Dosarul nr. **2a-762/23** judecătoria Edineț, sediul Briceni
Judecător Gh. Comerzan

D E C I Z I E
25 aprilie 2024
Colegiul Civil şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Bălți
În componenţa
președintele ședinței, judecător Adriana Garbuz
judecători Iulia Grosu Andrian Ciobanu
grefier Inna Oineagra

examinând, în ședință publică, cererea de apel declarată de Melnic Ludmila și Melnic Vasilii reprezentați de avocatul Lavric Andrei împotriva hotărârii Judecătoriei Edineț (sediul Briceni) din 27.04.2023, adoptată în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Cojocari Oleg către Melnic Ludmila și Melnic Vasilii privind înlăturarea obstacolelor, obligarea demolării construcției neautorizate și încasarea cheltuielilor de judecată și cererea de chemare în judecată reconvențională înaintată de Melnic Ludmila și Melnic Vasilii către Cojocari Oleg privind înlăturarea obstacolelor de folosire a imobilului,

a c o n s t a t a t:

Pretențiile reclamantului:

La data de 19 iulie 2019, Cojocari Oleg a înaintat cerere de chemare în judecată împotriva lui Melnic Ludmila și Melnic Vasilii, privind înlăturarea obstacolelor, obligarea demolării construcției neautorizate și încasarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii a indicat faptul că, în baza contractului de vânzare-cumpărare din 14.12.2016, înregistrat cu numărul 12394 de notarul public Guzun Aliona, a procurat imobilul amplasat la adresa *****, format din:

- 20,24% din terenul cu modul de folosință pentru construcții cu suprafața de 0,1739 hectare, cu numărul cadastral *****;
- construcția comercială, pentru prestarea serviciilor litera 03, cu suprafața totală de 200,5 metri pătrați, cu numărul cadastral *****.03;
- încăperea cu modul de folosință ne locativ 04, cu suprafața totală de 208,9 metri pătrați, cu numărul cadastral *****.04.

La data de 29.09.2019, pârâta Melnic Ludmila, în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 5631, a înregistrat în numele său bunul imobil cu numărul cadastral *****.02, având o suprafață de 100,8 metri pătrați, amplasat la adresa orașul *****, iar ulterior, la 18.12.2017, tot pârâta Melnic Ludmila, în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 7659, a înregistrat după sine cu drept de proprietate bunul imobil în mărime totală egală cu 6,78% din bunul imobil cu numărul cadastral *****, amplasat pe strada *****, care de fapt este alăturat de bunurile care aparțin reclamantului cu drept de proprietate.

La finele anului 2018, pârâta Melnic Ludmila împreună cu soțul său, Melnic Vasile, au început lucrările de construcție a unei construcții comerciale (pentru prestarea serviciilor) pe adresa or. *****, strada *****, adică alăturat de bunurile imobile ce aparțin reclamantului. Construcția afectează în mod evident drepturile de proprietate ale

reclamantului și îi creează obstacole în folosirea unei părți din imobil, acoperind accesul la lumină, etc.

A menționat că la începutul efectuării lucrărilor de către pârâții Melnic Ludmila și Melnic Vasile, de către Gojan Andrei și Gojan Liudmila, a fost înaintată o cerere către primăria orașului Briceni, prin care s-a avertizat cu privire la construcția neautorizată. Ca rezultat, primăria orașului Briceni i-a informat pe petiționarii Gojan Andrei și Gojan Liudmila despre faptul că în privința lui Melnic a fost întocmit un proces-verbal pentru comiterea contravenției prevăzute de art. 179 din Codul contravențional, adică executarea lucrărilor de construcție fără autorizație corespunzătoare în perioada lunilor ianuarie-februarie 2019, la adresa orașului *****, strada *****. Materialele au fost expediate pentru soluționare la Judecătoria Edineț, sediul Briceni.

Ulterior, la data de 23.03.2019, Melnic Vasilii a fost recunoscut vinovat de comiterea contravenției prevăzute de art. 179 Codul Contravențional al Republicii Moldova, fiindu-i aplicată o pedeapsă în formă de amendă în mărime de 3 000,00 lei.

A menționat faptul că la data de 14.01.2019, Agenția pentru Supravegherea Tehnică a întocmit un act de inspectare la locul efectuării lucrărilor de construcție, despre care a fost informată pârâta Melnic Ludmila. Totodată, a fost întocmită o prescripție privind sistarea lucrărilor de construcție a anexei de pe strada ***** din orașul Briceni.

La data adresării cererii în instanța de judecată, lucrările sunt sistate, însă construcția deja a fost ridicată și formează inconveniențe reclamantului, fiindu-i acoperite ferestrele de la bucătăria amplasată în subsol. Această situație, când părțile, în mod benevol, nu doresc să înlăture obstacolele nominalizate și să demoleze, tot benevol, construcția neautorizată, l-a determinat pe reclamant să se adreseze cu prezenta cerere în instanța de judecată. Prin această cerere, reclamantul solicită ca pârâții să fie obligați să nu îi formeze obstacole în folosirea imobilului său conform destinației și să fie obligați să demoleze construcția neautorizată amplasată în orașul *****, strada *****.

