Dosarul nr. 2c-1113/22
2-20058168-12-2c-17052022

H O T Ă R Î R E
În numele Legii

01 noiembrie 2024 mun. Chișinău

Judecătoria ***** sediul Centru
Instanța de judecată compusă din:
Președintele ședinței, judecătorul Tatiana Balan
Grefier Bogdana Mamedov
Cu participarea interpretului, Victoria Grosu

examinând în ședință publică cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de către Semion Ghenis împotriva Societății pe Acțiuni „Art-Vest”, intervenienți accesorii Vitalii Grigorțevici, Societatea cu Răspundere Limitată „Lombard Credix Vest” și Societatea cu Răspundere Limitată „Orfix Grup” cu privire la interzicerea de a întreprinde acțiuni de tulburare iminente și curente asupra bunului, evacuarea pârâtei şi a bunurilor sale de pe terasă, obligarea de a restabili terasa la starea inițială și încasarea cheltuielilor de judecată,

constată:

La data de 01 iunie 2020, FC „Ghil” SRL a depus cerere de chemare în judecată împotriva SA „Art-Vest” cu privire la obligarea încetării posesiei ilicite a terasei, restituirea terasei, evacuarea pârâtei și a bunurilor sale de pe terasă, obligarea restabilirii terasei la starea inițială și încasarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii reclamanta a indicat că, FC „Ghil” SRL este proprietara încăperii cu destinație nelocativă, cu suprafața de 150,2 m. p., situată la parterul blocului locativ din *****.

A menționat că, încăperea este compusă din următoarele părți: cazangerie cu S=4,5 m.p., depozit cu S=19,9 m.p., veceu cu S=1,6 m.p., cămară cu S=1,1 m.p., spațiu comercial cu S=89,3 m.p. și terasă cu S=33,8 m.p..

A susținut că, a dobândit dreptul de proprietate asupra acestei încăperi, inclusiv terasa cu suprafața de 33,8 m. p., în temeiul hotărârii Curții de Apel Chișinău din 27 martie 2007, actului de transmitere-primire nr. 92 din 23 mai 1993, contractului de activitate comună din 16 ianuarie 1993, deciziei Colegiului civil și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție din 27 iunie 2007

și procesului-verbal de recepție finală nr. 57 din 28 martie 2008, fapt confirmat prin extrasul din Registrul bunurilor imobile 0100414123 din 11 mai 2020.

A afirmat că, pârâta, de asemenea, deține cu drept de proprietate încăperi cu destinație nelocativă situate la parterul blocului locativ din ***** ***** încăperi învecinate cu cele ale sale.

A relevat că, începând cu data de 27 aprilie 2020, pârâta ilegal a deposedat-o de terasa cu suprafața de 33,8 m. p., i-a limitat accesul la restul încăperii sale și, fără consimțământul său și fără temei legal (neautorizat), execută lucrări de construcție pe această terasă (proprietate a reclamantei).

A notat că, pârâta a decopertat stratul hidroizolant și pavajul terasei, a demolat parapetul și scările de acces în încăpere, a montat 5 piese în betonul terasei, toate făcute în scopul construirii unei anexe neautorizate pe suprafața terasei.

A invocat că, faptele pârâtei sunt ilicite și cauzatoare de prejudicii.

În acest sens a reiterat că, FC „Ghil” SRL deține cu drept de proprietate terasa cu S=33,8 m.p., parte a încăperii cu destinație nelocativă, cu suprafața de 150 m.p., situată la parterul blocului locativ din *****.

A declarat că, dreptul de proprietate al FC „Ghil” SRL este inviolabil și garantat în temeiul art. 46 alin. (1) din Constituție și art. 501 alin. (1) din Codul civil. De asemenea, în temeiul art. 500 alin. (1) din Codul civil, proprietarul are dreptul de posesiune, de folosință și de dispoziție asupra bunului.

A specificat că, pârâta nu dispune de nici un drept (real sau de creanță) asupra terasei cu S=33,8 m.p. La fel, pârâta cunoaște cu certitudine că, FC „Ghil” SRL deține cu drept de proprietate terasa cu S=33,8 m.p.

A precizat că, pârâta nu are și nici nu a solicitat consimțământul FC „Ghil” SRL pentru ocuparea terasei și executarea lucrărilor de construcție pe terasa cu S=33,8 m.p., ce aparține cu drept de proprietate FC „Ghil” SRL. Lucrările de construcție executate de către pârâtă pe proprietatea FC „Ghil” SRL nu reprezintă intervenții efectuate în scop de conservare a proprietății FC „Ghil” SRL sau de preîntâmpinare a unui prejudiciu iminent.

În consecință, a indicat că, acțiunile pârâtei privind deposedarea reclamantei de terasă, limitare a accesului la restul încăperii, decopertarea stratului hidroizolant și pavajului terasei, demolarea parapetului și a scărilor de acces la încăpere, montarea a 5 piese în betonul terasei, cu scopul construirii unei anexe pe suprafața terasei sunt ilicite și cauzatoare de prejudicii, deoarece prin aceste acțiuni pârâta: a) a uzurpat bunul reclamantei; a) a deteriorat bunurile reclamantei; c) a privat reclamanta de dreptul de posesie și folosință asupra terasei.

