Dosarul nr. 2-16814/2023
2-23117532-12-2-14082023

H O T Ă R Â R E
În Numele Legii

Hotărârea a fost pronunțată public în ședința de de judecată din 14 iulie 2025
Judecătoria Chișinău (sediul Centru)
Instanța compusă din:
Președintele ședinței, judecător Victor Sandu
Grefier Diana Blîndu, Vlad Dântu
Cu participarea :
Reprezentantului reclamantelor Danilova Anastasia și Cerescu Paula, avocat Doina Ioana Străisteanu
Pârâtul Lozovanu Constantin
Reprezentantului pârâtului Lozovanu Constantin, avocat Andrian Guțanu
În lipsa:
Reclamantelor Danilova Anastasia Valeri și Cerescu Paula Valeriu

examinând în sediul instanței, în ședință publică și în procedură contencioasă, cauza civilă intentată la cererea de chemare în de judecată depusă de către Danilova Anastasia Valeri și Cerescu Paula Valeriu împotriva lui Lozovanu Constantin cu privire la încasarea sumei prejudiciului material și a cheltuielilor de judecată, și cererea reconvențională înaintată de Lozovanu Constantin către Danilova Anastasia Valeri și Cerescu Paula Valeriu cu privire la încasarea sumei prejudiciului material și a cheltuielilor de judecată,

a constatat:

La 14 august 2023 prin intermediul PIGD al Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) a fost repartizată cererea de chemare în judecată înaintată de Danilova Anastasia și Cerescu Paula către Lozovanu Constantin cu privire la repararea prejudiciului material cauzat prin ridicarea construcției neautorizate.

În motivarea acțiunii reclamantele au indicat că la data de 09.12.2021 au sesizat autoritatea publică locală cu referire la faptul că Pârâtul Lozovanu Constantin efectua lucrări de construcții neautorizate în imobilul cu numărul cadastral *****, amplasat în municipiul Chișinău, str. București nr. 41.

Constată reclamantele că aceste lucrări au afectat grav pereții blocului locativ și apartamentele alăturate din str. București nr. 43, reclamantele indicând că apartamentul nr. 18 din str. București nr. 43 le aparține cu drept de proprietate și că pârâtul nu deținea acte permisive pentru efectuarea lucrărilor de construcție în imobilul ce-i aparține.

Se notează de reclamante că au accesat informația publică de pe pagina Primăriei mun. Chișinău și au aflat că documente permisive au obținut alți proprietari de imobile în mun. Chișinău str. București nr. 41, dar nu pârâtul Lozovanu Constantin.

Se menționează că, drept răspuns la plângerea reclamantelor, Pretura sectorului Centru a comunicat despre întocmirea unui proces-verbal contravențional nr. ***** pe numele Pârâtului Lozovanu Constantin în temeiul art. 179 Cod contravențional (construcții neautorizate și intervenții neautorizate la construcțiile existente).

Reclamantele observă că nu au avut statut de părți vătămate în acest proces contravențional, iar o altă vecină figurând ca victimă. Procesul-verbal a fost remis spre competență la Judecătoria mun. Chișinău sediu Ciocana, fiind finisat prin hotărârea din 20.05.2022 cu încetarea procesului contravențional, hotărâre care a fost contestată de victimă și care se află pe rol de examinare al Curții de Apel Chișinău.

Se reține din susținerile reclamantelor că, urmare a lucrărilor de construcție neautorizate efectuate de pârât, care durează deja de mai multe luni, în imobilul reclamantelor au apărut fisuri și crăpături în pereții apartamentului, starea cărora se agravează.

Se subliniază de reclamante că nu au fost informate de pârâtul Lozovanu Constantin despre lucrările de construcție și reamenajare și nu și-au dat acordul pentru aceste lucrări. Având în vedere că imobilul Reclamantelor și cel al Pârâtului au perete comun, acțiunile Pârâtului neautorizate de autoritatea publică locală sunt ilegale și evident în opinia reclamantelor prejudiciază dreptul de proprietate al acestora, fisurile apărute în pereți datorându-se acțiunilor pârâtului.

Pentru confirmarea stării de fapt, reclamantele invocă Raportul de expertiză extrajudiciară nr. 47 din 10 martie 2023, anexat la dosar, prin care expertul comunică că edificarea construcției cu mai multe nivele, nemijlocit alăturată zidului exterior lateral al blocului 43 (peretele exterior lateral al apartamentului Reclamantei), a fost construită de către Lozovanu Constantin, care deține blocul 41 pe str. București, dar că această construcție nu este înregistrată în autoritățile cadastrale. Expertul constatând că în urma lucrărilor de edificare a construcției adiacente s-au dezvoltat în apartamentul nr. 18 și apartamentul nr. 9 (situat la un nivel mai jos) următoarele deformări și defecte: au apărut fisuri pe pereții și tavanul apartamentului (cele mai semnificative fiind pe peretele exterior); au apărut deformări ale golurilor de uși și ferestre, și au fost depistate defecte în formă de fisuri pe pereții exteriori.

Se preia de reclamante concluzia expertului judiciar, conform căreia principalul motiv pentru dezvoltarea deformațiilor în apartamentele nr. 18 și nr. 9 este construirea unei extinderi (construcții) de către Pârâtul Lozovanu Constantin cu încălcarea cerințelor de reglementare.

