Dispozitivul hotărîrii pronunţat public la 29 aprilie 2025
Cererea de apel înregistrată la data de 02 mai 2025 şi 28 mai 2025
Conform art. 236 alin. (6) CPC în cazurile prevăzute la alin.(5), completul de judecată va întocmi hotărîrea integrală în termen de 45 de zile lucrătoare de la data solicitării, atacării sau pronunţării dispozitivului hotărîrii, după caz.

Dosarul nr. 2c-735/2023
Cererea nr. 2-23043381-12-2c-24032023

H O T Ă R Î R E
În numele Legii

29 aprilie 2025 mun. Chişinău

Judecătoria Chișinău (sediul Centru)
Instanţa compusă din
Preşedinte de şedinţă, judecător Georgeta Grozav
Grefier Ana Ciobanu

Cu participarea:
Reclamantului – administrator Bulan Vadim, b/i ***** din *****,
R/reclamantului – avocat Andrian Condurari, mandat nr. ***** din ***** decembrie 20*****,
R/pîrîtului – avocat Elena Garaz, mandat nr. *****din 30 septembrie 2023,
Intervenient accesoriu – administrator Rușescu Mihail, b/i ***** din *****,
R/intervenient accesoriu – Eugenia Fistican, procura nr. ***** din ***** martie 2025,

examinînd în şedinţă de judecată publică cererea de chemare în judecată depusă de SRL „Frepact – Avo” către SRL „Arrive”, intervenient accesoriu SA „Ago – Dacia” privind obligarea de a nu crea obstacole în exercitarea dreptului de proprietate, obligarea de a permite trecerea şi de a nu îngrădi accesul în bunul proprietate privată, obligarea de a reconecta la energia electrică, energia termică şi de a nu recurge pe viitor la deconectarea lor, obligarea de a menţine conectarea încăperilor la reţelele de apeduct cu apă şi canalizare, încasarea profitului ratat şi încasarea cheltuielilor de judecată,

a constatat:

La 23 martie 2023 SRL „Frepact – Avo” a înaintat cerere de chemare în judecată către SRL „Arrive”, intervenient accesoriu SA „Ago – Dacia” privind obligarea de a nu crea obstacole în exercitarea dreptului de proprietate, obligarea de a permite trecerea şi de a nu îngrădi accesul în bunul proprietate privată, obligarea de a reconecta la energia electrică, energia termică şi de a nu recurge pe viitor la deconectarea lor, obligarea de a menţine conectarea încăperilor la reţelele de apeduct cu apă şi canalizare, încasarea profitului ratat şi încasarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii reclamantul a invocat că, în baza contractului de vînzare-cumpărare a imobilului din 15 septembrie 2000 înregistrat cu nr.***** încheiat între SRL „Frepact – Avo” şi SA „Ago – Dacia”, „SRL „Frepact – Avo” a devenit proprietara încăperii nelocative cu nr. cadastral *****, amplasată în mun. Chişinău, str. *****. În baza contractului de locațiune nr. ***** din 28 februarie 2022, încăperea nelocativă cu nr. cadastral ***** amplasată în mun. Chişinău, str. ***** a fost transmisă în locațiune întreprinderii SA „Ago – Dacia” contra unei plăți de chirie în mărime de 1.000 euro/lunar. În acelaşi timp, proprietarul construcției cu nr. cadastral ***** amplasată în mun. Chişinău, str. *****, unde este amplasată încăperea nelocativă cu nr. cadastral *****, este întreprinderea SRL „Arrive”.

SRL „Frepact – Avo” a menționat că, având în vedere că încăperea care aparține întreprinderii SRL „Frepact – Avo” şi a fost transmisă în locațiune întreprinderii SA „Ago – Dacia”, necesită reparație capitală, ultima primind spațiul în locațiune a început lucrările de reparație. La 06 aprilie 2022 în încăperea cu nr. cadastral ***** de către întreprinderea SRL „Arrive” (proprietarul clădirii), a fost întreruptă livrarea energiei electrice şi termice asigurate de cazangeria locală a pârâtului. Astfel, acțiunile pârâtului SRL „Arrive” au dus la imposibilitatea utilizării după destinație a încăperii cu nr. cadastral ***** atât de către proprietar, SRL „Frepact – Avo”, cât şi de către locatar SA „Ago – Dacia”. La data de 27 iulie 2022 pârâtul i-a interzis administratorului SRL „Frepact – Avo”, Bulan Vadim accesul în clădire unde se află încăperea izolată proprietatea privată a întreprinderii SRL „Frepact – Avo”. Iar, unica cale de acces la încăperea izolată de la etajul III, cu nr. cadastral ***** sînt spațiile care aparțin pârâtului, având în vedere că încăperea reclamantului se află în clădirea care aparține pârâtului.

