Dosar nr. 2c-457/23

H O T Ă R Â R E

În numele Legii

30 aprilie 2025 mun. Chișinău

Judecătoria Chișinău, sediul Rîșcani

Instanţa compusă din:

Preşedintele şedinţei, judecătorul Gheorghe Stratulat

Grefier Ludmila Timoftica

în sediul instanței, în ședință publică, a examinat cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de „GAMA PROSPORT” SRL împotriva lui Cebotari Cătălina și Cebotari Veronica privind obligarea de a demola construcțiile anexe și repararea prejudiciului material,

a c o n s t a t a t:

Circumstanțele cauzei

1. La 21 februarie 2023, SRL „Gama Prosport” a depus o cerere de chemare în judecată împotriva SRL „Moldrustex” prin care a solicita:
   - a obliga pârâta de a demola din contul său în termen de 15 zile toate construcțiile edificate ca anexe la bunul imobil număr cadastral 0100418.002.01.001 care atentează inadmisibil integritatea bunul imobil număr cadastral 0100418.002.01.022 care aparține cu drept de proprietate a lui SRL"GAMA PROSPORT";
   - a repara prejudiciul material cauzat lui SRL"GAMA PROSPORT" în urma acțiunilor ilegale a SC"MOLDRUSTEX SRL cu încasarea din contul pârâtei în contul reclamantei a sumei de 960 000 lei;
   - a incasa din contul pîrîtei în beneficiul reclamantei cheltuielile de judecată.
2. În motivarea acțiunii, Reclamantul a indicat că între acesta și SRL „M TEACH” a fost încheiat un contract de locațiune pentru o perioadă de 5 ani în privința bunului imobil cu nr. cadastral nr. 0100418.002.01.022 care a fost rezoluționat peste un an,

invocând condiții inadmisibile de a efectua procesul didactic cauzat prin anexa construită la bunul imobil cu nr. cadastral 0100418.002.01.001, care ar aparține SRL „Moldrustex”.

Reclamantul susține că potrivit raportul de expertiză extrajudiciară nr. 146 din 12 septembrie 2022 și a actului de consttare a faptelor și a stării de fapt nr. 01/020 din 22 august 2022 rezultă că anexa construită la bunul imobil cu nr. cadastral 0100418.002.01.001 s-ar fi efectuat cu grave încălcări ale normelor urbanistice și de construcție, dapr care ar duce la înrăutățirea condițiilor sanitaro-igienice și scăderea valorii de piață al bunului imobil cu nr. cadastral 0100418.002.01.001.

SRL „Gama prosport” a indicat că a expediat o notificare pârâtei în vederea reprării prejudiciului material cauzat în urma acțiunilor ilegale în sumă de 960 000 lei. Drept răspuns, SRL „Moldrustex” ar fi respins cererea ca neîntemeiată și abuzivă.

Reclamantul a făcut referire în acțiunea sa la prevederile art. 585 din Codul civil.

3. Prin Încheierea protocolară din 19 iunie 2024, s-a dispus realizarea procedurii succesorale cu înlocuirea SRL „Moldrustex” cu Cebotari Cătălina Aurel și Cebotari Veronica Mihail.

4. De către reprezentantul Pârâților Cebotari Veronica și Cebotari Cătălina, avocatul Artur Reguș, a fost depusă o referință la cererea de chemare în judecată prin care a solicitat respingerea acțiunii ca fiind neîntemeiată.

   În susținerea poziției sale, reprezentantul pârâților a indicat că la momentul dobândirii dreptului de proprietate asupra bunului care constituie obiectul acțiunii, acesta nu a fost pus în interdicție, nu era limitat în circuit, motiv penutr care Pârâtul este un proprietar de bună credință.

   Din momentul dobândirii dreptului de proprietate în februarie 2013, Pârâtul nu ar fi executat vreo lucrare de construcție sub nicio formă, inclusiv nici anexa la care se referă Reclamantul.

   Pârâtul susține că anexa a fost construită cu respectarea tuturor actelor normative în domeniul urbanismului, inclusiv cu respectarea Legii privind calitatea în consstrucții, în caz contrar nefiind posibilă darea în exploatare a acesteia.

   Aceștia mai indică că au primit în proprietate bunul imobil cu titlu gratuit, cu bună-credință și nu au nicio tangență cu contrucția anexei.

   Pe de altă parte, Pârâții atrag atenția că SRL „Gama Prosport” a fost constituită la 6 ianuarie 2017 și a fobândit dreptul de proprietate asupra bunului său imobil cu 4 ani mai târziu decât a avut loc construcția și recepția finală a anexei care se pretinde a fi demolată de către Reclamant.