Se reține de reclamante că expertul a făcut trimitere la clauza nr. 1.6 din GOST 27771-88 („Fiabilitatea structurilor și fundațiilor clădirii”), care prescrie necesitatea de a ține cont de posibila influență reciprocă la ridicarea de noi clădiri adiacente, și a constatat că Pârâtul a încălcat normativele în securitatea sanitară și incendiu stabilite prin SNIP 2.07.01-89 și NCM E03.02.14 („Protecția împotriva incendiilor a clădirilor și instalațiilor”).

Astfel, indică reclamantele că drept consecință directă a acestor multiple încălcări, s-au înrăutățit condițiile de locuit în apartamentul nr. 18 și a scăzut valoarea de piață a imobilului Reclamantelor.

Se reține argumentul reclamantelor potrivit căruia comportamentul pârâtului denotă rea-credință, întrucât acesta nu a întreprins nimic pentru a exclude interferențele inadmisibile asupra proprietății reclamantelor, deși i s-a întocmit proces-verbal contravențional în 21.09.2021.

Se susține de reclamante că pârâtul era obligat să obțină actele de rigoare și nu avea dreptul să înceapă lucrările fără proiect, autorizație și acordul vecinilor, iar inacțiunea acestuia a condus la agravarea crăpăturilor și la scăderea valorii imobilului, fapt pentru care se solicită repararea daunei și atragerea acestuia la răspundere delictuală.

Instanța ia act de temeiul de drept invocat de reclamante, care se axează pe răspunderea civilă delictuală și obligația de respect reciproc între vecini: art. 586 Cod Civil – Obligația de respect reciproc; art. 587 Cod Civil – Influența vecină admisibilă; art. 1998 alin. (1) Cod Civil – Obligația de reparare a prejudiciului patrimonial cauzat prin acțiune ilicită și cu vinovăție; art. 2025, 2027, și 2036 Cod Civil – Prevederi privind stabilirea despăgubirii pentru prejudiciul patrimonial și moral.

Prin acțiunea înaintată reclamantele solicită încasarea din contul pârâtului Lozovanu Constantin a sumei de 255605 lei 68 bani în beneficiul reclamantelor cu titlu de prejudiciu material cauzat prin ridicarea construcției neautorizate, încasarea din contul Pârâtului Lozovanu Constantin în beneficiul Reclamantei Danilova Anastasia a costurilor de judecată, inclusiv taxa de stat în sumă de 7668 lei 17 bani, expertiza extrajudiciară în sumă de 9100 lei 00 bani și cheltuieli de asistență juridică în sumă de 18500 lei 00 bani.

Ulterior, la data de 27 martie 2024, în ședința de judecată, pârâtul Lozovanu Constantin a formulat acțiune reconvențională împotriva reclamantelor Danilova Anastasia și Cerescu Paula solicitând încasarea în mod solidar din contul cet. Danilova Anastasia și Cerescu Paula în beneficiul lui Lozovanu Constantin a prejudiciului material în mărime de 274 939,87 (Două sute șaptezeci și patru mii nouă sute treizeci și nouă, 87 bani) lei și încasarea în mod solidar din contul cet. Danilova Anastasia și Cerescu Paula în beneficiul lui Lozovanu Constantin a prejudiciului material în mărime de 62 784,22 (șaizeci și două mii șapte sute optzeci și patru, 22 bani) lei.

În motivarea acțiunii reconvenționale înaintate, pârâtul Lozovanu Constantin indică că este proprietarul construcției din mun. Chișinău, str. București, 41 lit. C, iar reclamantele sunt proprietarele construcției din str. București, 43, identificată cu nr. cadastral 0100204.113.01.018.

Astfel, pârâtul evidențiază vecinătatea imobilelor, acestea având pereți comuni.

Pârâtul Lozovanu Constantin invocă că proprietarele imobilului vecin au cauzat deteriorări majore construcției sale prin infiltrarea apelor pluviale.

Se reține de acesta ca probă în susținerea pretențiilor, Raportul de Expertiză Extrajudiciară nr. 199 din 26 ianuarie 2024, întocmit de expertul judiciar Mocanu Oleg.

Conform acestui Raport, susține pârâtul că, în urma cercetării imobilului din str. București, nr. 41 lit. C, s-au depistat deteriorări la nivelul de mansardă, care includ deteriorarea parțială a tavanului din ghips-carton, deteriorarea finisării interioare a

pereților și a pardoselii din laminat de parchet, starea tehnică a încăperilor fiind considerată absolut nesatisfăcătoare. S-a concluzionat că aceste deteriorări au survenit ca rezultat al infiltrației apelor pluviale în pereții comuni ai imobilelor (lit. 01 și lit. 2 din str. București nr. 41) și răspândirii lor de-a lungul planșeului de pod.

Susține pârâtul că în urma cercetării încăperilor imobilului - Casei de locuit din str. București, 41 lit. C, mun. Chișinău, s-au depistat în linii generale următoarele deteriorări în elementele constructive la nivelul de mansardă (a se vedea Planșa fotografică și detaliat Anexa nr. 1): a) este deteriorat parțial tavanul suspendat din plăci de ghips-carton; b) este deteriorată finisarea interioară a pereților și pardoseala din laminat de parchet; c) urme de scurgere de apă se văd pe tavan, pereți și pardoseală (foto nr. 1-11), ele se evidențiază mai ales din partea pereților imobilului vecin (lit. 01) și mai mult de-a lungul tavanului suspendat din plăci de ghips-carton. Starea tehnică a încăperilor deteriorate ale imobilului din mun. Chișinău, str. București, 41 lit. C (Mansarda), este absolut nesatisfăcătoare și este necesară reparația lor.

