Dosarul nr. 2-1844/25
2-25016080-12-2-06022025-1

H O T Ă R Î R E
în numele Legii

04 noiembrie 2025 mun. Chișinău

Judecătoria Chişinău (sediul centru)
Instanţa compusă din:
Preşedintele şedinţei,
judecătorul Octavian Dvornic
Grefier Caraman Adriana

a examinat în sediul instanţei de judecată, în şedinţa de judecată publică, cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Griza Aculina către Spînu Lidia, Spînu Chiril, intervenienți accesorii Griza Mihail, Leah Valerii privind obligarea demolării balconului, încasarea cheltuielilor de judecată,

a constatat:

Argumentele participanților la proces

La 4 februarie 2025, Griza Aculina s-a adresat cu o cerere de chemare în judecată împotriva Spînu Lidia, Spînu Chiril, solicitând :

- obligarea copârâților Spînu Lidia şi Spînu Chirill să demoleze din cont propriu balconul edificat la nivelul doi a bunului imobil lit. 12, casă de locuit individuală. înregistrată cu nr. cadastral 0100104.129.12, amplasat în mun. Chișinău, str.*****. 3.
- încasarea în mod solidar din contul pârâților Spînu Lidia şi Spînu Chirill în beneficiul reclamantei Griza Aculina cheltuielile de judecată compuse din asistență juridică, taxa de stat 250 lei și taxa de timbru în mărime de 200 lei.

În susținerea acțiunii a indicat faptul că Griza Aculina deține cu drept de proprietate bunul imobil cu nr. cadastral 0100104.129.05 cu suprafața de 96,40 m.p., amplasat în mun. Chişinău, str.*****.

Asupra acoperișului bunului imobil cu nr. cadastral 0100104.129.05 cu suprafața de 96,40 m.p., amplasat în mun. Chişinău, str.*****, se extinde edificarea balconului la nivelul doi a bunului imobil lit. 12, casă de locuit individuală, înregistrată cu nr. cadastral 0100104.129.12, care aparține cu drept de proprietate comună în devălmășie lui Spînu Chirill şi Spînu Lidia Forma, tipul şi suprafața balconului balconului edificat la nivelul doi a bunului imobil lit. 12, casă de locuit individuală, înregistrată cu nr. cadastral 0100104.129.12, urma a fi executată în baza unui raport de expertiză tehnică şi a actelor permisive.

Orice proprietar de bunuri imobile este în drept să execute lucrări de construcție/reparație în conformitate cu prevederile legale prevăzute de Codul urbanismului şi construcțiilor nr. 434 din 28.12.2023.

Modul de amplasare şi edificare a balconului edificat la nivelul doi a bunului imobil lit. 12, casă de locuit individuală, înregistrată cu nr. cadastral 0100104.129.12, amplasat în mun. Chişinău, str.*****, din punct de vedere tehnic are impact negativ asupra modului de utilizare şi exploatare a bunului imobil construcție lit. 05, cu nr. cadastral 0100104.129.05 cu aceiaşi adresa.

Elementele constructive ale balconului edificat la nivelul doi a bunului imobil lit. 12, casă de locuit individuală, înregistrată cu nr. cadastral 0100104.129.12, afectează modul de întreținere şi exploatare bunul imobil cu nr. cadastral 0100104.129.05, ambele amplasate în mun. Chişinău, str.*****, cu deprecierea valorii de piață.

Normele în construcție se stabilesc de Legea nr. 721 din 02.02.1996 privind calitatea în construcții. Calitatea construcției, constituie rezultanta caracteristicilor de comportare a acestora în exploatare, în scopul satisfacerii, pe întreaga durată de existență, a exigențelor utilizatorilor şi colectivităților. Sistemul calității în construcții, conduce la realizarea şi exploatarea construcției de calitate corespunzătoare, în scopul protejării vieții oamenilor, a bunurilor acestora, a societății şi a mediului înconjurător. Sistemul calității în construcții se aplică în mod diferențiat, în funcție de categoriile de importanță ale construcțiilor conform regulamentelor şi procedurilor de aplicare a fiecărei componente a sistemului.

Exploatarea construcțiilor accesorii se referă la utilizarea eficientă şi în condiții de siguranță a acestor tipuri de construcții. Modul de exploatare al acestora trebuie să respecte reglementările legale şi tehnice specifice, care asigură siguranța utilizatorilor şi a mediului înconjurător.

