Dosar nr.2-9048/23

H O T Ă R Â R E
În numele Legii

24 martie 2025 mun. Chișinău

Judecătoria Chișinău, sediul Rîșcani
Instanţa compusă din:
Preşedintele ședinței, judecătorul Gheorghe Stratulat
Grefier Mihaela Blanovschi

în sediul instanței, în ședință publică, a examinat cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Piatova Maria împotriva lui Crețu Nadejda, Olencinskaia Svetlana, Olencinskii Serghei, privind recunoașterea neîntemeiată a refuzului de a da acordul la efectuarea construcțiilor și permiterea perfectării actelor permisive de construcție,-

a c o n s t a t a t:

Circumstanțele cauzei:

1. La 02 mai 2023, Piatova Maria a depus cerere de chemare în judecată împotriva lui Crețu Nadejda, Olencinskaia Svetlana, Olencinskii Serghei, privind: - constatarea ca neîntemeiat refuzul pârâților: Crețu Nadejda, Olencinschii Serghei și Olencinscaia Svetlana, de a da acordul pentru reconstrucția a 9/25 cotei- părți (apartamentul nr. 2) din imobilul lit.A cu construirea unei anexe cu dimensiunile parțial: 3,5x3,0 (un nivel) și 5,0 x 6,4 (P+1E+M), pe terenul situat în mun. Chișinău, sectorul Centru, str. Odesa, 2a; -încasarea cheltuielilor de judecare a cauzei.
2. În motivarea acțiunii, reclamanta menționează că, la ***** a depus în adresa Primăriei mun. Chișinău cererea privind autorizarea lucrărilor de construcție, înregistrată sub nr. *****.
3. Reține că, urmare a cererii vizate a primit Certificat de urbanism pentru proiectare nr. *****, prin care s-a certificat elaborarea documentației de proiect pentru replanificarea 9/25 cotei-părți (apartamentul nr. 2) din imobilul lit. A cu construirea unei anexe cu dimensiunile parțial: 3,5x3,0 (un nivel) și 5,0 x 6,4 (P+1E+M), din contul demolării construcțiilor neautorizate situate în *****
4. Susține că, a fost examinată casa de locuit, unde s-a constatat că locuința, pentru care s-a solicitat reconstrucția este o construcție veche, ridicată în anul 1940, fundația și pereții extinderii garajului sunt nesatisfăcătoare alunecate și au dat fisuri adânci. Astfel, de către inginerul șef de proiect, arhitect șef de proiect și beneficiar s-a întocmit Act de stare de

urgență de începerea reconstrucții în legătură cu aflarea construcției în stare avariată în baza art. 12 alin. (9) al Legii nr. 163, care prevede că lucrările de intervenție urgentă, în cazuri de forță majoră, se autorizează imediat, urmând ca documentația de proiect să fie definitivată pe parcursul executării lucrărilor.

