Dosarul nr.2-13242/23

HOTĂRÎRE
În numele legii

22 decembrie 2025 **mun.Chişinău**

Judecătoria Chișinău (Sediul Rîșcani)
Instanța compusă din:
Președintele ședinței, judecătorul Veronica Jomiru-Niculiță
Grefier Victorița Colesnic

a judecat în ședință publică cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată înaintată de Pogorea Sergiu, Asociaţia Coproprietarilor în Condominiu nr.55/546, Asociaţia Coproprietarilor în Condominiu nr.55/370, Asociaţia Obştească „Comitetul Civil de Combatere a Construcţiilor Ilegale şi Apărarea Drepturilor Omului”, Daşchevici ***** şi Balan Mihai împotriva SC „Art-ex Construct”, Talmaţchi Radu cu privire la recunoaşterea faptului atentării inadmisibile asupra dreptului de proprietate, demolarea construcţiei, încasarea prejudiciului material și moral,

c o n s t a t ă :

<u>Aspecte de procedură.</u>

La 08.11.2018, Pogorea Sergiu, Asociaţia Coproprietarilor în Condominiu nr.55/546, Asociaţia Coproprietarilor în Condominiu nr.55/370, Asociaţia Obştească „Comitetul Civil de Combatere a Construcţiilor Ilegale şi Apărarea Drepturilor Omului”, Daşchevici ***** şi Balan Mihai au depus cerere de chemare în judecată împotriva SC „Art-ex Construct”, Talmaţchi Radu cu privire la recunoaşterea faptului atentării inadmisibile asupra dreptului de proprietate, demolarea construcţiei, încasarea prejudiciului material și moral (vol.I, f.d.4-9 verso).

La 09.11.2018, cererea a fost repartizată în mod aleatoriu, judecătorului Lorina Ciubotaru și după verificarea condițiilor de formă, a fost acceptată în procedură contencioasă, la 19.11.2018.

Totodată a fost dispusă aplicarea măsurilor de asigurare a acțiunii prin interzicerea SC„Art-ex Construct”, Talmaţchi Radu de a efectua lucrări de construcție pe terenul cu nr. cadastral ***** din str.*****7, mun.Chișinău până la etapa rămânerii definitive a hotărârii, însă care prin încheierea din 21.12.2018 a Judecătoriei Chișinău sed. Rîșcani nr.2-3224/18 și prin decizia Curții de Apel Chișinău nr.3r-561/18 din 09.10.2018, măsurile de asigurare aplicate prin încheierea din 19.11.2018 au fost ridicate (vol.I, f.d.68-71, 91- 99, 137-140).

Prin încheierea protocolară din 16.01.2019 a fost respins demersul reclamanților privind atragerea în calitate de intervenient accesoriu a Agenției pentru Supraveghere Tehnică (f.d.15-18 verso).

Prin încheierea protocolară din 18.04.2019 s-a respins demersul SC„Art-ex Construct” privind încetarea procesului în temeiul art.265 lit.a) CPC (vol.I, f.d.206).

Prin încheierea din 18.04.2019 a Judecătoriei Chișinău sed.Centru s-a respins demersul reclamantului Pogorea Sergiu privind dispunerea efectuării expertizei tehnice (vol.I, f.d.207-208).

Prin încheierea Judecătoriei Chișinău sed. Centru nr. 3224/18 din 24.05.2019 s-a respins cererea depusă de Țurcanu Anatolie, Dehtirciuc Valentin și Sacara Gheorghe privind intervenirea în calitate de intervenient principali prin prisma art.65 alin.(4),(5) CPC (vol.II, f.d.50).

Prin încheierea din 24.05.2019 s-a admis demersul reclamanților Pogorea Sergiu, Daşchevici ***** şi Balan Mihai din 16.01.2019 și 23.05.2019 și s-a dispus efectuarea expertizei judiciare în construcții de către Biroului Asociat de expertize judiciare „Cexin”, iar prin înștiințarea nr.077 din 28.06.2019, Biroul Asociat de expertize judiciare „Cexin” a remis dosarul civil nr.2-3224/18 instanței fără executare, deoarece materialele prezentate nu au fost suficiente (vol-II, f.d.53-54, 57).

Prin încheierea din 28.10.2019 s-a admis cererea reclamantului Balan Mihail și s-a dispus efectuarea expertizei judiciare în domeniul construcției CNEJ de pe lângă Ministerul Justiției cu suspendarea procesului (vol.II, f.d.145-148).

Dosarul a fost restituit Judecătoriei Chişinău (sediul Rîșcani), fiind anexat raportul de expertiză nr.672-691 din 31.05.2023, motiv din care prin încheierea din 04.07.2023 s-a dispus reluarea procesului (vol-II, f.d.150-186, 191).

Prin încheierea din 29.06.2023 a vicepreședintelui interimar al Judecătoriei Chișinău sed. Centru s-a dispus redistribuirea cauzei civile nr. 2-3224/18 unui alt judecător specializat în materie civilă, iar potrivit fișei de repartizare a dosarului cauza a fost redistribuită judecătorului, Veronica Jomiru Niculița la 30.06.2023 (vol.II, f.d.188-190).

Prin încheierea protocolară din 26.11.2024, prin prisma art.67 CPC au fost atrași în calitate de intervenienți accesorii: Bicomplex-Construct SRL, Alfaglas SRL, Consvitraliu SRL, SRL RS-Captivant, Ion Grubîi, Daniel Balan, Ion Haidarlî și Arina Talmațchi (vol.V, f.d.245 verso).

Totodată, pentru a stabili toți participanții la proces s-a solicitat de la IP Cadastrul Bunurilor Imobile informația despre persoanele care au înregistrat provizoriu contracte de vânzare-cumpărare în construcția nr.cadastral *****.01. (vol.V, f.d.125).

Datorită informației furnizate de IP Cadastrul Bunurilor Imobile, (vol.V, f.d.127-152), prin încheierea protocolară din 05.06.2025 și din 07.07.2025 au fost atrași în proces în calitate de intervenient accesoriu Bodrug Gheorghe, Aghenie Petru, Balaniuc Vladimir, Bănăruc Eduard, Bănăruc Illa, Bodrug Gheorghe, Ciocan Iurie, Cravțov Vitalie, Darie Ludmila, Șevciuc Valeria, FPC „ARIDON"SRL, Gantea Dumitru și Irina, Grubîi Serghei Ion, Grubîi Ion, Harea Iulia, Haret Natalia, Marian Eleonora, Răstoșanu Denis, SRL „VladIleas & CO", SRL „Rada Portului" (vol.V, f.d.247-verso).

<u>Pretenţiile şi argumentele reclamanţilor inclusiv în acţiunea concretizată:</u>

Prin acțiunea înaintată, reclamanții solicită:

-interzicerea demarării construcției pe terenul cu numărul cadastral ***** din str.***** 7, mun. Chişinău efectuate de către SC "Art-ex construct" SRL și Talmaţchi Radu;

-recunoaşterea faptului că edificarea şi exploatarea pe terenul cu nr. cadastral ***** din str.***** 7, mun.Chișinău a construcției (imobilului) cu destinație locativă atentează în mod inadmisibil asupra terenurilor cu nr. Cadastral *****.01 amplasat pe str. ***** 7, cu nr. cadastral *****.106 amplasat pe str.***** 7a şi terenului amplasat în str. ***** 1, or. Chişinău;

-demolarea construcției edificate pe terenul cu nr. Cadastral ***** din str.***** 7, mun.Chişinău.

În motivarea cererii de chemare în judecată, reclamanții au invocat că sunt proprietarii caselor de locuit din str.Maria Tanase, ***** și a blocurilor locativ de 2 nivele din str.***** 7 şi 7a, mun.Chişinău, iar pârâții în nemijlocita apropiere a caselor indicate au început edificarea unui bloc locativ cu 11 nivele (regim de înălțime: D (demisiol)+P (parter)+8E (etaje)+M (mansarda) pe terenul cu numărul cadastral ***** adresa str.***** nr.7, mun.Chişinău, care este grevat, pus în ipotecă la Organizația de Micofinanțare „Creditexpert” SRL pentru primirea unui credit.

Indică reclamanții că demararea construcției se face cu încălcarea legislației și a normelor în construcție, prin ce li se încalcă drepturile sale. Ori, anterior Talmațchi Radu a mai încercat demararea unei construcții cu mai multe nivele, lucrări care au fost stopate ca fiind ilegale.