În ceea ce privește procedura prealabilă de soluționare a litigiului, a menționat că, începând cu data de 27 aprilie 2020, a somat de mai multe ori pârâta ca să înceteze faptele ilicite și, anume, tulburarea posesiei, să nu execute lucrări de

demolare și de construcție pe terasă, să restabilească drepturile încălcate ale reclamantei.

A susținut că, pârâta, însă, nu se conforma solicitărilor legale ale reclamantei și își continua acțiunile ilegale.

A afirmat că, la data de 07 mai 2020, reclamanta a expediat pârâtei o somație scrisă, prin care i-a solicitat în mod ultimativ să înceteze acțiunile ilicite. Pârâta a fost notificată și despre efecte în caz de neconformare a cerințelor legale ale reclamantului.

A relatat că, pârâta a recepționat somația la data de 08 mai 2020, însă cu toate acestea, își continuă acțiunile ilicite.

Solicită admiterea acțiunii, obligarea pârâtei de a înceta posesia ilicită a terasei cu suprafața 33,8 m.p., parte a încăperii cu destinația nelocativă, cu suprafața de 150,2 m.p., situată la parterul blocului locativ din *****, cu nr. cadastral *****, ce aparține cu drept de proprietate reclamantei FC „Ghil" SRL și restituirea terasei către proprietarul FC „Ghil" SRL, evacuarea pârâtei și a bunurilor acesteia de pe terasa cu suprafața 33,8 m.p., parte a încăperii cu destinația nelocativă, cu suprafața de 150,2 m.p., situată la parterul blocului locativ din *****, cu nr. cadastral *****, ce aparține cu drept de proprietate reclamantei, obligarea pârâtei de a înlătura consecințele acțiunilor ilegale și de a restabili situația anterioară încălcării dreptului de proprietate al reclamantei și, anume, să restabilească, conform proiectului inițial, scările de acces la încăperea situată în mun. ***** ***** *****, ce aparține cu drept de proprietate FC „Ghil" SRL, să restabilească, conform proiectului inițial, parapetul exterior la încăperea situată în mun. ***** ***** ***** ce aparține cu drept de proprietate FC „Ghil" SRL, să demonteze lucrările de construcție efectuate deja, inclusiv demontarea a 5 piese înglobate în beton de pe terasa cu S=33,8 m. p., situată în mun. ***** ***** *****, ce aparține cu drept de proprietate FC „Ghil" SRL, să efectueze lucrările de hidroizolare a terasei cu S=33,8 m. p., situată în mun.***** ***** *****, ce aparține cu drept de proprietate FC „Ghil" SRL, să efectueze, conform proiectului inițial, lucrările de betonare a terasei cu S=33,8 m.p., situată în mun. ***** ***** *****, ce aparține cu drept de proprietate FC „Ghil" SRL, să monteze pavajul pe terasa cu S=33,8 m. p., situată în mun.***** ***** *****, ce aparține cu drept de proprietate FC „Ghil" SRL, să monteze gresia la parapetul exterior al încăperii situată în mun. ***** **********, ce aparține cu drept de proprietate FC „Ghil" SRL și încasarea de la pârâtă în beneficiul său a cheltuielilor de judecată, inclusiv a taxei de stat și a cheltuielilor de asistență juridică.

La data de 30 octombrie 2020, SA „Art-Vest" a depus referință, prin care a solicitat respingerea acțiunii ca fiind neîntemeiată.

În motivarea referinței a indicat că, cerințele reclamantei din cererea de chemare în judecată privind restituirea terasei de 33,8 m.p. de la parterul blocului

locativ sunt nefondate și incorecte, deoarece potrivit materialelor dosarului, blocul locativ încorporat în construcția din *****, cu nr.cadastral 0100414.123.01, este situat de la etajul 2 în sus, or, la parterul acestui imobil, la primul etaj și subsol se află exclusiv proprietatea SA „Art-Vest”. Acest fapt este confirmat prin dosarul de inventariere tehnică a clădirii, decizia Curții Supreme de Justiție din 07 decembrie 2011 și decizia irevocabilă a Curții de Apel Chișinău din 16 noiembrie 2016.

A susținut că, acte de drept, care demonstrează că, CCL nr. 51 a deținut și deține 8 etaje cu 240 de apartamente, sunt decizia nr. 154 din 25 aprilie 1974 și actul de primire dare în exploatare a blocului locativ, care stau la temeiul înregistrării în Registrul bunurilor imobile.

A afirmat că, la primul etaj și subsolul imobilului din ***** ***** CCL nr. 51 nu deține careva proprietăți. Or, pentru a însuși proprietatea SA „Art-Vest”, reprezentantul OCT Chișinău a prezentat la primărie și în instanța de judecată acte false.

