Dosarul nr. 2-12818/2022

2-22085193-12-2-16062022

H O T Ă R Â R E
În numele Legii

26 februarie 2026 mun. Chişinău

Judecătoria Chișinău (sediul Centru)
în componenţa:
Preşedintele şedinţei, judecătorul Victor Sîrbu
Grefier Valeria Căinăreanu
Cu participarea:
Avocatul pârâtului Adrian Grosu

examinând în ședință publică cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de ACC nr. 55/537 către Ciobanu Alexandru cu privire la demolarea construcției și compensarea cheltuielilor de judecată, -

C O N S T A T Ă:

Argumentele participanților la proces:

La data de 15.06.2022, avocatul Pogoni Domnița, acționând în interesele Asociației de Coproprietari în Condominiu Nr. 55/537 a depus cerere de chemare în judecată împotriva lui Alexandru Ciobanu cu privire la demolarea construcției și compensarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii se indică că, blocul locativ (blocul B) cu nr. cadastral ***** de pe adresa ***** este înregistrat în RB1 cu statut de Condominiu.

La iniţiativa proprietarilor apartamentelor şi încăperilor nelocative din acest bloc, a fost creată Asociaţia de Coproprietari în Condominiu nr.55/537 (ACC nr.55/537).

Pârâtul, Ciobanu Alexandru, în calitate de proprietar al apartamentului *****, în conformitate cu pct. 9.1 din Statut, deţine calitatea de membru al ACC nr.55/537.

La 1 octombrie 2021, administraţia blocului a fost sesizată de câţiva locatari care au informat că de pe acoperişul blocului B, se aud sunete ciudate. După inspectarea din exterior a faţadei şi elementelor constructive, a fost constatat că la nivelul 12 a blocului B de pe terasa laterală *****, se vede edificat un element constructiv capital (zid de blocuri de calcar), iar din partea faţadei principale frontale, pe acoperişul blocului se vede edificată o construcţie nouă, aproape un etaj nou.

Proprietarului *****, Ciobanu Alexandru i-a fost solicitat explicaţii asupra intervenţiei operate la elementele constructive de bază ale blocului. I-a fost solicitat să prezinte şi actele permisive în temeiul cărora a intervenit fără ştirea şi acordul administraţiei la constructivul clădirii în scopul extinderii propriului apartament.

Drept răspuns, Ciobanu Alexandru a amenințat cu răfuială reprezentantul asociației.

În legătură cu acțiunile lui Ciobanu Alexandru, ACC nr.55/537 a sesizat Agenția pentru Supraveghere Tehnică, IP Centru și Pretura sectorului Centru.

Subsecvent, la 5 octombrie 2021, ACC nr.55/537 a depus la Pretura sectorului Centru o sesizare cu nr. 17, solicitând constatarea intervenției neautorizate în constructivul blocului locativ de pe adresa *****, realizată de proprietarul *****,Ciobanu Alexandru.

La 5 octombrie 2021, ACC nr.55/537 a depus la IP Centru un demers cu nr. 16 prin care a solicitat intervenirea organelor de poliție pentru angajarea răspunderii penale/contravenționale pentru persoanele care au executat lucrări neautorizate la blocul locativ pe adresa *****.

La 5 octombrie 2021, specialistul superior al Secției Urbanism și Arhitectură a Preturii sectorului Centru a întocmit proces-verbal de cercetare la fața locului care conține următoarele constatări: La data de 5 octombrie 2021 am avut un control cu ieșire în teren, sectorul Centru ***** unde s-a depistat o intervenție neautorizată la blocul locativ din strada sus numită. Intervenția depistată se caracterizează prin construirea unui perete din blocuri din beton celulelor (BCA), cu înălțimea aproximativă de 3m și o lungime de circa 1,8 m în zona balconului. Totodată, a fost depistată o intervenție la acoperișul existent care a fost tăiat și a fost ridicată o construcție din plăci OSF cu o grosime de 1,8 cm. Dimensiunile construcției depistate din plăci OSB sunt aproximativ 7,5m în lungime, în jur la 6 m lățime și respectiv circa 2,5m înălțime. Luând în considerație că construcțiile date se clasifică ca intervenții neautorizate care afectează structura de rezistență a blocurilor locative, va fi sesizată AST.