Terenul cu nr. cadastral ***** din str.***** 7, mun.Chişinău inițial a fost atribuit lui Sorici Irina prin decizia Consiliului municipal nr.3/35-18 din 19.05.2015 (pentru înființarea unei noi familii) cu destinația lotului - construcția unei case unifamiliale, iar Sorici Irina după dobîndirea terenului vizat l-a vîndut lui Radu Talmațchi. Totodată, s-a obligat proprietarul să folosească terenul după destinație care conform Deciziei CMC este pentru construirea unei case unifamiliale.

Prin decizia indicată, CMC (în punctul 3.1, 3.2, 3.3) a obligat atât proprietarul, cât și Direcția Generală de arhitectura si Urbanism (în continuare DGAURF) să solicite și să elibereze Certificat de urbanism și Autorizație de construcție pentru casă de locuit unifamiliala, iar DGAURF a emis certificatul de urbanism pentru un bloc locativ multietajat de 11 nivele (D+P+8E+M).

DGAURF (Direcția de arhitectura a CMC) a expediat scrisoarea de refuz nr.21/329 din 11.12.2018 pe adresa lui Radu Talmatch și „Art-ex Construct” SRL.

La fel, reclamanții atrag atenția asupra faptului că prin avizul ecologic, Agentia Ecologică Chişinău a atenționat beneficiarul, Radu Talmațchi despre faptul că realizarea construcției poate fi desfăşurată doar după obținerea Avizului pozitiv a Expertizei Ecologice

de Stat. Iar prin avizul sanitar din 16.03.2016 s-a avizat pozitiv construcția unui bloc locativ cu regim de înălțime S+D+P+5E+M și nu D+P+8E+M.

Totodata, Talmațchi Radu a fost obligat prin prescripția seria AST 000043 din 08.05.2018 să prezinte actele permisive, care îi permit edificarea blocului locativ multietajat pe str. ***** 7, or.Chişinău, până la data de 15.05.2018, iar în caz de neprezentare a actelor, lucrările de construcții vor fi sistate.

Actele solicitate, Talmațchi Radu nu le-a prezentat, astfel prescripția seria AST nr.000059 din 16.05.2018, lucrările de construcții au fost sistate, fapt confirmat prin scrisorile Ministerului Economiei şi Infrastructurii nr.B-112/18-105287 din 18.05.2018.

La 15.05.2018, a avut loc examinarea la fața locului a şantiertului de construcție din str.***** 7, or.Chişinău de către Arhitectorul-şef a mun.Chişinău, reprezentanți ai Direcției de Autorizare şi Disciplină în Construcții, a Preturii sect. Buiucani, a Agenției de supraveghere tehnică, colaboratori ai IP Buiucani şi s-a întocmit Actul de Constatare pe teren nr.23/2018 din 15.05.2018 și s-a constatat că a fost ocupat abuziv terenul adiacent, care este proprietate municipală cu îngrădirea acestuia şi ulterior prin dispoziția viceprimarului General a mun. Chişinău nr.348-d din 16.05.2018 s-au stopat necondiționat lucrările de construire din str. ***** 7, mun.Chişinău.

Consideră că în cadrul executării lucrărilor s-a produs o atentare inadmisibilă asupra proprietății reclamanților și prin edificarea construcției nominalizate, vor fi afectați de a se folosi de serviciile comunale: de canalizare, apă, energie electrică, gaz, ţinînd cont că condiţiile tehnice a reţelelor inginereşti sunt prevăzute pentru locuinţe unifamiliale izolate (COD R3a și Re -revitalizare) şi nu vor putea rezista supraîncărcării supuse în rezultatul conectării blocului cu mai multe apartamente plus oficii, va scădea calitatea serviciilor prestate caselor personale, care şi în prezent suferă deficienţe în calitate.

Din cauza blocului amplasat prea aproape de casele învecinate, se creează condiții negative, care încalcă viaţa privată, impunîndu-i să trăiască în permanenţă cu ferestrele și uşile închise, creează imposibilitatea discuțiilor private, a folosirii libere a terasei şi a curţii interioare, condiţii ce duc la suferinţe moral-psihologice insuportabile de nervozitate, stres, fapte ce se reflectă negativ asupra calitatăţii vieţii şi sănătății, care deja este afectată.

În rezultatul înălcărilor menţionate la proiectare şi în timpul construcției se obstrucționează drepturile la folosirea liberă şi locuirea casei private şi la viața intimă confidenţială, fapt confirmat prin fotografii anexate.

Nu sunt asigurate măsurile de siguranţă sanitară şi ecologică, lipseşte locul de colectare şi condiţiile de evacuare a gunoiului, iar din cauza aglomerației transportului locatarilor din apartamentele şi oficii, se va crea concentrare mare a maşinilor auto în jurul caselor vecine, vibrații de la tehnică, transportul, utilajul folosit în timpul construcției şi mai ales în perioada exploatării blocului (ventilare, condiționare, agregate de răcire şi încălzire, autovehicule, etc.), ce face imposibilă viaţa în casele învecinate.

Toate acestea se creează în zona cu codul R3, care „cuprinde funcţiuni rezidențiale liniştite, cu densitate redusă” și Re - zona ce prevede dezvoltarea în viitor.

Au invocat prevederile pct. B8 al Standardelor Regulamentului Local de Urbanism al or. Chişinău „controlul folosinței terenului este realizat şi prin efectul acestei folosinte asupra vecinătăților. Standardul se aplică la nivelul de poluare, zgomot, vibrații, fum, miros, prafs toxicitate, risc de producere de incendiu şi explozie, umezeală, căldură, iradiere şi luminozitate".

La fel, au invocat art.379, 377, 389, 391 alin.(4) Cod Civil, motivând că s-a creat pericol real pentru situații de avarie în timpul lucrărilor de constructie, când tehnica nu poate fi asigurată din cauza înălţimii blocului şi distanței extrem de mici fată de casele vecine, se va crea obstacol pentru pătrunderea razelor solare, fapt confirmat prin raportul de expertiză atașat la cauză, fiind încălcate normele prevăzute de CHuП 2.07.01- 89 şi CHuП 11-4-79.

Remarcă că prin prisma art 3 al legii nr.163 din 09.07.2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție și conform scrisorii a DGAURF din 11.12.2017 lipsesc multe acte, care urmau a fi depuse, iar în cadrul demarării construcției din terenul cu nr. cadastral ***** din str. *****, 7, mun. Chişinău nu au fost respectate și cerințele prevăzute de pct.9 al Hotărîrii Guvernului nr.623 din 02.07.1999, art.4 al legii nr.163 din 09.07.2010 privind autorizarea lucrărilor de construcţie, ori decizia Consiliului mun.Chișinău nr.22/40 din 25.12.2008 cu privire la aprobarea Regulamentului local de urbanism al or.Chișinău este obligatorie și faptul că poartă un caracter regulator înseamnă că este creată cu scopul de detaliere a legii sus indicate din care ai izvorât standarde, coeficienţi, măsuri obligatorii, fundamentale pentru fiecare zonă în parte.

Fără intervenirea specialistului în domeniu, consideră că s-au încălcat coeficienții în cadrul edificării construcției respective, normele şi regulile sanitare СанПин 42-128-4690-88 p. 2.2.3. "мусорные контейнеры должны быть удалены от жилых домов на растояние не менее 20м». Ori pe un teritoriu atât de mic nu poate fi respectată această distanță, СНиП 2.07.01-89 p.2.13 „ При проэктировании жилой застройки на обустройство автопарковок более 50- ти автомобилей следует предусматривать растояние 25м дожилых домов".

Prin cererea suplimentară din 27.09.2019, reclamanții Pogorea Sergiu, AO „Comitetul Civic pentru Combaterea Construcțiilor ilegale și apărarea Drepturilor Omului” și Balan Mihail au solicitat:

-încasarea în mod solidar de la SRL„Art-ex Construct” și Talmațchi Radu în contul reclamanților Pogorea Sergiu și Daschevici *****iu suma cuantumului căruia va fi stabilită prin expertiză pentru devalorizarea și prejudicierea imobilelor din str.***** 1, mun. Chișinău (casele de locuit cu nr. cadastral *****.246.01 și *****.246.05) și din str.*****4, or.Chișinău.

-încasarea în mod solidar de la SRL„Art-ex Construct” și Talmațchi Radu în contul reclamanților Pogorea Sergiu și Daschevici *****iu și ACC55/370 a prejudiciului moral în

mărime de 1000000,00 lei (vol.II, f.d.73-76).

La fel, s-a indicat că la 01.03.2018 Judecătoria Chișinău sed. Buiucani a emis hotărârea, prin care s-a recunoscut dreptul SRL„Art-ex Construct" de a desfășura activitate pentru care a solicitat autorizația, care ulterior a fost anulată.