Cojocari Oleg a solicitat instanței obligarea pârâților Melnic Ludmila și Melnic Vasilii să nu-i creeze obstacole în folosirea imobilului cu numărul cadastral *****amplasată în or. *****; obligarea pârâților Melnic Ludmila și Melnic Vasilii să demoleze construcția neautorizată amplasată în ***** și obligarea pârâților Melnic Ludmila și Melnic Vasilii să-i recupereze cheltuielile de judecată, taxa de stat și cheltuielile privind asistența juridică conform bonurilor prezentate.

În drept și-a întemeiat pretențiile pe prevederile art. 500, 501, 585, 586 Cid Civil RM, și art. 13, 38, 56, 84, 166-167 Cod Procedură Civilă RM.

La data de 23.06.2020, Melnic Ludmila și Melnic Vasilii, reprezentați de avocatul Bandalac Efimia, au înaintat o cerere reconvențională împotriva lui Cojocari Oleg cu privire la înlăturarea obstacolelor de folosire a imobilului, proprietate privată.

În motivarea cererii, au indicat că la data de 29.09.2016, au procurat de la ***** un bun imobil cu suprafața de 100,8 metri pătrați, cu numărul cadastral *****.02, situat în or. *****. Bunul imobil este înregistrat în registrul bunurilor imobile după Melnic Ludmila și se află în vecinătate cu bunul imobil care aparține cetățeanului Cojocari Oleg.

La cererea lui Melnic Ludmila din 18.12.2017, dreptul de proprietate asupra terenului aferent construcției cu suprafața de 0,0118 ha, sau 6,78% din suprafața totală de 0,1739 ha, a fost înregistrat OCT Briceni.

La data de 01.08.2018, a procurat de la APL Briceni un teren cu suprafața de 0,0022 ha, situat în orașul Briceni, strada *****, cu destinația pentru construcții. Dreptul de proprietate asupra terenului indicat a fost înregistrat la OCT Briceni cu numărul cadastral *****. Acest teren este situat în fața imobilului care le aparține familiei Melnic cu drept de proprietate. Terenul menționat a fost procurat cu intenția de a construi o anexă la imobilul care le aparține. În acest sens, a fost înaintată o cerere la Primăria Briceni, cu privire la eliberarea actelor pentru construcția anexei.

Au notat că au început construcția anexei, fiind siguri că primăria va elibera actele solicitate.

Din momentul în care au început construcția, Cojocari Oleg, care le-a eliberat o declarație notarială că este de acord ca Melnic Ludmila să cumpere terenul din fața construcției și să efectueze construcții pe terenul respectiv, a anunțat APL Briceni că nu acordă dreptul la construcția anexei și prin diferite metode a făcut piedici în finalizarea construcției.

Au pregătit toate actele pentru construcție, însă Primăria Briceni nu le eliberează certificatul de urbanism, fapt ce a generat contestarea acțiunilor primăriei în instanța de judecată.

Au invocat că, efectuând reconstrucția imobilului său, după procurare și fără acte de construcții necesare, a acoperit complet o fereastră a imobilului ce aparține lui Melnic Ludmila și Melnic Vasilii, prin montarea unei uși în temelia existentă sub imobilul ultimilor, unde ca rezultat au apărut fisuri în pereții încăperilor ce le aparțin.

Mai mult, fără acordul lui Melnic Ludmila și Melnic Vasiii, a instalat pe peretele lateral ce le aparține un condiționer industrial, instalații electrice, sistem de canalizare și de aerisire, țevi de canalizare, instalații de gaz, lipsindu-i de posibilitatea de a efectua lucrări de încălzire a peretelui.

În urma acțiunilor lui Cojocari Oleg, au fost depuse petiții către Oficiul raional Briceni, SA Red Nord, Edineț-Gaz filiala Briceni și IP Briceni.

Ca urmare, Oficiul raional Briceni, SA Red Nord, Edineț-Gaz filiala Briceni l-a informat că Cojocari Oleg a amplasat cutia de evidență pe peretele altui consumator și că s-a emis prescripția nr. 44 din 21.01.2020 pentru înlăturarea încălcărilor.

De către IP Briceni au fost informați că faptele expuse în petiție se califică conform prevederilor art. 335 din Codul contravențional, fiind pornit dosar contravențional.

Melnic Ludmila și Melnic Vasilii au solicitat:

Obligarea pârâtului Cojocari Oleg de a nu crea obstacole în folosirea bunului imobil cu numărul cadastral *****.02, situat în orașul *****.

Obligarea pârâtului Cojocari Oleg să înlăture piedicile în folosirea imobilului care le aparține, prin demolarea părții de construcție care le-a acoperit fereastra, demontarea instalațiilor electrice, a condiționerului industrial, a sistemului de canalizare și aerisire, a instalațiilor de gazificare de pe peretele lateral al imobilului care le aparține.

