Dosarul nr.2-4086/23

HOTĂRÎRE
În numele legii

31 decembrie 2024 **mun.Chişinău**

Judecătoria Chișinău (Sediul Rîșcani)
Instanța compusă din:
Președintele ședinței, judecătorul Veronica Jomiru-Niculiță
Grefier Victorița Colesnic

a judecat în ședință publică cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată înaintată de Popovici Teodor, Popovici Tamara, Popovici Marian, Gurduială Maria, Rață Dumitru și Rață Olga către Marîniuc Valeriu, intervenient accesoriu Consiliul și Primăria mun.Chișinău cu privire la recunoașterea faptului atentării inadmisibile prin demararea reconstrucției imobilului, înlăturarea obstacolelor şi restabilirea imobilului la situația inițială,

c o n s t a t ă :

<u>Aspecte de procedură.</u>

La 09 aprilie 2019, Mihail Florea, Marian Popovici, Maria Gurduiala, Dumitru Rață și Olga Rață, reprezentați de avocatul Natalia Covaliov, au depus cerere de chemare în judecată împotriva lui Valeriu Mariniuc cu privire la recunoașterea faptului atentării inadmisibile asupra imobilelor, obligarea înlăturării obstacolelor prin demolarea construcției (vol.I, f.d.4-5 verso).

La 17 aprilie 2019, cererea a fost repartizată în mod aleatoriu, judecătorului Lorina Ciubotaru și după verificarea condițiilor de formă, a fost acceptată în procedură contencioasă, la 21 mai 2019. Totodată a fost dispusă aplicarea măsurilor de asigurare a acțiunii prin interzicerea pârâtului, Marîniuc Valeriu de a efectua lucrări de construcții la *****din str.*****, mun.Chișinău până la etapa în care hotărârea judecătorească devine definitivă (vol.I, f.d.34-35).

Prin încheierea protocolară a fost admisă cererea din 03 noiembrie 2020 depusă de Popovici Tamara privind înlocuirea în proces a reclamantului Florea Mihail cu Popovici Tamara și Popovici Teodor, pe motivul procurării apartamentul nr.6 din str. *****, mun. Chișinău, fapt confirmat prin extrasul din Registrul bunurilor imobile (vol.I, f.d.151).

Ulterior, avocatul Covali Natalia a depus cerere de concretizare din numele reclamanților: Popovici Teodor, Popovici Tamara, Popovici Marian, Gurduială Maria, Rață Dumitru și Rață Olga (vol.I, f.d.164-170).

Prin hotărârea Judecătoriei Chișinău sediul Centru din 16.07.2021, acțiunea civilă s-a respins ca neîntemeiată (vol.I, f.d.200, 204-208).

Prin decizia Curții de Apel Chișinău nr.2a-4381/2021 din 15.02.2022 a fost respinsă cererea de apel depusă de avocatul Covali Natalia în interesul lui Popovici Teodor, Popovici Tamara, Popovici Marian, Gurduială Maria, Rață Dumitru și Rață Olga și a fost menținută hotărârea Judecătoriei Chișinău sediu Centru din 16.07.2021 (vol.II, f.d.7-23).

Prin decizia Curții Supreme de Justiției din 08.06.2022 a fost casată decizia Curții de Apel Chișinău din 15.02.2022 cu remiterea cauzei spre rejudecare la Curtea de Apel Chișinău în alt complet de judecată (vol-II, f.d.48-67), iar prin decizia Curții de Apel Chișinău nr.2a-2555/22 din 30.11.2022 a fost casată hotărârea Judecătoriei Chișinău sediu Centru din 16.07.2021, cu remiterea cauzei spre rejudecare într-un alt complet (vol-II, f.d.113-130).

Potrivit fișei de repartizare a dosarului la 24.02.2023, cererea a fost repartizată în mod aleatoriu, judecătorului Veronica Jomiru-Niculița, iar prin încheierea din 27.02.2023 a fost acceptată în procedură contencioasă (vol.II, f.d.133-134).

Ținând cont de decizia instanței de apel din 30.11.2022, prin încheierea protocolară din 15.05.2023 s-a atras în proces ca intervenient accesoriu, Primăria mun.Chișinău (vol.II, f.d.158).

Prin încheierea din 15.05.2023 s-a dispus respingerea cererii de aplicare a măsurii de asigurare a acțiunii înaintată de avocatul, Natalia Covali (vol.II, f.d.189).

La fel, prin încheierea din 14.07.2023 a fost dispusă respingerea cererii de aplicare a măsurii de asigurare a acțiunii înaintată de avocatul, Natalia Covali (vol-II, f.d.214).

Prin decizia instanței de recurs din 09.04.2024 s-a respins recursul cu menținerea încheierii din 14.07.2023 (vol.II-copie, f.d.137-152).

Prin încheierea din 01.11.2023 a fost admisă cererea avocatului, Covali Natalia și s-a dispus efectuarea expertizei în domeniul construcției cu încredințarea efectuării acesteia Centrului Expertize Independente „Cexin” SRL cu suspendarea procesului (vol-II, f.d.233-234).

Dosarul a fost restituit Judecătoriei Chișinău (sediul Rîșcani), fiind anexat raportul de expertiză nr.053 din 15.03.2024, motiv din care prin încheierea din 15 aprilie 2024 s-a dispus reluarea procesului (vol-III, f.d.1).