Ca rezultat al cercetării din exterior a imobilelor - Casei de locuit din str. București, 41 lit. C (lit. 02) și lit. 01, mun. Chișinău, s-au depistat în linii generale următoarele (a se vedea foto nr. 12-15 și Anexa nr. 6): a) acoperișul imobilului - Casei de locuit din str. București, 41 lit. C (lit. 02) este amplasat mai sus de acoperișul imobilului - Casei de locuit din str. București, 41 (lit. 01), mai ales din partea posterioară (a se vedea foto nr. 12, 14-15); b) între nivelele acoperișurilor se observă zidărie goală din blocuri de piatră calcaroasă (foto nr. 14); c) imobilul - Casa de locuit din str. București, 41 (lit. 01) este de construcție veche și pe fațada principală (la ambele nivele) se observă fisuri și desprinderi de tencuială (foto nr. 12-13). Valoarea lucrărilor de reparație, necesare de executat la imobilul din mun. Chișinău, str. București, 41 lit. C (Mansarda), a fost calculată în Anexele nr. 1-2 la prezentul raport, după metoda resurselor la lucrările de acest tip executate de firme specializate și prețurile de piață libere la materialele de construcție și următoarelor acte normative principale: Instrucțiunile CPL.01.01-2012, CPL.01.02-2012, CPL.01.03-2012, CPL.01.05-2012 și CPL.01.06-2013 elaborate de Ministerul Dezvoltării Regionale și Construcțiilor al RM și constituie suma de 213989,57 lei. Iar potrivit devizului de cheltuieli pentru achitarea salariului pentru muncitori constituie suma 60.950,30 lei.

Pârâtul menționează că valoarea lucrărilor de reparație necesare de executat la imobilul din mun. Chișinău, str. București, 41 lit. C (Mansarda), a fost calculată pe baza metodei resurselor, conform normelor CPL.01.01-2012 până la CPL.01.06-2013, și a constituit suma de 213.989,57 lei pentru lucrări, la care s-a adăugat suma de 60.950,30 lei reprezentând devizul de cheltuieli pentru achitarea salariului muncitorilor.

Pârâtul bazându-se pe calculul efectuat de expert a apreciat valoarea totală a lucrărilor de reparație pentru fațada imobilului (Mansarda), inclusiv salariul, la suma de 274.939,87 lei (Două sute șaptezeci și patru de mii nouă sute treizeci și nouă și 87 bani) lei.

În plus, se reține de pârât și conținutul Raportului de Expertiză Extrajudiciară Suplimentară nr. 199, emis la 22 martie 2024, prin care s-a detaliat starea peretelui posterior al casei de locuit din str. București, nr. 41 lit. C iar ca rezultat al cercetării

efectuate asupra peretelui posterior al casei de locuit din mun. Chișinău, str. București, nr. 41 lit. C (identificat ca lit. 02), după o perioadă de ploi din ultimele 10 zile premergătoare expertizei, s-au depistat următoarele deteriorări în elementele constructive: a) este deteriorată parțial, cu desprinderea tencuielii, finisarea exterioară a peretelui posterior lângă imobilul vecin lit. 01 (foto nr. 1-3); b) acoperișul imobilului - Casei de locuit din str. București, 41 lit. C (lit. 02) este amplasat mai sus de acoperișul imobilului - Casei de locuit din str. București, 41 (lit. 01), mai ales din partea posterioară (a se vedea și foto nr. 1-3); c) între nivelele acoperișurilor se observă zidărie goală din blocuri de piatră calcaroasă; d) la imobilul - Casa de locuit din str. București, 41 (lit. 01) sistema de scurgere de apă organizată și o porțiune mică de acoperiș (colțul) este amplasată în partea imobilului vecin lit.02 (fotonr.1-3).

Astfel, menționează pârâtul că luând în considerare constatările detaliate, s-a stabilit că cauza principală a apariților deteriorărilor pe peretele posterior al Casei de locuit din str. București, 41 lit. C (lit. 02), este scurgerea apei pluviale de pe acoperișul imobilului lit. 01, care se scurge direct pe peretele posterior al imobilului lit. 02 din str. București, nr. 41, mun. Chișinău, ducând la răspândirea umezelii pe perete.

Susține pârâtul că valoarea lucrărilor de reparație necesare de executat suplimentar la peretele posterior al imobilului din mun. Chișinău, str. București, 41 lit. C (Mansarda), a fost calculată în Anexele nr. 1-2 la raportul suplimentar, utilizând metoda resurselor (costuri de piață pentru materiale și firme specializate) și actele normative principale (Instrucțiunile CPL.01.01-2012 până la CPL.01.06-2013), iar valoarea necesară doar pentru materialele de construcție și lucrări constituie 44784,51 lei, cât și a lucrărilor de reparație (incluzând achitarea salariului) constituie suma de 62784,22 lei (Șaizeci și două de mii șapte sute optzeci și patru lei și 22 bani).

Se reține că pârâtul reconvenient a întemeiat cererea sa pe normele generale privind răspunderea delictuală și obligația de reparare a prejudiciului, în conformitate cu art. 8 lit. f) CCRM (drepturile și obligațiile civile apar în urma cauzării de prejudicii), art. 8 alin. (1) și (2) CCRM (repararea integrală a prejudiciului efectiv) și art. 1398 CCRM (temeiul și condițiile generale ale răspunderii delictuale – în redacție veche), precum și art. 1416 CCRM (modul de reparare a prejudiciului prin echivalent bănesc – în redacție veche).