Încasarea, din beneficiul pârâtului Cojocari Oleg, în beneficiul lui Melnic Ludmila și Melnic Vasile, a cheltuielilor de judecată conform bonurilor de plată.

În drept și-au întemeiat pretențiile pe prevederile art. 500, 501, 585 alin. (1), (2), 586 Cod Civil RM.

Poziția instanței de fond:

Prin hotărârea Judecătoriei Edineț (sediul Briceni) din 27.04.2023 acțiunea civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Cojocari Oleg a fost admisă:

- ✓ Au fost obligați Melnic Ludmila și Melnic Vasilii de a nu crea obstacole lui Cojocari Oleg în folosirea imobilului nr. cadastral *****, amplasat pe adresa or. *****;
- ✓ Au fost obligați Melnic Ludmila și Melnic Vasilii de a demola construcția neautorizată amplasată pe adresa *****;
- ✓ S-a încasat în mod solidar de la Melnic Ludmila și Melnic Vasilii în beneficiul lui Cojocari Oleg cheltuielile de judecată în sumă de 20 320,00 lei.

- Acțiunea reconvențională înaintată de Melnic Ludmila și Melnic Vasilii împotriva lui Cojocari Oleg privind înlăturarea obstacolelor de folosire a imobilului s-a admis parțial:

- ✓ A fost obligat Cojocari Oleg de a nu crea obstacole în folosirea de către Melnic Ludmila și Melnic Vasilii a bunului imobil cu nr. cadastral *****.02, situat în *****;
- ✓ A fost obligat Cojocari Oleg să înlăture piedicile în folosire a imobilului cu nr. cadastral *****.02, situat în *****, prin demontarea de pe peretele lateral al acestui imobilul a instalaţiilor electrice, condiţionerului industrial, sistemului de canalizare şi aerisire, instalaţiilor de gazificare;
- ✓ S-a încasat de la Cojocari Oleg în beneficiul lui Melnic Ludmila și Melnic Vasilii cheltuielile de judecată în sumă de 7 110,00 lei;
- ✓ Acțiunea reconvențională Melnic Ludmila și Melnic Vasilii împotriva lui Cojocari Oleg în partea cerinței de demolare a părţii de construcţie care a acoperit fereastra a fost respinsă ca neîntemeiată.

Solicitarea apelantului:

La data de 25.05.2023 Melnic Ludmila și Melnic Vasilii reprezentați de avocatul Lavric Andrei au contestat hotărârea primei instanțe, solicitând casarea parțială a acesteia în partea ce ține de admiterea acțiunii inițiale și în această parte să fie pronunțată o nouă hotărâre de respingere a acțiunii înaintate de Cojocari Oleg.

Potrivit art.362 alin.(1) Cod de procedură civilă, termenul de declarare a apelului este de 30 de zile de la data pronunțării dispozitivului hotărârii, dacă legea nu prevede altfel.

Dispozitivul hotărârii a fost pronunțat la 27.04.2023 astfel apelul din 25.05.2023 a fost declarat în termen.

Argumentele părților:

În motivarea apelului, apelanții și-au manifestat dezacordul cu hotărârea atacată indicând că o consideră neîntemeiată si nefondată, circumstanțele importante pentru soluționarea cauzei nu au fost constatate și elucidate pe deplin iar normele de drept material au fost aplicate eronat.

Au menționat că instanța nu a ținut cont de faptul că Cojocari Oleg prin declarație notarială a dat acordul ca familia Melnic să efectueze construcții pe terenul ce le aparține în proprietate pe cote părți.

Cu referire la prescripția seria AST nr. 000860 din 14.01.2019, actul de inspectare din 14.01.2019 emise de Agenția pentru supraveghere Tehnică și raportului de expertiză judiciară nr. 197 din 12.12.2022, consideră că instanța de fond nu a ținut cont că Agenția pentru supraveghere Tehnică și raportul de expertiză invocă efectuarea unor construcții nefinisate, pe suprafața terenului înregistrate cu numerele cadastrale ***** cu adresa or. Briceni, str. ***** cu suprafața de 0,0022 ha ce aparține în exclusivitate doar familiei Melnic şi nu lui Cojocari Oleg.

Au reținut că instanța nu a ținut cont de prevederile art.521 Cod Civil potrivit căruia „Construcțiile și lucrările subterane sau de la suprafața terenului sunt prezumate a fi făcute de proprietarul terenului pe cheltuiala sa și îi aparțin acestuia până la proba contrară. Prin lucrări se înțeleg plantarea, precum şi amenajările aduse unui teren care nu se încorporează în mod durabil în acesta". Familia Melnic a efectuat construcția doar a unui perete care delimitează hotarul terenului cu numerele cadastrale ***** cu adresa or. *****, str. ***** cu suprafața de 0,0022 ha ce aparține în exclusivitate doar familiei Melnic de terenul proprietate publică fără să iasă din hotarele acestuia.

În drept și-au întemeiat cererea de apel pe prevederile art.360, 365, 386 alin. (1) lit. a); b); d), 387 lit. c); d) CPC RM.