5. Reiterează că, la ***** a primit Autorizația de construire nr.***** pentru replanificare a 9/25 cotei-părți (apartamentul nr.2) din imobilul lit.A cu construirea unei anexe cu dimensiunile parțial: 3,5x3,0 (un nivel) și 5,0 x 6,4 (P+1E+M), pe terenul situat în ***** Documentația de proiectare a fost elaborată de ”Consauto-Plus” SRL, proiect nr. 07/11.
6. Accentuează că, în urma obstacolelor create de pârâta Crețu Nadejda, domiciliată pe adresa str. Odesa 2a ,ap. 3, mun. Chișinău, lucrările de reconstrucție nu au fost începute în termen.
7. Remarcă că, pârâta Crețu Nadejda a ocupat abuziv tot terenul aferent casei de locuit nr. 2a din str. Odesa mun. Chișinău, prin amplasarea gardului în mod ilegal, care a blocat accesul către locuința sa, atât stocarea a materialelor de construcție, piatra, gunoiul sub peretele garajului său, care sub greutatea acestora, parțial s-a prăbușit, ceea ce a agravat și mai mult starea bunurilor imobile, reconstrucția cărora le solicită. Astfel, a adresat o acțiune în instanța de judecata pentru înlăturarea obstacolelor create, însă până a durat procesul judiciar a expirat valabilitatea Autorizației pentru reconstrucție.
8. Susține că, prin Hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru nr. 2-69/14 din 16.03.2017, s-a stabilit modul de folosință a terenul cu nr. cadastral *****, cu suprafața de *****, situat pe adresa *****, între proprietarii imobililor cu nr. cadastral *****.01 și cu nr. cadastral *****.03 Piatova Măria cu 9/25 cota-parte, Crețu Nadejda cu 6/25 cota-parte, Olencinscaia Svetlana cu 1/5 cota-parte, Olencinschii Serghei cu 1/5 cota-parte în baza raportului de expertiză judiciară nr.***** întocmit de către CNEJ, după cum urmează: Partea 1 (Piatova Maria)-*****; Partea 2 (Crețu Nadejda, Olencinscaia Svetlana și Olencinschii Serghei) -***** conform variantei: Părții 1 sectorul de teren marcat de punctele a-b-c-d-e-f-g-h-5-4-a cu suprafața de 0***** (inclusiv suprafața terenului aflată sub construcție - casa de locuit lit.A cu încăperile nr.6 și nr.7, anexele neautorizate lit.a2 și lit. A1) și construcția accesorie neautorizată - garajul lit-2. Părții 2 sectorul de teren marcat de punctele 1-2-3-a-b-c-d-e-f-g-h-6-7-8-9-10- 11-1 cu suprafața de *****(inclusiv suprafața terenului aflată sub construcție - casa de locuit lit.A cu încăperile nr.1, nr.2, nr.3, nr.4, nr.5-8, anexa lit.a, subsolul de sub casa de locuit lit.A, anexa lit.B1, anexa lit.B2, casa de locuit neautorizată lit.V) și bucătăria de vară lit.5, WC lit.III.
9. Subliniază că, după obținerea hotărârii definitive, a adresat către Primărie cerere de autorizarea/prelungirea autorizării anterioare a lucrărilor de reconstrucție a 9/25 cotei-părți (apartamentul nr. 2) din imobilul lit.A cu construirea unei anexe cu dimensiunile parțial: 3,5x3,0 (un nivel) și 5,0 x 6,4 (P+1E4-M), pe terenul situat în *****, a prezentat tot setul necesar de documente, însă prin scrisoarea din ***** DGAURF s-a solicitat acordul autentificat notarial al coproprietarilor de imobil/teren ale căror interese pot fi afectate nemijlocit în procesul executării lucrărilor de construcție și în perioada exploatării obiectului construit.

10. Relatează că, acordul vecinilor autentificat notarial nu-l poate obține pe cale extrajudiciară. Pârâții Olencinschii nu refuză, dar nici nu se prezintă la notar, iar pârâta Crețu Nadejda continua să-i creeze impedimente în continuare la folosirea terenului și începerea lucrărilor de reconstrucție.
11. Consideră că, în situația când construcția se află în stare de paragină, constatate în anul 2011, iar pe parcursul anilor 2011-2023 situați numai s-a agravat refuzul tacit a vecinilor este neîntemeiat.
12. Mai mult ca atât, susține că, însăși pârâta Crețu Nadejda a efectuat ilegal și fără a deține autorizație construcția unei case locative cu extindere, pe când urma să reconstruiască cea veche cu extindere limitată. Autorizația de construire nr.***** i-a fost eliberată pentru reconstrucția unei bucătării de vară și nu pentru construcția unei case de locuit de două nivele, fapt însemnat în Certificatul despre rezultatele inspectării casei de locuit din 29.03.2010, că conform Autorizației nr. ***** d-nei Crețu N., s-a permis reconstrucția bucătăriei de vară cu extindere și nivelul 2, în realitate s-a construit casa locativă lit. V.
13. De asemenea, invocă că și Certificatul de urbanism nr. *****, atât autorizația de construire nr.***** i-au fost eliberate fără acordului său ca coproprietar învecinat, autentificat notarial. Acordul nr.***** nu poate avea temei juridic, fiind că a fost obținut de la cet. Glotova Valeria, care nu este coproprietar și la data de 31.03.2003 nu avea împuterniciri.
14. Consideră că în situația dată pârâta Crețu Nadejda nu are nici un drept moral să-i creeze impedimente la reconstrucție.
15. *Inter alia*, reclamanta își întemeiază acțiunea pe următoarele dispoziții legale: articolele 500 alin.(1)-(2), 586, alin. (1), 587 Cod civil, art. 3 alin. (1) al Legii nr. 163, articolele 40, 166 Cod de procedură civilă.
16. Prin Încheierea din 11 mai 2023, a fost acceptată spre examinare în procedură contencioasă, cu numirea ședinței de pregătire a cauzei pentru dezbateri judiciare, pentru data de 11 septembrie 2023, ora 12:00. (f.d.18)
17. La 08 august 2023, prin intermediul prin intermediul Direcției evidență și documentare procesuală a instanței, pârâta Crețu Nadejda, a depus referință la cererea de chemare în judecată, prin care a solicitat respingerea acesteia, ca fiind neîntemeiată. (f.d.24-25)
18. În motivarea poziției expuse în referință, reține că, potrivit art. 3, lit. d) din Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, pentru obținerea certificatului de urbanism pentru proiectare este nevoie de acordul autentificat notarial al coproprietarilor de imobil/teren ale căror interese pot fi afectate nemijlocit în procesul executării lucrărilor de construcție și în perioada exploatării obiectului construit.
19. Reține că, în calitate de coproprietar al imobilului situat în *****, nu a dat acordul pentru certificatul de urbanism din 31.05.2011 pentru replanificarea locuinței cet. Piatova Maria, cu construirea unei anexe din contul demolării construcțiilor neautorizate, nu a știut de existența acestui certificat și nu înțelege cum putea fi eliberat acest certificat fără acordul său, în calitate de coproprietar al imobilului respectiv.