La 27.10.2017, de arhitectorul șef a mun.Chișinău a fost emis avizul la proiectul de execuție, documentația de proiect nr.01-2017-PG elaborat de SRL„Agh Premium" pentru construcția clădirii D+P+8E+M cu destinație locativă pe terenul din str. *****,7 mun. Chișinău, construcția imobilului urma a fi efectuată de SRL„Art-ex Construct" administrator Radu Talmațchi.

Avizul arhitectorului din 27.10.2017 a fost emis în baza certificatului de urbanism pentru proiectare nr.51 i/17 din 15.02.2017, dar a fost contestat și anulat.

Punctează că conform normativului în constructii și documentației de proiect nr.01-2017-PG elaborat de SRL „Agh Premium" din 27.10.2017 se constată că construcția ce urmează a fi edificată va avea aproximativ înălțimea 28,00 m-31,00 m. Respectiv distanța dintre clădirile vecine, trebuie să fie nu mai puțin de 16 m, dar distanța dintre bunul imobil str. ***** 7 (terenul cu nr. Cadastral *****), mun. Chişinău şi imobilul din str. ***** 1 (casa de locuit cu nr. Cadastral: *****.246.05 și *****.246.01), mun. Chişinău -proprietari Pogorea Sergiu și Ina este zero.

Totodată, este încălcată iluminarea naturală a imobilelor învecinate și este certă încălcarea acestei norme or pe un teren atât de mic în coraport cu capacitatea blocului ce urmează a fi edificat, nu pot fi amplasate imobile la o distanţă nu mai mică de 20 m.

Aceiași situație este şi la amplasarea locurilor de parcare. Zona urbanistică se stabileşte pe un anumit sector/cartier, iar la caz zona urbanistică este stabilită pe un lot de teren şi anume doar pe acel din str.***** 7, mun.Chişinău, suprafaţa terenului fiind minusculă pentru necesitățile unei construcții cu 11 nivele efective, din care considerente nu este posibilă nici deservirea normală a blocului cu afectarea dreptului de proprietate a vecinilor.

Referitor la suferințele suportate de reclamanți s-a indicat că Daschervici *****iu și majoritatea membrilor ACC55/370 sunt pensionari, casa în care locuiesc este munca lor de viață, iar demararea blocului cu 11 nivele va devaloriza și prejudicia unicul spațiu locativ de care se folosesc. Astfel tristețea și neliniștea de a rămâne în stradă la o vârstă înaintată au provocat emoții negative, frustrare, de nedreptate și umilință i-au demoralizat iar în urma celor pricinuite consideră că sunt în drept de a solicita încasarea din contul pârâților a prejudiciului moral.

Intervenientul accesoriu Arina Talmațchi a depus referință (vol.V, f.d.206-220), prin care a solicitat respingerea acțiunii ca fiind neîntemeiată.

Cu referire la legalitatea demarării construcției situate în mun. Chişinău, str. ***** nr. 7, a indicat că terenul cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,0625 ha, modul de folosință - pentru construct, aparține cu drept de proprietate pârâtului Radu Talmaţchi.

La 15 februarie 2017, pârâtul Radu Talmatchi (care are calitatea şi de administrator al societății pârâte S.R.L.,,Art-Ex Construct"), a obținut de la Primăria mun. Chişinău certificatul de urbanism pentru proiectare nr. 5li/17 din 15 februarie 2017, prin care s- a certificat elaborarea documentației de proiect pentru construirea unui bloc locativ cu regimul de înălțime D+P+8E+M, pe strada ***** nr. 7, mun. Chişinău.

Ulterior la 02 noiembrie 2017, societatea pârâtă a solicitat de la Primăria mun. Chişinău eliberarea autorizației de construire a respectivului bloc, fapt ce se confirmă prin certificatul nr.7329 din 02 noiembrie 2017 eliberat de Primăria mun. Chişinău privind depunerea cererii.

Indică că lucrările de contrucție au avut la bază mai multe acte judecătorești, care permiteau continuarea finalizării lucrărilor de construcție a obiectivului nominalizat, în condițiile legii.

A reiterat că lucrările Asupra blocului au fost efectuate în strictă conformitate cu certificatul de urbanism nr. 5i/17 din 15 februarie 2017 în condițiile unei aprobări tacite a autorizației de construcție dictate de prevederile legale în vigoare la acel moment, ori actele judecătorești menționate supra deși au fost anulate, o perioadă îndelungată s-au bucurat de un caracter definitiv și executoriu.

Argumentele părților în ședințele de judecată:

Reclamanții Pogorea Sergiu, Asociaţia Coproprietarilor în Condominiu nr.55/546, Asociaţia Coproprietarilor în Condominiu nr.55/370, Asociaţia Obştească „Comitetul Civil de Combatere a Construcţiilor Ilegale şi Apărarea Drepturilor Omului”, Daşchevici ***** şi Balan Mihai, înștiințați despre ora, locul și data examinării cauzei la ședința de judecată nu s-au prezentat, Instanța dejudecată a dispus examinarea cauzei în absența acestora.

Reprezentantul pârâtului S.R.L. ,,Art-Ex Construct" , avocatul Sorin Corceac a solicitat respingerea acțiunii ca fiind una neîntemeiată, anexând pledoriile (vol.IV, f.d.22-34).

Intervenienții accesorii Ion Grubîi, Daniel Balan, Cravțov Vitalie, Balaniuc Vladimir în principiu au solicitat respingerea acțiunii ca fiind neîntemeiată.

Reprezentantul intervenientului accesoriu Darie Ludmila, Inga Mifsud Wismayer a solicitat respingerea acțiunii ca fiind una neîntemeiată.

Ceilalți participanți la proces nu s-au prezentat, deși au fost înștiințați legal.

MOTIVAREA INSTANȚEI DE JUDECATĂ

Examinând cererea de chemare în judecată, audiind poziția părţilor prezente în cadrul ședinței de judecată, cercetând probele anexate la dosar în ansamblu și studiind normele legii aplicabile, instanţa de judecată ajunge la concluzia că cererea de chemare în judecată înaintată de Pogorea Sergiu, Asociaţia Coproprietarilor în Condominiu nr.55/546, Asociaţia Coproprietarilor în Condominiu nr.55/370, Asociaţia Obştească „Comitetul Civil de Combatere a Construcţiilor Ilegale şi Apărarea Drepturilor Omului”, Daşchevici ***** şi Balan Mihai împotriva SC „Art-ex Construct”, Talmaţchi Radu cu privire la recunoaşterea

faptului atentării inadmisibile asupra dreptului de proprietate, demolarea construcţiei, încasarea prejudiciului material și moral este una neîntemeiată şi urmează a fi respinsă din următoarele considerente expuse *infra.*

Instanța de judecată și-a întemeiat hotărârea numai pe circumstanțele constatate nemijlocit și pe probele cercetate în ședința de judecată.

Caracterul raporturilor juridice și legislația aplicabilă.

Prezenta acțiune se referă la respectarea dreptului de proprietate și dreptului de vecinătate, prin care reclamanții revendică presupusa atentare inadmisibilă asupra dreptului de proprietate din partea construcției edificate de către SC „Art-ex Construct" administrator Talmaţchi Radu, din mun.Chișinău, str. *****, 7 cu regimul (D+P+8E+M), solicitând înlăturarea obstacolelor în folosirea imobilelor ce le aparțin cu drept de proprietate prin demolare.

Așadar este o acțiune privind încălcarea dreptului de vecinătate, deoarece reclamanții invocă atingerea directă a dreptului de proprietate, prin afectarea în folosirea normală și rezonabilă a proprietății lor.

Totodată se reține că lucrările de construcție au început în anul 2017, motiv din care urmează a fi aplicate prevederile Codului Civil în redacția din 2002.

În acest sens sunt aplicate, în principiu, următoarele dispoziții legale, dar și aprecierea Curții Constituționale în decizia nr.3 din 12.04.2013 privind inadmisibilitatea sesizării pentru interpretarea art.46 alin.(5) din Constituţie:

22. *Curtea reţine că, în speţă, sesizarea vizează interpretarea articolului 46 alin.(5) din Constituţie, potrivit căruia: "**Dreptul de proprietate privată obligă la respectarea** sarcinilor privind protecţia mediului înconjurător şi **asigurarea bunei vecinătăţi,** precum şi la respectarea celorlalte sarcini care, potrivit legii, revin proprietarului".*

23. *Curtea notează că articolul 46 din Legea Supremă garantează dreptul la proprietatea privată şi protecţia acesteia. Prin conţinutul său acest drept exclude posibilitatea îngrădirii, prin utilizarea pîrghiilor economice şi sociale, precum şi obligă terţele persoane să se abţină de la orice acţiune care ar aduce atingere acestui drept.*

24. *În respectiva succesiune logică, Curtea observă că art.315 din Codul civil statuează că proprietarul are dreptul de posesiune, folosinţă şi de dispoziţie asupra bunurilor sale şi exercită acest drept în mod exclusiv, în nume şi interes propriu, fără intervenţia altor persoane. (..)*

28. *În context, Curtea atestă că prevederea constituţională referitoare la limitarea dreptului de proprietate în scopul asigurării bunei vecinătăţi a dobîndit o nuanţare organică în Capitolul V din Codul civil intitulat "Dreptul de vecinătate".*

29. *Curtea reţine că, dezvoltînd norma constituţională, legiuitorul a stabilit în articolele 377-394 din Codul civil limitele şi modalitatea de exercitare a dreptului de vecinătate. Potrivit prevederilor art.377 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."