În cadrul ședințelor de judecată în ordine de apel, apelantul Melnic Vasilii a susținut în întregime cererea de apel depusă, solicitând casarea hotărârii Judecătoriei Edineț (sediul Briceni) din 27.04.2023 și pronunțarea unei hotărâri noi prin care cererea de chemare în judecată depusă de către Cojocari Oleg să fie respinsă. A mai declarat că prin hotărâre judecătorească a fost amendat fără demolare pentru că a început construcția fără autorizație, ca urmare stopând construcția și achitând amenda, adresându-se instituțiilor corespunzătoare pentru a acumula actele necesare, respectivul eveniment a avut loc cu 6 ani în urmă, inițial s-a adresat la Primăriei pentru a i se elibera certificatul de urbanism, care a fost obținut mult mai târziu fiind obligați prin instanța de judecată.

Reprezentantul apelanților Melnic Vasilii și Melnic Ludmila a susținut în întregime cererea de apel depusă, solicitând casarea hotărârii Judecătoriei Edineț (sediul Briceni) din 27.04.2023 și pronunțarea unei hotărâri noi prin care cererea de chemare în judecată depusă de către Cojocari Oleg să fie respinsă iar suplimentar a invocat faptul că lucrările de construcție efectuate de către familia Melnic nu reprezintă una capitală ci doar una temporară. Familia Melnic a discutat și cu experți în domeniu construcției, astfel conform normelor în construcții din 01.12.2018 p.4/8 solurile sau demisolurile nu sunt obligatorii de a avea anumite geamuri ci doar un sistem de aerisire, care conform materialelor cauzei există, cu atât mai mult că geamurile nu sunt înregistrate dar sunt amplasate la propria inițiativă a Cojocari Oleg. La fel, a menționat că familia Melnic a început construcția unui singur perete pentru delimitarea construcției sale, iar în urma stopării construcției a fost amplasat un acoperiș din lemn pentru a nu se acumula deșeuri. La momentul actual familia Melnic nu creează impedimente asupra dreptului de proprietate a lui Cojocari Oleg. La etapa respectivă proiectul construcției a fost verificat de Urban-

Proiect iar la data de 04.04.2024 a fost prezentat în original la Primărie pentru eliberarea autorizației de construcții, care n-au putut-o prezenta, invocând faptul că Primăria are termen de 10 zile din momentul înaintării cererii pentru a da răspuns. La etajul unu, construcția care aparține familiei Melnic, are sistem de canalizare care parcurge prin subsol și care familia Cojocari a blocat-o în mod intenționat, fapt constatat de Apa-canal Dondușeni, astfel litigiul la care a făcut trimitere reprezentantul intimatului nu are legătură cu litigiul în cauză. Totodată conform f.d. 24, 27-28, a accentuat asupra faptului că la materialele cauzei sunt prezentate poze în care se observă geamul subsolului, inclusiv pozele raportului de expertiză care arată faptul că este construit un perete pentru delimitarea hotarelor, fără acte corespunzătoare la acel moment, or actualmente sunt la finele acumulării respectivelor acte, astfel nu ar fi rezonabil din punct de vedere economic de a demola această construcție pentru ca ulterior să o reconstruiască deja cu actele în regulă.

Reprezentantul intimatului Cojocari Oleg, avocatul Șova Victor a pledat pentru respingerea cererii de apel și menținerea hotărârii Judecătoriei Edineț (sediul Briceni) din 27.04.2023. Suplimentar a insistat asupra faptului că construcția ridicată de familia Melnic îi încurcă la folosirea bunului imobil ce-i aparține cu drept de proprietate lui Cojocari Oleg.

Aprecierea instanței de apel:

Analizând argumentele apelului în raport cu materialele cauzei, colegiul civil consideră că acesta urmează a fi respins cu menținerea hotărârii instanței de fond din următoarele considerente.

Potrivit prevederilor art. 385 lit. a) Cod de procedură civilă, instanţa de apel, după de judecă apelul, este în drept să respingă apelul şi să menţină hotărârea primei instanţe.

Colegiul Civil remarcă că hotărârea Judecătoriei Edineț (sediul Briceni) din 27.04.2023 este întemeiată, sunt expuse toate circumstanțele care au importanță pentru soluționarea cauzei și care au fost verificate în ședința de judecată multilateral, complet.

Prima instanţă a examinat cauza sub toate aspectele, cu respectarea normelor de drept material şi procedural, apreciind la justa valoare probele administrate în conformitate cu prevederile art. 130 Cod de procedură civilă, RM şi a pronunțat o hotărâre legală şi întemeiată.

Conform art. 373 Cod de procedură civilă, (1) instanţa de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referinţelor şi obiecţiilor înaintate, legalitatea şi temeinicia hotărârii atacate în ceea ce priveşte constatarea circumstanţelor de fapt şi aplicarea legii în primă instanţă.

(2) În limitele apelului, instanţa de apel verifică circumstanţele şi raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanţe, precum şi cele care nu au fost stabilite, dar care au importanţă pentru soluţionarea cauzei, apreciază probele din dosar şi cele prezentate suplimentar în instanţă de apel de către participanţii la proces.

