat de la Diamond-T&D” SRL în mod repetat, urgent, până la 03 iulie 2019 să efectueze următoarele lucrări: să restabilească încălzirea, adică instalarea și conectarea caloriferele, țevile din metal și plastic și accesoriile, să demonteze platforma din beton atașată la clădirea spălătoriei, să evacueze gunoiul acumulat și deșeurile de construcții sau să achite totalul cheltuielilor, precum și să restabilească suprafața solului sau să achitați cheltuielile, conform devizului de cheltuieli anexat. În total, cheltuielile pentru lucrările de mai sus vor constitui 36 657,33 lei.

Totodată au fost informați că în cazul în care nu vor fi îndeplinite obligațiile sau efectuarea neintegrală a plăților pentru lucrările de restaurare, vor fi nevoiți să se adreseze autorităților competente și instanțelor de judecată.(f.d 76,124, vol I)

Suplimentar instanței i-au fost prezentate înscrisuri potrivit cărora, că după expirarea termenului de valabilitate a contractului de superficie, adică după 01 noiembrie 2018, ”Diamond-T&D” SRL a continuat activitatea economică de funcționarea a spălătoriei auto, astfel că s-a unit la apeduct și rețeaua de canalizare a reclamantului, deteriorând apeductul și sistema de canalizare.

Astfel potrivit actului de control al contorului și de verificare a integrității branșamentului de apă din 27 noiembrie 2020, Baza ”Arhitecon” SA este alimentat cu apă rece de la apeductul orășenesc, la moment de apă nu se folosesc, rupturi vizibile, contorul demontat conform prescripției, este conectare la colectorul pentru ape uzate a ACCC pe teritoriul ”Arhitecon” SA este amplasată spălătorie auto ”Diamond-T&D” SRL care sunt alimentați cu ap rece de la SA Recar și conectați în colectorul de ape uzate a ”Arhitecon” SA. (f.d.102, vol I)

Prin actul de control al contorului și de verificare a integrității branșamentului de apă din 19 ianuarie 2021 se atestă că în urma controlului la consumatorul ”Arhitecon” SA din str. Bucuriei 13 A s-a depistat că ”Diamond-T&D” SRL este conectat la rețeaua de apeduct de la SA ”Reear” acesta tranzitând teritoriul persoanei fizice, rețeaua de apeduct trasată prin agățarea de gard. Apele uzate deversate din activitatea ”Diamond-T&D” SRL sunt efectuate în rețeaua de canalizare care este proprietatea ”Arhitecon ”SA. (f.d.101, vol I)

În speță, instanța notează că potrivit pct. 7.6. din contractul de superficie nr. 01/10/15 din 01.10.2015, superficiarul ”Diamond-T&D” SRL și-a obligat să înlăture toate consecințele negative pe parcursul lucrului (funcționării spălătoriei auto) în caz că au fost cauzate de lucrătorii angajați la muncă de către superficiar și să ramburseze prejudicial material cauzat din surse proprii.

Corespunzător în pct. 7.4-7.5 din contractul de superficie nr. 01/10/15 din 01.10.2015 părțile au prevăzut că vor căuta să soluționeze toate litigiile și neînțelegerile ce pot decurge din contract, iar în cazul în care neînțelegerile nu pot fi soluționate prin negociere este sunt supuse soluționării în conformitate cu legislația în vigoare.

Din înscrisurile anexate se atestă că ”Arhitecon ”SA a încercat soluționarea pe cale amiabilă a neînțelegerilor apărute prin expedierea somațiilor, însă acestea nu au fost examinate și soluționate de către administrația pârâtului temei pentru s-au adresat instanțe cu solicitare privind încasarea prejudiciul material cauzat.

Prin urmare instanța conchide că, în timpul indicat în cererea prealabilă, pârâtul nu a achitat prejudiciul, mai mult ca atât nici după depunerea cererii de chemare în judecată pârâții nu au reparat prejudiciul cauzat.