20. Menționează că, nu a dat și nu intenționează să-și dea acordul pentru oricare din lucrările de construcție în nemijlocita apropiere cu locuința sa, exact din motivul că interesele sale vor fi afectate în procesul executării lucrărilor de construcție.
21. Subliniază că, imobilul respectiv este o casă de locuit comună, împărțită în trei părți, în care au locuit trei familii sub același acoperiș, cu intrări separate, care, după cum spune chiar reclamanta în cererea de chemare în judecată, este o construcție veche de câteva decenii, construită din lut.
22. Învederează că, locuința sa și cea a reclamantei Piatova Maria este despărțită de un perete, iar anexa pe care aceasta o folosește pe post de bucătărie are fereastra alăturată de fereastra sa. Mai mult decât atât, sub o mare parte din casă, mai exact sub locuința sa și a reclamantei, se află un beci.
23. În aceste condiții, consideră că, în cazul în care vor fi efectuate anumite lucrări de construcție, mai ales dacă e vorba de o construcție cu câteva niveluri, acestea vor afecta grav acoperișul, pereții și fundația casei, existând un pericol real ca imobilul să se prăbușească și să fie păgubiți toți coproprietarii.
24. De asemenea, remarcă că, reclamanta are câteva șure alipite de casa comună, din contul cărora vrea să-și extindă locuința, prin ceea ce numește „reconstrucție cu replanificare”.
25. Afirmă că, după cum recunoaște chiar reclamanta, aceste anexe sunt construcții neautorizate, fapt confirmat în repetate rânduri și de către Pretura sectorului Centru, ca răspuns la solicitările depuse de către ultima pentru demolarea acestor anexe, având în vedere că ele sunt într-o stare dezastruoasă și prezintă pericol de prăbușire, aflându-se în imediata vecinătate a locuinței sale.
26. Remarcă că, pentru că nu a ajuns anterior la un numitor comun cu reclamanta Piatova Maria, nu a putut privatiza până în prezent terenul din curtea comună, în funcție de cotele-părți care revin fiecărui coproprietar. Astfel, terenul pe care se află aceste anexe construite ilegal este în proprietatea municipalității, și nicidecum a reclamantei Piatova Maria. Respectiv, reclamanta nu are niciun drept să construiască sau să reconstruiască niște anexe neautorizate pe un teren care nu-i aparține.
27. Consemnează că, în 2017, în urma unui proces de judecată intentat, la fel, de reclamanta Piatova Maria, instanța a stabilit doar modul de folosință a terenului din curtea comună, în funcție de cota-parte a fiecărui proprietar de imobile din curtea comună, nu și dreptul de proprietate a acestora asupra terenului.
28. Subliniază că, la stabilirea cotelor-părți, instanța nu a ținut cont de casa de locuit lit. V din curtea comună, pe care a construit-o în anul 2004, având toate actele necesare și care a fost dată în exploatare în anul 2015. Fiind indusă în eroare de reclamantă, instanța a trecut acest imobil drept construcție neautorizată. Pentru a obține certificatul de urbanism și autorizația de construcție, în 2003, a primit în 2002 acordul autentificat notarial de la Glotova Valeria (acum Piftorac Valeria), care este fiica reclamantei Piatova Maria și locuiește dintotdeauna în locuința vecină, în perioada respectivă, Piatova Maria era stabilită cu traiul în Ucraina.