Astfel, instanța de apel se va expune în privința legalității hotărârii primei instanțe în limita apelului declarat și anume contestarea hotărîrii în latura admiterii cererii de chemare în judecată înaintată de Cojocari Oleg.

Potrivit materialelor cauzei, pe data de 14 decembrie 2016, în baza contractului de vânzare-cumpărare, Cojocari Oleg a obținut dreptul de proprietate asupra 20,24% din terenul destinat construcțiilor cu suprafața de 0,1739 hectare, cu numărul cadastral *****, asupra construcției comerciale de prestare a serviciilor litera 03, cu suprafața egală cu 200,5 m.p. cu nr. cadastral *****.03 și asupra încăperii cu dreptul de folosință 04 cu suprafața totală egală cu 208,9 m.p. cu nr. cadastral *****.04 (Vol. I, f.d. 5-11).

Acest fapt reiese implicit și din certificatul eliberat la data de 26.12.2016 de către Agenția Relații Funciare și Cadastru, Oficiul cadastral teritorial Briceni, filiala Î.S. „Cadastru" (Vol. I, f.d. 11-13) și certificatul eliberat la data de 26.12.2016 de Agenția Relații Funciare și Cadastru, Oficiul cadastral teritorial Briceni, filiala Î.S. „Cadastru" (vol. I, f.d. 14).

Conform certificatului eliberat de Instituția Publică „Agenția Servicii Publice" Serviciul cadastral teritorial „Briceni" la data de 27.12.2017, bunul imobil cu nr. cadastral *****.02 îi aparține lui Melnic Ludmila conform contractului de vânzare/cumpărare nr. 5631 din 29.09.2016, iar din bunul imobil cu nr. cadastral ***** Melnic Ludmila deține cota-parte în mărime de 6,78% (Vol. I, f.d. 64-66).

Potrivit certificatului de căsătorie nr. CS-V 0892582 din 06.04.2011, Melnic Vasilii și Melnic Ludmila sunt soți (Vol. I, f.d. 48), astfel proprietatea asupra bunului imobil cu nr. cadastral ***** îi aparține atât Ludmilei Melnic cât și lui Melnic Vasile.

Potrivit certificatului eliberat de Instituția Publică „Agenția Servicii Publice" serviciul cadastral teritorial „Briceni" din data de 14.09.2018, bunul imobil cu nr. cadastral ***** îi aparține cu drept de proprietate lui Melnic Ludmila cu cota parte 1,0, fiind amplasat în r-nul *****, str. ***** (Vol I, f.d. 67).

Conform Imaginii nr. 9 din raportul de expertiză judiciară nr. 197 din 12 decembrie 2022, bunurile imobile cu nr. cadastral ***** și ***** se află în imediată vecinătate (Vol. II, f.d. 20).

Prin decizia Consiliului Orășenesc Briceni nr. 5/25 din 10 octombrie 2018, Ludmilei Melnic i s-a permis construirea anexei cu magazinul comercial pe terenul propriu cu suprafața 0.0022 ha, nr. cadastral ***** situat pe str. *****, lucrările de construcție, în ordine obligatorie urmau să aibă loc doar în baza certificatelor corespunzătoare de urbanism și autorizațiilor de construcție (Vol. I, f.d. 68).

Potrivit prescripției seria AST nr. 000860 din 14.01.2019 și actul de inspectare din 14.01.2019 emise de Agenția pentru supraveghere Tehnică s-a constatat că în rezultatul verificării anexei comerciale amplasată în *****, se executau lucrări de construcție a anexei, a fundației și zidărie din piatră de beton, fiind executate în lipsa certificatului de urbanism pentru proiectare, studiul tehnic, proiectul de execuție, specialiștilor, autorizației de construcție (Vol. I, f.d. 18-19; 20-22).

În conformitate cu prevederile art. 2 a Legii nr. 163 din 09-07-2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţie, autorizaţie de construire reprezintă actul, eliberat de către emitent, prin care se autorizează executarea lucrărilor de construcţie în temeiul şi cu respectarea certificatului de urbanism pentru proiectare şi a documentaţiei de proiect elaborate şi verificate.

Conform art. 12 alin. (1) a legii nr. 163 din 09-07-2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţie, autorizaţia de construire se emite de către primarul unităţii administrativ-teritoriale în baza cererii proprietarului, în baza cererii deținătorului dreptului de superficie asupra terenului, cu acordul scris al proprietarului terenului, iar în cazul reţelelor inginereşti şi de comunicaţii electronice şi al elementelor de infrastructură asociată acestor reţele – în baza cererii investitorului/beneficiarului sau a furnizorului de reţele publice de comunicaţii electronice (anexa nr. 3^1), 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;

b) b) certificatul de urbanism pentru proiectare;

c) extrasul din documentaţia de proiect, cuprinzând memoriul explicativ, planul general (plan de situaţie, plan trasare), faţadele, soluţiile cromatice, proiectul de organizare a executării lucrărilor de construcţie. Pentru autorizarea lucrărilor de infrastructură tehnico-edilitară, fațadele și soluțiile cromatice nu se prezintă în extrasul documentației de proiect;