30. *În context, din considerentul că realizarea prerogativelor proprietarului în deplinătatea lor poate să se reflecte negativ asupra intereselor altor membri ai societăţii, precum şi asupra societăţii în întregime, legiuitorul a recurs la stabilirea unor îngrădiri în exercitarea dreptului de proprietate.*

31. *Potrivit celor enunţate supra, Curtea reiterează că îngrădirile dreptului de proprietate decurg atît din art.46 alin.(5) din Constituţie, cît şi din art.315 alin.(3) din Codul civil, care prevede că dreptul de proprietate* ***poate fi limitat prin lege sau de drepturile unui terţ****.*

32. *Curtea menţionează că, reieşind din cadrul legal existent, scopul principal în stabilirea îngrădirilor dreptului de proprietate constă în crearea condiţiilor necesare pentru a face posibilă conlocuirea membrilor societăţii.*

33. *După cum s-a relatat, printre îngrădirile dreptului de proprietate se numără şi dreptul de vecinătate, care reprezintă o limitare legală şi cu o sferă de aplicare redusă. Acesta se explică prin faptul că normele dreptului de vecinătate sunt aplicabile numai între proprietarii terenurilor sau bunurilor imobile vecine. Vecinătatea este o stare de fapt care generează anumite drepturi şi obligaţii pentru proprietarii terenurilor sau altor bunuri imobile de unde se pot produce influenţe reciproce. Pentru asemenea situaţii, pentru proprietarii terenurilor vecine sau ai altor bunuri imobile legea instituie obligaţia generală de a se respecta reciproc.*

Art.376 Cod civil (redacţia din 2002)-*c**ererea** *privind înlăturarea încălcărilor care nu sînt legate de privarea de posesiune.*

(1) Dacă dreptul proprietarului este încălcat în alt mod decît prin uzurpare sau privare ilicită de posesiune, proprietarul poate cere autorului încetarea încălcării. 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) Dacă există temei de a presupune că se vor face încălcări ulterioare, proprietarul poate intenta o acţiune negatorie.

(3) Dispoziţiile alin.(1) şi (2) nu se aplică dacă proprietarul trebuie, în temeiul legii şi al drepturilor unor alte persoane, să admită influenţa asupra bunului.

Art.377 (art.586) Cod civil (redacţia din 2002), *o**bligaţia** *de respect reciproc*

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.***

Art.378 (art.587) Cod Civil-*Influenţa vecină admisibilă*

(1) Proprietarul terenului sau al unui alt bun imobil nu poate interzice influenţa pe care o exercită asupra bunului său gazul, aburul, mirosul, funinginea, fumul, zgomotul, căldura, vibraţia sau o altă influenţă similară provenită din terenul vecin dacă nu împiedică proprietarul în folosirea bunului sau dacă încalcă nesemnificativ dreptul acestuia.

(2) Dispoziţiile alin.(1) se aplică şi în cazul în care influenţa este considerabilă, dar este produsă de folosirea obişnuită a unui alt teren şi nu poate fi înlăturată prin măsuri justificate economic. Dacă este obligat să suporte o asemenea influenţă şi dacă aceasta depăşeşte folosirea recunoscută obişnuită în localitatea respectivă şi limitele economice admisibile, proprietarul poate cere proprietarului de teren care cauzează influenţa o compensaţie corespunzătoare în formă bănească.

Art.379 (art.588) Cod Civil-*Atentarea inadmisibilă*

(1) Proprietarul poate cere interzicerea ridicării sau exploatării unor construcţii sau instalaţii despre care se poate afirma cu certitudine că prezenţa şi utilizarea lor atentează în mod inadmisibil asupra terenului său.

(2) Dacă construcţia sau instalaţia a fost ridicată respectîndu-se distanţa de la hotar stabilită de lege, demolarea sau interzicerea exploatării acestora poate fi cerută doar în cazul în care afectarea inadmisibilă s-a produs în mod evident.

Art.389 Cod Civil (redacția din 2002) -*Distanţa pentru construcţii, lucrări şi plantaţii*

(1) Orice construcţie, lucrare sau plantaţie se poate face de către proprietarul terenului numai cu respectarea unei distanţe minime faţă de linia de hotar, conform legii, regulamentului de urbanism sau, în lipsă, conform obiceiului locului, astfel încît să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin.

(3) În caz de nerespectare a distanţei prevăzute la alin.(1) şi (2), proprietarul vecin este îndreptăţit să ceară scoaterea ori tăierea la înălţimea cuvenită a arborilor, plantaţiilor ori gardurilor pe cheltuiala proprietarului terenului pe care acestea sînt ridicate.

Art.598-(redacția din 2019) -*Distanţa pentru construcţii, lucrări şi plantaţii*

(1) Orice construcţie, lucrare sau plantaţie se poate face de către proprietarul terenului numai cu respectarea unei distanţe minime de 60 de cm faţă de linia de hotar, dacă nu se prevede altfel prin lege sau regulamentul de urbanism, astfel încît să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin.

(3) În caz de nerespectare a distanţei prevăzute la alin.(1) şi (2), proprietarul vecin este îndreptăţit să ceară demolarea construcţiei sau scoaterea ori tăierea la înălţimea cuvenită a arborilor, plantaţiilor ori gardurilor pe cheltuiala proprietarului terenului pe care acestea sînt ridicate.

Legea nr.721 din 02.02.1996 privind calitatea în construcţii.

Art.22. – (1) Investitorii sînt persoane fizice sau juridice care finanţează şi realizează *investiţii sau intervenţii la construcţiile existente în sensul legii şi răspund de îndeplinirea următoarelor obligaţii principale referitoare la calitatea construcţiilor:*

a) stabilirea nivelului calitativ ce trebuie realizat prin proiectare şi execuţie pe baza documentelor normative, precum şi a studiilor şi cercetărilor efectuate;

b) obţinerea certificatului de urbanism, autorizaţiei de construire şi avizelor prevăzute de lege;

c) prezentarea proiectelor pentru verificare şi înlăturarea neregulilor depistate în urma verificării;

d) asigurarea verificării execuţiei corecte a lucrărilor de construcţii prin responsabili tehnici atestaţi sau agenţi economici de consultanţă specializaţi şi autorii proiectelor, pe tot parcursul lucrărilor;

e) acţionarea în vederea soluţionării neconformităţilor, a defectelor apărute pe parcursul execuţiei lucrărilor, precum şi a deficienţelor proiectelor;

f) asigurarea recepţiei lucrărilor de construcţii la terminarea lucrărilor şi (sau) la expirarea perioadei de garanţie;

g) întocmirea cărţii tehnice a construcţiei şi predarea acesteia către proprietar;

h) asigurarea expertizării construcţiilor de către experţi tehnici în construcţii în cazurile în care la aceste construcţii se execută lucrările prevăzute la art.19 alin.(2).

Circumstanțele cauzei și argumentele instanței de judecată în privința argumentelor și probelor prezentate de părți:

Pentru a stabili circumstanțele de fapt ale cauzei, judecătorul *a ascultat* argumentele reprezentanților părților asupra problemelor ridicate în dezbaterile judiciare și *a luat cunoștință* de înscrisuri.

Din materialele cauzei s-a constatat că potrivit extrasului din registrul de stat al persoanelor juridice nr.12646 din 29.08.2018 „Art-Ex Construct” este o societate cu răspundere limitată, desfășurând ca activitate construcția de clădiri și (sau) construcții inginerești, instalații și rețele tehnico-edilitare, reconstrucțiile, consolidările, restaurațiile, iar administrator al companiei este Talmațchi Radu (vol.I, f.d.38).

Potrivit certificatului din registrul bunurilor imobile, terenul cu nr. cadastral *****, amplasat în mun.Chișinău str. *****,7, cu suprafața de 0,0625 ha, mod de folosință-pentru construcție, aparține cu drept de proprietate cota parte 1,0 lui Radu Talmațchi, în temeiul contractului de vânzare cumpărare nr.5671 din 26.08.2015 (vol.I, f.d.66).