29. De altfel, consideră că acest caz nu este relevant pentru examinarea prezentei cereri de chemare în judecată, deoarece acest episod s-a consumat mult timp în urmă și nu face obiectul acestui litigiu, iar casa respectivă nu se află în proximitate imediată cu locuința pe care reclamanta intenționează s-o reconstruiască.
30. Ține să atragă atenția că certificatul de urbanism și autorizația de construcție obținute de reclamanta Piatova Maria în 2011 nu mai sunt valabile mai bine de 10 ani și nu pot fi folosite pentru a începe lucrări de construcție sau de reconstrucție.
31. Având în vedere cele expuse mai sus, solicită ca cererea de chemare în judecată înaintată de Piatova Maria să fie respinsă ca neîntemeiată.
32. La 24 ianuarie 2024, prin intermediul prin intermediul Direcției evidență și documentare procesuală a instanței, pârâtul Olencinskii Serghei, a depus referință la cererea de chemare în judecată, prin care a recunoscut cerințele invocate de către reclamantă, sunt de acord să execute reconstrucția locuinței sale de pe *****, conform proiectului nr. 07/11 elaborat de ”Consauto-Plus” SRL. Totodată, a confirmat faptul că pârâta Crețu Nadejda deja de mai mulți ani, creează diferite obstacole și incomodități vecinei Piatova Maria la folosirea bunului său imobil, astfel, fiind de acord să fie admisă integral acțiunea reclamantei Piatova Maria. (f.d.43-45)
33. La 29 ianuarie 2024, prin intermediul prin intermediul Direcției evidență și documentare procesuală a instanței, reclamanta Piatova Maria, a depus cerere de concretizare a acțiunii, prin care a solicitat: -recunoașterea neîntemeiată a refuzul pârâților de a da acordul la efectuarea de către Piatova Maria a lucrărilor de replanificare și reconstrucție a 9/25 cotă-parte (apartamentul nr.2) din imobilul lit. A (nr. cadastral ***** și *****), cu construirea unei anexe cu dimensiunile parțial: 3,5x3,0 (un nivel) și 5,0 x 6,4 (P+1E+M), din contul demolării construcțiilor neautorizate situate pe adresa *****; -permiterea perfectării și obținerii certificatului de urbanism și autorizației pentru efectuarea lucrărilor de replanificare și reconstrucție a 9/25 cotă-parte (apartamentul nr.2) din imobilul lit.A (nr. cadastral ***** si *****), cu construirea unei anexe cu dimensiunile parțial: 3,5x3,0 (un nivel) și 5,0 x 6,4 (P+1E+M), din contul demolării construcțiilor neautorizate situate pe adresa *****, în lipsa acordului autentificat notarial al pârâților; -încasarea din contul pârâților a cheltuielilor de judecare a cauzei. (f.d.49)
34. Cererea de concretizare a acțiunii, a fost pusă pe rol, prin Încheierea protocolară din 12 iunie 2024. (f.d.165)

Elucidarea prezenței și poziției participanților la proces:

35. În ședință de judecată, reclamanta Piatova Maria și reprezentantul acesteia, avocatul Voloșina Larisa, s-au prezentat, solicitând admiterea cererii de chemare în judecată concretizată pe temeiurile de fapt și de drept invocate, administrând suplimentar pledoarii în formă scrisă. (f.d.156-162)
36. În ședință de judecată, pârâta Crețu Nadejda și reprezentantul acesteia, avocatul Filip Valeriu, s-au prezentat, solicitând respingerea acțiunii, ca fiind neîntemeiată, administrând suplimentar pledoarii în formă scrisă. (f.d.163)