Pârâtul Lozovanu Constantin solicită încasarea prejudiciului material integral din contul pârâtelor reclamante Danilova Anastasia și Cerescu Paula.

În ședința de judecată reclamantele Danilova Anastasia și Cerescu Paula nu s-au prezentat iar reprezentantul acestora, avocat Doina Ioana Străisteanu, a susținut cererea de chemare în judecată, pe motivele de fapt și de drept indicate, și a argumentat necesitatea admiterii acesteia. Concomitent, reprezentantul reclamantelor a solicitat instanței respingerea integrală a acțiunii reconvenționale înaintate de pârâtul Lozovanu Constantin, considerând-o neîntemeiată iar toate argumentele invocate în referință și în pledoarii reprezentantul le-a susținut pe deplin.

În ședința de judecată pârâtul Lozovanu Constantin și reprezentantul pârâtului Lozovanu Constantin, avocat Andrian Guțanu au susținut acțiunea reconvențională formulată și au solicitat admiterea acesteia în conformitate cu probele administrate.

Concomitent, au solicitat instanței respingerea cererii de chemare în judecată înaintate de reclamantele Danilova Anastasia și Cerescu Paula, argumentând că aceasta este neîntemeiată.

Audiind explicațiile participanților prezenți în ședința de judecată, studiind cererea de chemare în judecată și înscrisurile anexate, examinând probele administrate întru dovedirea celor invocate și raportându-le, per ansamblu, la prevederile legale ce guvernează spețа, instanța de judecată consideră necesar de a respinge cererea de chemare în de judecată înaintată de Danilova Anastasia Valeri și Cerescu Paula Valeriu împotriva lui Lozovanu Constantin cu privire la încasarea sumei prejudiciului material și a cheltuielilor de judecată, și cererea reconvențională înaintată de Lozovanu Constantin către Danilova Anastasia Valeri și Cerescu Paula Valeriu cu privire la încasarea sumei prejudiciului material și a cheltuielilor de judecată, ca fiind neîntemeiate din raționamentele ce urmează.

În conformitate art. 118 alin. (1) și (3) Cod de procedură civilă, *fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor și obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel. Circumstanțele care au importanță pentru soluționarea justă a cauzei sunt determinate definitiv de instanța judecătorească pornind de la pretențiile și obiecțiile părților și ale altor participanți la proces, precum și de la normele de drept material și procedural ce urmează a fi aplicate.*

Potrivit art. 239 Cod de procedură civilă, *hotărârea judecătorească trebuie să fie legală și întemeiată. Instanța își întemeiază hotărârea numai pe circumstanțele constatate nemijlocit de instanță și pe probele cercetate în ședință de judecată.*

Circumstanțele care au importanță pentru soluționarea justă a cauzei sunt determinate definitiv de instanța judecătorească pornind de la pretențiile și obiecțiile părților și ale altor participanți la proces, precum și de la normele de drept material și procedural ce urmează a fi aplicate.

Conform art. 1 din Primul protocol adițional la Convenția Europeană pentru Apărarea Drepturilor omului și Libertăților Fundamentale, art 46 alin (1) al Constituției Republicii Moldova, art. 500 alin. (1), art 501 alin (2) CC, menționează că Dreptul de proprietate este garantat. Nimeni nu poate fi silit a ceda proprietatea sa, afară numai pentru cauză de utilitate publică pentru o dreaptă și prealabilă despăgubire. Exproprierea se efectuează în condițiile legii.

Potrivit art. 8 alin.(2) lit.f) Cod Civil, drepturile și obligațiile civile apar în urma cauzării de prejudicii unei alte persoane.

În conformitate cu art. 9 alin. (1) Cod civil (în redacția din 1 martie 2019), drepturile și obligațiile civile apar în temeiul legii, precum și în baza actelor persoanelor fizice și juridice care, deși nu sunt prevăzute de lege, dau naștere la drepturi și obligații civile, pornind de la principiile legislației civile. Alin. (2) al art. 9 din Codul civil indică: drepturile și obligațiile civile apar: a) din contracte și din alte acte juridice; b) din acte emise de o autoritate publică, prevăzute de lege drept temei al apariției drepturilor și obligațiilor civile; c) din hotărâre judecătorească în care sunt stabilite drepturi și obligații; d) în urma creării și dobândirii de bunuri în temeiuri neinterzise de lege; e) în urma elaborării obiectelor de proprietate intelectuală; f) în urma cauzării de prejudicii unei alte

persoane; g) în urma îmbogățirii fără justă cauză; h) în urma altor fapte ale persoanelor fizice și juridice și a unor evenimente de care legea leagă apariția unor efecte juridice în materie civilă.

În corespundere cu prevederile art. 16 alin.(1) Cod civil, *apărarea dreptului civil se face, în condițiile legii, prin: g) repararea prejudiciului patrimonial și, în cazurile prevăzute de lege, a celui nepatrimonial.*