La 12 octombrie 2020, Pretura sectorului Centru a expediat în adresa AST scrisoarea nr. 1245/03-14, prin care i-a fost solicitat să examineze cazul de pe adresa ***** (lucrări neautorizate care afectează structura de rezistență a blocului locativ, spargerea golurilor noi și lărgirea golurilor existente în pereții structurali ai blocurilor executate de Ciobanu Alexandru) conform Codului Contravențional.

La 13 octombrie 2021, ACC nr.55/537 a depus la AST Demersul nr.19, prin care a solicitat investigarea cazului de intervenție neautorizată în structura blocului locativ de pe adresa ***** realizată de Ciobanu Alexandru.

La 5 noiembrie 2021, ACC nr.55/537 a expediat în adresa pârâtului somația nr.23-24 prin care i-a solicitat să asigure accesul reprezentatului gestionarului și a experților pentru a stabili starea elementelor constructive portante din interiorul apartamentului, să prezinte actele permisive, să prezinte proiectul de replanificare.

Pârâtul, Ciobanu Alexandru, nu a considerat necesar și oportun să reacționeze la somația ACC nr.55/537.

La 6 ianuarie 2022, Pretura sectorului Centru a expediat în adresa ACC nr.55/537 răspunsul nr.6/03-15 prin care a informat că cazul a fost redirecționat către AST în scopul întocmirii procesului-verbal contravențional.

Actualmente, dosarul contravențional este gestionat de Judecătoria Chișinău, sediul Râșcani, (numărul dosarului 4-22042422-12-4-29032022, judecător Violeta Chisiliță).

La 6 ianuarie 2022, pentru a verifica dacă lucrările de reconstruire a ***** au fost realizate în baza actelor permisive, ACC nr.55/537 a depus la Primăria mun. Chişinău un demers cu nr. 012.I/22, prin care a solicitat informaţie dacă în perioada 1 ianuarie 2021 - prezent, pe numele lui Ciobanu Alexandru au fost sau nu eliberate acte permisive pentru reconstruirea acoperişului blocului locativ de pe adresa mun. Chişinău ***** *****.

Prin răspunsul nr. 21/38-p din 21 ianuarie 2021, Primăria mun. Chişinău a informat că, acte permisive pentru proiectare/reconstruire a acoperişului blocului locativ din str. Melestiu, 16/3 ***** nu sunt înregistrate în arhiva Direcţiei.

Susține Asociația de Coproprietari în Condominiu Nr. 55/537 faptul că, Ciobanu Alexandru, în calitate de membru al acesteia, contrar prevederilor pct.1.4, 2.2, 2.4, 2.8, 9.1 din Statut a intervenit neautorizat în proprietatea comună, punând în pericol securitatea locatarilor și siguranța blocului, motiv pentru care reclamanta ACC nr. 55/537 consideră justificată prezenta acțiune în justiție.

Solicită, ACC nr. 55/537 instanței de judecată obligarea pârâtului, Ciobanu Alexandru, să demoleze din cont propriu construcţia edificată neautorizat la blocul locativ cu nr. cadastral ***** situat în *****, cu readucerea bunului la starea iniţială (starea blocului până la realizarea de către pârât a lucrărilor de intervenţie neautorizată) și încsarea cheltuielilor de judecată suportate de reclamant cu ocazia acestui proces (taxa de stat, servicii de expertiză, servicii de asistenţă juridică etc.)

Suplimentar, s-a solicitat instanţei de judecată instituirea măsurilor asigurătorii prin interzicerea pentru pârât să săvârşească acţiuni de reconstruire a apartamentului nr.57 de pe adresa mun. Chişinău, *****.

În drept, acțiunea se întemeiază pe dispoziţiile art. art.166-167, 74-175 Cod de procedură civilă; art. art. 9,10,15,16,19, 20 Cod Civil, art.art. 5, 10 din Legea condominiului în fondul locativ; art. 53-57 din Legea cu privire la locuinţe nr. 75 din 30.04.2015.