d) raportul unic de verificare a documentației de proiect pentru construcție, elaborat conform regulamentului aprobat de Guvern;

e) buletinul de identitate (în cazul persoanei fizice) sau certificatul de înregistrare (în cazul persoanei juridice);

f) contractul privind supravegherea de autor, semnat de către solicitant (beneficiar) şi proiectant;

g) extrasul din procesul-verbal al şedinţei Consiliului Naţional al Monumentelor Istorice de pe lângă Ministerul Culturii privind avizarea pozitivă a proiectului de execuţie, în cazul proiectării intervenţiilor la monumentele de istorie, artă sau arhitectură ori în zonele construite înscrise în Registrul monumentelor Republicii Moldova ocrotite de stat;

h) certificatul de descărcare de sarcină arheologică, în cazurile prevăzute la art. 6 alin. (2) şi (3) din Legea nr. 218/2010 privind protejarea patrimoniului arheologic;

i) decizia cu privire la acordul de mediu sau, după caz, decizia privind evaluarea prealabilă, precum și acordul de mediu sau, după caz, concluzia privind evaluarea biodiversității, în cazul emiterii acestora de către Agenția de Mediu, în conformitate cu Legea nr. 86/2014 privind evaluarea impactului asupra mediului;

j) actul care atestă dreptul de proprietate sau dreptul de superficie asupra terenului;

k) acordul scris al proprietarului pentru lucrările de construcție planificate de superficiar. Sunt exceptate de la obligația de a deține și de a prezenta acordul scris al proprietarului administrațiile și rezidenții zonelor economice libere care au înregistrat dreptul de superficie în registrul bunurilor imobile, pentru lucrările de dezvoltare a

infrastructurii de producție (construcția halelor industriale) și a infrastructurii tehnico-edilitare în zonele economice libere, necesare în vederea desfășurării activităților prevăzute de Legea nr. 440/2001 cu privire la zonele economice libere.

Potrivit art. 2 din legea nr. 163 din 09-07-2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţie, certificatul de urbanism pentru proiectare reprezintă actul cu caracter reglementator, eliberat de către emitent, prin care se fac cunoscute solicitantului (beneficiarului) prescripţiile şi elementele ce caracterizează regimul juridic, economic, tehnic şi arhitectural-urbanistic al unui imobil/teren, stabilite prin documentaţia de urbanism şi de amenajare a teritoriului, şi care permite elaborarea documentaţiei de proiect.

Reieșind din dispozițiile art. 3 legea nr. 163 din 09-07-2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţie, certificatul de urbanism pentru proiectare se elaborează şi se emite de către primarul unităţii administrativ-teritoriale în baza cererii proprietarului, în baza cererii deținătorului dreptului de superficie asupra terenului, cu acordul scris al proprietarului terenului, iar în cazul reţelelor inginereşti şi de comunicaţii electronice şi al elementelor de infrastructură asociată acestor reţele - în baza cererii investitorului/ beneficiarului sau a furnizorului de reţele publice de comunicaţii electronice, în care se indică locul amplasării imobilului/terenului şi la care se anexează, în original şi în copii, următoarele documente:

b) buletinul de identitate (pentru persoană fizică) sau certificatul de înregistrare (pentru persoană juridică);

c) raportul de expertiză tehnică, în caz de reconstruire, restaurare, modificare sau consolidare a imobilului existent, elaborat de către experţi tehnici atestaţi;

c^1) actul care atestă dreptul de proprietate sau dreptul de superficie asupra terenului;

c^2) acordul scris al proprietarului terenului pentru lucrările de construcție planificate de superficiar. Sunt exceptate de la obligația de a deține și de a prezenta acordul scris al proprietarului administrațiile și rezidenții zonelor economice libere care au înregistrat dreptul de superficie în registrul bunurilor imobile, pentru lucrările de dezvoltare a infrastructurii de producție (construcția halelor industriale) și a infrastructurii tehnico-edilitare în zonele economice libere, necesare în vederea desfășurării activităților prevăzute de Legea nr. 440/2001 cu privire la zonele economice libere.

Potrivit art. 21 alin. (1) legea nr. 163 din 09-07-2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţie, certificatele de urbanism şi autorizaţia de construire/desfiinţare se emit de către primarii municipiilor, oraşelor, comunelor şi satelor pentru construcţii (lucrări de construcţie/desfiinţare) de orice destinaţie şi tip de proprietate.

Iar în conformitate cu prevederile art. 28 alin. (1) construcțiile executate în lipsa sau cu încălcarea autorizației de construire/documentației de proiect se consideră construcții neautorizate.

Prevederile alin. (2) al aceluiași articol indică expres asupra faptului că încălcarea prevederilor prezentei legi atrage, după caz, răspunderea contravențională sau penală.

La caz, a fost stabilit cu certitudine că lucrările de construcție asupra anexei comerciale amplasate în or. *****, str. ***** au avut loc fără autorizația de construire și

fără certificatul de urbanism pentru proiectare, prin urmare, construcția este una neautorizată.