Reclamantul a susținut că, prin cererile adresate pârâtului, a solicitat să fie reconectat la rețelele de aprovizionare cu energie electrică sau cel puțin să i se comunice data când va fi reconectat la aprovizionare cu energie electrică, deoarece în lipsa energiei electrice nu poate utiliza încăperea după destinație și suportă în legătură cu aceasta pierderi financiare, atât el cât şi locatarul căruia i-a fost transmisă în locațiune încăperea. Ulterior, repetat a solicitat pârâtului prin adresarea din 16 iunie 2022 reconectarea la

energia electrică şi permiterea accesului locatarului SA „Ago – Dacia” cu angajații săi în încăperile arendate pentru a finisa lucrările de reparație și utilizarea lor pentru activitatea sa. Ambele solicitări au fost lăsate fără răspuns.

SRL „Frepact – Avo” consideră că este o ingerință în dreptul de proprietate al său de către întreprinderea SRL „Arrive”, ori se constată cu desăvârşire faptul creării impedimentelor în activitatea sa, prin interzicerea accesului în încăperea care-i aparține, deconectarea de la aprovizionarea cu energia electrică, termică, interzicerea accesului locatarului SA „Ago – Dacia”, interzicerea efectuării lucrărilor de reparație. Or, la momentul încheierii contractului de vînzare-cumpărare a imobilului din 15 septembrie 2000 înregistrat cu nr.*****, bunul imobil cu nr. cadastral ***** era conectat la energia electrică, încălzire, apeductul cu apa, canalizare. Astfel acțiunile ulterioare a părții pârâte de a deconecta serviciile comunale a bunului imobil și de a interzice accesul în acestea sunt neîntemeiate şi creează impedimente în exercitarea dreptului de proprietate şi în desfăşurarea activității întreprinderii.

Totodată, reclamantul a declarat că, în condițiile unui comportament normal din partea pârâtului SRL „Arrive” urma să obțină un venit lunar în mărime de 1.000 euro pentru darea în locațiune a încăperii, întreprinderii SA „Ago – Dacia”. Or, SA „Ago – Dacia” în baza contractului de locațiune nr. ***** din 28 februarie 2022 a achitat reclamantului plata de chirie în mărime de 38.152,84 lei pentru 2 luni de chirie (martie, aprilie). Ulterior având în vedere că utilizarea bunului a devenit imposibilă din cauza deconectării de către SRL „Arrive” a energiei electrice, iar SA „Ago – Dacia” a sistat plata de chirie.

SRL „Frepact – Avo” a invocat că a ratat un profit în mărime de 9.000 euro pentru perioada mai 2022 - ianuarie 2023, care ar fi fost obținut în condițiile unui comportament normal din partea pârâtului. Mai mult, a pierdut venitul contractat deoarece fapta pârâtului a întrerupt evoluția normală a relațiilor contractuale între SRL „Frepact – Avo” şi „SA „Ago – Dacia” care erau sursa unui avantaj. Reclamantul consideră că este certă legătura de cauzalitate dintre fapta generatoare a pârâtului şi prejudiciul suferit de acesta exprimată prin pierderea profitului.

Reclamantul SRL „Frepact – Avo” a solicitat admiterea cererii de chemare în judecată; obligarea pârâtului de a nu crea obstacole în exercitarea dreptului de proprietate; obligarea pârâtului de a permite trecerea şi de a nu îngrădi accesul angajaților întreprinderii, precum și a clienților și partenerilor săi în bunul proprietate privată; obligarea pârâtului de a reconecta la energia electrică, energia termică şi de a nu recurge pe viitor la deconectarea lor; obligarea pârâtului de a menţine conectarea încăperilor la reţelele de apeduct cu apă şi canalizare; încasarea din contul pârâtului a profitului ratat în mărime de 9.000 euro şi încasarea cheltuielilor de judecată.

În ședința de judecată Bulan Vadim, administratorul SRL „Frepact – Avo” și avocatul Condurari Andrian au susținut cererea de chemare în judecată integral și au solicitat admiterea acesteia cu toate motivele de fapt și de drept invocate în cererea de chemare în judecată (f.d. 161).

În ședința de judecată avocatul Garaz Elena în interesele pârâtului SRL „Arrive” nu a recunosc acțiunea și a solicitat respingerea acesteia ca fiind neîntemeiată (f.d. 161).

În ședința de judecată Rușescu Mihail, administratorul „SA „Ago – Dacia” a solicitat admiterea cererii de chemare în judecată înaintată de SRL „Frepact – Avo” (f.d. 161).