37. În ședință de judecată, pârâții Olencinskaia Svetlana, Olencinskii Serghei, nu s-au prezentat, fiind citați legal, despre ora, data și locul ședinței de judecată, însă prin cererea din 24 ianuarie 2024, au solicitat examinarea cauzei în lipsa ultimilor. (f.d.45)

Aprecierea instanței de judecată a argumentelor părților și cadrul legal aplicabil situației litigioase:

38. Audiind explicațiile participanților la proces, studiind materialele dosarului, instanța de judecată ajunge la concluzia de a respinge cererea de chemare în judecată, din următoarele considerente.
39. În conformitate cu prevederile art. 240 alin. (1) şi (3) din Codul de procedură civilă, la deliberarea hotărârii, instanța judecătorească apreciază probele, determină circumstanțele care au importanță pentru soluționarea pricinilor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părți, legea aplicabilă soluționării pricinii şi admisibilitatea.
40. Conform prevederilor art. 118 alin. (1) din Codul de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor şi obiecțiilor sale, dacă legea nu dispune altfel. Totodată, prevederile art. 122 alin. (1) din Codul de procedură civilă stabilesc că, circumstanțele care, conform legii, trebuie confirmate prin anumite mijloace probante nu pot fi dovedite cu nici un fel de alte mijloace.
41. Conform art. 121 din Codul de procedură civilă, instanța judecătorească reține spre examinare şi cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existența sau inexistența de circumstanțe, importante pentru soluționarea justă a cazului, iar conform prevederilor art. 130 alin. (1) din Codul de procedură civilă, instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.
42. Actele cauzei, denotă că, conform datelor din extrasul din Registrul bunurilor imobile nr. cadastral *****, eliberat la 09.01.2018, dreptul de proprietate asupra construcțiilor cu nr. cadastral ***** și *****, din *****, îi aparține lui:
    - Piatova Maria Vasili- 9/25 cotă parte, în temeiul Hotărârii Judecătoriei r. Lenin nr. 0 din 13.12.1979 (27075/05);
    - Crețu Nadejda Gheorghe- 6/25 cotă parte, în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. *****;
    - Olecinskaia Svetlana Piotr- 1/5 cotă parte, în temeiul contractului de donație nr. *****;
    - Olecinschii Serghei Iuri-1/5 cotă parte, în temeiul contractului de donație nr. ***** (f.d.6-7)
43. De asemenea, din extrasul respectiv, se atestă că, bunului imobil situat în *****, ce aparțin părților, constă din: -teren cu nr. cadastral *****, cu suprafața de *****; -casă de locuit individuală cu nr. cadastral *****, cu suprafața de *****; -construcție accesorie cu nr. cadastral *****, cu suprafața de *****.