Potrivit devizelor locale din 22 februarie 2018 și 04 aprilie 2019 pentru înlăturarea consecințelor și efectuarea lucrărilor de restabilire a situației (costul radiatoarelor, țevilor, racordarea radiatoarelor, demontarea betoanelor, încărcarea materialelor, transportarea deșeurilor ect.) la obiectul din str. Bucuriei 13 A mun. Chișinău s-a calculate suma în mărime totală de 497747,16 lei (f.d. 126-129, vol. I)

Potrivit art. 774 alin.(1) Cod civil, în virtutea raportului obligaţional, creditorul este în drept să pretindă de la debitor executarea unei prestaţii, iar debitorul este ţinut să o execute. Prestaţia poate consta în a da, a face sau a nu face.(2) Obligaţia poate fi pură şi simplă sau afectată de modalităţi. (3) Prestaţia trebuie să fie posibilă şi determinată sau determinabilă, să nu contravină legii, ordinii publice şi bunelor moravuri.

Conform 775 alin.(1) Cod civil, debitorul şi creditorul trebuie să se comporte cu bună-credinţă la momentul naşterii, pe durata existenţei, la momentul executării şi stingerii obligaţiei.(2) Este nulă clauza prin care se derogă de la dispoziţiile alin.(1).

Potrivit art. 776 Cod civil, obligaţiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) şi din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condiţiile legii.

Potrivit art.934 Cod civil, creditorul are dreptul la despăgubiri pentru întregul prejudiciu cauzat prin neexecutarea obligaţiei, cu excepţia cazului în care debitorul demonstrează că neexecutarea este justificată. (2) Despăgubirile trebuie să acopere doar prejudiciul suferit de creditor care este consecinţa directă şi necesară a neexecutării.(3) Prejudiciul reparat prin despăgubiri cuprinde şi prejudiciul viitor care, în mod rezonabil, s-ar fi produs.(4) Prejudiciul cuprinde prejudiciul patrimonial şi nepatrimonial (moral). (5) Debitorul răspunde pentru fapta reprezentantului său şi a persoanelor cărora le-a încredinţat executarea obligaţiei în aceeaşi măsură ca pentru propria faptă.

Reclamantul a prezentat instanţei probe justificative, care confirmă faptul ne reparării prejudiciului cauzat de către pârât, însă ultimul la momentul examinării cauzei în fond nu a prezentat instanţei dovezile necesare ce ar certifica faptul reparării prejudiciului şi nici nu a argumentat refuzul de a achita plata solicitată.

În situația din speță, instanța de judecată menționează că, pârâtului i s-a oferit posibilitatea de a se folosi de mijloacele procedurale pentru susținerea poziției de respingere a acțiunii, or, nu au făcut uz de acest drept oferit și respectat pe tot parcursul examinării speței.

Corespunzător, instanța menționează că, în conformitate cu prevederile art.9 Cod de procedură civilă, instanţei de judecată îi revine un rol diriguitor în organizarea şi desfăşurarea procesului, pe principiile de contradictorialitate şi egalitate a părţilor în drepturi (art.26 CPC), motiv din care exonerarea unui participanţi la proces de obligaţia legală reprezintă în esenţă o favorizare nejustificată, în frauda regulilor unui proces echitabil.

Reţinând obligaţia instanţei de a asigura preeminenţa dreptului în sensul definit de Constituţie şi practica internaţională, instanța care judecă pricina își păstrează imparțialitatea şi obiectivitatea, creează condiții pentru exercitarea drepturilor participanților la proces, pentru cercetarea obiectivă a circumstanțelor reale ale pricinii.

Egalitatea părților în drepturile procedurale este garantată prin lege şi se asigură de către instanță prin crearea posibilităților egale, suficiente şi adecvate de folosire a tuturor mijloacelor procedurale pentru susținerea poziției asupra circumstanțelor de fapt şi de drept, astfel încât nici una dintre părţi să nu fie defavorizată în raport cu cealaltă.

Potrivit dispozițiilor art.27 Cod 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.

Potrivit art.26 Cod de procedură civilă procesele civile se desfășoară pe principiul contradictorialității şi egalității părților în drepturile procedurale.