Impactul negativ asupra bunul imobil cu nr. cadastral 0100104.129.05, amplasat în mun. Chişinău, str.*****, care aparține cu drept de proprietate Aculinei Griza, în urma executării lucrărilor de construcție a balconului de către Spînu Chirill şi Spînu Lidia constă în: lipsa siguranței la incendii; imposibilitatea demarării lucrărilor de reconstrucție/extindere asupra imobilului; deteriorarea elementelor constructive în procesul de scurgere a apelor produse în urma precipitațiilor; lipsa vizibilității.

Circumstanțele invocate mai sus, se confirmă prin raportul de expertiză extrajudiciară nr. 111 din 05 septembrie 2024, elaborat de expertul judiciar Achimov Anatolie.

În vederea soluționării pe cale extrajudiciară a litigiului, la data de 27 noiembrie 2024 a solicitat de la pârâți demolarea din cont propriu a balconului edificat la nivelul doi a bunului imobil lit. 12, casă de locuit individuală, înregistrată cu nr. cadastral 0100104.129.12, amplasat în mun. Chişinău, str.*****, care l-e aparține cu drept de proprietate.

La data de 05 decembrie 2024 pârâții au recepționat cererea prealabilă, însă până la data depunerii cererii de chemare în judecată nu au oferit nici un răspuns şi nu au demolat balconul edificat ilegal.

Reclamanții prin cererea depusă indicând prevederile art. 585 alin. (1) –(3), 586, 588 alin.(1) Cod Civil, susțin că balconul edificat de către copârâții Spînu Lidia şi Spînu Chiril la nivelul doi a bunului imobil lit. 12, casă de locuit individuală, înregistrată cu nr. cadastral 0100104.129.12, afectează modul de întreținere şi exploatare bunul imobil cu nr. cadastral 0100104.129.05 care aparține cu drept de proprietate reclamantei Griza Aculina, ambele amplasate în mun. Chişinău, str.*****, cu deprecierea valorii de piață, provocând lipsă de siguranță în caz de incendii; imposibilitatea demarării lucrărilor de reconstrucție/extindere asupra imobilului; deteriorarea elementelor constructive în procesul de scurgere a apelor produse în urma precipitațiilor; lipsa vizibilității, acest balcon urmează a fi demolat.

Pe parcursul examinării cauzei reprezentantul reclamanților a depus cerere prin care a solicitat atragerea în proces a lui Griza Mihail în calitate de intervenient accesoriu, menționând că potrivit extrasului din registrul bunurilor imobile Griza Aculina este coproprietar împreună cu soțul Griza Mihail.(f.d. 43)

În ședința de judecată reclamanta Griza Aculina și reprezentatul reclamantului avocat Cașu Iulian au susținut acțiunea și a au solicitat admiterea acesteia în varianta formulată.

Reprezentatul pârâtului Spînu Lidia, avocat Covaliov Natalia în ședința de judecată acțiunea nu a recunoscut și a solicitat respingerea acesteia ca fiind neîntemeiat.

În referința depusă a menționat faptul că la data de 02.10.2002, Spînu Chiril și Spînu Lidia, în baza contractului nr.4351 a procurat 1/6 cotă-parte din bunul imobil din str. *****, mun. Chișinău.

În baza Actului de recepție finală nr. 467 din 10.10.2018 a fost dată în exploatare și înregistrată în Registrul bunurilor imobile: Casa de locuit (P+1E) cu nr. cad. 0100104.129.12, lit.C din str. *****, mun. Chișinău.

La baza emiterii Actului de recepție finală nr. 467 din 10.10.2018 a stat inclusiv și Certificatul de inspectare din 28.08.2018. La cap. I din Certificatul de inspectare: Date generale despre clădire - este menționat că imobilul este compus din: Partea principală – 62,8 m.p., balcon – 4,9 m.p. și pridvor 3,6 m.p.

Conform planului geometric al construcției, care a fost recepționat de ASP la data de 10.10.2018 este indicat că nivelul 1E are balcon.

Atrage atenția asupra faptului că Spînu Chirill și Spînu Lidia, la recepția casei de locuit (P+1E) cu nr. cad. 0100104.129.12, lit.C din str. *****, mun. Chișinău au obținut și acordul tuturor vecinilor/coproprietarilor din ograda comună.

Astfel, coproprietarul Ciobanu Maria a dat acordul la construcția și legiferarea noii construcții fapt ce se confirmă prin Declarația notarială nr. 5064 din 01.07.2004.