La data de 16.06.2022 cererea de chemare în judecată a fost repartizată în mod automat aleatoriu judecătorului Tatiana Vasilică.

Prin încheierea din 17 iunie 2022, cererea de chemare în judecată depusă de către avocatul Pogoni Domnița în interesele Asociației de Coproprietari în Condominiu Nr. 55/537 împotriva lui Alexandru Ciobanu cu privire la demolarea construcției și compensarea cheltuielilor de judecată, a fost primită spre examinare în procedură contencioasă.

Prin încheierea din 17 iunie 2022 s-a admis cererea de asigurare a acțiunii depusă în cadrul procesului la cererea de chemare în judecată depusă de ACC nr. 55/537 împotriva lui Ciobanu Alexandru cu privire la demolarea construcției și compensarea cheltuielilor de judecată prin interzicerea pârâtului Ciobanu Alexandru de a săvârși acțiuni de reconstruire a apartamentului ***** din *****, mun. Chișinău.

Prin încheierea din 12 iulie 2023 procesul în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de avocatul Pogoni Domnița în interesele ACC nr.55/537 împotriva lui Ciobanu Alexandru cu privire la demolarea construcției și compensarea cheltuielilor de judecată, a fost suspendat până la data rămânerii irevocabile a hotărârii în cauza contravențională.

Ulterior, prin încheierea vicepreședintelui interimar al Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) Serghei Dimitriu s-a dispus redistribuirea cauzei nr. 2-12818/2022 la cererea de chemare în judecată depusă de avocatul Pogoni Domnița în interesele ACC nr.55/537 împotriva lui Ciobanu Alexandru cu privire la demolarea construcției și compensarea cheltuielilor de judecată și care a fost repartizată judecătorului Victor Sîrbu.

Prin încheierea din 27 februarie 2025 s-a dispus reluarea procesului în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de avocatul Pogoni Domnița în interesele ACC nr.55/537 împotriva lui Ciobanu Alexandru cu privire la demolarea construcției și compensarea cheltuielilor de judecată, cu fixarea ședinței de pregătire a cauzei pentru examinare în fond și citarea părților pentru data de 06 iunie 2025 ora 10:30, ședință care a fost amânată la cerea reprezentantului pârâtului, avocat Adrian Grosu.

La data de 25 septembrie 2025, avocatul Adrian Grosu, acționând în interesele pârâtului, Ciobanu Alexandru, a depus referință la cererea de chemare în judecată prin care a apreciat-o ca fiind neîntemeiată.

Un prim argument al părții pârâte în vederea respingerii cererii se referă la lipsa interesului reclamantei. În acest context, argumentul pârâtului s-a axat pe lipsa unui prejudiciu așa cum Asociația de Coproprietari a omis să menționeze dreptul recunoscut de lege care i-ar fi fost încălcat. Or, reieșind din prevederile art. 3 și art. 28 alin. (1) din Legea nr. 187 din 14.07.2022 cu privire la condominiu, asociația este instituită în favoarea proprietarilor de condominiu în scopul intermedierii prestărilor de servicii publice către proprietari și întreținerii spațiilor comune.

Un alt argument invocat în referință se referă la înaintarea acțiunii către pârâtul necorespunzător. Se menționează în acest sens că, deși acțiunea a fost înaintată către Ciobanu Alexandru, potrivit Extrasului din Registrul Bunurilor Imobile, ultimul nu deține nici-un drept în raport cu apartamentul invocat în speță cu nr. cadastral **********, iar la moment titularii dreptului de proprietate sunt Rotaru Tatiana și Rotaru Anatolie. În consecință, solicitarea de a demola construcția edificată neautorizat de către Ciobanu Alexandru este imposibil de executat.

În altă ordine de idei, plasarea unei obligații în executare în favoare pârâtului nu va soluționa în mod real o dispută cu caracter civil, iar pronunțarea unei hotărâri judecătorești în privința persoanelor care nu sunt atrase în proces va încălca grav drepturile acestora.