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

Conform art. 2025 Cod Civil, (1) Repararea prejudiciului se face în natură, prin restabilirea situației anterioare (transmiterea unui bun de același gen și de aceeași calitate, repararea bunului deteriorat etc.), iar dacă aceasta nu este cu putință ori dacă persoana vătămată nu este interesată de repararea în natură, prin plata echivalentului bănesc (despăgubire), stabilit prin acordul părților sau, în lipsa unui asemenea acord, prin hotărîre judecătorească. (2) În cazul deteriorării unui bun, despăgubirea va fi egală cu pierderea valorii bunului și nu a costului reparației dacă costul reparației depășește disproporționat pierderea valorii. Această regulă se aplică animalelor doar dacă aceasta este oportună, avînd în vedere scopul pentru care animalul este ținut. (3) Despăgubirea se stabilește sub forma unei sume globale sau, dacă prejudiciul are caracter continuu, sub forma unei prestații periodice. În cazul în care se stabilește o despăgubire sub forma prestației periodice, debitorul poate fi obligat la constituirea unei garanții. (4) Persoana vătămată nu este ținută să demonstreze că a cheltuit suma despăgubirii în scopul reparării prejudiciului. (5) În cazul prejudiciului viitor, despăgubirea, indiferent de forma în care s-a acordat, va putea fi sporită, redusă sau stinsă dacă, după stabilirea ei, prejudiciul s-a mărit, s-a micșorat ori a încetat. (6) Autorul faptei ilicite datorează de asemenea dobîndă de întîrziere la rata determinată conform art.942 începînd cu data primirii de către persoana care răspunde de prejudiciu a somației de la partea vătămată. Dobînda de întîrziere se calculează din suma despăgubirii sau, în caz de reparare în natură a prejudiciului, din valoarea acelei reparații.

Instanța de judecată reține că reclamantele Danilova Anastasia și Cerescu Paula sunt proprietarele imobilului din mun. Chișinău, str. București, nr. 43 (identificat ca lit. 01), iar pârâtul Lozovanu Constantin este proprietarul construcției învecinate din mun. Chișinău, str. București, nr. 41 lit. C (identificat ca lit. 02).

Instanța ia act de temeiul de fapt al acțiunii inițiale, depuse la 14 august 2023, prin care reclamantele solicită repararea prejudiciului material cauzat prin ridicarea construcției neautorizate de către pârâtul Lozovanu Constantin.

Reclamantele Danilova Anastasia și Cerescu Paula au indicat că pârâtul Lozovanu Constantin a efectutat lucrări de construcții neautorizate (lit. 02), fapt confirmat și de Procesul-verbal contravențional nr. ***** (întocmit în temeiul art. 179 Cod

contravențional, f.d.). Reclamantele au susținut că, urmare a acestor lucrări, în imobilul lor (ap. nr. 18, str. București nr. 43) au apărut fisuri și crăpături în pereți și tavan, starea cărora se agravează, solicitând încasarea sumei de 255.605,68 lei cu titlu de prejudiciu material.

Reclamantele Danilova Anastasia și Cerescu Paula au invocat în susținerea probatorului Raportul de expertiză extrajudiciară nr. 47 din 10 martie 2023 (f.d.15-32 Volumul I), care a constatat deformări și defecte (fisuri pe pereți/tavan, deformări ale golurilor de uși și ferestre) și au concluzionat că principalul motiv pentru dezvoltarea acestor deformații este construirea unei extinderi (construcții) de către Pârâtul Lozovanu Constantin cu încălcarea cerințelor de reglementare (SNIP, GOST etc.), fapt care a înrăutățit condițiile de locuit și a scăzut valoarea de piață a imobilului.

Astfel, instanța de judecată explică că conform prevederilor art. 586 Cod Civil, Proprietarii terenurilor vecine sau ai altor bunuri imobile învecinate, pe lîngă respectarea drepturilor și obligațiilor prevăzute de lege, trebuie să se respecte reciproc. Se consideră vecin orice teren sau alt bun imobil de unde se pot produce influențe reciproce.

Potrivit art. 587 Cod Civil, (1) Proprietarul terenului sau al unui alt bun imobil nu poate interzice influența pe care o exercită asupra bunului său gazul, aburul, mirosul, funinginea, fumul, zgomotul, căldura, vibrația sau o altă influență similară provenită din terenul vecin dacă nu împiedică proprietarul în folosirea bunului sau dacă încalcă nesemnificativ dreptul acestuia. (2) Dispozițiile alin.(1) se aplică și în cazul în care influența este considerabilă, dar este produsă de folosirea obișnuită a unui alt teren și nu poate fi înlăturată prin măsuri justificate economic. Dacă este obligat să suporte o asemenea influență și dacă aceasta depășește folosirea recunoscută obișnuită în localitatea respectivă și limitele economice admisibile, proprietarul poate cere proprietarului de teren care cauzează influența o compensație corespunzătoare în formă bănească.

Conform art.1998 alin.(1-4) din Codul Civil, (1) Cel care acționează față de altul în mod ilicit, cu vinovăție este obligat să repare prejudiciul patrimonial, iar în cazurile prevăzute de lege, și prejudiciul moral cauzat prin acțiune sau omisiune. (2) Prejudiciul cauzat prin fapte licite sau fără vinovăție se repară numai în cazurile expres prevăzute de lege. (3) O altă persoană decît autorul prejudiciului este obligată să repare prejudiciul numai în cazurile expres prevăzute de lege. (4) Prejudiciul nu se repară dacă a fost cauzat la rugămintea sau cu consimțămîntul persoanei vătămate, cu condiția că persoana cunoștea sau trebuia să cunoască consecințele rugămînții sau ale consimțământului, și dacă fapta autorului nu contravine bunelor moravuri.

Instanța de judecată reamintește principiul conform căruia: *Reclamantul trebuie să fie titularul dreptului încălcat prin delict*, condiție la caz implicit îndeplinită de reclamantele Danilova Anastasia și Cerescu Paula fiind proprietare al imobilului deteriorat.