44. La fel, din înscrisurile anexate rezultă că, la *****, reclamanta Piatova Maria, a depus în adresa Primăriei mun. Chișinău cererea privind autorizarea lucrărilor de construcție, înregistrată sub nr. *****.
45. Succesiv, la 31 mai 2011, Primăria mun. Chișinău, a eliberat ultimei certificat de urbanism pentru proiectare nr. 425i/l, prin care s-a certificat elaborarea documentației de proiect pentru replanificarea 9/25 cotei-părți (apartamentul nr. 2) din imobilul lit.A cu construirea unei anexe cu dimensiunile parțial: 3,5x3,0 (un nivel) și 5,0 x 6,4 (P+1E+M), din contul demolării construcțiilor neautorizate situat în *****.
46. Urmare a examinării casei de locuit, fiind în acest sens, act de stare de urgență de începerea reconstrucții în legătură cu aflarea construcției în stare avariată.
47. În această ordine de idei, la 28 octombrie 2011, Primăria mun. Chișinău a eliberat Autorizația de construire nr.***** pentru replanificare a 9/25 cotei-părți (apartamentul nr. 2) din imobilul lit.A cu construirea unei anexe cu dimensiunile parțial: 3,5x3,0 (un nivel) și 5,0 x 6,4 (P+1E+M), pe terenul situat în *****. Documentația de proiectare a fost elaborată de ”Consauto-Plus” SRL, proiect nr. 07/11.
48. Potrivit Hotărârii Judecătorie Chișinău, sediul Centru, nr. 2-69/14 din 16 martie 2017, *inter alia*, s-a dispus: Se determină modul de folosință a trenului cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,611 ha, situat pe adresa *****, între proprietarii imobililor cu nr. cadastral *****.01 și cu nr. cadastral *****.03 Piatova Maria cu 9/25 cota-parte, Crețu Nadejda cu 6/25 cota-parte, Olencinscaia Svetlana cu 1/5 cota-parte, Olencinschii Serghei cu 1/5 cota-parte în baza raportului de expertiză judiciară nr.***** întocmit de către CNEJ, după cum urmează: Partea 1 (Piatova Maria)-*****; Partea 2 (Crețu Nadejda, Olencinscaia Svetlana și Olencinschii Serghei) -***** conform variantei: Părții 1 sectorul de teren marcat de punctele a-b-c-d-e-f-g-h-5-4-a cu suprafața de 0***** (inclusiv suprafața terenului aflată sub construcție - casa de locuit lit.A cu încăperile nr.6 și nr.7, anexele neautorizate lit.a2 și lit. A1) și construcția accesorie neautorizată - garajul lit-2. Părții 2 sectorul de teren marcat de punctele 1-2-3-a-b-c-d-e-f-g-h-6-7-8-9-10- 11-1 cu suprafața de *****(inclusiv suprafața terenului aflată sub construcție - casa de locuit lit.A cu încăperile nr.1, nr.2, nr.3, nr.4, nr.5-8, anexa lit.a, subsolul de sub casa de locuit lit.A, anexa lit.B1, anexa lit.B2, casa de locuit neautorizată lit.V) și bucătăria de vară lit.5, WC lit.III. (f.d.8)
49. Prin Decizia Curții de Apel Chișinău din 07 februarie 2018, a fost respins apelul declarat de către Melnic Serghei și a fost menținută hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 16 martie 2017, iar prin Încheierea Curții Supreme de Justiție, nr. 2ra-1072/2018 din 13 iunie 2018, recursul declarat de către Crețu Nadejda, se consideră inadmisibil.(f.d.135-141)
50. La fel, în urma cercetării înscrisurilor, se atestă că, reclamanta Piatova Maria, a solicitat Primăriei mun. Chișinău, prelungirea autorizației de construire, însă prin răspunsul DGAURF nr. *****, s-a solicitat acordul notarial autentificat al coproprietarilor imobilului/terenului, având în vedere că interesele acestora pot fi afectate direct în procesul executării lucrărilor de construcție și în perioada de exploatare a obiectului construit.