Contradictorialitatea presupune organizarea procesului astfel încît părţile şi ceilalţi participanţi la proces să aibă posibilitatea de a-şi formula, argumenta şi dovedi poziţia în proces, de a alege modalităţile şi mijloacele susţinerii ei de sine stătător şi independent de instanţă, de alte organe şi persoane, de a-şi expune opinia asupra oricărei probleme de fapt şi de drept care are legătură cu pricina dată judecăţii şi de a-şi expune punctul de vedere asupra iniţiativelor instanţei.

Raportând normele de drept sus menționate la situația litigioasă, instanța de judecată conchide că pârâtul urmează să repare prejudiciul cauzat reclamatului ”Arhitecon’SA prin deteriorarea sistemului de încălzire, construcția unei suprafețe de beton armat, depozitarea deșeurilor pe teritoriul din str. Bucuriei 13 A mun. Chișinău precum și deteriorarea apeductului și sistema de canalizare ce aparține ”Arhitecon” SA, din aceste considerente pretenția privind încasarea sumei totale în mărime de 494 747,16 lei urmează a fi admisă, or pârâtul nu a prezentat probe care să confirme faptul că a reparat prejudiciu pentru deteriorarea sistemului de încălzire, a apeductului, evacuarea deșeurilor de pe teritoriu precum și prin construcția unei suprafețe din beton pe terenul reclamantului fără acte permisive.

Cu referire la solicitarea reclamantului reconvențional cu privire la efectuarea rectificărilor în Registrul cadastral al bunurilor imobile prin stingerea dreptului de superficie al ”Diamond-T&D” SRL în privința bunului imobil teren, cu nr. cadastral 0100518.137 amplasat pe str. Bucuriei 13A mun. Chișinău, instanța ține să sublinieze că Contractul de superficie nr. 01/10/15 din 01 octombrie 2015 a fost încheiat pentru o perioadă de trei ani și a încetat la 31 octombrie 2018 și astfel dreptul de superficie al ”Diamond-T&D” SRL asupra bunului imobil, teren, cu nr. cadastral 0100518.137, amplasat pe str. Bucuriei 13A, mun. Chișinău, proprietate a ”Arhitecon” SA a încetat de drept.

Potrivit art. 449 Cod civil (în vigoare la momentul încheierii contractului de suparficie), dreptul de superficie se stinge: a) la expirarea termenului; b) prin consolidare, dacă terenul şi construcţia devin proprietatea aceleiaşi persoane; c) în alte cazuri prevăzute de lege.

Potrivit art. 660 Cod civil (în vigoare din 01 martie 2019) Dreptul de superficie se stinge: a) la expirarea termenului ori dacă a intervenit rezoluţiunea contractului prin care s-a instituit superficia; b) prin consolidare, dacă terenul şi construcţia devin proprietatea aceleiaşi persoane; c) prin pieirea construcţiei, dacă există stipulaţie expresă în acest sens; d) în alte cazuri prevăzute de lege.

Conform art. 662 alin. (1) Cod civil, în cazul prevăzut la art.660 lit. a), construcţia care făcea obiectul dreptului de superficie, din data stingerii superficiei, devine de drept parte componentă a terenului conform art.460, aparţinînd proprietarului terenului, iar dreptul superficiarului asupra terenului şi construcţiei se radiază. Proprietarului terenului îi incumbă obligaţia de a plăti o despăgubire egală cu valoarea de piaţă a acesteia de la data expirării termenului. Superficiarul nu are dreptul, la stingerea dreptului de superficie, să demoleze construcţia sau părţi ale ei. Superficiarul este obligat să remită proprietarului terenului actele aferente ridicării construcţiei.

(2) Cînd construcţia nu există în momentul constituirii dreptului de superficie, iar valoarea acesteia este egală sau mai mare decît aceea a terenului, proprietarul terenului poate cere obligarea superficiarului să cumpere terenul la valoarea de piaţă pe care acesta ar fi avut-o dacă nu ar fi existat construcţia. Superficiarul poate refuza să cumpere terenul dacă ridică, pe cheltuiala sa, construcţia clădită pe teren şi repune terenul în situaţia anterioară.