Examinând probele administrate pentru dovedirea celor invocate și raportându-le, per ansamblu, la prevederile legale ce guvernează spața, instanța de judecată consideră necesar de a respinge acțiunea înaintată de SRL „Frepact – Avo” reieșind din următoarele considerente.

Conform art. 240 alin. alin. (1), (3) CPC, la deliberarea hotărîrii, instanţa judecătorească apreciază probele, determină circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea cauzelor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părţi, legea aplicabilă soluţionării cauzei şi admisibilitatea acţiunii. Instanţa judecătorească adoptă hotărîrea în limitele pretenţiilor înaintate de reclamant.

Din materialele cauzei se constată că, terenul cu numărul cadastral ***** și construcția cu numărul cadastral ***** situate în mun. Chișinău, str. ***** aparțin cu drept de proprietate SRL „Arrive”, cota parte 1.0. (f.d. 109-110).

Potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile, se atestă că, încăperea nelocativă cu nr. cadastral *****.***** situată în mun. Chișinău, str. ***** aparține cu drept de proprietate reclamantului SRL „Frepact – Avo” în baza contractului de vînzare-cumpărare nr.***** din 15 septembrie 2000 (f.d. 28).

La 28 februarie 2022, între SRL „Frepact – Avo” în calitate de locator și SA „Ago – Dacia” în calitate de locatar a fost încheiat contractul nr. *****, potrivit căruia, locatorul a transmis în locațiune, iar locatarul a acceptat locațiunea spațiilor cu o suprafață totală de *****0 m.p. (4 birouri, un hol și o cameră de baie), situate la etajul 2 al clădirii nr. ***** din str. ***** mun. Chișinău, pentru folosință cu destinație de oficiu (f.d. 39-44).

La 02 martie 2022, între SRL „Frepact – Avo” în calitate de locator și SA „Ago – Dacia” în calitate de locatar a fost semnat actul de predare-primire a spațiilor transmise în locațiune în baza contractului nr. ***** din 28 februarie 2022. Părțile au întocmit prezentul act cu privire la următoarele: locatorul transmite, iar locatarul primește în folosință temporară oficiul nr. 36 (spațiu cu suprafață totală de *****0 m.p.-4 birouri, hol și cameră de baie) situat la etajul 3 al clădirii nr. ***** din ***** mun. Chișinău; spațiul recepționat (oficiul este dat în exploatare din 1997) necesită reparație capitală, inclusiv

înlocuirea ușilor din lemn, ferestrelor din lemn cu ferestre cu geam termopan metal-plastic, înlocuirea pardoselilor, înlocuirea cablului din aluminiu interior cu cablu de cupru etc. (f.d. 45-46).

SRL „Frepact – Avo” în calitate de locator și SA „Ago – Dacia” în calitate de locatar, la 03 martie 2022 au încheiat un acord suplimentar la contractul nr. ***** din 28 februarie 2022, cu privire la următoarele: luând în considerație că spațiile închiriate nr. 36 (cu suprafața totală de *****0 m.p.) situate în clădirea nr. ***** din str. ***** necesită reparație capitală, iar locatorul nu dispune de resurse financiare necesare, locatarul are dreptul de a efectua reparația capitală pe cheltuiala proprie; costul lucrărilor de reparație nu trebuie să depășească 350.000 lei; la finalizarea acestora, volumul efectuat va fi confirmat prin actul lucrărilor executate, semnate de ambele părți; termenul contractului nr. ***** din 28 februarie 2022 de locațiune a spațiilor menționate mai sus este stabilit de 34 luni, începând cu data semnării actului de predare-primire a spațiilor; în rest, condițiile de locațiune a spațiilor, prevăzute de contractul nr. ***** din 28 februarie 2022 rămân neschimbate. Iar la 01 ianuarie 2023, între SRL „Frepact – Avo” și SA „Ago – Dacia” a fost semnat actul de verificare a decontărilor reciproce pentru perioada 01 martie 2021-31 decembrie 2022 (f.d. 35-38).

La 13 aprilie 2022, Bulan Vadim, administratorul SRL „Frepact – Avo” a expediat în adresa administratorului SRL „Arrive”, Bocancea Vitalie, o scrisoare prin care a solicitat să restabilească urgent alimentarea cu energie electrică a oficiului societății și să fie informat în scris despre termenul limită de executare (f.d. 47-48).

Ulterior, la 16 iunie 2022, Bulan Vadim, administratorul SRL „Frepact – Avo” a expediat în adresa administratorului SRL „Arrive”, Bocancea Vitalie, o scrisoare prin care a informat despre lista angajaților locatarului SA „Ago – Dacia”, care au dreptul de acces în oficiul nr. 36 (etaj 3) din str. ***** nr. ***** din mun. Chișinău (f.d. 14).