Totodată, prin decizia Consiliului mun.Chișinău nr.3/9-1 din 11.04.2017, s-a transmis în administrare blocul de locuințe nr.7 (nr. cadastral *****.01) cu 8 apartamente din str.***** către Asociația de Coproprietari în Condominiu nr.55/546 (vol.I, f.d.10).

Potrivit extrasului din registrul bunurilor imobile, bunul imobil- terenul nr.cadastral

*****.106, amplasat pe adresa mun.Chișinău, sect.Buiucani, str. *****, 7a , mod de folosință pentru construcții, cu suprafața de 0,179 ha aparține cu drept de proprietate cota parte 1,0 municipiului Chișinău, iar bunul imobil construcția cu nr. cadastral *****.106.01 cu mod de folosință-bloc locativ cu suprafața de 324,5 m.p. și construcția cu nr. cadastral *****.106.02, amplasate la adresa mun.Chișinău, str. ***** 7a, mod de folosință garaj aparțin cu drept de proprietate Republicii Moldova (vol.I, f.d.12).

Prin decizia Consiliului mun.Chișinău nr.9/25-3 din 28.11.2013 s-a transmis în administrare blocul locativ nr.7A (nr. cadastral *****.106.01) cu 8 apartamente din str. ***** către ACC nr.55/370 (vol.I, f.d.11).

La fel, potrivit extrasului din registrul bunurilor imobile- teren cu nr. cadastral *****.017, amplasat în mun.Chișinău, str.*****4, modul de folosință pentru construcție cu suprafața de 0,053 ha pe care este amplasată construcția nr. cadastral *****.017.01 cu suprafața de 164.1 m.p. și construcția accesorie cu nr. cadastral *****.017.02 cu suprafața de 11,1 m.p. aparțin cu drept de proprietate a câte ½ cotă parte lui Dașchevici *****iu și lui Dașchevici Adrian, în temeiul contractului de determinare a cotei-părți nr.4110 din 24.08.2007 (vol.II, f.d.41).

Subsecvent, terenul cu nr. cadastral *****.246 amplasat la adresa mun.Chișinău, str.***** 1, cu suprafața de 0,0676 ha aparține cu drept de proprietate cota parte 1,0 municipiului Chișinău. Pe suprafaţa terenului înregistrat cu numărul cadastral *****.246 sunt amplasate casa de locuit individuală nr.cadastral *****.246.01, suprafața de 123.9 m.p. și casa de locuit individuală nr. cadastral *****.246.02, suprafața de 71.8m.p., construcțiile accesorii nr. cadastral *****.246.03, suprafața de19.4 m.p. și nr. cadastral *****.246.04, suprafața de 27.2 m.p., a căror proprietari sunt Țaruș Victor cu 3/20 cotă parte, Țaruș Tamara cu 3/20 cotă parte, Țaruș Irina cu 3/20 cotă parte, Țaruș Andrian cu 3/20 cotă parte și Pogorea Sergiu cu 2/5 cotă parte.

La fel, pe suprafaţa terenului cu numărul cadastral *****.246 este amplasată și casa de locuit individuală cu nr. cadastral *****.246.05, suprafața de 126,4 m.p, proprietar Pogorea Sergiu și Pogorea Ina, cota parte 1,0 (vol.I, f.d.211-212).

La caz, reclamanții nu sunt de acord cu edificarea blocului locativ din str. ***** 7 din mun.Chișinău, înaintând prezenta acțiune în judecată, prin care au solicitat în temeiul art.377, 379, 389, 391 Cod civil, recunoașterea faptului atentării inadmisibile asupra imobilelor ce le aparțin cu drept de proprietate, prin demararea edificării construcției neautorizate a blocului locativ din str.***** 7 din mun.Chișinău, înlăturarea obstacolelor prin demolare.

În confirmarea faptului atentării inadmisibile asupra imobilelor ce aparțin reclamanților cu drept de proprietate prin demararea construcției blocului locativ se reține raportul de expertiză judiciară nr.672-691 din 31.05.2023 (vol.II, f.d.150-186), care indică următoarea concluzie:

1. Pe suprafața terenului înregistrat cu numărul cadastral *****, cu adresa mun.Chişinău, str.*****, 7 se atestă prezenţa unei construcții lit.„01”, „Bun Viitor”

înregistrată la I.P.„Agenţia Servicii Publice” Departamentul cadastru cu numărul cadastral *****.01, cu înscrieri la nivel de încăperi izolate, tip D (demisol) + P (parter) + 9E (9 nivele), care din punct de vedere zonal, urbanistic, tehnico-edilitar, normelor tehnice de amplasare, normelor sanitare şi anti incendiare au fost evaluate conform:

-NCM E03.02.14 „Protecția împotriva incendiilor a clădirilor şi instalaţiilor" (NCM E.03.02-2001 (MCH 2.02.01-97) - aprobat prin ordinul nr.81 din 20.05.2014.

-NCM B.01.02:2016 Instrucțiuni privind conținutul, principiile metodologice de elaborare, avizare şi aprobare a documentației de urbanism şi amenajare a teritoriului.

-NCM B.01.05:2019 „Urbanism. Sistematizarea şi amenajarea localităților urbane şi rurale";

-NCM C.04.02:2017 „Exigențe Funcționale. Iluminatul natural şi artificial”.

provoacă impact negativ asupra bunurilor imobile investigate cu adresa:

-*****.106 cu adresa str.***** nr.7 "a" (proprietate Republica Moldova, cu grevarea solicitantului ACC NR.55/370);

-*****.017 cu adresa str.*****nr.4 (proprietate a cet.Daşchevici *****iu);

-*****.246 cu adresa str.***** nr.1 (proprietate Pogorea Sergiu, Pogorea Ina, Pogorea Milena, Pogorea Cezar);

-***** cu adresa str.***** nr.7 (proprietate a Asociației de Coproprietari în Condominiu NR.55/370);

-*****.298 cu adresa str.*****nr.2 (proprietate Ghirjeva Valentina).

Momentele negative *ce duc la deprecierea econonomică a bunurilor imobile* investigate au legătură cauzală cu următorii factori:

-construcția blocului locativ tip D (demisol) + P (parter) + 9E (9 nivele), înscris la nivel de încăperi izolate în nemijlocita apropiere de hotarul bunurilor imobile învecinate;

-prezența golurilor pe faţada blocului locativ edificat cu vedere directă către bunurile imobile investigate casă de locuit individuală, construcție existentă;

-prezența insolării bunurilor imobile şi a ogrăzii bunurilor imobile sus indicate;

-îngrădirea dreptului la viața privată;

-valoarea economică a bunului imobil expertizat s-a diminuat esențial din cauza acestor factori negativi procentual exprimată în valoarea de: *****.106-25%; *****.017 55%; *****.246-55%; ***** - 30%; *****.298 – 65% din valoarea bunului imobil pînă la edificarea construcției învecinate tip D (demisol) + P (parter) + 9E (9 nivele).

2.Prevederile certificatului de Urbanism pentru proiectare nr.51i/17 din 15.02.017 emis de autoritățile administrației publice locale, Primăria mun.Chişinău, care certifică elaborarea documentației de proiect pentru „construirea unui bloc locativ cu regimul de înălțime maximal D+P+8E+M pe suprafața terenului înregistrat cu numărul cadastral *****, cu adresa mun.Chişinău, str.*****, nr.7" şi avizarea Proiectului de execuție a obiectivului nr.01-2017 "Bloc locativ din str.***** nr.7, sectorul Buiucani mun. Chişinău" de către Direcția Generală Arhitectură Urbanism şi Relații Funciare (DGAURF) a Consiliului mun. Chişinău

la 27.10.2017, nu corespunde regimului arhitectural privind indicii de reglementare urbanistică, modului de amplasare şi amenajare corespunzător legii nr.835 din 17.05.1996 privind principiile urbanismului şi amenajării teritoriului, fapt ce denotă emiterea actelor nominalizate cu abateri de la legea nr.163 din 09.07.2010 şi normativul NCM A.07.02.2012 „Procedura de elaborare, avizare, aprobare şi conținutul-cadru al documentației de proiect pentru construcții cu afectarea dreptului de vecinătate stabilit prin art.598 din Codul civil al Republicii Moldova.