La data de 27 septembrie 2021, avocatul Pagoni Domnița, acționând în interesele reclamantei FC „Ghil” SRL, a depus o cerere de completare a acțiunii cu pretenții accesorii, solicitând interzicerea pârâtei de a întreprinde acțiuni de tulburare iminente, curente în legătură cu bunul imobil cu nr. cadastral *****, amplasat pe adresa mun. ***** ***** *****, evacuarea pârâtei și a bunurilor sale de pe terasa cu S-33,8 m.p. – parte a încăperii cu destinație nelocativă, cu S-150,2 m.p., nr. cadastral *****, obligarea pârâtei de a restabili terasa cu suprafața 33,8 m.p. – parte a încăperii cu destinație nelocativă, cu S-150,2 m.p., nr. cadastral ***** la starea inițială, în corespundere cu proiectul reconstruirii încăperii comerciale din ***** *****, elaborat de SRL „Gnedichen” în anul 2006, aprobat de Direcția generală arhitectură, urbanism și relații funciare a Consiliului municipal Chișinău la 29 septembrie 2006, prin: restabilirea scărilor de acces, restabilirea parapetului exterior, demontarea construcției (5 piese de beton înglobate în beton, fațade de sticlă), efectuarea lucrărilor de hidroizolare a terasei cu S-33,8 m.p., efectuarea lucrărilor de betonare a terasei cu S-33,8 m.p., montarea pavajului pe terasa cu S-33,8 m.p., instalarea gresiei pe parapetul exterior al încăperii cu nr. cadastral *****, repararea acoperișului prin readucerea acestuia la starea inițială și obligarea pârâta la recuperarea cheltuielilor ocazionate de acest proces (taxa de stat, servicii de asistență juridică, etc.).

În motivarea cererii de completare a acțiunii, suplimentar a invocat că, la data de 14 septembrie 2021, expertul judiciar Oleg Mocanu a întocmit raportul de expertiză extrajudiciară nr. 120, conform căruia s-a constatat că, în urma efectuării neautorizate a lucrărilor de construire la terasa lit. a2, a fost schimbată configurația acoperișului la „încăperea nelocativă situată în mun. ***** ***** *****, cu nr. cadastral *****” prin deteriorarea prin tăiere a carcasei de la intrare, la îmbinarea fermelor cu stâlpul, idem deteriorarea a două porțiuni de „E-Talbond” (50x50 cm

și 50x62 cm) și parțial al termoizolării. Ca rezultat al deteriorării prin tăiere a carcasei de la intrare, la îmbinarea fermelor cu stâlpi idem deteriorare a două porțiuni de „E-Talbond” (50x50 cm și 50x62 cm) și parțial al termoizolării, este posibilă inundarea încăperii cercetate în timpul ploilor.

A menționat că, prin prisma prevederilor conținute în Codul civil, reclamanta a formulat împotriva pârâtei acțiune negatorie în scopul protejării proprietății sale.

A precizat că, la data demarării lucrărilor de reconstruire, pârâta cunoștea că, terasa acaparată pentru extinderea încăperilor sale constituie proprietatea privată a societății reclamante. Dovada acestui fapt constituie hotărârea Judecătoriei Economice de Circumscripție din 22 mai 2000, decizia Judecătoriei Economice din 28 iulie 2000, decizia Curții Supreme de Justiție din 25 octombrie 2000, încheierea Colegiului Economic al Curții Supreme de Justiție din 11 octombrie 2007 și încheierea Colegiului Economic al Curții Supreme de Justiție din 18 iunie 2008.

Făcând trimitere la prevederile art. 585 alin. (1) – (3) din Codul civil, a afirmat că, acțiunea negatorie este o acțiune reală, prin care reclamantul contestă că pârâtul ar avea un drept de superficie, de uzufruct, uz, abitație sau servitute asupra bunului aflat în proprietatea sa. Acțiunea negatorie reprezintă acțiunea formulată de proprietar în scopul înlăturării încălcărilor dreptului de proprietate chiar dacă asemenea încălcări nu au ca efect lipsirea proprietarului de posesiune. La caz, nu poate fi afirmat că, societatea reclamantă este lipsită definitiv de posesiune, deoarece aceasta din urmă se folosește de o porțiune de terasă. Cu toate acestea, o parte din terasă a fost acaparată abuziv de societatea pârâtă.

A declarat că, în speță, au fost respectate condițiile pentru declanșarea unei acțiuni negatorii.

Prin hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 12 noiembrie 2021 a fost admisă parțial acțiunea, a fost interzis SA „Art-Vest” să întreprindă acțiuni de tulburare iminente și curente asupra bunului imobil cu nr. cadastral *****, amplasat în mun. ***** ***** *****, au fost evacuate bunurile SA „Art-Vest” de pe terasa cu suprafața de 33,8 m. p., parte a încăperii cu destinație nelocativă cu suprafața de 150,2 m. p., nr. cadastral *****, a fost obligată SA „Art-Ves” să restabilească terasa cu suprafața 33,8 m. p., parte a încăperii cu destinație nelocativă cu suprafața de 150,2 m. p., nr. cadastral ***** la starea inițială, în corespundere cu proiectul reconstruirii încăperii comerciale din ***** *****, elaborat de SRL „Gnedichen” în anul 2006, aprobat de Direcția generală arhitectură, urbanism și relații funciare a Consiliului municipal Chișinău la 29 septembrie 2006, prin: restabilirea scărilor de acces, restabilirea parapetului exterior, demontarea construcției (5 piese de beton înglobate în beton, fațade de sticlă), efectuarea lucrărilor de hidroizolare a terasei cu suprafața de 33,8 m. p., efectuarea lucrărilor de betonare și montarea pavajului pe terasa cu suprafața de