Pârâții consideră că prin înaintarea acțiunii se atentează la dreptul de proprietate al acestora.

Referitor la capătul de cerere privind repararea prejudiciului material, Pârâții atrag atenția că Locatarul SRL „M TEACH" înainte de încheierea contractului de locațiune ar fi verificat amplasarea, condițiile tehnice ale imobilului luat în locațiune. În acest sens, susține că condițiile care ar fi constituit temei de rezoluțiune al contractului de locațiune existau și la momentul încheierii contractului de locațiune.

Elucidarea poziției participanților la proces

5. Deși citat legal despre data, ora și locul desfășurării ședinței de judecată, Reclamantul nu a participat în cadrul examinării cauzei.
6. Reprezentantul pârâților, avocatul Artur Reguș a solicitat respingerea acțiunii.
7. Pârâții, deși citați legal despre data, locul și ora ședinței de judecată, nu s-au prezentat

Aprecierea instanței

8. Audiind participanții la proces, examinând argumentele cererii de chemare în judecată și a referinței în raport cu probele administrate și prevederile legale relevante speței, instanța de judecată consideră necesar de a respinge cererea de chemare în judecată, din următoarele considerațiuni.
9. Sub aspectul stării de fapt, instanța de judecată constată că SRL „Gama Prosport" este proprietarul bunului imobil cu nr. cadastral 0100418.002.01.022 din data de 26.07.2017, în temeiul actului de transmitere-predare nr. 32/04 din 24.06.2017 și Contractului de vînzare-cumpărare nr. 1863 din 16.06.2017 (f.d. 18).
10. Pe de altă parte, SRL „Moldrustex" a fost proprietarul bunului imobil 0100418.002.01.001 (f.d. 22-25) după cum urmează:
    a. Asupra cotei-părți de 9/10, începând cu 5 aprilie 2002, în baza Contractului de vânzare/cumpărare nr. 841 din 4 aprilie 2002 și Procesului verbal de recepție (dublicat nr. 2058 din 31.07.2017, extras din arhivă) nr. 122 din 12.06.2002;
    b. Asupra cotei-părți de 1/10, începând cu 5 februarie 2013, în baza Contractului privind dare în plată nr. 780 din 01.02.2013.
11. Actualmente, dreptul de proprietate asupra bunului imobil nr. cadastral 0100418.002.01.001 aparține, după cum urmează (f.d. 75):
    a. 60% aparține Cebotari Veronica Mihail;
    b. 40% aparține Cebotari Cătălina Aurel.

12. La 1 septembrie 2021, între SRL „Gama Prosport” în calitate de Locator și SRL „M Teach” în calitate de Locatar a fost încheiat contractul de locațiune nr. 010921 asupra bunului imobil amplasat la adresa mun. Chișinău str. Tanase 6A cu suprafața de 133 m2 (f.d. 27-29). Potrivit actului de predare-primire a bunului imobil cu nr. cadastral 0100418.002.01.022, starea acestuia este foarte bună (după reparații). Obiecții la calitatea Bunului imobil preluat în locațiune și a bunurilor imobile preluate în folosință nu au fost formulate.
13. Cu toate acestea, la 1 aufust 2022, de către SRL „M Teach” a fost înaintată o cerere de reziliere anticipată a contractului de locațiune nr. 010921 din 1 septembrie 2021, care a fot acceptată de către SRL „Gama Prosport” (f.d. 26). Drept motive ale rezilierii anticipate au fost indicate următoarele curcumstanțe:
    a. Absența luminii naturale pe toată perioada zilei, neexistând o vedere panoramică asupra exteriorului, fapt care psihologic nu ar permite activitatea zilnică. Pe toată perioada zilei ar vedea doar acoperișul ridicat și sistemul de filtrare a vecinilor.
    b. Pe acoperișul construcției ar fi amplasat sistemul de filtrare a barului care activează sub ei și ar fi amplasat la 1-2 m de geamuri, din acest motiv neputând aerisi încăperile avute în locațiune și mirosul ar intra direct în oficii.
    c. Pe toată perioada zilei de muncă în bar ar cânta muzică tare, fapt care nu ar permite să petreacă seminare cu clienții lor sau să facă lecții online.
14. La 12 septembrie 2022 a fost întocmit Raportul de expertiză extrajudiciară elaborat în baza demersului SRL „Gama Prosport” (f.d. 30-37). Raportul de expertiză extrajudiciară conține următoarele concluzii:
    a. *În imediata vecinătate a încăperilor (nr. cadastral 010041800201022) companiei „Gama Prosport” SRL amplasate la parterul blocului nr. 6A de pe str. C. Tănase, mun. Chișinău ridicată o anexă, în care se află sediul „MOJO restobar”, cu încălcare gravă a normelor urbanistice și în construcții.*