51. În vederea soluționării litigiului pe cale amiabilă, reclamanta Piatova Maria, a remis în adresa pârâților cerere, prin care a solicitat acordul notarial al coproprietarilor Crețu Nadejda, Olencinskaia Svetlana, Olencinskii Serghei la efectuarea construcțiilor, fapt care nu s-a soldat cu succes.
52. Prin urma, reclamanta a depus prezenta acțiune, prin care solicită: recunoașterea neîntemeiată a refuzului de a da acordul la efectuarea construcțiilor și permiterea perfectării actelor permisive de construcție.
53. În contextul pretențiilor deduse judecății, instanța de judecată consideră necesar de a nota următoarele prevederi legale incidente raportului juridic litigios.
54. Conform art.500 alin. (1) Cod civil, proprietarul are drept de posesiune, de folosință şi de dispoziție asupra bunului.
55. Potrivit art. 501 alin.(1)-(2) Cod civil, proprietatea este, în condițiile legii, inviolabilă. Dreptul de proprietate este garantat. Nimeni nu poate fi silit a ceda proprietatea sa, afară numai pentru cauză de utilitate publică pentru o dreaptă şi prealabilă despăgubire. Exproprierea se efectuează în condițiile legii.
56. La acest capitol instanța de judecată reține că, norma precizată nu distinge asupra cotei dreptului de proprietate proprietății deținută sau modul de deținere a acesteia, or esența dreptului de proprietate constă în garantarea de legiuitor a inviolabilității acestui drept.
57. Conform art. 546 alin. (1) Cod civil, fiecare coproprietar are dreptul de a folosi bunul proprietate comună pe cote-părți în măsura care nu schimbă destinația lui şi nu aduce atingere drepturilor celorlalți coproprietari.
58. Subsecvent, art. 550 alin. (1)-(3) Cod civil, prevede că, actele de administrare precum încheierea sau rezoluțiunea unor contracte de locațiune, cesiunile de venituri imobiliare și altele asemenea cu privire la bunul comun pot fi făcute numai cu acordul coproprietarilor ce dețin majoritatea cotelor-părți. Actele de administrare care limitează în mod substanțial posibilitatea unui coproprietar de a folosi bunul comun în raport cu cota sa parte ori care impun acestuia o sarcină excesivă prin raportare la cota sa parte sau la cheltuielile suportate de către ceilalți coproprietari nu pot fi efectuate decât cu acordul acestuia. Coproprietarul sau coproprietarii interesați pot cere instanței de judecată să suplinească acordul coproprietarului aflat în imposibilitate de a-și exprima voința sau care se opune în mod abuziv la efectuarea unui act de administrare indispensabil menținerii utilității sau valorii bunului.
59. Totodată, art. 586 Cod civil, statuează că, proprietarii terenurilor vecine sau ai altor bunuri imobile învecinate, pe lângă 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 influențe reciproce.
60. În acord cu art. 588 alin. (1), proprietarul poate cere interzicerea ridicării sau exploatării unor construcții sau instalații despre care se poate afirma cu certitudine că prezența şi utilizarea lor atentează în mod inadmisibil asupra terenului său.

61. În interpretarea normei precizate, instanța de judecată explică că, prin atentarea inadmisibilă se va înțelege imixtiunea exercitată prin lucrările menționate asupra unuia din atributele dreptului de proprietate al vecinului, care nu poate fi primită, acceptată în condițiile de normalitate a relațiilor de conviețuire socială. Nu vor putea fi considerate circumstanțe justificative ale atentării inadmisibile asupra terenului vecin, limitarea dreptului de servitute a vecinului asupra terenului aservit prin faptul construirii.
62. În acest sens, instanța remarcă că, art. 12 alin. (1) lit. a) din Legea nr. 163 din 09.07.2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, prevede expres că, autorizația de construire (anexa nr. 3) se emite de către primarul unității administrativ-teritoriale în baza cererii proprietarului, în baza cererii deținătorului dreptului de superficie asupra terenului, cu acordul scris al proprietarului terenului, iar în cazul rețelelor inginereşti şi de comunicații electronice şi al elementelor de infrastructură asociată acestor rețele – în baza cererii investitorului/beneficiarului sau a furnizorului de rețele publice de comunicații electronice (anexa nr. 31), în care se indică locul amplasării imobilului/terenului, în cel mult 30 de zile lucrătoare de la data înregistrării acesteia. La cerere se anexează următoarele documente: a) acordul autentificat notarial al coproprietarilor de imobil/teren ale căror interese pot fi afectate nemijlocit în procesul executării lucrărilor de construcție și în perioada exploatării obiectului construit, iar în cazul construcției rețelelor inginerești și de comunicații electronice și a elementelor de infrastructură asociată acestor rețele – acordul titularului dreptului de proprietate sau de administrare asupra imobilului/terenului ce urmează a fi utilizat pentru construcție.
63. Din conținutul normei precitate, rezultă că autorizația de construire, se eliberează doar prin acordul comun, amiabil al coproprietarilor de imobil/teren ale căror interese pot fi afectate nemijlocit în procesul executării lucrărilor de construcție și în perioada exploatării obiectului construit. Totodată nici unul din coproprietari, nu poate fi forțat să dea acordul la efectuarea unor anumite lucrări de construcție, care în viziunea lui sunt în detrimentul coproprietarilor și care ca urmare poate afecta buna gestionare a bunului imobil.
64. În contextul celor descrise, instanța de judecată denotă că, condiția existenței consimțământului comun al coproprietarilor este valabilă pentru eliberarea autorizației de construire.
65. În optica prevederilor art. 12 alin. (1) lit. a) din Legea nr. 163 din 09.07.2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, instanța de judecată este în imposibilitate să impună pârâtului Crețu Nadejda de a da acordul în favoarea părții reclamante, fără o manifestarea de voință din parte primului. La fel, actele cauzei nu confirmă prin nici o probă, că un atare refuz ar fi neîntemeiat.
66. Mai mult ca atât instanța de judecată reiterează că, prevederile art. 12 alin. (1) lit. a) din Legea nr. 163 din 09.07.2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, stabilesc în mod expres că la eliberarea autorizației de construire solicitată de partea reclamantă se impune existența acordul autentificat notarial al coproprietarilor de imobil/teren, circumstanță care la caz nu se atestă.