33,8 m. p., instalarea gresiei pe parapetul exterior al încăperii cu nr.cadastral *****, repararea acoperișului prin readucerea acestuia la starea inițială și a fost încasată de la SA „Art-Vest” în beneficiul FC „Ghil” SRL taxa de stat în sumă de 300 de lei. În rest acțiunea a fost respinsă ca neîntemeiată.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 28 aprilie 2022 a fost admis apelul declarat de către SA „Art-Vest”, a fost casată integral hotărârea primei instanțe și a fost trimisă cauza spre rejudecare în aceeași instanță, în alt complet de judecată.

Prin încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 17 mai 2023 a fost admisă cererea depusă de către reprezentantul lui Semion Ghenis, avocatul Radu Cezar Crețu cu privire la înlocuirea părții cu succesorul lui în drepturi și a fost permisă înlocuirea reclamantei FC „Ghil” SRL cu succesorul lui în drepturi, Semion Ghenis.

În ședința de judecată reclamantul Semion Ghenis și reprezentantul acestuia, avocatul Radu Cezar Crețu au susținut acțiunea și au solicitat admiterea acesteia.

În ședința de judecată reprezentantul pârâtei SA „Art-Vest”, avocatul Alexei Brînză a solicitat respingerea acțiunii ca fiind neîntemeiată.

În ședința de judecată reprezentantul intervenientului accesoriu Vitalii Grigorțevici, avocatul Mihail Butnaru a solicitat respingerea acțiunii ca fiind neîntemeiată.

Reprezentanții intervenienților accesorii SRL „Lombard Credix-Vest” și SRL „Orfix Grup”, în ședința de judecată, nu s-au prezentat, fiind citați legal.

Audiind participanții la proces, studiind materialele dosarului, instanța de judecată consideră acțiunea întemeiată și care urmează a fi admisă parțial din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 117 alin. (1) din Codul de procedură civilă, probe în cauze civile sunt elementele de fapt, dobândite în modul prevăzut de lege, care servesc la constatarea circumstanțelor ce justifică pretențiile și obiecțiile părților, precum și altor circumstanțe importante pentru justa soluționare a cauzei.

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

În conformitate cu art. 121 din Codul de procedură civilă, instanța judecătorească reține spre examinare și cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existența sau inexistența de circumstanțe, importante pentru soluționarea justă a cazului.

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

În conformitate cu art. 239 din Codul de procedură civilă, hotărârea judecătorească trebuie să fie legală și întemeiată. Instanța își întemeiază hotărârea numai pe circumstanțele constatate nemijlocit de instanță și pe probele cercetate în ședință de judecată.

Art. 240 alin. (1) din Codul de procedură civilă prevede că, la deliberarea hotărârii, instanța judecătorească apreciază probele, determină circumstanțele care au importanță pentru soluționarea cauzelor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părți, legea aplicabilă soluționării cauzei și admisibilitatea acțiunii.

În ședința de judecată s-a stabilit că, potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile, FC „Ghil" SRL deține cu drept de proprietate bunul imobil - încăpere nelocativă cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 150,2 m.p., din mun.***** ***** *****, în temeiul hotărârii Curții de Apel Chișinău din 27 martie 2007, actului de transmitere-primire nr. 92 din 23 mai 1993, contractului de activitate comună din 16 ianuarie 1993, deciziei Curții Supreme de Justiție din 27 iunie 2007, deciziei Preturii sect. Rîșcani a Primăriei orașului Chișinău nr. 6/4-12 din 25 mai 1993 și procesului-verbal de recepție finală nr. 57 din 28 martie 2008 (f.d. 9, 11-24, vol. I).

La fel, din planul geometric al încăperii izolate, anexat la materialele cauzei, rezultă că, încăperea nelocativă cu nr. cadastral ***** este amplasată la parterul blocului locativ din mun. ***** ***** ***** și este constituită din: cazangerie cu suprafața de 4,5 m.p.; depozit cu suprafața de 19,9 m.p.; veceu cu suprafața de 1,6 m.p. cămară cu suprafața de 1,1 m.p.; spațiu comercial de 89,3 m.p. și terasă cu suprafața de 33,8 m.p. (f. d. 10, vol. I).

La data de 16 septembrie 2022, prin actul de transmitere-primire nr. 1, FC „Ghil" SRL a transmis către Semion Ghenis dreptul de proprietate asupra bunului imobil - încăpere nelocativă cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 150,2 m.p., din mun. ***** ***** ***** (f. d. 22, 49, vol. IV).

Din materialele cauzei rezultă că, pârâta SA „Art-Vest", la fel, deține cu drept de proprietate încăperi cu destinație nelocativă amplasate la parterul blocului locativ din mun. ***** ***** *****, astfel că o parte din încăperile acesteia se află în nemijlocita vecinătate cu încăperile reclamantului.