La 28 iulie 2022, de către reprezentantul organului de constatare a MAI a fost întocmit procesul-verbal privind actele de constatare, unde au fost indicate declarațiile administratorului SRL „Frepact – Avo” Bulan Vadim (f.d. 16).

La 23 martie 2023 SRL „Frepact – Avo” a înaintat cerere de chemare în judecată către SRL „Arrive”, intervenient accesoriu SA „Ago – Dacia” privind obligarea de a nu crea obstacole în exercitarea dreptului de proprietate, obligarea de a permite trecerea şi de a nu îngrădi accesul în bunul proprietate privată, obligarea de a reconecta la energia electrică, energia termică şi de a nu recurge pe viitor la deconectarea lor, obligarea de a menţine conectarea încăperilor la reţelele de apeduct cu apă şi canalizare, încasarea profitului ratat şi încasarea cheltuielilor de judecată.

Potrivit art. 10 alin. (1) din Codul civil, 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.

În conformitate cu art. 11 alin. (1) din Codul civil, buna-credinţă este un standard de conduită a unei părţi, caracterizată prin corectitudine, onestitate, deschidere şi luarea în cont a intereselor celeilalte părţi la raportul juridic.

Conform art. 500 alin. alin. (1), (2) și (3) din Codul 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.

În conformitate cu art. 586 din Codul civil, proprietarii terenurilor vecine sau ai altor bunuri imobile învecinate, pe lîngă respectarea drepturilor şi obligaţiilor prevăzute de lege, trebuie să se respecte reciproc. Se consideră vecin orice teren sau alt bun imobil de unde se pot produce influenţe reciproce.

Conform art. 601 alin. (1) din Codul civil, dacă terenul este lipsit de comunicaţie prin orice cale de acces de folosinţă comună, conducte de alimentare cu apă, conducte de energie electrică, gaze, telecomunicaţii şi altele asemenea, proprietarul poate cere vecinilor să-i permită utilizarea terenurilor lor pentru instalarea comunicaţiei necesare.

Instanța de judecată constată că în cadrul examinării cauzei s-a stabilit faptul că reclamantul SRL „Frepact – Avo” este proprietarul bunului imobil – încăpere nelocativă din str. ***** nr. *****, mun. Chișinău, cu suprafața de ***** m.p., cu nr. cadastral *****, iar pîrîtul SRL „Arrive” este proprietarul bunului imobil – teren suprafața de ***** ha, cu nr. cadastral ***** și construcție suprafața de ***** m.p. cu nr. cadastral *****, din str. *****, mun. Chișinău.

Reclamantul SRL „Frepact – Avo” a invocat că pîrîtul îi creează obstacole în folosirea încăperii sale suprafața de ***** m.p., care se află în interiorul construcției care îi aparține cu drept de proprietate SRL „Arrive”.

Însă, luând în considerare circumstanțele stabilite în coroborare cu prevederile legale menționate, instanța ajunge la concluzia că reclamantul SRL „Frepact – Avo” nu a demonstrat crearea obstacolelor de către pârât în exercitarea dreptului de proprietate și îngrădirea accesului în bunul proprietate privată.

De altfel, în cadrul examinării cauzei reclamantul a susținut că pîrîtul a creat obstacole prin deconectarea de la energia electrică, însă nefiind argumentate și probate în privința celorlalte solicitări prin care pîrîtul SRL „Arrive” ar crea reclamantului obstacole în exercitarea dreptului de proprietate, ar împiedica permiterea trecerii şi îngrădirea accesului în bunul proprietate privată, decontectarea de la energia termică și de la reţelele de apeduct cu apă şi canalizare.

Or, în cadrul examinării cauzei, au fost audiați martori, unde au declarat că au efectuat lucrări de reparație în oficiu ce îi aparține reclamantului, lucrările au durat cîteva

săptămîni, pînă ce nu au fost stopați. Lucrările au fost stopate din motiv că a fost stinsă energia electrică și nu au avut posibilitate de a continua lucrările. Iar, referitor la accesul în clădire, s-a restricționat pe motivul că există o listă, care au drept de acces în clădire și care a fost expediată către pîrît (f.d. 162 – 164).

Totodată, martorul a menționat că alimentarea cu energie electrică este prin contoare diferite, unul care duce evidența la ÎCS „Premier Energy”, iar alt contor este la SRL „Frepact – Avo”, care achită către SRL „Arrive” energia electrică consumată. Contorul SRL „Frepact – Avo” nu este sigilat de ÎCS „Premier Energy”, acesta a fost instalat de SA „Ago – Dacia” (f.d. 164).