Coproprietarul Leah Valerii, Josan Maria, Griza Mihail (soțul dnei Aculina) a dat acordul la construcția și legiferarea noii construcții. Cu planul reconstrucției sunt cunoscuți, fapt ce se confirmă prin Declarația notarială nr. 1266 din 25.03.2004.

Coproprietarul Griza Mihail (soțul dnei Aculina) a dat acordul la demolare și la reconstrucția cotelor-părți, fapt ce se confirmă prin Declarația notarială nr. 542 din 15.02.2003.

Astfel, luând în considerație toate documentele prezentate, autoritatea publică locală a recepționat, iar ASP a înregistrat Casa de locuit (P+1E), care include și balconul (obiectul prezentei acțiuni) cu nr. cad. 0100104.129.12, lit.C din str. *****, mun. Chișinău.

Conform pozelor anexate la prezenta este evident că a fost construit și ulucul la acoperiș.

În această ordine de idei este de menționat și faptul că legalitatea Actului de recepție finală nr. 467 din 10.10.2018 a fost deja obiect al verificării de către instanța de judecată. Astfel, prin Hotărîrea Judecătoriei Chișinău sediul Rîșcani din 01.02.2021 a fost respinsă acțiunea Aculinei Griza către ASP, persoană terță Spînu Chiril și Spînu Lidia privind anularea actelor administrative, declararea nulă a actului de recepție finală și obligarea autorității publice de a radia înregistrarea din registrul bunurilor imobile. Hotărîrea Judecătoriei Chișinău sediul Rîșcani din 01.02.2021 a devenit irevocabilă la data de 04.03.2021.

Referitor la concluziile expertului Achimov Anatolie menționează că sunt niște concluzii pripite și se formează impresia ca dumnealui nici nu a vizualizat obiectul. Ori în cazul în care ieșea la fața locului cu siguranța ar fi văzut că: - Balconul nu are acoperiș – respectiv nu se scurg ape pluviale care s-ar scurge pe acoperișul imobilului nr.05. - Balconul nu acoperă acoperișul imobilului nr.05. - Casa cu nr. 12 are uluc, iar scurgerea acestuia este în celălalt colț al casei. - Ba din potrivă, imobilului nr.05 nu are uluc, iar apele pluviale se scurg la temelia casei nr. 12 astfel, înrăutățind rezistența casei nr. 12. - Iar în cazul în care, proprietarul imobilului nr.05, ar fi avut, măcar câtuși de puțin, grijă de acest imobil nu ar fi ajuns în starea deplorabilă în care se află acum (fără uși și ferestre, tencuială, pod, podea). Și se mai îndrăznește să se vorbească despre deprecierea valorii din cauza balconului casei nr.12.

Luând în considerație cele menționate supra solicit respingerea cererii ca fiind neîntemeiată.

Pârâtul Spînu Lidia în ședința de judecată nu s-a prezentat, fiind reprezentat de către avocatul ales, Covaliov Natalia.

Pârâtul Spînu Chiril în ședința de judecată nu s-a prezentat, procedura de citare a fost efectuată, instanța a considerat posibil examinarea cauzei în lipsă.

Intervenientul accesoriu Griza Mihail în ședința de judecată nu s-a prezentat, procedura de citare a fost efectuată, prin cererea depusă a solicitat examinare cauzei în lipsă și admiterea acțiunii formulate de către Griza Aculina.(f.d ,50-51)

Intervenientul accesoriu Leah Valerii în ședința de judecată nu s-a prezentat, procedura de citare a fost efectuată, prin cererea depusă la 1 octombrie 2025 a solicitat examinarea cauzei în lipsă. Totodată a menționat că nu recunoaște acțiunea depusă de Griza Aculina și solicită să fie respinsă. (f.d. 79).

Aprecierea instanței de judecată

Ascultând explicațiile participanților la proces, studiind materialele cauzei, analizând temeiurile invocate de reprezentatul reclamantului în cererea de chemare în judecată, temeiurile invocate de pârâții, materialele cauzei, cât și explicațiile participanților la proces, bazându-se pe cercetarea completă și nepărtinitoare a tuturor probelor propuse spre administrare în cadrul cercetării judiciare, instanța de judecată relevă următoarele:

În conformitate cu art. 118 alin. (1), (3) Cod de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel. Circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea justă a pricinii sânt determinate definitiv de instanţa judecătorească pornind de la pretenţiile şi obiecţiile părţilor şi ale altor participanţi la proces, precum şi de la normele de drept material şi procedural ce urmează a fi aplicate.