În conformitate cu art. 22 alin. (1) legea nr. 721 din 02-02-1996 privind calitatea în construcţii, investitorii sunt persoane fizice sau juridice care finanţează şi realizează investiţii sau intervenţii la construcţiile existente în sensul legii şi răspund de îndeplinirea următoarelor obligaţii principale referitoare la calitatea construcţiilor:

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

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

Potrivit art. 33 a legii nominalizate, cetățenii şi persoanele cu funcţii de răspundere care au săvârșit fapte care potrivit legii constituie contravenţii se sancţionează conform Codului contravențional al Republicii Moldova.

Prin hotărârea Judecătoriei Edineț, sediul Briceni nr. 4-36/2019 din 29.03.2019 Melnic Vasilii a fost recunoscut vinovat de comiterea contravenției prevăzute de art. 179 Cod Contravențional RM, fiindu-i aplicată o amendă în mărime de 60 u.c. în sumă de 3000 lei (Vol. II, f.d. 40-41).

Prin urmare, Colegiul Civil constată că concluziile instanței de fond cu privire la demolarea construcției neautorizate amplasate pe adresa ***** sunt juste.

Într-o altă ordine de idei, potrivit concluziilor raportului de expertiză judiciară nr. 197 din 12.12.2022 (Vol. II, f.d. 16), lucrările de edificare a construcției nefinisate, pe suprafața terenurilor înregistrate cu numerele cadastrale ***** cu adresa ***** cu suprafața de 0,0022 ha și *****cu adresa *****, cota parte 6,78 din suprafața totală, alăturată bunurilor imobile construcții comerciale, prestarea serviciilor, lit. „01”, lit. „02” și lit. „03”, s-au executat în lipsa actelor necesare corespunzător prevederilor legii nr. 163 din 09.07.2010 privind autorizarea lucrărilor de construcții și legii nr. 721 – XIII din 02.02.1996 privind calitatea în construcții, iar conform pct. 2 din concluziile raportului de expertiză nominalizat, procesele distructive și deformaționale depistate la bunul imobil înregistrat cu nr. cadastral *****.01.004, cotă parte din bunul imobil construcție bază lit. „01” și bunul imobil înregistrat cu nr cadastral 401106.251.02 amplasate pe suprafața terenului înregistrat cu nr. cadastral ***** cu adresa *****, prezintă starea tehnică nesatisfăcătoare și necorespunderea cerințelor normative în construcție în conformitate cu criteriul A- rezistență și stabilitate, B- siguranță în exploatare, C- siguranță la foc, D- igienă, sănătatea oamenilor, refacerea și protecția mediului înconjurător, fapt ce influențează și are impact negativ asupra modului de exploatare cu nerespectarea normativelor tehnice în construcții, normelor sanitare și normelor anti incendiare. Impactul negativ de bază caracterizat prin starea tehnică nesatisfăcătoare dotată cu defecte tehnice, duce la lipsa utilizării în siguranță cu deprecierea valorii de piață a bunurilor imobile investigate cu nr. cadastrale *****.*****, *****.02 cu adresa *****, corespunzător destinației.

Art. 1 Primul protocol adițional la Convenția Europeană pentru Apărarea Drepturilor Omului și a Libertăților Fundamentale, art-le 46 alin. 1), 46 alin.5) al Constituției R.M., art. 500 alin. 1) Cod civil, menționează că dreptul de proprietate este garantat. Orice

persoană fizică sau juridică are dreptul la respectarea bunurilor sale. Proprietarul are drept de posesiune, de folosință și de dispoziție asupra bunului. Persoana fizică stăpânește bunurile, le folosește și administrează de sine stătător pentru a-și satisface necesitățile personale, pentru activitatea economică, inclusiv cea de întreprinzător și în alte scopuri ce nu contravin legii.

Colegiul Civil reține că potrivit art. 501 aliniatele (1) și (2) din Codul civil, (1) proprietatea este, în condiţiile legii, inviolabilă.

(2) 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 condiţiile legii.

Potrivit art. 543 alin. 1 și 2 din Codul Civil, (1) Proprietatea este comună în cazul în care asupra unui bun au drept de proprietate doi sau mai mulţi titulari. (2) Proprietatea comună poate apărea în temeiul legii sau în baza unui act juridic.

În conformitate cu art. 544 alin. 1 și 2 Cod Civil, proprietatea comună poate fi caracterizată prin delimitarea cotei fiecărui proprietar (proprietate pe cote-părţi) sau prin nedelimitarea cotelor-părţi (proprietate în devălmăşie). (2) Dacă bunul este comun, proprietatea pe cote-părţi se prezumă până la proba contrară.

Iar potrivit art. 545 alin. 1 Cod Civil, fiecare coproprietar este proprietarul exclusiv al unei cote-părţi ideale din bunul comun. Cotele-părţi sunt prezumate a fi egale până la probă contrară. Dacă bunul a fost dobândit printr-un act juridic, nu se va putea face probă contrară decât prin înscrisuri.