67. Aşadar, instanța de judecată reliefează că, eliberarea autorizației de construire, poate fi făcută doar cu acordul tuturor coproprietari, la caz fiind constatată lipsa unui asemenea acord din partea pârâților Crețu Nadejda, Olencinskaia Svetlana, Olencinskii Serghei, chiar dacă prin referința depusă pârâtul Olencinskii Serghei a consimțit asupra eliberării autorizației de construire. Pornind pretenția reclamantei constatarea ca neîntemeiat refuzului de a da acordul pentru reconstrucția a 9/25 cotei- părți (apartamentul nr. 2) din imobilul lit.A cu construirea unei anexe cu dimensiunile parțial: 3,5x3,0 (un nivel) și 5,0 x 6,4 (P+1E+M), nu este explicabilă în ce măsură construcția unei anexe de către reclamantă, ar avantaja folosirea în bunului proprietatea comună.
68. În circumstanțele deduse judecății, se atestă că nu sunt întrunite condițiile care stau la baza emiterii autorizației de construire. Prin urmare, instanța de judecată consideră pretenția nominalizată, ca fiind neîntemeiată.
69. Totodată, instanța consemnează faptul că partea reclamantă nu a făcut trimitere la nici un temei legal, care i-ar obliga pe pârâți să-și dea acordul la efectuarea lucrărilor de construcție, ce ar permite edificarea suplimentară a unei construcții, atât timp cât ultimii consideră că sunt în detrimentul său și că prin construcțiile date se va încălca dreptul lor de proprietate.
70. Cu privire la pretenția privind permiterea perfectării și obținerii certificatului de urbanism și autorizației pentru efectuarea lucrărilor de replanificare și reconstrucție a 9/25 cotă-parte (apartamentul nr.2) din imobilul lit.A (nr. cadastral ***** si *****), cu construirea unei anexe cu dimensiunile parțial: 3,5x3,0 (un nivel) și 5,0 x 6,4 (P+1E+M), din contul demolării construcțiilor neautorizate situate pe adresa *****, în lipsa acordului autentificat notarial al pârâților, instanța reține că, cerința nominalizată derivă din cerința de bază, prin urmare îi urmează soarta.
71. Or, conform prevederilor Legii nr. 163 din 09.07.2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, una din condițiile de bază, care stă la baza perfectării actelor permisive de construcție este însăși acordul notarial al coproprietarilor, care la materialele cauzei nu se atestă, astfel fiind contestat refuzul acestora.
72. Prin urmare, instanța de judecată consemnează că, autoritatea publică din raza teritorială a bunului imobil, este în drept de a elibera actele permise de construcție, prin respectarea unor careva procedurii.
73. Astfel, instanța de judecată, în speța dedusă judecării, nu deține dreptul discreționat de a elibera permisiuni întru perfectarea actelor permisive de construcție.
74. În conformitate cu art. 238-241 CPC, instanța de judecată

h o t ă r ă ș t e

Se respinge ca neîntemeiată cererea de chemare în judecată depusă de Piatova Maria împotriva lui Crețu Nadejda, Olencinskaia Svetlana, Olencinskii Serghei, privind recunoașterea

neîntemeiată a refuzului de a da acordul la efectuarea construcțiilor și permiterea perfectării actelor permisive de construcție.

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

Preşedintele ședinței, Gheorghe Stratulat
judecătorul