Conform art. 121 Cod de procedură civilă, instanţa judecătorească reţine spre examinare şi cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existenţa sau inexistenţa de circumstanţe, importante pentru soluţionarea justă a cazului, iar art. 122 prevede că, circumstanţele care, conform legii, trebuie confirmate prin anumite mijloace de probaţiune nu pot fi dovedite cu nici un fel de alte mijloace probante. Admisibilitatea probelor se determină în conformitate cu legea în vigoare la momentul eliberării lor.

Potrivit art. 130 alin. (1) Cod de procedură civilă, 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.

În conformitate cu art. 239 Cod de procedură civilă, hotărârea judecătorească trebuie să fie legală şi întemeiată.

Hotărârea întemeiată se bazează pe dovezile ce corespund cu cerințele despre pertinența lor, adică care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existența sau inexistența de circumstanţe, importante pentru soluţionarea justă a cazului.

În conformitate cu art. 240 alin.(1), (3) Cod de procedură civilă, la deliberarea hotărârii, instanţa judecătorească apreciază probele, determină circumstanţele care au importanţă pentru

soluţionarea pricinilor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părţi, legea aplicabilă soluţionării pricinii şi admisibilitatea acţiunii. Instanţa judecătorească adoptă hotărârea în limitele pretenţiilor înaintate de reclamant.

Potrivit art. 46 alin. (1) din Constituţia Republicii Moldova, dreptul la proprietate privată, precum şi creanţele asupra statului sunt garantate.

Totodată, potrivit art. 1 din Protocolul nr. 1 la Convenţia pentru Apărarea Drepturilor Omului şi a Libertăţilor Fundamentale, orice persoană fizică sau juridică are dreptul la respectarea bunurilor sale. Nimeni nu poate fi lipsit de proprietatea sa decât pentru o cauză de utilitate publică şi în condiţiile prevăzute de lege şi de principiile generale ale dreptului internaţional.

Instanța de judecată reține că, în calitate de „bun”, protejat de art. 46 din Constituţia Republicii Moldova şi de art. 1 din Protocolul nr. 1 la Convenţia Europeană, poate fi recunoscut orice element al activului patrimonial al persoanei care are valoare economică.

Conform prevederilor art. 500 alin. (1), (2) Cod civil, proprietarul are dreptul de posesiune, de folosinţă şi de dispoziţie asupra bunului. Dreptul de proprietate este perpetuu.

În conformitate cu art. 501 alin. (1), (2) Codul civil, proprietatea este, în condiţiile legii, inviolabilă. Dreptul de proprietate este garantat. Nimeni nu poate fi silit de a ceda proprietatea sa, afară numai pentru cauză de utilizate publică pentru o dreaptă şi prealabilă despăgubire. Exproprierea se efectuează în condiţiile legii.

Potrivit art. 546 alin.(1) 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

Potrivit art. 585 Cod civil, Dacă dreptul proprietarului este tulburat în alt mod decît prin uzurpare sau privare de posesie, proprietarul este în drept să ceară instanţei să fie apărat. El poate cere, de asemenea, despăgubiri pentru prejudiciul cauzat. Pot fi solicitate despăgubiri şi în cazul în care nu se cere încetarea încălcării sau executarea acestei cerinţe este imposibilă.

(2) Instanţa de judecată poate să dispună apărarea proprietarului, în funcţie de circumstanţe, prin interzicerea tulburării iminente, interzicerea tulburării curente, precum şi înlăturarea consecinţelor tulburării din trecut.

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

Potrivit art. 586 Cod civil, proprietarii terenurilor vecine sau ai altor bunuri imobile învecinate, pe lîngă respectarea drepturilor şi obligaţiilor prevăzute de lege, trebuie să se respecte reciproc. Se consideră vecin orice teren sau alt bun imobil de unde se pot produce influenţe reciproce.

Potrivit art. 588 Cod civil, 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. Dacă construcţia sau instalaţia a fost ridicată respectându-se distanţa de la hotar stabilită de lege, demolarea sau interzicerea exploatării acestora poate fi cerută doar în cazul în care afectarea inadmisibilă s-a produs în mod evident.

Pornind de la conţinutul normelor de drept material ce reglementează dreptul la proprietate, precum şi ţinând cont de unele repere jurisprudenţiale ale Curţii Constituţionale (e.g. HCC nr. 30 din 01 noiembrie 2016, §37; HCC nr. 110 din 25 ianuarie 1996, etc.), proprietatea privată consacră dreptul titularului de a poseda, folosi şi dispune de un bun în mod absolut, exclusiv şi perpetuu, în limitele stabilite de lege.