       A fost încălcată prevederea (pct. 1.6) din GOST 27771-88 „Fiabilitatea structurilor și fundațiilor clădirii”, prescriind:

       „La ridicarea de noi clădiri și structuri adiacente celor construite anterior (sau construite în imediata apropiere a acestora) este necesar să se țină cont de posibila influențare reciprocă a acestora”.

b. *Acoperişul anexei („MOJO restobar”) a fost realizat cu încălcarea cerinţelor normative. Panta acoperişului nu asigură drenarea umidităţii atmosferice, ca urmare, apa înmoaie peretele clădirii, curge prin golurile ferestrelor în încăperi (a se vedea planşa ilustrativă). Echipamentele tehnologice ale restaurantului (sistemul de ventilaţie, aparatele de aer condiţionat) aduse pe acoperiş sub ferestrele sălilor de clasă, încalcă condiţiile sanitare şi igienice de funcţionare a încăperii în care se desfăşoară lecţiile, în ceea ce priveşte zgomotul şi aerul poluat.*

c. *Încălcarea normelor de construcţie în timpul edificării unei anexe, în care este amplasat „MOJO restobar” pe str. C. Tănase, 6A, a condus la următoarele consecinţe:*

   i. *Înrăutăţirea condiţiilor sanitaro-igienice de exploatare a încăperilor (nr. cadastral 010041800201022);*

   ii. *Scăderea valorii de piaţă a bunurilor imobiliare (nr. cad. 010041800201022) amplasate la parterul blocului nr. 6A de pe str. C. Tănase.*

15. Potrivit art. 585 din Codul civil, (1) Dacă dreptul proprietarului este tulburat în alt mod decît prin uzurpare sau privare de posesie, proprietarul este în drept să ceară instanţei să fie apărat. El poate cere, de asemenea, despăgubiri pentru prejudiciul cauzat. Pot fi solicitate despăgubiri şi în cazul în care nu se cere încetarea încălcării sau executarea acestei cerinţe este imposibilă. (2) Instanţa de judecată poate să dispună apărarea proprietarului, în funcţie de circumstanţe, prin interzicerea tulburării iminente, interzicerea tulburării curente, precum şi înlăturarea consecinţelor tulburării din trecut. (3) Dispoziţiile alin.(1) şi (2) nu se aplică dacă proprietarul trebuie, în temeiul legii sau al drepturilor unor alte persoane care îi sînt opozabile, să admită influenţa asupra bunului.

16. Din analiza conţinutului prevederii enunţate, rezultă că obiectul revendicărilor în contextul unei acţiuni negatorii constă în înlăturarea piedicilor aduse proprietarului, **ca rezultat al săvârşirii acţiunilor ilegale** din partea persoanelor terţe.

17. Totuşi, din analiza la temeiul dobândirii dreptului de proprietate asupra 9/10 cotă parte din bunul imobil cu nr. cadastral 0100418.002.01.001 este indicat „proiect verbal de recepţie (..) nr. 122 din 12.06.2002”.

18. Potrivit pct. 1 al Regulamentului de recepţie a construcţiilor şi instalaţiilor aferente, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 285 din 23 mai 1996, în vigoare la 12 iunie 2002, Recepţia constituie o componentă a sistemului calităţii în construcţii şi este

actul prin care comisia de recepţie declară că acceptă şi preia lucrarea definitivată de construcţie şi instalaţiile aferente acesteia, cu sau fără rezerve, şi că aceasta poate fi dată în folosinţă. Prin actul de recepţie se certifică faptul că executantul şi-a îndeplinit obligaţiile în conformitate cu prevederile contractului şi ale documentaţiei de execuţie, asumîndu-şi, totodată, pentru lucrările executate răspunderea prevăzută de lege.