(3) În absenta unei înţelegeri contrare încheiate cu proprietarul terenului, drepturile reale limitate consimţite de superficiar se sting în momentul încetării dreptului de superficie. Ipotecile care grevează dreptul de superficie se strămută de drept asupra despăgubirii primite de la proprietarul terenului în cazul prevăzut la alin.(1), se extind de drept asupra terenului în cazul prevăzut la alin.(2) enunţul întîi sau se strămută de drept asupra materialelor în cazul prevăzut la alin.(2) enunţul al doilea.

(4) Ipotecile constituite cu privire la teren pe durata existenţei superficiei nu se extind şi la construcţie în momentul încetării dreptului de superficie în cazul prevăzut la alin.(1). Ele se strămută de drept asupra sumei de bani primite de proprietarul terenului în cazul prevăzut la alin.(2) enunţul întîi sau se extind de drept cu privire la întregul teren în cazul prevăzut la alin.(2) enunţul al doilea.

De asemenea instanța mai reține și prevederile art. 663 Cod civil care statuează că superficiarul are dreptul de retenție a construcției până la plata despăgubirii.(2) Pretenţia în despăgubire este garantată cu teren în loc de superficie şi cu rangul acesteia.

În speță instanța a reținut că prin scrisoarea din 20 octombrie 2018 ”Arhitecon” SA a informat în mod repetat ”Diamond-T&D” SRL că contractual de superficie a expirat iar ultimul nu a acceptat propunerile referitoare la prelungirea ori soluționarea în alt mod a situației create (f.d 107, vol I)

Suplimentar instanța notează că la 28 septembrie 2021, ”Arhitecon” SA s-a adresat cu o cerere prealabilă în adresa Agenției Servicii Publice, Serviciul teritorial cadastrul Chișinău, prin care a solicitat efectuarea rectificărilor în Registrul cadastral al bunurilor imobile prin stingerea dreptului de superficie al ”Diamond-T&D” SRL în privința bunului imobil- teren, cu nr. cadastral 0100518.137, amplasat pe str. Bucuriei 13A, mun. Chișinău, proprietate a ”Arhitecon” SA și efectuarea rectificărilor în Registrul cadastral al bunurilor imobile prin stingerea dreptului de proprietate al ”Diamond-T&D” SRL în privința bunului imobil cu nr. cadastral 0100518.137.10 spălătoria auto, amplasată pe terenul str. Bucuriei 13A, mun. Chișinău, proprietate a ”Arhitecon” SA și cu intabularea în Registrul cadastral al bunurilor imobile a dreptului de proprietate al ”Arhitecon” SA asupra bunului imobil cu nr. cadastral 0100518.137.10, spălătoria auto.(f.d 111, vol I)

Potrivit art. 439 alin (1) Cod civil, orice persoană interesată poate cere rectificarea unei înregistrări sau înregistrări provizorii dacă:

a) înregistrarea sau înregistrarea provizorie nu este valabilă, inclusiv dacă dreptul a fost greşit calificat de către registrator;

b) s-a constatat sau s-a declarat nulitatea ori ineficienţa actului sau faptului în temeiul căruia a fost efectuată înregistrarea ori înregistrarea provizorie în partea constituirii, a transmiterii sau, după caz, a stingerii dreptului înregistrat sau înregistrat provizoriu;

c) dreptul înregistrat sau înregistrat provizoriu s-a stins în baza legii ori a actului în temeiul căruia s-a făcut înregistrarea sau înregistrarea provizorie;

d) înregistrarea sau înregistrarea provizorie din registru nu mai este, din orice alte motive, în concordanţă cu situaţia juridică reală a dreptului înregistrat sau înregistrat provizoriu.

Luând în considerare normele prevăzute la art. 662 alin. (3) și art. 439 alin. (1) pct. c) Cod civil, instanța de judecată consideră că proprietarul terenului ”Arhitecon” SA este în drept să solicite dispunerea efectuării rectificărilor în Registrul cadastral al bunurilor imobile prin stingerea dreptului de superficie al ”Diamond-T&D” SRL în privința bunului imobil- teren, cu nr. cadastral 0100518.137, amplasat pe str. Bucuriei 13A, mun. Chișinău, proprietate a ”Arhitecon” SA.