În ședința de judecată s-a constatat că potrivit extrasului din registrul bunurilor imobile, reclamantul Griza Aculina împreună cu Griza Mihail sunt proprietarii bunului imobil înregistrat cu nr. cadastral 0100104.129.05, iar pârâții Spînu Lidia și Spînu Chiril dețin în proprietate bunul imobil cu nr. cadastral 0100104.129.12 amplasat în mun. Chișinău str. Fântânilor 28. Ambele imobile ale părților fiind amplasate pe terenul pentru construcții cu nr. cadastral 0100104.129 și fiind folosite în comun cu alți coproprietari. (f.d. 26-28)

Reclamantul invocând încălcarea dreptul de proprietate de către pârâți a înaintat prezenta acțiune solicitând obligarea pârâților să demoleze balconul edificat la etajul doi al bunului imobil cu nr. cadastral 0100104.129.12 amplasat în mun. Chișinău str. Fântânilor 28, indicând afectarea modului de întreținere și exploatare a bunului imobil cu nr. cadastral 0100104.129.05 ce aparțin reclamantei.

La caz instanța notează că în susținerea pretenției de demolare a prezentat Raportul de expertiză extrajudiciară nr. 111 din 05 septembrie 2024 întocmit de către expertul judiciar Achimov Anatolie.

Astfel, în concluzia dată în Raportul de expertiză extrajudiciară nr. 111 din 05 septembrie 2024 s-a menționat că:1.Elementele constitutive ale balconului deificat la nivelul doi al bunului imobil lit. 12, casa de locuit individuală, afectează modul de întreținere și exploatare a bunului imobil, construcție accesorie lit. ”05”, ambele amplasate pe suprafața terenului cu adresa mun. Chișinău str. Fântânilor 28, cu deprecierea valorii

2. Deprecierea bunului imobil construcție accesorie lit."05", înregistrată cu numărul cadastral 0100104.129.05, în urma demarării lucrărilor de construcție a balconului la nivelul doi a bunului imobil lit."12”, casă de locuit individuală, ambele amplasate pe suprafața terenului cu adresa mun. bunului Chişinău, sectorul Botanica, str. Fântânilor, nr.28, este egală cu 35% din valoarea inițială a la perioada estimării.

3. Impactul negativ asupra bunului imobil construcție accesorie lit."05", înregistrată cu numărul cadastral 0100104.12905, în urma executării lucrărilor de construcție a balconului la nivelul doi a bunului imobil lit."12", casă de locuit individuală, ambele amplasate pe suprafața terenului cu siguranții adresa mun. Chișinău, sectorul Botanica, str. Fântânilor, nr.28, poate fi caracterizat ca: lipsa la incendii; imposibilitatea demarării lucrărilor de reconstrucție/extindere bunului asupra scurgere imobil construcție accesorie lit."05"; deteriorarea elementelor constructive în procesul de a apelor produse în urma precipitațiilor abundente; lipsa viziabilitații.(f.d 12-20)

Astfel reclamantul prin prezenta acțiunea menționat edificarea balconului a fost executată în lipsa actelor permisive cât și în lipsa unui raport de expertiză.

Ca urmare luând în considerare cele menționate de către partea reclamantă, instanța atestă că la materialele cauzei a fost prezentat Actul de recepție a construcțiilor și instalațiilor aferente nr. 467 din 10 octombrie 2018 potrivit căreia comisia de recepție finală, în baza constatărilor făcute a propus spre recepție finală casa de locuit : (P+1E) cu nr. cad. 0100104.129.12, lit.C din str. *****, mun. Chișinău. Obiectul cu nr. cad. 0100104.129.12, fiind descris cu destinația casă de locuit compus din casa de locuit nr. cad. 0100104.129.12, lit.C, suprafața șa sol 62,8 m.p., suprafața totală interioară 91 m.p. , inclusiv suprafața locuibilă 55,4m.p. , numărul de nivele (P+1E)- 2 două conform certificatului despre rezultatele inspectării bunului imobil 0100/18/106317 din 28 august 2018. (f.d. 59)

Așadar se notează că la baza emiterii Actului de recepție finală nr. 467 din 10 octombrie 2018 a stat inclusiv și Certificatul despre rezultatele inspectării bunului imobil din 28 august 2018.