De asemenea, din materialele cauzei rezultă că, începând cu data de 27 aprilie 2020, pârâta SA „Art-Vest" a deposedat reclamantul de o porțiune din terasa cu suprafața de 33,8 m.p. prin executarea lucrărilor de reconstruire a încăperilor, ce-i aparțin și a extins aceste încăperi pe o porțiune de terasă proprietate privată a reclamantului.

În ședința de judecată reprezentantul pârâtei nu a negat acțiunile de executare a lucrărilor de reconstruire a încăperilor, ce-i aparțin, pe porțiunea indicată de reclamant, adică pe o porțiune a terasei cu suprafața de 33,8 m.p., ci

doar a negat faptul că, dreptul de proprietate asupra terasei respective ar aparține reclamantului.

Prin urmare, se constată faptul executării lucrărilor de executare a lucrărilor de reconstruire de către pârâta SA „Art-Vest” pe o porțiune a terasei cu suprafața de 33,8 m.p. din mun. ***** ***** *****.

Conform art. 46 alin. (1) și (2) din Constituția RM, statul ocrotește proprietatea și aceasta nu poate fi folosită în detrimentul drepturilor, libertăților și demnității omului. Dreptul de proprietate privată este garantat şi nimeni nu poate pune careva obstacole proprietarului pentru folosirea proprietății sale.

Conform art. 1 din Primul Protocol adițional la Convenția Europeană pentru Apărarea Drepturilor Omului și a Libertăților Fundamentale, orice persoană fizică sau juridică are dreptul la respectarea bunurilor sale. Nimeni nu poate fi lipsit de proprietatea sa decât pentru o cauză de utilitate publică în condițiile prevăzute de lege şi de principiile generale ale dreptului internațional.

Conform art. 500 alin. (1), (2) din Codul civil, proprietarul are drept de posesiune, de folosință şi de dispoziție asupra bunului. Dreptul de proprietate este perpetuu.

Conform art. 501 alin. (1) și (2) din Codul civil, proprietatea este, în condițiile 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 condițiile legii. Inviolabilitatea proprietății, deci, urmează a fi înțeleasă în sensul că nimeni nu va fi în drept să intervină abuziv în exercitarea dreptului de proprietate, decât în cazurile şi în ordinea stabilită de lege.

Art. 536 alin. (2) din Codul civil prevede că, nimeni nu poate fi forțat să cedeze proprietatea sa, cu excepția cazurilor cînd, conform legii, se efectuează: a) urmărirea bunurilor în legătură cu obligațiile proprietarului; b) înstrăinarea bunurilor pe care, conform legii, persoana nu le poate avea în proprietate; c) răscumpărarea animalelor domestice în cazul încălcării regulilor de comportare cu acestea; d) privatizarea proprietății de stat; e) exproprierea pentru cauză de utilitate publică; f) rechiziția; g) confiscarea; h) alte acțiuni prevăzute de lege.

La caz, după cum s-a constatat, prin acțiunile întreprinse de către pârâta SA „Art-Vest”, prin efectuarea lucrărilor de reconstruire pe o porțiune a terasei cu suprafața de 33,8 m.p. din mun. ***** ***** *****, s-a adus atingere dreptului de proprietate al reclamantului Semion Ghenis.

Conform raportului de expertiză extrajudiciară nr. 120 din 14 septembrie 2021, întocmit de Biroul Asociat de Expertiză Judiciară, ca rezultat al efectuării neautorizate a lucrărilor de construire la terasa lit. a2, a fost schimbată configurația acoperișului la „Încăperea nelocativă situată în mun. ***** ***** *****, cu nr. cadastral *****” prin deteriorarea prin tăiere a carcasei de la intrare, la îmbinarea

fermelor cu stâlpul, idem deteriorarea a două porțiuni de „E-Talbond” (50*50 cm și 50- 62*30 cm) și parțial a termoizolării (f. d. 206-209, vol.I).

Conform art. 484 alin. (5) din Codul civil, pînă la proba contrară, posesorul bunului se prezumă posesor sub nume de proprietar.

Conform art. 487 alin. (1) și (2) din Codul civil, este considerat posesor de bună-credință persoana care are un drept de posesie sau care se poate considera îndreptățită să posede în urma unei examinări diligente, necesare în raporturile civile, a temeiurilor îndreptățirii sale. Buna-credință este prezumată. Posesia de bună-credință încetează dacă se stinge dreptul de posesie sau, după caz, dacă față de posesor se înaintează o pretenție întemeiată.

Conform art. 491 alin. (1) din Codul civil, persoana care deposedează posesorul sau îi tulbură posesia se consideră că acționează ilegal, în sensul prezentei secțiuni, dacă acționează fără consimțământul posesorului, iar deposedarea sau tulburarea nu este permisă de lege.