Ca urmare instanța de judecată va admite cerința proprietarul terenului ”Arhitecon” SA și va dispune efectuarea rectificării în Registrul cadastral al bunurilor imobile prin stingerea dreptului de superficie al ”Diamond-T&D” SRL în privința bunului imobil - teren, cu nr. cadastral 0100518.137 amplasat pe str. Bucuriei 13A mun. Chișinău, proprietate a ”Arhitecon” SRL cu radierea din Registrul cadastral al bunurilor imobile a dreptului de superficie al ”Diamond-T&D” SRL în privința bunului imobil–teren, cu nr. cadastral 0100518.137 amplasat pe str. Bucuriei 13A mun. Chișinău proprietate a ”Arhitecon” SRL.

De asemenea va dispune și efectuarea rectificării în Registrul cadastral al bunurilor imobile prin stingerea dreptului de proprietate al ”Diamond-T&D” SRL în privința bunului imobil, cu nr. cadastral 0100518.137.10 spălătorie auto, amplasată pe str. Bucuriei 13A mun. Chișinău, proprietate a ”Arhitecon” SRL cu radierea acestui drept din Registrul cadastral al bunurilor imobile și cu înregistrarea în Registrul cadastral al bunurilor imobile dreptul de proprietate al ”Arhitecon” SRL asupra bunului imobil, cu nr. cadastral 0100518.137.10 spălătorie auto.

Referitor la cerința privind evacuarea ”Diamond-T&D” SRL din bunul imobil cu nr. cadastral 0100518.137.10, spălătoria auto și de pe terenul cu nr. cadastral 0100518.137, amplasată pe str. Bucuriei 13A mun. Chișinău, instanța reține că potrivit conținutului cererii de chemare în judecată pârâtul nu dorește să elibereze imobilul dat continuând să se afle în acesta, deși potrivit extrasului din registrul bunurilor imobile, superficia asupra imobilului cu nr. cadastral 0100518.137.10 a fost instituită pentru perioada 01 octombrie 2015- 01 octombrie 2018.

După cum rezultă din materialele cauzei, părțile nu au semnat careva contracte cu referire la prelungirea contractului de superficie, astfel reclamantul ”Arhitecon” SRL nu şi-a dat acordul ca pârâtul ”Diamond-T&D” SRL să folosească în orice fel de bunurile ocupate de către ultimul.

Referitor la scrisoarea anexată (f.d 202-203, vol. I) prin care ”Diamond-T&D” SRL informează ”Arhitecon” SRL că va transmite construcția în proprietatea ”Arhitecon” SRL numai după achitarea contravalorii pentru aceasta, în cazul în care ”Arhitecon” SRL nu va achita suma până la data indicată ”Diamond-T&D” SRL va utiliza terenul în contul contravalorii construcției conform legislației în vigoare, instanța o apreciază critic ori în cadrul ședinței de judecată nu a fost prezentate careva probe din care să rezulte că această scrisoare a fost expediată sau înmânată ”Arhitecon” SRL.

Corespunzător instanța notează că în cadrul examinării cauzei nominalizate careva cerințe către ”Arhitecon” SRL privind încasarea contravalorii construcției edificate de către ”Diamond-T&D” SRL pe terenul deținut cu drept de proprietate de ”Arhitecon” SRL nu au fost înaintate.

Notabil este și faptul că potrivit art.240 alin.(3) Cod de procedură civilă, Instanţa judecătorească adoptă hotărîrea în limitele pretenţiilor înaintate de reclamant.

Potrivit art.46 al Constituţiei Republicii Moldova, dreptul la proprietate privată, precum şi creanţele asupra statului sânt garantate.

Astfel, în conformitate cu art.500 Cod civil, proprietarul are drept de posesiune, de folosinţă şi de dispoziţie asupra bunului, în cazul dat proprietar al imobilului terenul cu nr. cadastral 0100518.137, amplasată pe str. Bucuriei 13A mun. Chișinău, fiind înregistrat ”Arhitecon” SRL cu 1.0 cotă parte.(f.d 10, vol I)

După cum prevede art.501 alin. (1) al Codului civil, proprietatea este, în condițiile legii, inviolabilă.

Reieșind din nenumăratele încercări ale ”Arhitecon” SRL de a soluționa amiabil litigiul existent, nu au adus la rezultatul scontat. Din cauza refuzului pârâtului de a elibera benevol bunurile pe care le ocupă, ”Arhitecon” SRL nu le poate folosi.