Din conținutul certificatului despre rezultatele inspectării bunului imobil 0100/18/106317 din 28 august 2018, specialistul din cadrul Departamentului Cadastru a efectuat și măsurat bunul imobil și a constatat că bunul imobil cu nr. cadastral 0100104.129.12, lit. C, este compus din nivelele P + 1E, iar la capitolul descrierea generală a clădirii fiind indicat că imobilul este compus din: Partea principală – 62,8 m.p., balcon – 4,9 m.p. și pridvor 3,6 m.p. (f.d 60-61)

Conform planului geometric al construcției cu nr. cadastral 0100104.129.12, casa de locuit cu lit. ”C”, care a fost recepționat de Agenția Servicii Publice la data de 10 octombrie 2018 este indicat că nivelul 1E are balcon. (f.d. 65)

Corespunzător instanța mai atrage atenția și a supra faptului că la materialele cauzei au fost prezentate declarațiile autentificate notarial ale coproprietarilor Ciobanu Maria, Leah Valerii, Josan Mihail, Griza Mihail prin care își exprimă acordul la demolarea cotei părți din imobil din str. Fântânilor 28 și pentru construcția și legiferarea noii construcții pe aceiași adresă de către coproprietarul Spânu Chiril (f.d. 67-69)

Prin declarația notarială nr. 1266 din 25 martie 2004. coproprietarii Leah Valerii, Josan Maria și Griza Mihail au dat acordul la construcția și legiferarea noii construcții. Cu planul reconstrucției sunt cunoscuți. În legătură cu acest fapt nu au nici o pretenție și nu vor avea pe viitor.

Acord similar a fost semnată separat și de către coproprietarul Griza Mihail la 15 februarie 2003, potrivit căruia ultimul a dat acordul la demolare și la construcția cotelor-părți din proprietatea imobiliară din str. Fântânilor 28 mun. Chișinău. Cu planul reconstrucției este cunoscut, pretenții materiale nu are și nu va avea pe viitor, fapt ce se confirmă prin Declarația notarială nr. 542 din 15.02.2003.(f.d. 69)

Astfel, luând în considerație toate documentele prezentate, autoritatea publică locală a recepționat, iar ASP a înregistrat Casa de locuit (P+1E), care include și balconul (obiectul prezentei acțiuni) cu nr. cad. 0100104.129.12, lit.C din str. *****, mun. Chișinău.

Corespunzător la caz instanța reține că prin hotărârea judecătoriei Chișinău sediul Rîșcani nr. 3-1153/2019 din 01 februarie 2021 a fost respinsă cererea de chemare în judecată depusă de Griza Aculina către Agenția Servicii Publice, terț Spînu Chiril și Spînu Lidia cu privire la anularea refuzului Agenţiei Servicii Publice din 01/G-86/19 din 12.03.2019; declararea nulă a actului de recepţie finală nr. 467 din 10.10.2018; a obliga Agenţia Servicii Publice a radia înregistrarea din registrul bunurilor imobile a bunului cu nr. cadastral 0100104129.12 și a constata nesoluționarea în termenul legal al cererii depuse G-21/18 din 04.02.2019. Hotărârea devenită irevocabilă la 04 martie 2021. (f.d 70)

La fel, instanța notează că deși reclamantă invocă că balconul edificat la etajul doi al imobilului ce-i aparține pârâților îi creează impedimente de utilizare și exploatare a bunului imobil construcția cu lit. 05 cu nr. cadastral 0100104.129.05 ce-i aparține reclamantei, la materialele dosarului lipsesc probe ce ar atesta acest fapt.

Or potrivit imaginilor foto și a planurilor cadastrale prezentate la materialele cauzei, balconul de la imobilul pârâților nu se intersectează și nici nu este deasupra bunului imobil ce aparține reclamantei, or imobilul cu nr. cadastral 0100104129.12, lit. ”C” deținut de către pârâți este vis-a vis de imobilul reclamantei Griza Aculina și nu are nimic comun cu imobilul nr. 05 ce-i aparține acestei, și nici nu îngrădește calea de acces.(f.d. 23,29-30

Corespunzător instanța reține că pe parcursul examinării cauzei nu a fost prezentat material probator care ar atesta că imobilul pârâților a fost edificat cu încălcarea suprafeței deținute de către pârâți cu drept de proprietate, iar amplasarea balconului de la nivelul doi a bunului imobil

ce aparțin pârâților are un impact negativ asupra modului de utilizare și exploatare a bunului imobil construcție cu nr. 05 ce aparține reclamantei.