Un alt aspect invocat de către partea pârâtă, se referă la lipsa faptei ilicite și a dreptului lezat. În acest context se indică că, deși prin procesul-verbal seria AST nr. 00156 cu privire la contravenție din 15 decembrie 2021, inspectorul principal, Popa Ion, a reținut în acțiunile lui Ciobanu Alexandru comiterea faptei contravenționale prevăzute la art. 177 alin. (3) lit. b) și i) din Codul contravențional, prin hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Buiucani, nr. 4-2665/2023 din 22.11.2023 a fost încetat procesul contravențional din lipsa faptului contravențional, hotărâre menținută prin Decizia Curții de Apel Chișinău nr. 4r-4826/23 din 17.12.2024.

Mai mult ca atât, conform Raportului de expertiză extrajudiciară nr. 648,649 din 23.05.2023 efectuat de către expertul judiciar din cadrul Centrului Național de Expertize Judiciare a fost constatat că: Lucrările de replanificare efectuate în *****, cu nr. cadastral

********** amplasat în blocul locativ din *****, corespunde cerințelor actelor normative și nu afectează structura de rezistență a blocului locativ examinat (detaliat a se vedea în partea descriptivă a raportului de expertiză. Executarea acestor lucrări a fost dictată de necesitatea excluderii inundării și deteriorării bunurilor imobile din blocul locativ (apartamentelor/încăperilor izolate amplasate la nivelele inferioare) din *****, cu apele provenite din precipitațiile atmosferice, ca rezultat a erorilor admise la etapa edificării blocului locativ (detaliat a se vedea în partea descriptivă a raportului de expertiză).

În concluzii, se menționează în referința depusă asupra cererii de chemare în judecată că, reclamantul a eșuat în probarea interesului material în examinarea cauzei, naturii și întinderii prejudiciului cauzat dar și însăși a existenței unei fapte ilicite.

Un ultim aspect relatat în referință se referă la introducerea unei acțiuni în judecată de către Rotaru Anatolie și Rotaru Tatiana către Ciobanu Alexandru cu privire la rezoluțiunea contractului de vânzare-cumpărare a apartamentului cu nr. cadastral *****, repararea prejudiciului cauzat și compensarea cheltuielilor de judecată. Prin cererea depusă de la data de 17.02.2025 de către reprezentantul părții reclamante, avocatul Burea Olga, s-a solicitat renunțarea la acțiune și încetarea procesului, iar prin încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru nr. 2-9750/2023 din 18.02.2025 cauza civilă a fost încetată. Deși în litigiul respectiv reclamanții au invocat persistența unui viciu juridic al bunului imobil procurat (construcția ilegală), raportul de expertiză confirmă legalitatea acțiunilor întreprinse de către Ciobanu Alexandru și decizia irevocabilă a instanței de recurs care a menționat expres că nu există fapta ilicită comisă de Ciobanu Alexandru au convins reclamanții să renunțe la acțiune, ori viciul juridic invocat inițial s-a constatat că nu există.

În final, a solicitat partea pârâtă respingerea cererii de chemare în judecată ca fiind neîntemeiată.

În ședința de judecată, reprezentantul pârâtului Ciobanu Alexandru, avocatul Grosu Adrian, a solicitat respingerea cererii de chemare în judecată.

Reclamanta ACC nr.55/537 și reprezentanta acesteia, avocata Domnița Pagoni, fiind legal citate (f.d.188), în ședința de judecată nu s-a prezentat și nu au informat instanța despre motivele neprezentării lor, fapt pentru care în temeiul art. 206 alin. (2) Cod de procedură civilă, instanța a apreciat posibilă examinarea cauzei în lipsa acestora.

Aprecierea instanței de judecată.

Analizând motivele acțiunii și criticile formulate la aceasta, examinând probele administrate pentru dovedirea celor invocate și prevederile legale ce guvernează speța, instanța apreciază cererea de chemare în judecată înaintat de ACC nr. 55/537 către Ciobanu Alexandru cu privire la demolarea construcției și compensarea cheltuielilor de judecată ca fiind neîntemeiată urmând a fi respinsă din considerentele care succed.