Existența neînțelegerilor dintre ”Arhitecon” SRL cu ”Diamond-T&D” SRL sunt confirmate prin scrisorile expediate reciproc.

Instanța constată că în condiţiile existente ”Arhitecon” SRL este în drept ca să revendice posesia bunurilor de care a fost deposedat şi instanţei urmează să oblige pârâtul, să elibereze din bunul imobil cu nr. cadastral 0100518.137.10, spălătoria auto și de pe terenul cu nr. cadastral 0100518.137, amplasată pe str. Bucuriei 13A mun. Chișinău.

Conform art. 492 alin.(1) Cod civil, posesorul sau un terţ poate recurge la autoapărare împotriva persoanei care deposedează ilegal de bun posesorul, care în alt mod tulbură ilegal posesia sau a cărei faptă de deposedare ilegală sau tulburare ilegală este iminentă.

(2) Mijloacele de autoapărare se limitează la măsuri imediate şi proporţionale necesare pentru recuperarea bunului sau încetarea ori prevenirea deposedării sau tulburării, precum şi pentru înlăturarea uzurpatorului din bunul imobil.

(3) Cu respectarea dispoziţiilor alin.(1) şi (2), autoapărarea poate fi direcţionată împotriva posesorului mijlocit sub nume de proprietar care deposedează ilegal posesorul de drept limitat sau îi tulbură ilegal posesia, încălcînd condiţiile raportului juridic dintre ei. Această regulă se aplică şi posesorului mijlocit de drept limitat care deposedează ilegal sau tulbură ilegal posesia unui alt posesor de drept limitat.

(4) Dacă o persoană, în exercitarea dreptului de autoapărare acordat de prezentul articol, cauzează un prejudiciu persoanei care deposedează ilegal sau care tulbură ilegal posesia, se aplică în mod corespunzător dispoziţiile privind legitima apărare, extrema necesitate sau, după caz, gestiunea de afaceri fără mandat.

Conform art. 581 alin. (1) Cod civil, proprietarul unui bun are dreptul de a i se recunoaşte dreptul de proprietate şi de a obţine sau recupera posesia sa de la oricare persoană care îl stăpîneşte de fapt, cu excepţia cazului în care acea persoană are un drept de a poseda bunul, în sensul art.484 alin.(3), opozabil proprietarului.

La caz se reţin prevederile art. 459 alin. (2,3) Cod civil, care statuiază că, bun imobil se consideră terenul înregistrat în registrul bunurilor imobile sub număr cadastral distinct. Rămîn bunuri imobile materialele separate în mod provizoriu de un teren, pentru a fi reîntrebuinţate, atît timp cît sînt păstrate în aceeaşi formă, precum şi părţile integrante ale unui bun imobil care sînt detaşate provizoriu de acesta dacă sînt destinate reamplasării. Materialele aduse pentru a fi întrebuinţate în locul celor vechi devin bunuri imobile.

Potrivit art. 460 alin.(1) Cod civil, Constituie parte componentă a bunului imobil lucrurile şi lucrările ataşate permanent la teren, precum clădirile, construcţiile subterane (chiar dacă se

extind asupra altor terenuri), obiectele acvatice separate, plantaţiile prinse de rădăcini, roada neculeasă. Această regulă se aplică indiferent dacă aceste părţi componente sînt sau nu sînt înregistrate în registrul bunurilor imobile în mod separat.

(2) Clădirile şi alte lucruri şi lucrări ataşate permanent la teren, care sînt construite pe terenul altuia pe baza unui drept de superficie, precum şi lucrurile ataşate la teren pentru un scop temporar nu constituie parte componentă a bunului imobil.

(3) Nu se consideră parte componentă a bunului imobil reţelele de utilitate sau lucrările de utilitate amplasate pe bunul imobil care au fost construite de către un terţ pe baza unui drept de superficie sau în privinţa cărora proprietarului bunului imobil îi incumbă obligaţia legală de a le tolera.