Totodată, urmează a fi menționat că simpla existență a unei fapte ilicite de natură administrativă (ridicarea unei construcții fără autorizație și nerespectarea normelor din Legea nr. 434 din 28.12.2023), confirmată prin procesul-verbal contravențional, constituie o premisă a culpei, dar nu suplinește proba necesară a raportului de cauzalitate directă și exclusivă cerută de art. 1998 Cod Civil.

În contextul răspunderii delictuale, nu este suficientă constatarea neregularității, ci este imperios necesar ca reclamantele să fi demonstrat că prejudiciul invocat (fisuri, crăpături) este consecința directă și determinantă a acțiunii pârâtului și nu rezultatul altor factori structurali preexistenti sau al vechimii imobilului.

Totodată, deși reclamantele Danilova Anastasia și Cerescu Paula au înaintat în calitate de probă un Raport de Expertiză Extrajudiciară nr. 47 din 10 martie 2023 (f.d.15-32), instanța, în lumina principiului liberului arbitru al probei (art. 130 Cod Proc. Civilă), apreciază că acest mijloc de probă, fiind unilateral solicitat și întocmit, nu are forța probantă absolută necesară pentru a stabili cu certitudine *existența* și *întinderea* raportului de cauzalitate directă între lucrările pârâtului Lozovanu Constantin și totalitatea prejudiciului cauzat reclamantelor.

Astfel, instanța de judecată reține în prim plan că expertul reclamantelor folosește sintagma „principalul motiv" pentru elucidarea aspectelor ce țin de stabilirea stării tehnice a ap.18 din blocul locativ nr. 43 de pe str.București, mun.Chișinău.

Din perspectivă juridică, această calificare este insuficientă pentru a antrena răspunderea delictuală integrală.

Or, art. 1998 Cod Civil impune proba unui raport de cauzalitate direct și determinant, în sensul că fapta ilicită a pârâtului trebuie să fie condiția *sine qua non* și exclusivă a prejudiciului.

Existența unui „motiv principal" nu exclude posibilitatea unor cauze concurente, preexistente sau secundare (cum ar fi vechimea imobilului, tasările naturale sau viciile proprii de construcție ale imobilului lit. 01), fapt care, în lipsa unei expertize judiciare care să le excludă expres, diluează certitudinea cauzală și conduce la neîndeplinirea sarcinii probei de către reclamante.

Mai mult, deși raportul extrajudiciar indică multiple încălcări ale normativelor de securitate sanitară și incendiu (SNIP 2.07.01-89 și NCM E03.02.14), instanța constată că aceste încălcări, deși constituie culpa pârâtului sub aspect administrativ, nu stabilesc în mod necesar un raport de cauzalitate directă și exclusivă cu prejudiciul fizic invocat (apariția fisurilor structurale).

Astfel, nu se demonstrează că nerespectarea normelor de securitate (incendiu, sanitar) ar fi cauzat fisurarea pereților imobilului reclamantelor.

Prin urmare, argumentul cumulativ al încălcărilor multiple nu consolidează proba legăturii cauzale necesare pentru repararea prejudiciului structural.

Instanța de judecată ține să menționeze că în ședința de judecată a fost audiat expertul judiciar Mocanu Oleg, a.n. 03.04.1987, din cadrul biroului asociat de expertiză judiciară CEXIN.

În răspuns la întrebările adresate de avocatul pârâtului, expertul Mocanu Oleg declară că a întocmit și efectuat, la cererea domnului Lozovanu Constantin (pârât), două rapoarte de expertize extrajudiciare, anume Raportul nr. 199 din 26 ianuarie 2024 și un raport suplimentar la acesta.

Expertul a evidențiat faptul că imobilul domnului Lozovanu (lit. 02) a fost cercetat atât interior, cât și exterior, iar au fost cercetate și imobilele vecine, inclusiv cel de pe

strada București 41 lit. 01 fiind descris detaliat cele depistate și deteriorările constatate, anexând planșe fotografice cu data și ora efectuării.

Totodată, expertul a reținut că valoarea prejudiciului stabilit prin primul raport principal este de 213.989,57 lei, iar cel din al doilea raport este de 44.784,51 lei.

De asemenea, expertul a relatat că a cercetat imobilul lit. 01 (al reclamantelor) doar din exterior și descrie că acesta este o construcție veche, observându-se pe ambele nivele la fațada principală fisuri și tencuială. El indică că între construcția nefinalizată și lit. 01 a reclamantelor este amplasată lit. 02 a domnului Lozovanu.

Expertul susține că lit. 01 nicidecum nu putea fi afectată de construcția pârâtului.

Referitor la întrebările avocatului reclamantelor, expertul Mocanu Oleg a afirmat că are dreptul să se expună și pe alte întrebări pe care le consideră necesare, dar a subliniat că nu a avut o sarcină explicită referitoare la afectarea apartamentului reclamantelor de către lucrările pârâtului și că în raport nu este descris un asemenea aspect.

Expertul a afirmat că vechimea construcțiilor lit. 01 și lit. 02 este practic imposibil de stabilit și că este necesară urmărirea în timp a comportării construcțiilor.

Totodată, a fost subliniat de către expert că, deși clădirile sunt lipite, nivelele acoperișurilor sunt diferite, cel de la lit. 01 fiind mai jos, iar cercetând construcția cu lit. 02, nu a depistat crăpături sau deformări în elementele constructive.

Prin urmare la examinarea imobilului lit. 01 (fațadele) doar din exterior, nu s-a urcat pe acoperiș, dar a subliniat că „vizual să observi tot este imposibil”.