În conformitate cu art. 546 alin. 1 și 2 Cod Civil, fiecare coproprietar are dreptul de a folosi bunul proprietate comună pe cote-părţi în măsura care nu schimbă destinaţia lui şi nu aduce atingere drepturilor celorlalţi coproprietari. (2) Modul de folosire a bunului comun se stabileşte prin acordul coproprietarilor sau, în caz de divergenţe, prin hotărâre judecătorească în baza unei aprecieri echitabile a intereselor tuturor coproprietarilor.

Potrivit art.586 Cod civil, 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 influenţe reciproce

Conform art. 588 din Codul civil, (1) proprietarul poate cere interzicerea ridicării sau exploatării unor construcţii sau instalaţii despre care se poate afirma cu certitudine că prezenţa şi utilizarea lor atentează în mod inadmisibil asupra terenului său.

Reiterând normele la care s-a făcut referire, Colegiul Civil menționează că proprietarul are drept de posesiune, de folosinţă şi de dispoziţie asupra bunului. Dreptul de proprietate este garantat și nimeni nu poate fi limitat de dreptul său de proprietate.

În cazul în care dreptul de proprietate asupra unui bun imobil aparține mai multor persoane, proprietate este comună pe cote părți.

Fiecare coproprietar este proprietarul exclusiv al unei cote-părţi ideale din bunul comun. Însă, în anumite situației, legiuitorul a stabilit îngrădirea dreptului de proprietate. Printre îngrădirile dreptului de proprietate se enumeră şi dreptul de vecinătate, care reprezintă o limitare legală a dreptului de proprietate şi cu o sferă de aplicare redusă.

Acesta se explică prin faptul că normele dreptului de vecinătate sunt aplicabile numai între proprietarii terenurilor sau bunurilor imobile vecine.

În atare ordine de idei, analizând normele legale la care s-a făcut referire raportate la raportul de expertiză judiciară nr. 197 din 12.12.2022 prezentat și anexat la materialele cauzei, Colegiul Civil constată ca fiind corectă concluzia instanței de fond privitor la obligarea Ludmilei Melnic și Melnic Vasile de a nu crea obstacole lui Cojocari Oleg, în folosirea imobilului nr. Cadastral *****, amplasat pe adresa or. *****.

Colegiul va desconsidera argumentele apelanților referitor la existența hotărârii Judecătoriei Edineț (sediul Central) din 19.08.2020 prin care s-a obligat Primăria or. Briceni să elibereze certificatul de urbanism pentru proiectare și construire a anexei la magazinul comercial amplasat pe terenul cu nr. cadastral ***** cu suprafața de 0,0022 ha situat în or. *****, str. *****, or lucrările asupra construcției neautorizată au avut loc în anul 2019, iar la acel moment, acte permisive referitor la edificare construcției nu au existat.

Cu privire la argumentul apelanților în legătură cu existența declarațiilor coproprietarilor bunului imobil cu nr. cadastral *****, anexate la materialele cauzei, inclusiv și a lui Cojocari Oleg, (Vol. II, f.d. 109-115), Colegiul Civil reține că existența acestora nu scutește apelanții de efectuarea lucrărilor de construcție în conformitate cu legislația în vigoare legea nr. 721 din 02-02-1996 privind calitatea în construcții și legea nr. 163 din 09-07-2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție. Argumentul apelului precum că apelanților li sa eliberat certificatul de urbanism și alte acte necesare construcției astfel demolarea constucției nu este rezonabilă, nu este temei de casare a hotărîrii și de respingere a acțiunii or, pentru edificarea unei construcții este necesar și un proiect și la caz, construcția care urmează a fi edificată poate fi amplasată diferit de cea existentă.

Astfel, din considerentele menţionate şi având în vedere faptul că, hotărârea primei instanţe este întemeiată şi legală, iar motivele invocate de apelant sunt vădit neîntemeiate, Colegiul Civil ajunge la concluzia de a respinge apelul declarat şi de a menţine hotărârea primei instanţe.

În temeiul art.385 lit. a), 390 CPC RM colegiul civil și de contencios administrativ al Curții de Apel Bălți

Decide:

Apelul declarat de Melnic Ludmila și Melnic Vasilii se respinge.

Hotărârea Judecătoriei Edineț (sediul Briceni) din 27.04.2023, adoptată în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Cojocari Oleg către Melnic Ludmila și Melnic Vasilii privind înlăturarea obstacolelor, obligarea demolării construcției neautorizate și încasarea cheltuielilor de judecată și cererea de chemare în judecată reconvențională înaintată de Melnic Ludmila și Melnic Vasilii către Cojocari Oleg privind înlăturarea obstacolelor de folosire a imobilului se menține.

Decizia este definitivă dar poate fi atacată cu recurs la Curtea Supremă de Justiție în termen de 2 luni de la comunicare prin intermediul Curții Supreme de Justiție.

Președintele ședinței,

Judecător: Adriana Garbuz

Judecătorii Iulia Grosu Andrian Ciobanu