Astfel, pe parcursul examinării cauzei, la 06 iunie 2024, administratorul SRL „Arrive”, Silvia Vrânceanu, prin scrisoare, a solicitat administratorului SRL „Frepact – Avo”, Bulan Vadim următoarele: asigurarea încăperii nelocative cu suprafața de ***** m.p. din str. ***** mun. Chișinău, cu nr. cadastral ***** cu sistem propriu de electricitate și conectare individuală la furnizorul de electricitate; în vederea asigurării securității anti incendiare și de bună funcționare a sistemului de electricitate al clădirii din str. ***** mun. Chișinău, abținerea de la manipularea neautorizată și nesupravegheată de persoane responsabile a sistemului de electricitate al clădirii din str. ***** mun. Chișinău, inclusiv a elementelor din încăperea nelocativă cu nr. cadastral *****, care au conexiune cu sistemul de electricitate al clădirii din str. ***** mun. Chișinău.

Totodată, s-a comunicat administratorului SRL „Frepact – Avo”, Bulan Vadim că în cazul în care nu doresc conectarea la sistemul propriu de electricitate, SRL „Arrive” este la dispoziția acestora pentru a discuta conectarea SRL „Frepact – Avo” la sistemul de electricitate a SRL „Arrive” în baza unui contract agreat de părți în care să fie stabilite condițiile de conectare și gestionare a electricității în clădire, precum și să fie stabilit modul de contribuție financiară a ambelor părți la repararea și modernizarea rețelei de electricitate din clădire (f.d. 105-106).

La 12 iunie 2024, administratorul SRL „Frepact – Avo”, Bulan Vadim, ca răspuns la scrisoarea din 06 iunie 2024, a comunicat administratorului SRL „Arrive”, Silvia Vrânceanu, precum că SRL „Frepact – Avo” este de acord cu conectarea la sistemul de electricitate al SRL „Arrive” a încăperii cu nr. cadastral ***** situate în clădirea din str. ***** mun. Chișinău. Totodată, a solicitat restabilirea neîntârziată a aprovizionării cu energie electrică a încăperii menționate, care le aparține cu drept de proprietate SRL „Frepact – Avo” și prezentarea de către SRL „Arrive” a unui proiect al contractului de contribuție financiară asupra cheltuielilor privind gestionarea și modernizarea rețelei de electricitate din clădirea în cauză (f.d. 107).

La caz, instanța de judecată reține că, reclamantul având două posibilități de a se conecta la sistemul de electricitate, și-a exprimat doar intenția de a se conecta, fără a specifica modalitatea de conectare și fără a întreprinde careva acțiuni în acest sens.

Mai mult ca atât, prin răspunsul din 02 octombrie 2024, ÎCS „Premier Energy Distribution" SA informează că: „în rezultatul examinării cererii cu nr. P40202024060102 din 14 iunie 2024 de eliberare a avizului de racordare pentru racordare la rețelele electrice de distribuție a locului de consum amplasat pe adresa Buiucani, str. ***** s-a stabilit următoarele: obiectul reprezintă încăpere nelocativă într-un complex administrativ existent. La moment acest complex este alimentat de la CC-1396 (NLC2261117), contractul fiind încheiat cu SRL „Arrive". Pentru obiectul în cauză de către operator a fost emis aviz de racordare M40202023100051 din 05 noiembrie 2023, ce prevede majorarea puterii contractate pentru întregul complex. Astfel, ÎCS „Premier Energy Distribution" SA consideră elaborarea avizului de racordare pentru conectare de la rețelele operatorului inoportun" (f.d. 108).

De asemenea, pe parcursul examinării cauzei, reclamantul SRL „Frepact – Avo" a solicitat executorului judecătoresc Doroftei Igor deplasarea la fața locului la adresa din mun. Chișinău, str. ***** of. 36 pentru constatarea faptului și stării de fapt.