3. Actul normativ în vigoare pentru reglementarea distanțelor între construcții la data emiterii Certificatului de urbanism nr.51i/17 din 15.02.2017, privind elaborarea documentației de proiect pentru construirea unui bloc locativ cu regimul de înălțime maximal D+P+8E+M, pe suprafața terenului cu nr. cadastral *****, cu adresa mun. Chişinău, sectorul Buiucani, str. ***** instalaţiilor", ***** nr.7, era NCM E.03.02.2014 „Protecția împotriva incendiilor a clă- dirilor și instalațiilor” care prevedea că distanţa minimă între clădirii luând în considerație faptul că pereții megieşi ai bunului imobil "Bun Viitor" pe suprafața terenului cu adresa mun. Chişinău, sectorul Buiucani, str. ***** nr.7, nu sunt "orbi" şi nu sunt "antifoc", urma a fi normată minim:6,0m pînă la h = 10m;12m la h= 16m;20m la h=mai mare de 16m.

Amplasarea de facto a bunului imobil lit."01", "Bun Viitor", pe suprafața terenului înregistrat cu numărul cadastral *****, cu adresa mun. Chişinău, sectorul Buiucani, str.***** nr.7, nu corespunde parametrilor tehnici de amplasare corespunzător normativelor tehnice în construcții în vigoare la data emiterii Certificatului de urbanism nr.51i/17 din 15.02.2017, faţă de bunurile imobile învecinate supuse investigațiilor (înregistrate cu numerele cadastrale: *****.106; *****.017; *****.246; *****; *****.298).

4. Edificarea de facto a bunului imobil lit."01", "Bun Viitor", pe suprafața terenului înregistrat cu numărul cadastral *****, cu adresa mun.Chişinău, sectorul Buiucani, str.***** nr.7, nu respectă Regimul arhitectural - urbanistic a certificatului de Urbanism pentru proiectare nr.51i/17 din 15.02.017 emis de autoritățile administrației publice locale, Primăria mun. Chişinău (înălțimea, distanța, POT, CUT, aliniamentul, insolarea), cît şi modul de amplasare în cartierul rezidenţial al sectorului Buiucani corespunzător Planului urbanistic general al oraşului Chişinău aprobat prin Decizia Consiliului mun. Chişinău nr.68/1-2 din 22.03.2017.

5. Conform calculelor s-a depistat că iluminatul natural a încăperilor locative a bunurilor imobile:

-*****.106 cu adresa str. ***** nr.7"a" (proprietate Republica Moldova, cu grevarea solicitantului ACC NR.55/370);

-*****.017 cu adresa str. *****nr.4 (proprietate Daşchevici *****iu);

-*****.246 cu adresa str. ***** nr.1 (proprietate Pogorea Sergiu, Pogorea Ina, Pogorea Milena, Pogorea Cezar);

-***** cu adresa str. ***** nr.7 (proprietatea Asociației de Coproprietari în

Condominiu NR.55/370);

-*****.298 cu adresa str.*****nr.2 (proprietate Ghirjeva Valentina),

- în urma edificării bunul imobil lit."01", construcție nefinisată, înregistrată cu numărul cadastral *****.01, amplasată pe suprafața terenului cu adresa mun. Chișinău, sectorul Buiucani, str. ***** nr.7, sunt umbrite total cu însorire reală mai mică de 02 ore 30 minute, *fapt ce nu corespunde normativelor tehnice, normelor sanitare şi provoacă atât incomodități proprietarilor, cât şi contribuie la deprecierea valorii de piață a bunurilor imobile investigate*.

6. Situația de facto demonstrează că amplasarea bunului imobil lit."01", "Bun Viitor", pe suprafața terenului înregistrat cu numărul cadastral *****, cu adresa mun.Chisinau, sectorul Buiucani, str.***** nr.7, nu corespunde parametrilor tehnici de amplasare în coraport cu bunurile imobile învecinate supuse investigațiilor (înregistrate cu numerele cadastrale: *****.106; *****.017;*****.246; *****; *****.298) corespunzător normativelor tehnice în construcții.

7. Indicii tehnico-economici din proiectul de execuție nr.01-2017 a obiectivului "Bloc locativ din str. ***** nr.7, sectorul Buiucani, mun. Chişinău, cît şi tipul de edificare de facto a bunului imobil lit."01", "Bun Viitor", pe suprafața terenului înregistrat cu numărul cadastral *****, cu adresa mun. Chișinău, sectorul Buiucani, str.***** nr.7, demonstrează nerespectarea prevederilor certificatului de Urbanism pentru proiectare nr.51i/17 din 15.02.017 şi normativul NCM A.07.02:2012,,Procedura de elaborare, avizare, aprobare şi conţinutul-cadru al documentației de proiect pentru construcții de către participanți (beneficiar; proiectanţi; APL antreprenor).

Ținând cont de circumstanțele cauzei indicate supra, instanţa de judecată reţine că reclamanții revendică presupusa atentare inadmisibilă asupra dreptului de proprietate și vecinătate din partea SRL„Art-ex Construct", Talmaţchi Radu, prin edificarea neautorizată a bunului imobil lit."01", "Bun Viitor", pe suprafața terenului înregistrat cu numărul cadastral *****, cu adresa mun.Chişinău, sectorul Buiucani, str.***** nr.7, solicitând înlăturarea obstacolelor în folosirea imobilelor ce le aparțin cu drept de proprietate reclamanților, prin demolare.

Prin urmare, problemele care trebuie soluționate în prezenta acțiune se referă la:

(a) lucrările de construcție a bunului imobil lit."01", "Bun Viitor", pe suprafața terenului înregistrat cu numărul cadastral *****, cu adresa mun. Chișinău, sectorul Buiucani, str. ***** nr.7 au demarat cu încălcarea legislației și normelor în construcții;

(b) dacă această încălcare reprezintă o tulburare a dreptului de proprietate și a dreptului de vecinătate din partea imobilului cu nr. cadastral *****.01 pentru imobilele cu nr. cadastrale - *****.01 (ACC nr.55/546), *****.106.01 (ACC 55/370), *****.017 (Dașchevici Eugen) și *****.246 (Pogorea Sergiu).

Așadar, potrivit certificatului de urbanism nr.51i/17 din 15.02.017 emis de Primăria mun. Chişinău, cu privire la elaborarea documentației de proiect pentru „construirea unui

bloc locativ cu regimul de înălțime maximal D+P+8E+M pe suprafața terenului înregistrat cu numărul cadastral *****, cu adresa mun. Chişinău, str. *****, nr.7" lui Talmaţchi Radu i s-a certificat elaborarea documentației de proiect pentru construcția blocului locativ din str. ***** nr.7, cu regimul de înălțime D+P+8E+M.

Pe de altă parte este relevant că în susținerea pretențiilor sale, reclamanții au invocat că SRL„Art-ex Construct" administrator Talmaţchi Radu a demarat neautorizat lucrările de construcție a blocului locativ menționat care se află în vecinătate cu imobilele lor, contrar legislației și normelor în construcții.

Îm acest sens se reține că la 15.02.2017, ca urmare a cererii depuse de Talmațchi Radu, Primăria mun.Chişinău a eliberat certificatul de urbanism pentru proiectare nr.5li/17, prin care s-a certificat elaborarea documentației de proiect pentru construirea unui bloc locativ cu regimul de înălțime D+P+8E+M, pe strada ***** nr.7, mun.Chişinău, fiind anexată și schema de amplasare- anexă la certificatul nr.51i/17 din 15.02.2017 (vol.I, f.d.31-35).

La data de 11 decembrie 2017, Arhitectul şef al mun.Chişinău a eliberat administratorului SRL „Art-Ex Construct", Radu Talmatchi, răspunsul nr.21/7329 la cererea din 02 noiembrie 2017, în care a invocat că la setul de documente depus pentru obținerea autorizației de construire, lipsesc anumite acte, iar conform condițiilor de avizare a documentației de proiect din 27 octombrie 2017, perfectarea autorizației de construire va fi realizată după aprobarea Planului Urbanistic Zonal aflat la etapa de aprobare în cadrul Consiliului Municipal Chişinău (vol.V, f.d.225).

La 09 februarie 2018, SRL„Art-Ex Construct" a expediat în adresa Primăriei mun.Chişinău, Agenției pentru Supraveghere Tehnică şi Inspectoratului de Poliție notificare cu privire la începerea lucrărilor, prin care a informat autoritatea publică despre începerea executării lucrărilor de construcție a blocului locativ (D+P+8E+M) în str.*****, 7, mun. Chişinău, conform condițiilor stabilite la art.28/1 din legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcție și a solicitat eliberarea necondiționată a autorizației de construcție în cel mult 3 zile lucrătoare de la data primirii notificării (vol.V, f.d.226-227).

Prin dispoziția primarului general mun.Chișinău nr.348-2 din 16.05.2018 s-a dispus stoparea necondiționată a lucrărilor de construcție la șantierul din str. *****,7 (nr. cadastral *****) desfășurate în lipsa autorizației de construcție de Radu Talmațchi (vol.I, f.d.23), iar prin prescripția seria AST nr.000059 din 16.05.2018, lucrările de construcție au fost sistate, până la prezentarea integrală a documentelor de execuție (vol.I, f.d.24).