În conformitate cu prevederile art. 130 alin. (1)-(30 Cod de procedură civilă, (1) Instanţa judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în

ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege. (2) Nici un fel de probe nu au pentru instanţa judecătorească o forţă probantă prestabilită fără aprecierea lor. (3) Fiecare probă se apreciază de instanţă privitor la pertinenţa, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă şi suficienţa pentru soluţionarea cauzei.

În conformitate cu prevederile art. 239 Cod de procedură civilă, hotărîrea judecătorească trebuie să fie legală şi întemeiată. Instanţa îşi întemeiază hotărîrea numai pe circumstanţele constatate nemijlocit de instanţă şi pe probele cercetate în şedinţă de judecată.

Potrivit art. 240 alin. (1) Cod de procedură civilă, la deliberarea hotărîrii, instanţa judecătorească apreciază probele, determină circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea cauzelor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părţi, legea aplicabilă soluţionării cauzei şi admisibilitatea acţiunii.

Potrivit art.9 alin. (1) Cod civil, drepturile şi obligaţiile civile apar în temeiul legii, precum şi în baza actelor persoanelor fizice şi juridice care, deşi nu sînt prevăzute de lege, dau naştere la drepturi şi obligaţii civile, pornind de la principiile legislaţiei civile.

În conformitate cu prevederile articolul 15 alin. (1) Cod Civil, apărarea drepturilor civile încălcate se face pe cale judiciară.

Una din metodele de apărare a drepturilor civile prevăzute la art.16 alin.(1) Cod civil este: b) restabilirea situaţiei anterioare încălcării dreptului şi suprimarea acţiunilor prin care se încalcă dreptul sau se creează pericolul încălcării lui;

În conformitate cu prevederile art. 774 alin. (1) Cod civil, în virtutea raportului obligaţional, creditorul este în drept să pretindă de la debitor executarea unei prestaţii, iar debitorul este ţinut să o execute. Prestaţia poate consta în a da, a face sau a nu face.

Potrivit art. 776 Cod civil, obligaţiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) şi din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condiţiile legii.

Potrivit art. 1 din Legea condominiului în fondul locativ nr. 913-XIV din 30.03.2000 (în vigoare 19.10.2000) prin condominiu se înțelege complex unic de bunuri imobiliare, ce include terenul în hotarele stabilite şi blocurile (blocul) de locuinţe, alte obiecte imobiliare amplasate pe acesta, în care o parte, constituind locuinţele, încăperile cu altă destinaţie decît aceea de locuinţă, se află în proprietate privată, de stat sau municipală, iar restul este proprietate comună indiviză.

Art. 10 din aceeași lege prevede că, proprietarul poate aduce îmbunătăţiri sau modificări locuinţei (încăperii) sale, fără a pune în pericol integritatea structurală a clădirii sau a încăperilor altor proprietari, şi modificări comunicaţiilor inginereşti pornind de la posibilităţile tehnice. Proprietarul nu poate schimba aspectul proprietăţii comune fără consimţământul asociaţiei de coproprietari.

În continuare art. 11 din Legea nr. 913 prevede că, în cazul înstrăinării locuinţelor (încăperilor), noul proprietar devine succesor de drepturi şi preia toate drepturile şi obligaţiile fostului proprietar în condominiu.

Art. 12 alin.(1) din Legea nr. 913 prevede în continuare că, proprietarul din condominiu este obligat să menţină în stare bună şi să repare la timp locuinţele

(încăperile) ce îi aparţin pe propria sa cheltuială. Proprietarului în condominiu i se interzice să deterioreze sau să pună în pericol bunurile comune, precum şi bunurile oricărui alt proprietar.