Astfel, potrivit actului de constatare a faptelor și a stărilor de fapt nr. 064a-43/2024 din 03 decembrie 2024 și pozelor efectuate la fața locului, se atestă că, la 03 decembrie 2024, ora 11:00, executorul judecătoresc Doroftei Igor deplasându-se la adresa din mun. Chișinău, str. ***** et.3, of. 36, în prezența administratorului SRL „Frepact – Avo", Bulan Vadim și specialistului în domeniu, inginerul-electrician Rotari Mihail a constatat că: oficiul nr. 36 este amplasat la etajul nr. 3, într-un imobil pentru oficii situat în str. ***** mun. Chișinău; oficiul nr. 36 este compus din patru birouri, separate printr-un coridor; în spatele coridorului, pe peretele din stânga, se află un panou electric de distribuție; în panoul de distribuție este instalat un întrerupător automat, la care sunt conectate firele principale de alimentare cu energie electrică; cu aparatul multimetru digital de model „AXIO" AX-105 S/N096656778, de către specialistul în domeniu, inginerul-electrician Rotari Mihail, sunt efectuate măsurări la bornele principale de conectare a cablurilor de alimentare cu energie electrică; conform indicelor aparatului de măsurat „AXIO" AX-105 și declarațiilor specialistului inginer-electrician Rotari Mihail, tensiunea electrică în cablurile de alimentare lipsește; aparatul multimetru digital de model „AXIO" AX-105 S/N096656778 a fost verificat de către specialistul în domeniu într-o priză, în alt sediu, în care energia electrică era, stabilind că acesta este funcțional; amplasarea oficiului și alte detalii privind constatarea faptelor au fost indicate de către administratorul SRL „Frepact – Avo", Bulan Vadim (f.d. 96-104).

Prin răspunsul din 15 aprilie 2025, ÎCS „Premier Energy Distribution” SA a comunicat avocatului Garaz Elena următoarele: „în urma examinării, s-a constatat că imobilul din str. ***** nr. *****, mun. Chișinău este alimentat cu energie electrică printr-o singură evidență (NLC 22611117), contractul fiind încheiat cu SRL „Arrive”. La data de 14 iunie 2024, SRL „Frepact – Avo” a depus o cerere pentru eliberarea avizului de racordare în vederea conectării unui oficiu amplasat în clădirea menționată. Având în vedere statutul imobilului și amplasarea geografică, Operatorul de Rețea recomandă alimentarea acestui oficiu aplicând principiile sistemului de distribuție închis conform art. 50 alin. (5) din Legea nr. 107 din 27.05.2016 privind energia electrică sau în baza art. 63 alin. (12) din aceeași lege.

Astfel, în prezent există următoarele posibilități de conectare a oficiului SRL „Frepact – Avo”: în calitate de subconsumator al SRL „Arrive”, în conformitate cu prevederile art. 50 alin. (5) din Legea nr. 107 din 27.05.2016 privind energia electrică; racordarea directă la rețelele electrice existente ale clădirii-această opțiune este posibilă în conformitate cu art. 47 alin. (8) din Legea nr. 107 din 27.05.2016 privind energia electrică, care prevede emiterea unui aviz de racordare și semnarea unui acord tripartit între Operatorul Sistemului de Distribuție, consumatorul existent (SRL „Arrive”) și potențialul consumator (SRL „Frepact – Avo”). Acordul va stabili drepturile și obligațiile părților, iar Operatorul de Sistem va asigura aceiași parametri de calitate a distribuției ca și pentru consumatorii racordați direct. În acest caz, se va emite un Acord tripartit între SRL „Arrive”, SRL „Frepact – Avo” și ÎCS „Premier Energy Distribution” SA, urmat de eliberarea avizului de racordare pentru oficiu” (f.d. 146).

Prin urmare, cerințele reclamantului privind obligarea pârâtului de a reconecta la energia electrică, energia termică şi de a nu recurge pe viitor la deconectarea lor și obligarea pârâtului de a menţine conectarea încăperilor la reţelele de apeduct cu apă şi canalizare, instanța de judecată le respinge ca neîntemeiate, or, reclamantul urmează să parcurgă conectarea acestuia la energia electrică, conform prevederilor legale și în urma negocierii cu proprietarul bunului imobil – construcției pîrîtul SRL „Arrive” privind conectarea energiei electrice.

De asemenea, instanța conchide că pretenția reclamantului privind obligarea de a nu crea obstacole în exercitarea dreptului de proprietate, obligarea de a permite trecerea şi de a nu îngrădi accesul în bunul proprietate private, cade sub incidența capitolului III Servitutea, Codul Civil.

Potrivit art. 639 Cod Civil, (1) Servitute este sarcina care grevează un imobil (imobilul aservit) pentru uzul sau utilitatea imobilului unui alt proprietar (imobilul dominant). Utilitatea poate consta în sporirea confortului imobilului dominant ori poate rezulta din destinaţia lui economică. (2) Obligaţia de a face ceva poate fi conexată la o

servitute şi impusă proprietarului imobilului aservit. Această obligaţie este accesorie servituţii şi nu poate fi stipulată decît în favoarea sau pentru exploatarea imobilului. (3) Dispoziţiile prezentului capitol se aplică în mod corespunzător cînd servitutea grevează un alt imobil decît un teren.