Prin urmare, raportând normele de drept enunțate la circumstanțele cauzei, instanța de judecată consideră necesar de a admite pretenția reclamantului cu privire la interzicerea pârâtei de a desfășura în continuare acțiuni de tulburare iminente și curente asupra bunului imobil cu nr. cadastral ***** amplasat în mun.***** ***** ***** și de a interzice pârâtei să desfășoare în continuare acțiuni de tulburare iminente și curente asupra acestui bun imobil.

Argumentul invocat de către reprezentanții pârâtei și al intervenientului accesoriu precum că, reclamantul nu a prezentat nici o dovadă concludentă, ce ar confirma că, terasa de 33,8 m.p. situată la parterul imobilului din mun. ***** **********, îi aparține nu poate fi reținut ca întemeiat. Or, conform art. 510 alin.(2) din Codul civil, în cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobândește la data înregistrării în registrul bunurilor imobile, cu excepțiile prevăzute de lege.

Astfel, din prevederile legale enunțate rezultă că, dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile se dobândește doar în cazul în care va fi înregistrat în Registrul bunurilor imobile. Aceeași regulă va fi aplicabilă și în cazurile de modificare și încetare a acestui drept.

Ca consecință, dreptul de proprietate asupra bunurilor reale va fi opozabil terților doar dacă a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile.

La materialele dosarului a fost anexat extrasul din Registrul bunurilor imobile, care atestă că, începând cu data de 10 ianuarie 2003, reclamantul deține dreptul de proprietate asupra bunului imobil cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 150,2 m.p. din mun. ***** ***** *****, din care face parte și terasa cu suprafața de 33,8 m.p.

Mai mult, acest fapt se confirmă și prin răspunsul Departamentului cadastru al Agenției Servicii Publice din 18 septembrie 2020, expediat în adresa SA „Art-

Vest”, în urma examinării cererii acesteia cu privire la rectificarea înscrierilor din Registrul bunurilor imobile cu privire la suprafața încăperii nelocative din **********, identificată cu nr. cadastral *****, care aparține cu drept de proprietate FC „Ghil” SRL și, anume, radierea din registru a suprafeței terasei de 33,8 m.p., care intră în componența suprafeței totale de 150,2 m.p. a încăperii respective (f. d. 88, 89, vol. I).

Nu poate fi reținut nici argumentul invocat de către reprezentanții pârâtei și al intervenientului accesoriu precum că, actele, care au stat la baza înregistrării dreptului de proprietate asupra bunului imobil cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 150,2 m.p. din mun. ***** ***** *****, sunt false, deoarece este declarativ, nefiind prezentate probe pertinente și veridice în acest sens.

La fel, nu poate fi reținut argumentul invocat de către reprezentantul pârâtei cu privire la faptul că, executarea lucrărilor de reconstruire de către SA „Art-Vest” pe o porțiune a terasei cu suprafața de 33,8 m.p. din mun. ***** ***** ***** au fost autorizate prin certificatul de urbanism nr. 140i din 04 martie 2010 și autorizația de construire nr. 819 din 21 decembrie 2010, eliberate de către Primăria mun. Chișinău. Or, potrivit actului de constatare nr. 0100/21/83973 din 18 iunie 2021 al Agenției Servicii Publice, Departamentul cadastru, SCT ***** s-a stabilit că, suprafața încăperii izolate cu nr. cadastral *****, conform datelor din Registrul bunurilor imobile, constituie 150,2 m.p. Conform inspectării încăperii izolate nelocative nr. 251 s-a constatat că, la terasa deschisă a2 au fost efectuate lucrări de construire fără autorizație de construire (f. d. 216, vol. I).

Mai mult ca atât, instanța remarcă că, la caz, obiectul litigiului nu constituie verificarea legalității eliberării certificatului de urbanism și a autorizației de construire menționate, ci faptul dacă, prin executarea lucrărilor întreprinse de pârâtă, se îngrădește dreptul de proprietate al reclamantului.

La caz, se mai reține că, prin cererea de chemare în judecată, reclamantul a solicitat evacuarea pârâtei SA „Art-Vest” și a bunurilor acesteia de pe terasa cu suprafața de 33,8 m.p., parte a încăperii cu destinație nelocativă cu suprafața de 150,2 m.p., nr. cadastral *****.

Analizând pretenția înaintată, instanța de judecată reține că, pentru a fi dispusă evacuarea persoanei juridice de pe teritoriul bunului imobil este necesar ca această să se afle pe teritoriul respectiv, însă la materialele cauzei nu au fost anexate careva probe, care să ateste că, pârâta SA „Art-Vest” se află pe teritoriul bunului imobil ce aparține reclamantului și, anume, a terasei cu suprafața de 33,8 m.p., parte a încăperii cu destinație nelocativă cu suprafața de 150,2 m.p., nr. cadastral *****.

În ceea ce privește evacuarea bunurilor pârâtei SA „Art-Vest”, instanța reține că, potrivit declarațiilor reclamantului, precum și pozelor administrate la

materialele cauzei, se constată că, pe teritoriul bunului imobil, ce-i aparține, se află bunuri mobile, ce aparțin pârâtei SA „Art-Vest”.