Potrivit art. 5 alin. (6) Legea nr. 75 cu privire la locuinţe din 30.04.2015 (cu ultimele modificări din LP36 din 18.03.21, MO96-99/09.04.21 art.98; în vigoare 09.04.21), proprietarul locuinţei sau persoana căreia îi sînt grevate drepturile respective **este obligată să întreţină locuinţa cu diligenţa unui bun proprietar**, **să nu admită deteriorarea acesteia**, să respecte drepturile şi interesele legitime ale vecinilor, regulile de folosire a locuinţelor şi regulile de întreţinere a bunurilor proprietate comună din blocul locativ, aprobate de către Guvern. Aceleaşi obligaţii trebuie respectate şi de către proprietarii încăperilor cu altă destinaţie decît cea de locuinţă din blocurile locative.

În conformitate cu prevederile art. 55 alin. (1) lit. a) și b) din Legea nr. 75 cu privire la locuinţe din 30.04.2015 (cu ultimele modificări din LP36 din 18.03.21, MO96-99/09.04.21 art.98; în vigoare 09.04.21), la a reconstrucţia încăperilor sînt interzise: a) intervenţii care afectează structura de rezistenţă a blocului locativ (în interiorul încăperilor/apartamentelor); b) extinderea încăperilor din contul balcoanelor şi al loggiilor în blocul locativ, precum şi extinderea balcoanelor şi loggiilor existente.

La caz, s-a stabilit situația de fapt potrivit căreia, la data înaintării acțiuni în judecată 13.06.2022, Ciobanu Alexandru, avea calitatea de proprietar al apartamentului cu ***** din *****, nr. cadastral ***** (f.d. 25).

La data de 05.10.2021, ACC Nr 55/537 în persoana administratorului Sagaidac Andrei, a sesizat Inspectoratul de Poliție Centru asupra faptului comiterii contravenției prevăzute de art. 179 Cod Contravențional și art. 197 din codul penal. La aceeași dată, ACC Nr 55/537 a sesizat Pretura sectorului Centru mun. Chișinău, asupra faptului respectiv, iar la data de 13.10.2021 a fost sesizată și Agenția pentru Supraveghere Tehnică.

Potrivit procesului-verbal de cercetare la fața locului din 05 octombrie 2021 întocmit de către Nicoleta Cojocari, specialist superior al Secției Urbanism și Arhitectură din cadrul Preturii Centru, mun. Chișinău, "În data de 05 octombrie 2021 a avut loc un control cu ieșire în teren, sectorul Centru, *****, unde s-a depistat o intervenție neautorizată la blocul locativ din str. supra numită. Intervenția depistată se caracterizează prin construirea unui perete din blocuri din beton celular BCA cu o înălțime aproximativă de 3 m și o lungime de circa 1,8 m, în zona balconului. Totodată, a fost depistată o intervenție la acoperișul existent care a fost tăiat și a fost ridicată o construcție din plăci OSB cu o grosime de 1,8 cm. Dimensiunile construcției depistate din plăci OSB sunt aproximativ 7,5 m lungime, în jur la 6 m lățime și respectiv circa2,5 m înălțime. ..." (f.d 32).

La data de 15 decembrie 20221 în privința lui Ciobanu Alexandru a fost întocmit procesul-verbal cu privire la contravenție seria AST nr. 00156 pe faptul executării lucrărilor de reconstrucție/replanificare cu intervenția la acoperiș și balcon în lipsa actelor permisive, cu încadrarea faptelor conform art. 177 alin. (3) lit. b) și i) Cod contravențional (f.d.72).

Prin hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Buiucani, din 22.11.2023 s-a încetat procesul contravențional intentat în baza procesului-verbal cu privire la contravenție seria/nr. AST 00156 din 15.12.2021 în privința lui Ciobanu Alexandru pentru săvârșirea contravenției prevăzute de art. 177 alin. (3) lit. b), i) Cod contravențional, din lipsa faptului contravenției (f.d. 104-110), menținută prin Decizia colegiului penal al Curții de Apel Chișinău din 17 decembrie 2024.