Iar, art. 645 Cod Civil, stipulează că (1) Sarcina pe care o instituie servitutea asupra imobilului aservit constă în obligaţia proprietarului de a permite efectuarea anumitor acţiuni pe imobil său, deasupra acestuia sau sub pămînt. Servitutea poate consta şi din obligaţia proprietarului de a se abţine de la anumite acţiuni în favoarea proprietarului imobilului dominant. (2) Servitutea se extinde asupra a tot ceea ce este necesar pentru exercitarea ei. (3) Dacă servitutea s-a exercitat benevol şi fără obiecţii în termen de cel puţin 3 ani, atunci, în cazul apariţiei unor litigii între proprietari, această modalitate de exercitare poate servi ca temei determinant la soluţionarea litigiului. (4) Proprietarul imobilului aservit este obligat să se abţină de la orice act care limitează ori împiedică exerciţiul servituţii. Astfel, nu va putea schimba starea locurilor ori strămuta exercitarea servituţii în alt loc. (5) Proprietarul imobilului aservit poate indica, pentru exercitarea dreptului de servitute, o altă parte a imobilului decît cea indicată la alin.(3), dar numai în cazul în care o astfel de transferare nu prejudiciază proprietarul imobilului dominant. Cheltuielile aferente transferării sînt suportate de proprietarul imobilului aservit. (6) Dreptul de servitute al proprietarului imobilului dominant trebuie să fie exercitat astfel încît să creeze cît mai puţine dificultăţi proprietarului imobilului aservit.

Prin urmare, din explicațiile părților rezultă că SRL „Frepact – Avo” la data de 15 septembrie 2000, a procurat în baza contractului de vînzare cumpărare bunul imobil – încăpere nelocativă de la SA „Ago – Dacia”, iar în contract s-a indicat procurarea bunului imobil – încăpere nelocativă, izolată, cu grad de finisare 84%, fiind dată în exploatare în anul 2003. Ulterior, SA „Ago – Dacia” s-a reorganizat prin separare și s-a format SRL „Arrive”. Separarea/trecerea a avut loc prin procesul – verbal din 2020 și actul de predare – primire.

Astfel, instanța de judecată menționează că din explicațiile părților, fără prezentarea unor acte în susținerea celor invocate, se atestă că între SRL „Frepact – Avo” și SA „Ago – Dacia” a fost încheiat un contract de vînzare – cumpărare a bunului imobil, cu transmiterea acestui bun. Iar, relațiile acestora din pînă în anul 2022, a avut loc amiabil, fără încheierea unor contracte – subcontracte pentru prestarea serviciilor locativ – comunale, fiind achitate inclusiv serviciul de energie electrică în baza facturilor.

Însă, instanța conchide că relațiile ulterior apărute între SRL „Frepact – Avo” și SRL „Arrive”, nu pot continua conform înțelegerilor verbale avute cu SA „Ago – Dacia”, or, în cadrul examinării cauzei pîrîtul SRL „Arrive”, proprietarul clădirii, a comunicat că continuarea relațiilor și respectarea dreptului privind livrarea energiei electrice, poate

avea loc doar după încheierea unui contract ca subconsumator și nicidecum nu poate continua relațiile prin înțelegeri verbale, din motivul că clădirea suportă cheltuieli pentru serviciile locativ – comunale, inclusiv și de întreținerea blocului, asigurarea cu pază, deservire bloc, etc.

În această ordine de idei, instanța de judecată atestă că, alte argumente pertinente, nu au fost invocate de reclamant, contrar prevederilor art. 118 alin. (1) din Codul de procedură civilă, potrivit căruia fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor și obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel.

Totodată, cu referire la actul de constatare a faptelor și a stărilor de fapt nr. 064a-43/2024 din 03 decembrie 2024, întocmit de executorul judecătoresc Doroftei Igor (f.d. 96-104), instanța de judecată îl apreciază critic, or, concluziile expuse în actul de constatare nu au fost negate de pârât și nu exclud obligația reclamantului de a dovedi ingerința pârâtului în exercitarea dreptului său de proprietate.

În continuare, referitor la pretenția reclamantului privind încasarea din contul pârâtului a profitului ratat în mărime de 9.000 euro, instanța de judecată reține următoarele.

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

Potrivit art. 20 alin. (1) din Codul civil, dacă prin lege nu se prevede altfel, persoana răspunde numai pentru prejudiciul cauzat prin fapta sa săvîrşită cu vinovăţie sub forma intenţiei sau imprudenţei.