Expertul a observat referitor la apele pluviale că, la partea din față, nivelul acoperișurilor pe o porțiune este mult mai jos decât nivelul lit. 01 și raportează că, din imobile, nu se observa ca scurgerea să fie făcută în conformitate cu normativele.

În plus, instanța reține ca fiind concludente declarațiile expertului Mocanu Oleg (autorul expertizei prezentate de pârât), care, deși nu a avut ca sarcină expresă examinarea influenței construcției pârâtului asupra imobilului reclamantelor (lit. 01), a confirmat că:

– A cercetat imobilul lit. 01 doar din exterior și vizual (fațada), fără a se urca pe acoperiș.

– Nu a avut la soluționare întrebări referitoare la afectarea apartamentului reclamantelor de către lucrările pârâtului.

– A menționat că stabilirea vechimii și a comportării construcțiilor este practic imposibil de stabilit fără o urmărire în timp.

Astfel, urmează a fi menționat că vechimea imobilului deteriorat al reclamantelor este practic imposibil de stabilit și că este necesară urmărirea în timp a comportării construcțiilor.

În acest sens instanța de judecată ține să explice că simpla ridicare a unei construcții neautorizate și nerespectarea prevederilor Legii nr. 434 din 28.12.2023 nu echivalează automat cu proba vinovăției și a cauzalității delictuale de natură a antrena răspunderea civilă integrală.

Acest fapt confirmă că, având în vedere vârsta imobilului lit. 01 (clădire istorică), prejudiciul invocat (fisuri, crăpături) ar putea fi rezultatul unor vicii ascunse de

construcție, al tasărilor naturale sau al degradărilor cauzate de intemperii pe termen lung, și nu al lucrărilor efectuate de pârâtul Lozovanu Constantin.

De asemenea urmează a fi menționat că de către reprezentantul reclamantelor a fost prezentat și un raport de expertiză extrajudiciară (suplimentară) nr. 36 din 14 martie 2024 (f.d.54-59 Volumul I), elaborat în baza demersului reclamantei Danilova Anastasia.

Instanța reține că Raportul de Expertiză întocmit de expertul Achimov Anatolie, deși confirmă o creștere a volumului lucrărilor necesare și o intensificare a proceselor distructive și de coroziune în perioada 10.03.2023–14.03.2024, eșuează să stabilească în mod cert raportul de cauzalitate directă și exclusivă pentru această agravare.

Faptul că „s-au intensificat procesele distructive" nu echivalează cu proba că această intensificare este cauzată exclusiv de pârât.

Având în vedere că expertul inițial (Mocanu Oleg) a confirmat caracterul vechi al construcției și necesitatea urmăririi în timp, instanța consideră că agravarea sau intensificarea prejudiciului (fisurilor) poate fi o evoluție firească și naturală a degradării unui imobil cu o stare tehnică deficitară preexistentă, mai ales în lipsa lucrărilor de consolidare care, conform aceluiași raport, erau necesare din start.

Prin urmare, agravarea prejudiciului nu suplinește lipsa probei privind cauzalitatea inițială, exclusivă și determinantă a faptei pârâtului

Instanța subliniază că, potrivit concluziei nr. 1 a raportului expertului Anatolie Achimov, structurile apartamentului nr. 18 nu îndeplinesc cerințele normelor actuale.

Această constatare reprezintă o probă suplimentară ce susține teza apărării pârâtului, conform căreia prejudiciul, fie el inițial, fie agravat, este rezultatul unei vulnerabilități structurale preexistente a imobilului reclamantelor (lit. 01).

Conform art. 247 din Legii nr. 434 din 28.12.2023, proprietarii de construcții au obligația să le mențină într-o stare tehnică corespunzătoare iar raportul întocmit confirmă că reclamantele nu și-au îndeplinit această obligație.

Astfel, orice agravare a stării tehnice poate fi imputată și omisiunii reclamantelor de a efectua la timp lucrările de reparații și de consolidare necesare, devenind un factor cauzal concurent sau chiar principal al intensificării deformărilor, fapt ce exclude răspunderea delictuală integrală a pârâtului (art. 1998 CCRM)

În ceea ce privește pretenția reclamantelor privind scăderea valorii de piață a imobilului ca urmare a acțiunilor pârâtului, instanța constată că acest prejudiciu (daună indirectă) este o consecință a prejudiciului material principal (fisurile).

Deoarece nu s-a probat raportul de cauzalitate exclusivă între fapta ilicită a pârâtului și apariția fisurilor, nu se poate stabili cu certitudine juridică nici legătura cauzală cu scăderea valorii imobilului.

Scăderea valorii de piață ar putea fi, de asemenea, o consecință a vechimii, a stării tehnice generale a imobilului lit. 01 sau a existenței unei construcții adiacente, aspecte care nu sunt imputabile exclusiv pârâtului.

Prin urmare, instanța de judecat apreciază că chiar dacă există o faptă ilicită a pârâtului, nu s-a demonstrat că aceasta „a constituit cauza proximă și exclusivă a prejudiciului."

În consecință, întrucât nu sunt întrunite cumulativ condițiile răspunderii delictuale prevăzute de art. 1998 Cod Civil, cererea de chemare în judecată formulată de reclamantele Danilova Anastasia și Cerescu Paula urmează a fi respinsă ca neîntemeiată.