La data de 23.05.2023 la cererea din 06 februarie 2023 a avocatului Adrian Grosu, în interesele lui Ciobanu Alexandru, de către Centrul Național de Expertize Judiciare a fost întocmit Raportul de Expertiză Extrajudiciară nr. 648,649 din 23.05.2023 care a avut următoarele obiective: lucrările efectuate asupra bunului imobil apartament cu nr 57, nr. cadastral *****.057, amplasat pe str. Meleștiu nr. 16/3 mun. Chișinău afectează structura de rezistență a blocului locativ și corespund normativelor în construcții? Urgența efectuării lucrărilor asupra bunului imobil apartamentul cu *****, nr. cadastral **********, amplasat pe *****, au fost dictate de necesitatea evitării prejudicierii intereselor patrimoniale ale proprietarului de apartament și ale apartamentelor aflate la etajele inferioare.

Conform Raportului de Expertiză Extrajudiciară nr. 648,649 din 23.05.2023: Lucrările de replanificare efectuate în *****, cu nr. cadastral ********** amplasat în blocul locativ din *****, **corespunde cerințelor actelor normative și nu afectează structura de rezistență a blocului locativ examinat** (detaliat a se vedea în partea descriptivă a raportului de expertiză); **Executarea acestor lucrări a fost dictată de necesitatea excluderii inundării și deteriorării bunurilor imobile din blocul locativ** (apartamentelor/încăperilor izolate amplasate la nivelele inferioare) din *****, cu apele provenite din precipitațiile atmosferice, ca rezultat a erorilor admise la etapa edificării blocului locativ (detaliat a se vedea în partea descriptivă a raportului de expertiză).

În speță, în prezenta cauză obiectul îl constituie cererea Asociației de Coproprietari în Condominiu Nr. 55/537 cu privire la obligarea pârâtului Ciobanu Alexandru să demoleze din cont propriu construcția edificată pretins neautorizat la blocul locativ cu nr. cadastral ***** situat în *****, cu readucerea bunului la starea inițială.

La caz, instana remarcă că potrivit Raportului de Expertiză Extrajudiciară nr. 648, 649 din 23 mai 2023, se atestă că lucrările de replanificare efectuate la ***** cu nr. cadastral **********, amplasat în blocul locativ din *****, corespund cerințelor actelor normative și nu afectează structura de rezistență a blocului locativ examinat.

Instanța reține în continuare că pretenția reclamantei de obligare a pârâtului la demolarea construcției și readucerea bunului la starea inițială se fundamentează pe dispozițiile art. 16 alin. (1) lit. b) din Codul civil, care prevede ca metodă de apărare a drepturilor civile restabilirea situației anterioare încălcării dreptului.

În context, pentru aplicarea remediului juridic prevăzut de art. 16 alin. (1) lit. b) din Codul civil, este necesar ca reclamanta să demonstreze existența faptei ilicite care a generat încălcarea dreptului părții.

Conform art. 776 din Codul civil, Obligaţiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) şi din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condiţiile legii.

Prin urmare, pentru a se naște în sarcina pârâtului obligația de a demola construcția și de a readuce bunul la starea inițială, este necesar a se constata existența faptei ilicite care să justifice o astfel de obligație.

La caz, din analiza probelor anexate nu se atestă existența faptei ilicite imputate pârâtului, întrucât procesul contravențional a fost încetat din lipsa faptului contravenției, iar raportul de expertiză confirmă conformitatea lucrărilor cu cerințele actelor normative și absența oricărui impact negativ asupra structurii de rezistență a blocului.

Instanța constată că, reclamanta ACC nr. 55/537 nu a administrat probe de natură să combată concluziile raportului de expertiză extrajudiciară sau constatările instanței efectuate în cadrul procesului contravenționale. Reclamanta nu a solicitat efectuarea expertizei judiciare în cadrul prezentului litigiu și nu a probat că lucrările efectuate de pârât ar afecta structura de rezistență a blocului sau ar crea un pericol real pentru securitatea locatarilor.

În consecință, instanța de judecată statuează că, materiale cauzei, atestă cu certitudine că lucrările de replanificare efectuate în *****, cu nr. cadastral ********** amplasat în blocul locativ din *****, **corespunde cerințelor actelor normative și nu afectează structura de rezistență a blocului locativ examinat**.