(4) Clădirile şi alte lucruri şi lucrări prevăzute la alin.(2) şi (3) constituie bunuri imobile asupra cărora dreptul de proprietate îl exercită titularul dreptului de superficie respectiv asupra terenului pe durata de existenţă a acestui drept. Titularul respectiv nu poate înstrăina sau greva dreptul de proprietate şi dreptul de superficie decît împreună.

(5) Clădirile şi alte lucruri şi lucrări ataşate permanent la teren care rămîn pe teren la stingerea dreptului de superficie devin parte componentă a terenului.

Potrivit art. 490 alin.(1) Cod civil, posesorul este prezumat proprietar al bunului pînă la proba contrară. Această prezumţie nu operează în cazul în care, conform legii, dreptul de proprietate se dobîndeşte prin înregistrare într-un registru de publicitate şi nici faţă de un fost posesor al cărui bun mobil a fost furat, pierdut sau ieşit din posesie în alt mod fără consimţămîntul său, cu excepţia banilor şi a titlurilor de valoare la purtător.

Conform art. 502 Cod civil, tot ceea ce produce bunul, precum şi tot ceea ce uneşte bunul ori se încorporează în el ca urmare a faptei proprietarului, a unei alte persoane ori a unui caz fortuit, revine proprietarului dacă legea nu prevede altfel.

Astfel, instanţa de judecată atestă că, prin existenţa pârâtei pe bunul proprietate reclamantului ”Arhitecon” SRL, fără careva temei legal sau contractual în vigoare, este tulburată posesiunea ultimei, urmând a fi evacuat pârâtul ”Diamond-T&D” SRL de pe din bunul imobil cu nr. cadastral 0100518.137.10, spălătoria auto și de pe terenul cu nr. cadastral 0100518.137, amplasată pe str. Bucuriei 13A mun. Chișinău.

Referitor la încasarea cheltuielilor de judecată instanța menționează că în conformitate cu art.82 Cod de procedură civilă, cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat şi din cheltuielile de judecare a pricinii.

În temeiul art.94 alin.(1) din Codul de procedură civilă, instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească la cerere părţii care a avut câştig de cauză cheltuielile de judecată. Dacă acțiunea reclamantului a fost admisă parţial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporțional părţii admise din pretenții, iar pârâtului - proporțional părţii respinse din pretențiile reclamantului.

Potrivit art.98 Cod de procedură civilă, cheltuielile aferente judecării pricinii, suportate de instanţa judecătorească, precum şi taxa de stat, de a căror plată reclamantul a fost scutit, se încasează la buget de la pârât proporţional părţii admise din acţiune dacă pârâtul nu este scutit de plata cheltuielilor de judecată.

La fel, instanţa de judecată reține că, ”Arhitecon” SRL, a fost scutit de la plata taxei de stat la înaintarea acțiunii reconvenționale în mărime de 7633 lei.

Conform art. 87 alin.(1) lit. a) Cod de procedură civilă, valoarea acţiunii se determină din suma cerută – în acţiunile pentru plata unei sume.

De asemenea, conform art.3 alin.(1) din Legea taxei de stat nr.1216 din 03 decembrie 1992, cererile de chemare în judecată privitor la litigiile cu character patrimonial, se impun cu taxă de stat în mărime de 3% din valoarea acţiunii sau din suma încasată, dar nu mai puţin de 270 lei şi nu mai mult de 50000 lei de la persoanele juridice.

Luând în considerație că ”Arhitecon” SRL la depunerea acțiunii reconvenționale a achitat parțial taxa de stat în mărime de 7533,12 lei fapt confirmat prin ordinul de plată din 25 februarie 2022 (f. 56 vol I), instanța va dispune încasarea de la ”Diamond-T&D” SRL în beneficiul Statului taxa de stat în mărime de 7633 lei, care a fost amânată conform încheierii instanței, proporțional pretenții admise, reieșind din calculul (7460,01+494747,16 lei x 3 %+100 pentru capătul de cerere cu caracter nepatrimonial) – 7533,12 lei achitați la depunerea acșiunii reconvenționale.