Conform art. 492 alin. (1) – (3) din Codul civil, posesorul sau un terț 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. Mijloacele de autoapărare se limitează la măsuri imediate și proporționale necesare pentru recuperarea bunului sau încetarea ori prevenirea deposedării sau tulburării, precum și pentru înlăturarea uzurpatorului din bunul imobil. Cu respectarea dispozițiilor alin. (1) și (2), autoapărarea poate fi direcționată împotriva posesorului mijlocit sub nume de proprietar care deposedează ilegal posesorul de drept limitat sau îi tulbură ilegal posesia, încălcînd condițiile raportului juridic dintre ei. Această regulă se aplică și posesorului mijlocit de drept limitat care deposedează ilegal sau tulbură ilegal posesia unui alt posesor de drept limitat.

Pe cale de consecință, instanța de judecată consideră necesar de a admite parțial pretenția reclamantului cu privire la evacuarea pârâtei și a bunurilor acesteia de pe terasa cu suprafața de 33,8 m.p., parte a încăperii cu destinație nelocativă cu suprafața de 150,2 m.p., nr. cadastral ***** și de a evacua bunurile acesteia de pe terasa cu suprafața de 33,8 m.p., parte a încăperii cu destinație nelocativă cu suprafața de 150,2 m.p., nr. cadastral *****.

De asemenea, instanța de judecată consideră necesar de a obliga pârâta SA „Art-Vest” să restabilească terasa cu suprafața de 33,8 m.p., parte a încăperii cu destinație nelocativă cu suprafața de 150,2 m.p., nr. cadastral ***** la starea inițială.

Conform art. 16 alin. (1) lit. b) din Codul civil, apărarea dreptului civil se face, în condițiile legii prin restabilirea situației anterioare încălcării dreptului și suprimarea acțiunilor prin care se încalcă dreptul sau se creează pericolul încălcării lui.

La caz, se reține că, caracteristicile arhitecturale și inginerești ale bunului reclamantului, care a fost deteriorat de pârâtă, se conțin în Proiectul reconstruirii încăperii comerciale din ***** *****, elaborat de „Gnedichen” SRL, aprobat de Direcția Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare a Consiliului municipal Chișinău la data de 29 septembrie 2006.

Prin urmare, instanța de judecată va dispune restabilirea terasei în corespundere cu acesta prin: restabilirea scărilor de acces, restabilirea parapetului exterior, demontarea construcției (5 piese de beton înglobate în beton, fațade de sticlă), efectuarea lucrărilor de hidroizolare a terasei cu suprafața de 33,8 m.p., efectuarea lucrărilor de betonare și montarea pavajului pe terasa cu suprafața de 33,8 m.p., instalarea gresiei pe parapetul exterior al încăperii cu nr. cadastral ***** și repararea acoperișului prin readucerea acestuia la starea inițială.

În conformitate cu art. 82 din Codul procedură civilă, cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat și din cheltuielile de judecare a cauzei.

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

Conform art. 3 alin. (1) lit. e) din Legea taxei de stat nr. 1216-XII din 03 decembrie 1992 (în vigoare la momentul depunerii cererii), pentru cererile de chemare în judecată privitor la pentru cererile de chemare în judecată privitor la modificarea sau rezilierea contractului de închiriere a încăperilor de locuit, prelungirea termenului de primire a moștenirii, ridicarea sechestrului asupra bunurilor şi pentru alte cereri de chemare în judecată cu caracter nepatrimonial (sau care nu urmează a fi evaluate) - 500 %.

Conform bonurilor de plată anexate, la depunerea cererii de chemare în judecată, reclamantul a achitat taxa de stat în sumă de 1 000 de lei (f. d. 2, 42, vol.I).

Astfel, raportând prevederile legale enunțate la circumstanțele cauzei și ținând cont de faptul că, pretențiile înaintate poartă un caracter nepatrimonial, pentru fiecare din ele urmând a fi încasată taxa de stat a câte 100 de lei fiecare, instanța de judecată consideră necesar de a încasa de la pârâtă în beneficiul reclamantului taxa de stat în suma de 300 de lei.

În conformitate cu art. 96 alin. (1) și (1^1) din Codul de procedură civilă, instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să compenseze părții care a avut câștig de cauză cheltuielile ei de asistență juridică, în măsura în care acestea au fost reale, necesare și rezonabile. Cheltuielile menționate la alin. (1) se compensează părţii care a avut câștig de cauză dacă aceasta a fost reprezentată în judecată de un avocat.

În jurisprudența constantă a Curții Europene a Drepturilor Omului (cauza Costin versus România, hotărârea din 26 mai 2005; cauza Străin și alții versus România, hotărârea din 21 iulie 2005; cauza Petre versus România, hotărârea din 27 iulie 2006, etc.) s-a statuat că, partea care a câștigat procesul nu va putea obține rambursarea unor cheltuieli decât în măsura în care se constată realitatea, necesitatea și caracterul lor rezonabil.

Pornind de la practica CtEDO, soluționând cererile de compensare a cheltuielilor de asistență juridică acordată în cadrul proceselor civile, instanțele trebuie să rețină dacă pretinsele cheltuieli au fost necesare, realmente angajate şi rezonabile ca mărime.