La 29.05.2019, Pretura sect.Buiucani a emis scrisoarea nr.22/282, prin care a solicitat SRL „Art-Ex Construct" sistarea necondiționată a lucrărilor de construcție din str. ***** 7, până la aplanarea conflictului cu locatarii din preajma șantierului, pe care le execută, ignorând prescripția Agenției pentru Supraveghere Tehnică seria AST nr.000059 din 16.05.2018, prin care au fost sistate lucrările de construcție, până la prezentarea integrală a documentelor de execuție (vol.II, f.d.87).

La fel, potrivit actului de constatare în teren nr.30/2021 din 02.03.2021 s-a constatat că

Radu Talmaci a ocupat abuziv, fără a efectua coordonarea respectivă cu serviciile abilitate și în lipsa deciziei Consiliului mun. Chișinău privind repartizarea terenurilor a ocupat ilegal lotul de pământ cu suprafața totală de 0,0151 ha, teren proprietate municipală. Pe terenul ocupat abuziv (nr.cadastral *****) sunt depozitate materiale de construcții și un pavilion, care este îngrădit cu un gard neautorizat din tablă gofrată. Terenul cu nr. cadastral *****253, prin decizia Consiliului mun.Chișinău nr.16/66-1 din 28.12.2004 a fost delimitat ca teritoriu proprietate municipală (vol.III, f.d.58).

Așadar, reclamanții pretind că *de facto*, este edificată construcția cu încălcarea legislației și normelor în construcție.

Acest aspect a fost confirmat prin raportul de expertiză judiciară nr.673-691 din 31 mai 2023, în care s-a indicat că de *facto* bunul imobil construcție „Bun Viitor" lit."01" înregistrată cu numărul cadastral *****.01, amplasată pe suprafața terenului cu adresa mun. Chişinău, str. ***** nr.7, nu respectă normele tehnice de amplasare, normele sanitare şi anti incendiare conform:

NCM E03.02.14,,Protecția împotriva incendiilor a clădirilor şi instalațiilor" (NCM E.03.02- 2001 (MCH 2.02.01-97) - aprobat prin ordinul nr.81 din 20.05.2014.

NCM B.01.03-16 „Sistematizarea teritoriului şi a localităților. Planul generale ale întreprinderilor industriale".

NCM B.01.05:2019 „Urbanism. Sistematizarea şi amenajarea localităților urbane şi rurale";

NCM C.04.02:2017 „Exigențe Funcționale. Iluminatul natural şi artificial" fapt ce poate provoca impact negativ asupra modului de exploatare (vol-II f.d. 159).

Pe de altă parte, prin hotărârea din 01 martie 2018 emisă de Judecătoria Chișinău sed. Buiucani s-a admis cererea de chemare în judecată și a fost recunoscut încălcarea dreptului SRL,,Art-Ex Construct" prin nesoluționarea în termen legal a cererii privind eliberarea autorizației de construcție a blocului locativ (D+P+8E+M) din str.*****, 7, mun.Chişinău și s-a obligat Primăria mun.Chișinău să elibereze SRL,,Art-Ex Construct" autorizația de construcție pentru blocul locativ menționat. S-a recunoscut dreptul SRL,,Art-Ex Construct" de a desfișura activitatea pentru care a solicitat autorizația. Hotărârea a devenit irevocabilă (vol.V, f.d.228-231).

Ulterior, prin încheierea Judecătoriei Chișinău sed. Rîșcani din 25 iunie 2019 s-a admis cererea de revizuire depusă de Pogorea Sergiu, Palancen Olga, Palancean Liliana, ACC55/546 ACC nr.55/370, ***** Dașchevici, Balan Mihail, AO Comitetul civic de combatere a construcțiilor ilegale și apărarea drepturilor omului" și s-a casat hotărârea din 01 martie 2018 emisă de Judecătoria Chișinău sed. Buiucani.

Prin hotărârea din 11 februarie 2020 emisă de Judecătoria Chișinău sed. Rîșcani, cererea de chemare în judecată înaintată de S.R.L.,,Art-Ex Construct" depusă către Primăria mun. Chișinău privind recunoașterea încălcării dreptului SRL,,Art-Ex Construct" prin nesoluționarea în termen legal a cererii, obligarea eliberării autorizației de construcție,

recunoașterea dreptului de a începe executarea lucrărilor, a fost respinsă ca neîntemeiată.

Suplimentar, un alt caz a fost soluționat prin decizia Curții de Apel Chișinău din 02 februarie 2021, hotărârea din 13 ianuarie 2020 emisă de Judecătoriei Chișinău sed. Râșcani a fost casată și s-a adoptat o nouă decizie, prin care s-a constatat un raport juridic de drept public pentru SRL „Art-Ex Construct", manifestat prin aprobarea (emiterea) tacită de către Primărie mun.Chișinău a autorizației de construcție a blocului locativ (D+P+8E+M) de pe adresa str. *****, 7, mun.Chișinău, solicitată prin cererea SRL „Art-Ex Construct", înregistrată cu nr.7329 din 02 noiembrie 2017.

Ca urmare SRL„Art-Ex Construct" a efectuat lucrări de construcție a blocului locativ (D+P+8E+M) de pe adresa str.*****, 7, mun.Chișinău în intervalul de timp cuprins între 09 februarie 2018 până la 20.04.2022, când a fost emisă decizia Curții Supreme de Justiție, prin care a fost casată decizia Curții de Apel Chișinău din 02 februarie 2021 și s-a menținut hotărârea din 13 ianuarie 2020 a Judecătoriei Chișinău sed. Rîșcani, prin care acțiunea s-a respins.

Se atrage atenția că la 18.07.2019, Direcția Generală Arhitectură Urbanism și Relații Funciare a emis scrisoarea nr.21/5730, 21/5731, prin care l-a informat pe Balan Mihail, care a solicitat anularea certificatului de urbanism pentru proiectare nr.51i/17 din 15.02.2017, că acesta a fost eliberat cu respectarea prevederilor legii nr.163/2010, precum și-n baza cererilor depuse (la acel moment de către proprietar), procesului verbal al ședinței Consiliului arhitectural- urbanistic municipal din 09.12.2015, avizelor Agenției Ecologice Chișinău din 10.03.2016, serviciul Protecției Civile și Situații Excepționale din 28.12.2015, Centrului de Sănătate Publică mun.Chișinău din 11.03.2016, iar *proprietarului adiacent, cu hotar comun din str.*****2 (declarația autentificată notarial nr.5613 din 16.08.2016 cu mențiunea că construcția va fi amplasată la o distanță nu mai mică de 3,0 metri),* proiectul concepție al construcției cu Planul Urbanistic Zonal avizat la 29.07.2016, avizul expertizei arheologice nr.553 din 25.09.2016 eliberat de Agenția Națională Arheologică. Totodată, *invocarea cu privire la necesitatea acordurilor vecinilor nu este argumentată plauzibil, ori declarația vecinului care presupunea a* ***fi nemijlocit afectat a fost prezentată****, iar avizele vecinătăților la mod general urmau a fi stabilite în procesul de consultare cu populația (care a avut loc în cadrul preturii de sector)* (vol.II, f.d.91).

La materialele dosarului a fost anexat proiectul de execuție a blocului locativ din str. ***** 7, sect. Buiucani, mun.Chișinău (vol.II, f.d.136-144).

Așadar, instanța a reținut că la materialele dosarului au fost atașate acte judecătoreşti definitive astfel obiectul examinării se află atât în procedura contenciosului administrativ, cât și în procedura civilă, însă doar în ultimul caz, instanța de judecată verifică atingerea nerezonabilă adusă exercițiului dreptului de proprietate a reclamanților.

Având în vedere că reclamanții invocă că o dată cu edificarea blocului locativ se atentează inadmisibil asupra dreptului de proprietate și vecinătate din partea SRL„Art-ex

Construct”, urmează a se verifica dacă acest fapt încalcă dreptul de vecinătate al proprietarilor imobilelor învecinate.

Vecinătatea reprezintă o stare de fapt care generează de la sine anumite drepturi și obligații pentru proprietarii terenurilor sau altor bunuri imobile de unde se pot produce influențe reciproce. Prin urmare, un criteriu delimitativ la aplicarea dreptului de vecinătate este posibilitatea producerii unei influențe reciproce.