19. Conform pct. 18 din același Regulament, Comisia de recepţie verifică: 1) respectarea prevederilor din autorizaţia de construire, precum şi avizele şi condiţiile de execuţie, impuse de autorităţile competente. Examinarea se va face prin: - cercetarea vizuală a construcţiei; - analiza documentelor conţinute în Cartea tehnică a construcţiei; 2) executarea lucrărilor în conformitate cu prevederile contractului de antrepriză, ale documentaţiei de execuţie şi ale reglementărilor specifice, cu respectarea exigenţelor esenţiale în construcţii, conform legii; 3) avizul, întocmit de proiectant, cu privire la modul în care a fost executată lucrarea (investitorul va urmări ca această activitate să fie cuprinsă în contractul de proiectare); 4) termenele şi calitatea definitivării tuturor lucrărilor prevăzute în contractul încheiat între investitor şi executant, precum şi în documentaţia anexată la contract.
20. Prin urmare, construcția în cauză este, în mod neîndoielnic, una autorizată. Faptul că dreptul de proprietate asupra acesteia a fost înregistrat în baza procesului-verbal de recepție confirmă că lucrarea a fost executată legal, fiind supusă controlului autorităților competente.
21. În aceste condiții, orice pretinsă "atentare" asupra construcției Reclamantului prin existența edificiului Pârâtului nu poate fi calificată drept o tulburare ilicită în sensul art. 585 Cod civil, ci, dimpotrivă, reprezintă manifestarea unui drept legal, exercitat cu respectarea tuturor condițiilor impuse de lege. Așadar, nu poate fi admisă pretenția de demolare a construcției Pârâtului, întrucât aceasta ar echivala cu sancționarea unei conduite conforme cu normele legale și ar contraveni principiului protecției proprietății private.
22. În altă ordine de idei, instanța de judecată că probatoriul prezentat este insuficient pentru admiterea de principiu a unei pretenții de demolare a unei construcții în sensul art. 585 din Codul civil.
23. În cazul în care, în cadrul şedinţei de judecată, s-a stabilit existenţa unui caz de atentare inadmisibilă asupra unui bun imobil din partea proprietarului altui bun imobil, prin influenţa produsă de ultimul, la cererea proprietarului imobilului asupra căruia s-a produs atentarea, se va putea dispune, după caz:

    - interzicerea ridicării sau exploatării construcţiei (art.379 alin.(1) CC);

- demolarea sau dezafectarea construcţiei, cu obligarea organului abilitat de a întocmi un plan de demolare sau dezafectare (pct.6 HG nr.382 din 24.04.97);

- obligarea pîrîtului, în ambele cazuri, la repararea daunelor cauzate prin fapta prejudiciabilă.

24. Sancțiunea demolării unei construcţii reprezintă o modalitate extremă, aplicabilă doar când alte mijloacele, mai puţin invazive, s-ar dovedi ineficiente sau imposibil de aplicat.

25. Această poziție rezultă din considerațiunile expuse la art. 10 alin. (1) și art. 11 alin. (1) din Codul civil, potrivit cărora Persoanele fizice şi juridice participante la raporturile juridice civile trebuie să îşi exercite drepturile şi să îşi execute obligaţiile cu bună-credinţă, în acord cu legea, cu contractul, cu ordinea publică şi cu bunele moravuri. Buna-credinţă se prezumă pînă la proba contrară. Buna-credință este un standard de conduită a unei părți, caracterizată prin corectitudine, onestitate, deschidere și luarea în cont a intereselor celeilalte părți la raportul juridic.

26. Iar conform art. 13 alin. (1) și (2) din Codul civil, Niciun drept subiectiv nu poate fi exercitat predominant în scopul de a cauza altei persoane un prejudiciu sau a-i dăuna în alt mod (abuzul de drept). În cazul abuzului de drept, instanța de judecată, ținînd cont de natura și consecințele acestuia, refuză titularului în apărarea dreptului subiectiv exercitat abuziv sau, după caz, îl obligă la încetarea exercitării abuzive.

27. În prezenta cauză, nu rezultă că Reclamantul ar fi încercat ori măcar ar fi analizat alternative mai puțin intruzive în raport cu cererea de demolare. Nu există indicii că s-ar fi solicitat remedierea eventualelor neconformități prin ajustări tehnice, izolări fonice, reconfigurări ale anexei sau alte soluții tehnice viabile. Mai mult, nici obiectul raportului de expertiză extrajudiciară la care face trimitere Reclamantul nu a fost direcționat către explorarea unor astfel de soluții alternative. Expertiza s-a limitat la constatarea unor presupuse neconformități, fără a examina dacă acele neconformități pot fi corectate, fără a afecta integritatea construcției sau dreptul de proprietate al Pârâților, mai ales în situația în care construcția a fost autorizată.