De asemenea, Instanța de judecată ia act de acțiunea reconvențională formulată la 27 martie 2024, prin care pârâtul Lozovanu Constantin solicită încasarea în mod solidar de la reclamantele Danilova Anastasia și Cerescu Paula a prejudiciului material total în sumă de 337724,09 lei (inclusiv lucrările la mansardă 274939,87 lei și lucrările suplimentare la peretele posterior 62784,22 lei).

Pârâtul a invocat deteriorări majore construcției sale (Mansarda/lit. 02) prin infiltrarea apelor pluviale provenite de la imobilul vecin (lit. 01 - Danilova/Cerescu), evidențiind vecinătatea imobilelor și existența pereților comuni.

Totodată, pârâtul în calitate de probe a prezentat Raportul de Expertiză Extrajudiciară nr. 199 din 26 ianuarie 2024 (f.d.13-36 Volumul II) și Raportul de Expertiză Extrajudiciară Suplimentară emis la 22 martie 2024 (f.d.37-49 Volumul II).

Instanța de judecată reține că aceste rapoarte au constatat deteriorări grave (tavan, pereți, pardoseală) și au indicat că cauza principală a deteriorărilor este scurgerea apei pluviale de pe acoperișul imobilului lit. 01 direct pe peretele posterior al imobilului lit. 02, notând că la imobilul lit. 01 (al reclamantelor) sistemul de scurgere de apă și o porțiune mică de acoperiș sunt amplasate în partea imobilului vecin.

Instanța, raportându-se la probele administrate, apreciază că, deși expertiza constată anumite deteriorări și indică o sursă principală a scurgerii de apă, Rapoartele de Expertiză Extrajudiciară nu constituie, prin ele însele, o probă absolută și suficientă pentru a stabili cu certitudine și în mod exclusiv vinovăția pârâtelor reconvenționale în producerea prejudiciului.

De asemenea, instanța reține că expertul Mocanu Oleg a confirmat existența unei situații complexe de vecinătate, unde imobilele sunt lipite („Da sunt lipite, numai că nivele acoperișurile sunt diferite”) și a identificat problema apelor pluviale ca fiind principala cauză.

Cu toate acestea, expertul a admis că nu poate stabili vechimea construcțiilor și a subliniat că nu a avut ca sarcină investigarea aspectelor de autorizare a construcției pârâtului (lit. 02).

Referitor la infiltrațiile de apă invocate de pârâtul-reconvenient (lit. 02), instanța notează că pârâtul a ridicat o construcție (lit. 02) învecinată, a cărei autorizare nu este clară, așa cum a admis chiar expertul.

Astfel, pentru angajarea răspunderii delictuale (art. 1998 CCRM), nu este suficientă doar constatarea unui prejudiciu și a unui raport de cauzalitate prezumat, ci este necesară proba vinovăției exclusive (acțiune sau omisiune ilicită) a pârâtelor reconvenționale de a nu fi întreprins măsuri rezonabile.

Având în vedere că litigiul vizează imobile de construcție veche, cu pereți și acoperișuri învecinate, și cu zidărie goală observată între nivele, instanța reține că eventualele deteriorări ar putea fi rezultatul unor factori multipli structurali sau al lipsei de întreținere corespunzătoare a părții de Mansardă (lit. 02) în raport cu intemperiile

(inclusiv obligațiile de întreținere din Legea nr. 434/2023), fără ca o culpă directă și exclusivă să poată fi imputată pârâtelor Danilova Anastasia și Cerescu Paula.

Instanța reține că, în prezenta cauză, au fost depuse rapoarte de expertiză extrajudiciară ale căror concluzii sunt divergente și contradictorii, ceea ce generează un blocaj probatoriu în stabilirea sursei unice și exclusive a deteriorărilor. În condițiile acestei lipse de claritate probatorie, prezumția legală a răspunderii civile nu poate fi răsturnată.

Atâta timp cât dubiul persistă în privința cauzalității, pretențiile ambelor părți urmează a fi respinse, conform regulilor de drept substanțial și procedural care impun ca prejudiciul, fapta ilicită, vinovăția și, cel mai important, raportul cauzal să fie dovedite cumulativ de către partea care le invocă (art. 1998 Cod Civil)

În consecință, instanța reține că la caz nu s-a făcut dovada vinovăției exclusive a pârâtelor reconvenționale Danilova Anastasia și Cerescu Paula pentru a angaja răspunderea delictuală respectiv urmând a fi respinsă acțiunea reconvențională formulată de pârâtul Lozovanu Constantin ca fiind neîntemeiată.

În conformitate cu art. 236, 238-241 Cod de procedură civilă al Republicii Moldova, instanța de judecată, –

H O T Ă R Ă Ş T E :

Cererea de chemare în de judecată înaintată de Danilova Anastasia Valeri și Cerescu Paula Valeriu împotriva lui Lozovanu Constantin cu privire la încasarea sumei prejudiciului material și a cheltuielilor de judecată, și cererea reconvențională înaintată de Lozovanu Constantin către Danilova Anastasia Valeri și Cerescu Paula Valeriu cu privire la încasarea sumei prejudiciului material și a cheltuielilor de judecată, se resping ca fiind neîntemeiate.

Se explică participanților la proces că, sunt în drept în termen de 30 zile de la pronunțarea dispozitivului hotărârii să solicite întocmirea hotărârii integrale, indicând în cerere expres acest lucru.

Hotărârea cu drept de apel la Curtea de Apel Centru în termen de 30 zile din data pronunțării dispozitivului hotărârii, prin intermediul Judecătoriei Chișinău (sediul Centru).

Președintele ședinței,
Judecător Victor Sandu