Pentru respectarea drepturilor proprietarilor de terenuri sau altor bunuri imobile, legislația prevede limite admisibile și inadmisibile ale dreptului de vecinătate. Obligația prevăzută în art.377 Cod civil și anume că pe lîngă respectarea drepturilor și obligațiilor proprietarilor terenurilor sau ai altor imobile învecinate, aceștia trebuie să se respecte reciproc, poartă un caracter general. Această normă se aplică atît cît nu există o prevedere expresă care să impună restricții în exercitarea dreptului de proprietate.

În existența dreptului de vecinătate legiuitorul reglementează limitele de influențe pe care trebuie să le suporte vecinul. Sunt influente ce se numesc inconveniențe normale reciproce, cauzate prin exercitarea dreptului de proprietate. În conformitate cu aceasta, fiecare vecin are obligația de a suporta inconvenientele normale și să nu ceară nici o despăgubire pentru influența exercitată asupra bunului său de gazul, aburul, mirosul, funiginea, fumul, zgomotul, căldura, vibrația, provenite din terenul vecin și acestea nu-l împiedică în folosirea bunului său sau încalcă nesemnificativ dreptul său.

Altceva este indicat în art.379 Cod Civil-atentarea inadmisibilă, care înseamnă o atingere sau afectare ilegală, excesivă sau nerezonabilă adusă exercițiului dreptului de proprietate, de către o altă persoană – în special un vecin. Astfel, proprietarul terenului sau altui bun imobil nu este obligat să suporte influența provenită din terenul vecin, cu condiția că această influență atentează în mod inadmisibil asupra utilizării terenului său. Prin urmare, proprietarul este în drept să ceară interzicerea ridicării sau exploatării unor construcții sau instalații despre care se poate afirma cu siguranță că atît prezența acestora, cît și utilizarea lor atentează în mod inadmisibil asupra terenului său.

Așadar, faptul edificării unei construcții care *nu corespunde normativelor tehnice, normelor sanitare şi provoacă atât incomodități proprietarilor, cât şi contribuie la deprecierea valorii de piață a bunurilor imobile investigate*, nu este suficient în acest caz, decât prin probarea că aceasta tulbură în careva mod inadmisibil dreptul de proprietate a vecinilor săi, iar potrivit aceluiași raport de expertiză menționat supra este indicat că construcția nefinisată, cu numărul cadastral *****.01, cu adresa mun. Chişinău, sectorul Buiucani, str. ***** nr.7, nu respectă legislația și normele în construcții.

Totuși, în această cauză civilă, majoritatea înscrisurilor se referă la relațiile de drept public la care participă SRL„Art-ex Construct”, pe când în prezenta acțiune esențiale sunt relațiile private dintre SRL„Art-ex Construct” și vecinii, pentru că legiuitorul nu face diferența dintre construcția care corespunde sau nu normelor legale pentru proprietarul terenului învecinat care cere demolarea, dar proprietarul terenului învecinat poate cere

desființarea construcții ca urmare a producerii unor influențe inadmisibile și evidente asupra bunului său, precum și ca urmare a imposibilității tolerării acestor influențe inadmisibile.

În acest sens se reține că legiuitorul a prevăzut expres ca tulburarea să afecteze în mod inadmisibil asupra drepturilor vecinilor. Prin atentare inadmisibilă se va înţelege imixtiunea exercitată prin lucrările menţionate asupra unuia din atributele dreptului de proprietate al vecinului, care nu poate fi primită, acceptată în condiţiile de normalitate a relaţiilor de convieţuire socială.

În acest caz, majoritatea motivelor se referă la diminuarea calității vieții și la încălcarea normelor legale la edificarea construcției, fără a fi anexate careva înscrisuri care să demonstreze atentarea inadmisibilă ce nu poate fi tolerată de vecini.

Un alt temei de atentare inadmisibilă invocat de reclamanți este că prin construcția pârâtului le distruge rezistența încăperilor lor, fapt care nu a fost confirmat prin careva mijloace de probă admisibile în procesul civil. Totuși, acest argument urmează a fi verificat de organul de specialitate în domeniul construcțiilor.

De asemenea, în prezenta acțiune ca reclamanți sunt indicați Asociaţia Obştească „Comitetul Civil de Combatere a Construcţiilor Ilegale şi Apărarea Drepturilor Omului” şi Balan Mihai, fără a fi anexate careva înscrisuri ce ar demonsta calitatea de proprietar al unui bun învecinat sau existența dreptului încălcat, motiv din care acțiunea depusă de acești reclamanți se respinge ca neîntemeiată.

Suplimentar, din același raport de expertiză se reține că bunul imobil ***** cu adresa str. ***** nr.7, potrivit amplasării în spațiu este delimitat de:

-partea stradală drum de acces asfaltat cu direcția cintinuăstr.Maria Tănase;

-partea laterală dreaptă este învecinată cu imobilul cu nr. cadastral *****, cu adresa mun.Chișinău, str. ***** nr.7 (proprietar municipiul Chișinău);

-partea laterală stânga învecinată cu bunul imobil cu nr. cadastral *****.298, mun.Chișinău, str.M. Tănase, 2 (proprietate Ghirjeva Valentina) și

-partea laterală din spate-parțial învecinat cu bunul imobil cu nr. cadastral *****.106 mun.Chișinău, str. ***** nr.7a (proprietar municipiul Chișinău) și parțial învecinat cu bunul imobil cu nr. cadastral *****.246, mun.Chișinău, str. ***** nr.1 (proprietate Pogorea Sergiu, Pogorea Ina, Pogorea Milena, Pogorea Cezar).

Așadar, terenul ce aparține lui Daşchevici ***** (bunul imobil *****.017 cu adresa str.*****nr.4) nu se învecinează cu bunul imobil ***** cu adresa str. ***** nr.7.

Cu referire la aspectul de insolație și deprecierea economică stabilită de expert, instanța de judecată atrage atenția că reclamanții sunt în drept de a cere repararea prejudiciului material și moral de la SC „Art-ex Construct” SRL, dar nu demolarea construcției pe temei de atentare inadmisibilă.

Totodată, prin cererea suplimentară din 27.09.2019, reclamanții Pogorea Sergiu, AO „Comitetul Civic pentru Combaterea Construcțiilor ilegale și apărarea Drepturilor Omului” și Balan Mihail au solicitat:

-încasarea în mod solidar de la SRL„Art-ex Construct” și Talmațchi Radu în contul reclamanților Pogorea Sergiu și Daschevici *****iu suma cuantumului căruia va fi stabilită prin expertiză pentru devalorizarea și prejudicierea imobilelor din str.***** 1, mun. Chișinău (casele de locuit cu nr. cadastral *****.246.01 și *****.246.05) și din str.*****4, or.Chișinău.

În acest context, se reține că prin raportul de expertiză este stabilit procentul (%) de devalorizare a imobilelor, dar nu și suma exactă, motiv din care această solicitare nu poate fi admisă.

La fel, prin cererea suplimentară din 27.09.2019 s-a solicitat încasarea în mod solidar de la SRL„Art-ex Construct” și Talmațchi Radu în contul reclamanților Pogorea Sergiu, Daschevici *****iu și ACC-55/370 a prejudiciului moral în mărime de 1000000 lei, însă această solicitare urmează a fi respinsă, nefiind constatată atentarea inadmisibilă.

Prin urmare, reclamanții nu au demonstrat atentarea inadmisibilă asupra bunurilor imobile *****.106, *****.017, *****.246, ***** din partea bunului imobil *****.655, prin edificarea blocului locativ cu nr.cadastral *****.655.01, amplasat str.*****, 7, mun.Chișinău, fapt care ar permite demolarea construcției efectuate ori doar pe motiv că nu e autorizată sau diminuează calitatea vieții vecinilor, aceștia nu pot cere demolarea în instanța civilă dacă nu este afectat un drept real.

în conformitate cu prevederile art.art.236-241 CPC RM, instanţa de judecată

h o t ă r ă ș t e :

Se respinge ca neîntemeiată cererea de chemare în judecată înaintată de Pogorea Sergiu, Asociaţia Coproprietarilor în Condominiu nr.55/546, Asociaţia Coproprietarilor în Condominiu nr.55/370, Asociaţia Obştească „Comitetul Civil de Combatere a Construcţiilor Ilegale şi Apărarea Drepturilor Omului”, Daşchevici ***** şi Balan Mihai împotriva SC „Art-ex Construct”, Talmaţchi Radu cu privire la recunoaşterea faptului atentării inadmisibile asupra dreptului de proprietate, demolarea construcţiei, încasarea prejudiciului material și moral.

Hotărârea cu drept de atac la Curtea de Apel Centru în termen de 30 zile de la pronunţarea hotărârii, prin intermediul Judecătoriei Chișinău (Sediul Centru).

Preşedintele ședinței,
judecător **V.Jomiru-Niculiță**