28. În acest context, se remarcă o disproporție evidentă între măsura solicitată – demolarea integrală a unei anexe construite legal care există de mai bine de două decenii – și interesul invocat de reclamant, care a dobândit dreptul de proprietate asupra imobilului afectat doar în anul 2017. Cererea de demolare a fost formulată abia în anul 2023, adică la șase ani de la dobândirea bunului Reclamantului și la peste douăzeci de ani de la edificarea anexei Pârâtului. Un astfel de interval temporal semnificativ denotă nu doar lipsa unui caracter urgent al cererii, ci și pasivitatea reclamantului în protejarea pretinsului său drept, ceea ce conduce la concluzia că

măsura cerută are un caracter excesiv și vădit disproporționat în raport cu interesul protejat.

29. Referitor la pretenția de reparare a prejudiciului material cauzat de către Pârâți în beneficiul SRL „Gama Prosport”, instanța de judecată reține următoarele.

30. Potrivit art. 19 alin. (1) și (2) din Codul 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 și 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 și profitul ratat ca urmare a încălcării dreptului sau interesului recunoscut de lege (profit ratat).

31. În ceea ce privește pretenția reclamantului privind repararea prejudiciului, se impune o analiză atentă a fundamentului juridic invocat și a contextului contractual în care aceasta este formulată. Reclamantul își întemeiază cererea pe un contract de locațiune încheiat cu SRL „M Teach” la 1 septembrie 2022, contract care a fost negociat individual între părți și care, ulterior, la 1 august 2022a fost rezoluționat în baza unor circumstanțe ce existau încă de la momentul încheierii raportului contractual.

32. Rezoluțiunea nu a fost rezultatul unei încălcări contractuale imputabile, ci o manifestare unilaterală de voință a SRL „M Teach”, acceptată de cocontractantul său, SRL „Gama Prosport”, în mod voluntar, fără opoziție și în lipsa unui litigiu legat de executarea obligațiilor asumate.

33. În principal, temeiurile rezoluțiunii s-au referit la lipsa unei vederi panoramice pe geam, miros urât din cauza anexei vecine, zgomot care nu ar permite desfășurarea activităților în incinta bunului imobil al Reclamantului.

34. Totuși, imobilul care a făcut obiectul locațiunii putea fi inspectat înainte de semnarea contractului, fapt ce s-a și realizat, iar SRL „M Teach” a acceptat în mod expres condițiile existente ale bunului. Construcția anexă care ar împiedica „vederea panoramică” este edificată încă din anul 2002, cu două decenii înainte de încheierea locațiunii. Mai mult, în procesul-verbal de primire-predare a bunului nu s-a consemnat nicio obiecție din partea locatarului cu privire la vizibilitate sau la existența construcției în cauză. Prin urmare, este evident că SRL „M Teach” a încheiat contractul de locațiune în deplină cunoștință de cauză, asumându-și situația de fapt existentă reieșind din existența anexei. Invocarea ulterioară a unor circumstanțe pe care părțile le cunoșteau deja la momentul încheierii raportului juridic nu poate constitui un temei legitim pentru rezoluțiune, iar cu atât mai puțin nu poate fundamenta o pretenție reparatorie față de terți.

35. În acest context, este evident că prejudiciul invocat nu poate fi raportat decât la relația dintre SRL „M Teach” și SRL „Gama Prosport”. Orice extrapolare a acțiunii lor asupra terților, respectiv asupra pârâților din prezenta cauză, este lipsită de suport juridic.
36. Potrivit art. 1086 alin. (1) din Codul civil, contractul produce efecte numai între părți dacă legea nu prevede altfel.
37. Pârâții nu au fost parte la acel raport contractual și, prin urmare, nu pot fi ținuți răspunzători pentru un prejudiciu pretins a fi rezultat din executarea sau neexecutarea unui contract la care nu au participat nici în calitate de cocontractanți.
38. Potrivit art. 96 din Codul de procedură civilă, Instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să compenseze părţii care a avut cîştig de cauză cheltuielile ei de asistenţă juridică, în măsura în care acestea au fost reale, necesare şi rezonabile.
39. Având în vedere că pretențiile Reclamantului au fost respinse, solicitarea compensării cheltuielilor de judecată le vor urma soarta și vor fi respinse.
40. În conformitate cu art. 238-241 CPC, instanța de judecată.

h o t ă r ă ș t e

Se respinge ca neîntemeiată cererea de chemare în judecată depusă de “GAMA PROSPORT” SRL împotriva lui Cebotari Cătălina și Cebotari Veronica privind obligarea de a demola construcțiile anexe și repararea prejudiciului material.

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

Preşedintele şedinţei, Gheorghe Stratulat

judecătorul