Totodată, instanța de judecată reține că, conform art.6 alin.(1) din CEDO, orice persoană are dreptul la judecarea în mod echitabil, în mod public şi într-un termen rezonabil a cauzei sale, de către o instanţă independentă şi imparţială, instituită de lege, care va hotărî, fie asupra încălcării drepturilor sale cu caracter civil, fie asupra temeiniciei oricărei acuzaţii în materie penală îndreptate împotriva sa.

Drept 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 preferinţei unor probe faţă de altele.

Instanța nu se expune asupra fiecărui argument invocat de participanții la proces, ținând cont de Avizul nr.11 din 2008 al Consiliului Consultativ al Judecătorilor Europeni, în atenția Comitetului de Miniștri al Consiliului Europei, din care rezultă că, motivarea hotărârii nu trebuie înțeleasă ca necesitând un răspuns la fiecare argument invocat.

Or, potrivit jurisprudenței Curții Europene, pentru a răspunde cerințelor procesului echitabil, motivarea trebuie să evidențieze că, judecătorul a examinat chestiunile esențiale prezentate și nu trebuie interpretată ca impunând un răspuns detaliat la fiecare argument (Van de Hurk vs Țările de Jos, 19 aprilie 1994, pct.61, seria A, nr.288).

În conformitate cu prevederile art.238-241 Cod de procedură civilă, instanţa de judecată,-

h o t ă r ă ş t e:

Cererea de chemare în judecată depusă de ”Diamond-T&D” SRL către „Arhitecon” SRL privind încasarea prejudiciului material, cheltuielile de judecată, se respinge ca neîntemeiată.

Cererea de chemare în judecată conexă depusă de „Diamond-T&D” SRL către „Arhitecon” SRL privind înlăturarea obstacolelor, încasarea cheltuielilor de judecată, se respinge ca neîntemeiată.

Se admite acțiunea reconvențională înaintată de „Arhitecon” SRL către „Diamond-T&D” SRL, intervenient accesoriu IP „Cadastrul Bunurilor Imobile” privind încasarea datoriei și a prejudiciului, efectuarea rectificării, evacuarea pîrîtului.

Se încasează de la „Diamond-T&D” SRL în beneficiul „Arhitecon” SRL datoria în mărime de 7460,01 (șapte mii patru sute șaizeci, 01) lei, prejudiciul material în mărime de 494747,16 (patru sute nouăzeci și patru mii șapte sute patruzeci și șapte,16) lei

Se dispune efectuarea rectificării în Registrul cadastral al bunurilor imobile prin stingerea dreptului de superficie al „Diamond-T&D” SRL în privința bunului imobil–teren, cu nr. cadastral

0100518.137 amplasat pe str. Bucuriei 13A mun. Chișinău, proprietate a „Arhitecon” SRL cu radierea din Registrul cadastral al bunurilor imobile a dreptului de superficie al „Diamond-T&D” SRL în privința bunului imobil–teren, cu nr. cadastral 0100518.137 amplasat pe str. Bucuriei 13A mun. Chișinău proprietate a „Arhitecon” SRL.

Se dispune efectuarea rectificării în Registrul cadastral al bunurilor imobile prin stingerea dreptului de proprietate al „Diamond-T&D” SRL în privința bunului imobil, cu nr. cadastral 0100518.137.10 spălătorie auto, amplasată pe str. Bucuriei 13A mun. Chișinău, proprietate a „Arhitecon” SRL cu radierea acestui drept din Registrul cadastral al bunurilor imobile și cu înregistrarea în Registrul cadastral al bunurilor imobile dreptul de proprietate al „Arhitecon” SRL asupra bunului imobil, cu nr. cadastral 0100518.137.10 spălătorie auto.

Se evacuează „Diamond-T&D” SRL din bunul imobil cu nr. cadastral 0100518.137.10, spălătoria auto și de pe terenul cu nr. cadastral 0100518.137, amplasată pe str. Bucuriei 13A mun. Chișinău.

Se încasează de la „Diamond-T&D” SRL în beneficiul statului taxa de stat în mărime de 7633 (șapte mii șase sute treizeci și trei lei.

Hotărîrea este cu drept de atac în ordine de apel la Curtea de Apel în Chişinău în termen de 30 zile, prin intermediul Judecătoriei Chişinău (sediul centru).

Preşedintele şedinţei
judecătorul Octavian Dvornic