De asemenea instanța mai notează și faptul că pârâții în referința depusă au subliniat faptul că balconul casei nr.12 cu nr. cadastral 0100104129.12, lit. ”C” nu are acoperiș, iar casa cu nr. 12 are uluc, respectiv nu se scurg ape pluviale care s-ar scurge pe acoperișul imobilului nr.05, fapt ce se confirmă și prin imaginile foto anexate la materialele cauzei. (f.d. 71-73)

La fel s-a menționat că balconul casei nr.12 nu este deasupra și nici nu astupă acoperișul imobilului nr.05, fapt care nu a fost probat contrariu de către partea reclamantă.

În plus după cum se distinge din imaginile foto precum și planul cadastral balconul casei nr 12 este construit în interiorul schemei liniilor construcției și nu depășește demisiunile casei.

Referitor la argumentul reclamantului cu privire la faptul că prin edificarea balconului la etajul doi se atestă un impact negativ asupra modului de folosire și exploatarea a bunului imobil construcția cu nr 05 cu nr. cadastral 0100104.129.05, făcând trimitere la concluzie din raportul de expertiză extrajudiciară nr. 111 din 5.09.2024, instanța notează că potrivit art.158 alin (4,5,6) Cod de procedură civilă raportul de expertiză este examinat în şedinţă de judecată şi evaluat în ansamblu cu celelalte probe. Părţile şi alţi participanţi la proces sînt în drept să obiecteze împotriva raportului de expertiză şi împotriva altor probleme ce ţin de acesta.

Raportul de expertiză nu este obligatoriu pentru instanţa judecătorească şi se apreciază conform art.130. Respingerea lui însă trebuie să fie motivată.

Conform art. 130 alin.(5) Cod de procedură civilă proba este declarată ca fiind veridică dacă instanţa constată prin cercetare şi comparare cu alte probe că datele pe care le conţine corespund realităţii.

Instanța de judecată reține că la stabilirea impactului negativ asupra bunului imobil construcția accesorie lit. ”05” în urma executării lucrărilor de construcție a balconului la nivelul doi a bunului imobil lit. 12 nu s-a ținut cont de toate actele deținute/prezentate de către ambii proprietarii imobilelor respective, or din conținutul reportului de expertiză prezentat se atestă că accesul la construcția accesorie cu nr 05 cu nr. cadastral 0100104.129.05 investigată a fost organizată din partea stradală a străzii Fântânilor, iar despre inspectarea casei nr.12 cu nr. cadastral 0100104129.12, lit. ”C” nu sunt reflectate careva mențiuni.

Ca urmare, rezultă că expertiza extrajudiciară a fost elaborat la solicitarea reclamantei și doar cu prezentarea înscrisurilor prezentate de către aceasta, corespunzător și expertul nu a stabilit dacă balconul este construit cu depășirea limitelor de hotar, astfel instanța de judecată nu va reține concluziile din acest raport, or aceste sunt incomplete, precum și nu a confirmat circumstanțele invocate în acțiune în cumul cu probele prezentate la materialele cauzei.

Iar în corespundere cu prevederile art. 121 Cod de procedură civilă, Instanţa judecătorească reţine spre examinare şi cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existenţa sau inexistenţa de circumstanţe, importante pentru soluţionarea justă a cazului.

Luând în considerație cele menționate instanța nu atestă temei pentru care ar obliga pârâții să demoleze balconul casei nr.12, considerent pentru care va respinge solicitarea reclamantului privind demolarea balconului respectiv.

Cât privește cerința privind încasarea cheltuielilor de judecată, se reține că în conformitate cu art. 94 alin.(1) Cod de procedură civilă, instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească părţii care a avut cîştig de cauză toate cheltuielile de judecată. Dacă acţiunea reclamantului a fost admisă parţial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată

proporţional părţii admise din pretenţii, iar pîrîtului – proporţional părţii respinse din pretenţiile reclamantului.

Conform art.96 alin.(1) Cod de procedură civilă, instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să compenseze părţii care a avut cîştig de cauză cheltuielile ei de asistenţă juridică, în măsura în care acestea au fost reale, necesare şi rezonabile.

În circumstanțele descrise, având în vedere că pretențiile formulate de către reclamant împotriva Spînu Lidia, Spînu Chiril. s-au dovedit a fi neîntemeiate, instanța de judecată va respinge pretențiile reclamantului referitor la încasarea cheltuielilor de judecată sub forma taxei de stat, și taxei de timbru, cheltuieli de asistență juridică care sunt subsidiare acțiunii de bază și este determinată de admitere sau respingere acțiunii, ca fiind neîntemeiat.