În raport cu circumstanțele de fapt stabilite cu certitudine și cu dispozițiile legale incidente, instanța constată că lucrările de replanificare executate în apartamentul *****, cu numărul cadastral **********, amplasat în blocul locativ din *****, nu au afectat structura de rezistență a blocului locativ și nu au presupus extinderea încăperilor din contul balcoanelor ori loggiilor, nici extinderea balcoanelor sau loggiilor existente, situații care, potrivit legislației aplicabile la data realizării lucrărilor, ar fi impus proprietarul la domolarea lor.

Mai mult, **executarea acestor lucrări a fost dictată de necesitatea excluderii inundării și deteriorării bunurilor imobile din blocul locativ** (apartamentelor/încăperilor izolate amplasate la nivelele inferioare) din *****, cu apele provenite din precipitațiile atmosferice, ca rezultat a erorilor admise la etapa edificării blocului locativ (detaliat a se vedea în partea descriptivă a raportului de expertiză) și rezidă din executarea propriilor obligații stabilite de art. 5 alin. (6) Legea nr. 75 cu privire la locuinţe din 30.04.2015 (cu ultimele modificări din LP36 din 18.03.21, MO96-99/09.04.21 art.98; în vigoare 09.04.21) și art. 10 din Legea condominiului în fondul locativ nr. 913-XIV din 30.03.2000 (în vigoare 19.10.2000).

Potrivit jurisprudenței constante a Curții Europene a Drepturilor Omului (cauza Sporrong și Lönnroth c. Suediei (1982), cauza Ivanova și Cherkezov c. Bulgariei), orice ingerință în dreptul de proprietate, garantat de art. 1 din Protocolul nr. 1 la Convenție, trebuie să respecte un just echilibru între cerințele interesului general și imperativele protecției drepturilor fundamentale ale individului.

Înalta Curte a statuat în mod repetat că demolarea unei construcții reprezintă una dintre cele mai grave forme de ingerință în dreptul de proprietate, întrucât conduce la pierderea definitivă a bunului, iar o asemenea măsură poate fi justificată doar în situații excepționale, atunci când este strict necesară, adecvată scopului urmărit și nu există mijloace alternative mai puțin intruzive pentru remedierea situației.

În lipsa constatării existenței unui pericol real, actual pentru siguranța construcției, dispunerea măsurii demolării ar avea ca efect impunerea asupra proprietarului a unei sarcini individuale și excesive, incompatibile cu exigențele principiului proporționalității consacrat de jurisprudența Curții Europene a Drepturilor Omului, inclusiv în cauzele Sporrong și Lönnroth c. Suediei, Hamer c. Belgiei și Ivanova și Cherkezov c. Bulgariei.

Prin urmare, apreciind în ansamblu probele administrate, circumstanțele de fapt constatate și normele de drept aplicabile, instanța concluzionează că cererea de chemare în judecată înaintată de ACC nr. 55/537 împotriva lui Ciobanu Alexandru privind demolarea construcției este neîntemeiată, motiv pentru care urmează a fi respinsă integral.

Ca parte căzută în pretenții, reclamanta de ACC nr. 55/537 nu se bucură de dreptul la compensarea cheltuielilor de judecată.

În conformitate cu prevederile art. art. 238-241 Cod de procedură civilă, instanţa de judecată, -

H O T Ă R Ă Ş T E :

Cererea de chemare în judecată depusă de ACC nr. 55/537 către Ciobanu Alexandru cu privire la obligarea pârâtului Ciobanu Alexandru să demoleze din cont propriu construcţia edificată neautorizat la blocul locativ cu nr. cadastral ***** situat în *****, cu readucerea bunului la starea iniţială (starea blocului până la realizarea de către pârât a lucrărilor de intervenţie neautorizată) și încasarea cheltuielilor de judecată - se respinge ca neîntemeiată.

Hotărârea este cu drept de atac în ordine de apel în Curtea de Apel Centru în termen de 30 zile, prin intermediul Judecătoriei Chişinău, sediul Centru, de la data pronunţării dispozitivului hotărârii.

Preşedintele şedinţei,
judecător **Victor Sîrbu**