Totodată, instanța de judecată menționează că, în vederea admiterii unei pretenții privind repararea prejudiciului sub forma profitului ratat, este necesară întrunirea cumulativă a următoarelor condiții: existența unei fapte ilicite imputabile pârâtului, existența unui prejudiciu cert, legătura de cauzalitate între fapta ilicită și prejudiciu, precum și vinovăția autorului faptei.

În speță, instanța atestă că reclamantul nu a dovedit existența unei fapte ilicite a pârâtului SRL ,,Arrive” care să fi generat în mod direct imposibilitatea folosirii bunului și nu a demonstrat care este legătura de cauzalitate directă dintre conduita pârâtului și prejudiciul pretins.

Mai mult ca atât, instanța de judecată reiterează că, pârâtul SRL ,,Arrive” a oferit reclamantului posibilități de a se reconecta la sistemul de electricitate, fie prin sistem

propriu, fie în calitate de subconsumator al SRL „Arrive”. Însă, reclamantul nu a încheiat nici un contract privind livrarea energiei electrice, energiei termice, apei, etc.

Potrivit art. 117 alin. alin. (1), (2) CPC, probe în cauze civile sînt elementele de fapt, dobîndite în modul prevăzut de lege, care servesc la constatarea circumstanţelor ce justifică pretenţiile şi obiecţiile părţilor, precum şi altor circumstanţe importante pentru justa soluţionare a cauzei. În calitate de probe în cauze civile se admit elementele de fapt constatate din explicaţiile părţilor şi ale altor persoane interesate în soluţionarea cauzei, din depoziţiile martorilor, din înscrisuri, probe materiale, înregistrări audio-video, din concluziile experţilor.

Conform art. 118 alin. alin. (1), (3) CPC, 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 cauzei sînt 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.

Potrivit art. 121 CPC, 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.

În conformitate cu art. 130 CPC, instanţa judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege. Nici un fel de probe nu au pentru instanţa judecătorească o forţă probantă prestabilită fără aprecierea lor. Fiecare probă se apreciază de instanţă privitor la pertinenţa, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă şi suficienţa pentru soluţionarea cauzei. Ca rezultat al aprecierii probelor, instanţa judecătorească este obligată să reflecte în hotărîre motivele concluziilor sale privind admiterea unor probe şi respingerea altor probe, precum şi argumentarea preferinţei unor probe faţă de altele. Proba este declarată ca fiind veridică dacă instanţa constată prin cercetare şi comparare cu alte probe că datele pe care le conţine corespund realităţii.

Prin urmare, reieșind din normele legale menționate mai sus în coroborare cu materialele cauzei și faptele stabilite de instanța de judecată, se respinge ca neîntemeiată cererea de chemare în judecată depusă de SRL „Frepact – Avo” către SRL „Arrive”, intervenient accesoriu SA „Ago – Dacia” privind obligarea de a nu crea obstacole în exercitarea dreptului de proprietate, obligarea de a permite trecerea şi de a nu îngrădi accesul în bunul proprietate privată, obligarea de a reconecta la energia electrică, energia

termică şi de a nu recurge pe viitor la deconectarea lor, obligarea de a menţine conectarea încăperilor la reţelele de apeduct cu apă şi canalizare, încasarea profitului ratat şi încasarea cheltuielilor de judecată.

În conformitate cu art. 94 alin. (1) CPC, instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cererea părții care a avut cîştig de cauză cheltuielile de judecată.

Ca urmare a faptului că reclamantul SRL „Frepact – Avo” nu a avut câștig de cauză, acestuia nu i se va compensa cheltuielile de judecată suportate în legătură cu examinarea cauzei în instanță.

În conformitate cu art. 26, 94, 236-241, 357 Cod de procedură civilă, instanţa de judecată

H O T Ă R Ă Ş T E:

Se respinge cererea de chemare în judecată depusă de SRL „Frepact – Avo” către SRL „Arrive”, intervenient accesoriu SA „Ago – Dacia” privind obligarea de a nu crea obstacole în exercitarea dreptului de proprietate, obligarea de a permite trecerea şi de a nu îngrădi accesul în bunul proprietate privată, obligarea de a reconecta la energia electrică, energia termică şi de a nu recurge pe viitor la deconectarea lor, obligarea de a menţine conectarea încăperilor la reţelele de apeduct cu apă şi canalizare, încasarea profitului ratat şi încasarea cheltuielilor de judecată, ca fiind neîntemeiată.

Hotărîrea cu drept de apel la Curtea de Apel Centru în termen de 30 zile de la pronunţarea dispozitivului hotărîrii, prin intermediul Judecătoriei Chișinău (sediul Centru).

Președintele ședinței,
judecător Georgeta Grozav