De altfel, pentru determinarea cuantumului compensației acordate, instanța de judecată, pentru a face o apreciere corectă, va mai ține cont de: complexitatea cauzei; noutatea și dificultatea întrebărilor juridice ridicate de speță; aportul avocatului la soluționarea cauzei; timpul și munca depusă de avocat; aptitudinile speciale necesare pentru a acorda asistența (cunoștințe tehnice speciale, cunoașterea profundă a unor reglementări de profil, cunoașterea limbilor străine, a altor procedee de comunicare cu clienți specifici etc.); faptul în ce măsură munca avocatului în cauza respectivă îi limitează capacitatea de a lucra în alte dosare; rezultatul obținut; restricțiile de timp impuse de client și de circumstanțele cauzei; natura și durata relației dintre avocat și client; experiența, reputația și abilitatea avocatului; justificarea și ponderea mijloacelor de apărare utilizate în cauză; suma despăgubirilor pretinse/obținute în cauză; alți factori, la discreția instanței.

Pentru dovada cheltuielilor suportate se evidențiază necesitatea prezentării de către partea care pretinde compensarea acestora a următoarelor documente: dovada achitării onorariilor avocaților (copii de pe dispozițiile de plată prin virament sau bonurile de plată); copia de pe facturile de strictă evidență, emisă pentru clienți-persoane juridice şi în alte cazuri stabilite de legislație; lista detaliată a actelor/acțiunilor efectuate de avocat şi a timpului aferent acestora (cu tariful şi orarul).

Din materialele dosarului rezultă că, reclamantul a achitat BAA „Tănase și Partenerii” pentru acordarea asistenței juridice suma de 90 000, fapt confirmat prin facturile fiscale anexate și ordinele de plată nr. 1 din 24 februarie 2024 și nr. 1 din 15 mai 2023 (f. d. 236-250, vol. III, 1, 38, 132, vol. IV),

Analizând aportul avocatului Radu Cezar Crețu la soluționarea cauzei, timpul și munca depusă de către acesta, rezultatul obținut, justificarea și ponderea mijloacelor de apărare utilizate, instanța de judecată consideră necesar de a încasa de la SA „Art-Vest” în beneficiul lui Semion Ghenis cheltuielile de asistență juridică în sumă de 70 000 de lei, sumă care este reală, necesară și rezonabilă.

În conformitate cu art. 238-241 din Codul de procedură civilă, instanța de judecată,

hotărăște:

Se admite parțial acțiunea depusă de către Semion Ghenis împotriva Societății pe Acțiuni „Art-Vest”, intervenienți accesorii Vitalii Grigorțevici, Societatea cu Răspundere Limitată „Lombard Credix Vest” și Societatea cu Răspundere Limitată „Orfix Grup” cu privire la interzicerea de a întreprinde acțiuni de tulburare iminente și curente asupra bunului imobil, evacuarea pârâtei şi a bunurilor sale de pe terasă, obligarea de a restabili terasa la starea inițială și încasarea cheltuielilor de judecată.

Se interzice Societății pe Acțiuni „Art-Vest” să întreprindă acțiuni de tulburare iminente și curente asupra bunului imobil cu nr. cadastral *****, amplasat în mun. ***** ***** *****.

Se evacuează bunurile Societății pe Acțiuni „Art-Vest” de pe terasa cu suprafața de 33,8 m.p., parte a încăperii cu destinație nelocativă cu suprafața de 150,2 m.p., nr. cadastral *****.

Se obligă Societatea pe Acțiuni „Art-Vest” să restabilească terasa cu suprafața de 33,8 m.p., parte a încăperii cu destinație nelocativă cu suprafața de 150,2 m.p., nr. cadastral *****, la starea inițială, în corespundere cu Proiectul reconstruirii încăperii comerciale din ***** *****, elaborat în anul 2006 de Societatea cu Răspundere Limitată „Gnedichen”, aprobat de Direcția generală arhitectură, urbanism şi relații funciare a Consiliului municipal Chișinău la 29 septembrie 2006, prin: restabilirea scărilor de acces, restabilirea parapetului exterior, demontarea construcției (5 piese de beton înglobate în beton, fațade de sticlă), efectuarea lucrărilor de hidroizolare a terasei cu suprafața de 33,8 m.p., efectuarea lucrărilor de betonare și montarea pavajului pe terasa cu suprafața de 33,8 m.p., instalarea gresiei pe parapetul exterior al încăperii cu nr. cadastral *****, repararea acoperișului prin readucerea acestuia la starea inițială.

Se încasează de la Societatea pe Acțiuni „Art-Vest” (IDNO *****) în beneficiul lui Semion Ghenis (IDNP *****) cheltuielile de asistență juridică în sumă de 70 000 (șaptezeci mii) de lei și taxa de stat în mărime de 300 (trei sute) de lei.

În rest acțiunea se respinge ca neîntemeiată.

Hotărârea cu drept de apel la Curtea de Apel Chișinău în termen de 30 zile din momentul pronunțării dispozitivului, prin intermediul Judecătoria Chișinău, sediul Centru.

Președintele ședinței, Tatiana Balan
judecătorul