Cu referire la solicitarea reprezentatului pârâtului Spînu Lidia, avocat Covaliov Natalia privind încasarea cheltuielilor de judecată, judecătorul notează că potrivit art. 94 alin (1) cod de procedură civilă, Instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere, părţii care a avut cîştig de cauză cheltuielile de judecată. Dacă acţiunea reclamantului a fost admisă parţial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporţional părţii admise din pretenţii, iar pîrîtului – proporţional părţii respinse din pretenţiile reclamantului.

Potrivit art.96 alin.(1) Cod de procedură civilă, instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să compenseze părţii care a avut cîştig de cauză cheltuielile ei de asistenţă juridică, în măsura în care acestea au fost reale, necesare şi rezonabile.

Corespunzător, potrivit art.96 alin.(1^1) Cod de procedură civilă, cheltuielile menţionate la alin.(1) se compensează părţii care a avut cîştig de cauză dacă aceasta a fost reprezentată în judecată de un avocat.

Reieșind din norma citată supra și raportată la speță, instanța remarcă că, pe parcursul examinării litigiului pârâtul a fost reprezentat în instanța de judecată de către avocatul Covaliov Natalia ce acționează în temeiul mandatului nr. 1711987 din 27.02.2025 (f.d 41), iar pentru serviciile de asistență juridică au fost suportate cheltuieli în mărime de 5200 lei, confirmate prin ordinul de încasarea a numerarului din 21 martie 2025.(f.d 57)

Conform pct.15 al Recomandării Consiliului Uniunii Avocaţiilor din 30.03.2012 privind cuantumul onorariilor avocaţiilor şi compensarea de către instanţele de judecată a cheltuielilor de asistenţă juridică, pornind de la practica CEDO, cheltuielile pentru asistenţa juridică trebuie să fie necesare, realmente angajate şi rezonabile ca mărime.

Conform pct.21^1 a hotărîrii Plenului Curții Supreme de Justiție cu privire la practica aplicării de către instanţele judecătoreşti a legislaţiei despre încasarea cheltuielilor de judecată în cauzele civile nr. 25 din 28.06.2004, soluţionînd cererile de restituire a cheltuielilor pentru asistenţă juridică acordată, instanţele vor reţine următoarele: Pornind de la practica CEDO, cheltuielile pentru asistenţa juridică trebuie să fie necesare, realmente angajate şi rezonabile ca mărime. Pentru dovada cheltuielilor suportate, prin prisma practicii CEDO, se evidenţiază necesitatea prezentării, de către partea care pretinde compensarea cheltuielilor, a următoarelor documente: a. dovada achitării onorariilor avocaţilor (copii de pe dispoziţiile de plată prin virament sau bonurile de plată); b. copia de pe facturile de strictă evidenţă, emisă pentru clienţi-persoane juridice şi în alte cazuri stabilite de legislaţie; c. listă detaliată a actelor/acţiunilor efectuate de avocat şi a timpului aferent acestora (cu tariful şi orarul).

În context, reținând dovada achitării onorariului avocatului, complexitatea cauzei, dificultatea întrebărilor juridice ridicate de speţă, aportul avocatului la soluţionarea cauzei, participarea în cadrul ședințelor de judecată, timpul şi munca depusă de avocat, rezultatul

obţinut, instanţa de judecată, admite cererea reprezentantului pârâtului și va încasa suma de 5200 lei cu titlu de cheltuieli de asistenţă juridică, care este una reală, necesară şi rezonabilă.

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

h o t ă r ă ş t e:

Cererea de chemare în judecată depusă de Griza Aculina către Spînu Lidia, Spînu Chiril, intervenienți accesorii Griza Mihail, Leah Valerii privind obligarea demolării balconului, încasarea cheltuielilor de judecată, se respinge ca neîntemeiată.

Se admite cererea înaintată de Spînu Lidia cu privire la încasarea cheltuielilor de asistență juridică.

Se încasează de la Griza Aculina în beneficiul Lidiei Spînu cheltuielile de asistență juridică în sumă de 5200 (cinci mii două sute) de lei.

Hotărîrea este cu drept de atac în ordine de apel la Curtea de Apel Centru în termen de 30 zile, prin intermediul Judecătoriei Chişinău (sediul centru).

Preşedintele şedinţei
judecătorul Octavian Dvornic