<u>Pretențiile și argumentele reclamanților în acțiunea concretizată:</u>

Prin acțiunea concretizată reclamanții solicită:

1) *recunoașterea faptului atentării inadmisibile de către Mariniuc Valeriu prin demararea reconstrucției apartamentului ***** din *****, mun.Chișinău asupra imobilelor:*

*-ap. nr.6 din *****, *****, proprietar-Popovici Teodor, Popovici Tamara,*

*-ap. ***** din *****, *****, proprietar- Popovici Marian,*

*-ap. nr.10 din *****, *****, proprietar- Gurduială Maria,*

*-ap.nr.11 din *****, *****, proprietar- Rață Dumitru și Rață Olga.*

2) *înlăturarea obstacolelor în folosirea imobilelor ce aparțin cu drept de proprietate reclamanților, prin demolarea lucrărilor de reconstrucție efectuate de către Mariniuc Valeriu la ***** din *****, ***** cu restabilirea imobilului la situația inițială (f.d.164-170, vol.I).*

În motivarea cererii de chemare în judecată, reclamanții au invocat că sunt proprietarii apartamentelor nr.6, 8, 10 și 11 din *****, mun.Chișinău, iar pârâtul este vecinul și coproprietarul blocului, care a început reconstrucția încăperii sale din blocul comun, dorind să extindă suprafața încăperii la sol și să edifice etajul superior – mansardă.

Nu sunt de acord cu demararea acestei construcții, deoarece este o construcție neautorizată, fapt confirmat prin răspunsul Direcției Generale Arhitectură Urbanism și Relații Funciare a Primăriei mun.Chișinău din 06 iunie 2018.

Deși pârâtul de mai mulți ani dorește să extindă încăperea sa, toți vecinii sunt împotrivă, deoarece le-ar fi încălcat dreptul de proprietate prin distrugerea rezistenței încăperilor, îngrădirea iluminatului natural a încăperilor ce le aparțin, iar extinderea la sol le îngrădește dreptul de posesie și folosință asupra terenului ce servește ca teren aferent pentru deservirea imobilelor. În prezent pârâtul a început demararea lucrărilor în lipsa documentației de proiect și a autorizației de construcție.

Susțin că în baza certificatului de urbanism pentru proiectare nr.3043i din 27 mai 2003 și autorizația de construire nr.981 din 13.03.2006, valabilitatea cărora deja este expirată, nu pot fi efectuate lucrări de construcție, fapt confirmat prin răspunsul Preturii sectorului Buiucani mun.Chișinău din 20.05.2013, iar lucrările care se demarau la acel moment se efectuau cu grave abateri de la documentația de proiect.

Potrivit constatărilor expertului judiciar din raportul de expertiză extrajudiciară din 11.12.2019, lucrările de construcție se demarau cu încălcări ale proiectului existent, iar la moment certificatul de urbanism și autorizația de construcție sunt expirate.

Ca urmare a demarării construcției de către pârât le sunt încălcate drepturile prevăzute de art.28, 48, 24, 25, 37, 36 și 47 din Constituție. La fel, sunt încălcate condițiile antiincendiare, deoarece autospecialele nu vor avea acces către imobil în caz de incendiu.

Afirmă că prin răspunsul DGAURF din 11.08.2020 reclamanții au fost informați că cererea lui Mariniuc Valeriu privind eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectarea reconstrucției *****din *****, ***** cu extinderea lui în baza schiței de proiect avizat la 10.06.2014 a fost respinsă.

Reiterează că lucrările de construcție se demarează neautorizat, or care a fost sensul întocmirii unei schițe de proiect în anul 2014 dacă pârâtul consideră că lucrările se demarează legal în baza certificatului de urbanism pentru proiectare nr.3043i din 27 mai 2003 și autorizația de construire nr.981 din 13.03.2006.

Mai invocă că în rezultatul cercetării apartamentului ***** din *****, ***** s-a constatat că demararea lucrărilor de construcție împiedică modul de utilizare și exploatare corespunzătoare a imobilului de către proprietar, fapt ce nu asigură buna vecinătate prevăzută de Constituția Republicii Moldova și Codul civil, Ori atât la obținerea certificatului de urbanism pentru proiectare nr.3043i din 27 mai 2003, cât și a autorizației de construire nr.981 din 13.03.2006 nu au fost prezentate acordurile vecinilor. La fel s-a stabilit în rezultatul cercetărilor de către expert că în realitate calea de acces către apartamentul ***** din str. *****, mun. Chișinău este doar de 30 cm, fapt ce demonstrează că accesul proprietarului și a bunurilor se face cu dificultate, precum și lipsa de iluminare naturală, fapt ce provoacă atât incomodități proprietarilor și duce la apariția mucegaiului și deprecierea valorii bunului.

Indică că potrivit procesului-verbal de măsurare a iluminării nr.897 din 01.10.2020 întocmit de Centru de Sănătate Publică, iluminatul natural la *****,8 și 10 nu corespund NCM C 04.02.2017 și constituie 0,27-0,48 (norma este de 0,5).

De asemenea se indică că Pretura sectorului Buiucani mun.Chișinău prin răspunsul din 02.10.2019 confirmă că lucrările au fost stopate de către Inspecția de Stat în Construcții din cauza lipsei actelor permisive. Astfel, poziția pârâtului precum că lucrările sunt executate autorizat sunt neîntemeiate, or probele anexate la materialele cauzei demonstrează contrariul.

<u>Argumentele pârâtului:</u>

Avocatul lui Mariniuc Valeriu – Kovali Vladimir a depus referință la cererea de chemare în judecată, solicitând respingerea acțiunii ca fiind neîntemeiată.

A indicat că la 03 aprilie 2003 Mariniuc Valeriu a obținut permisiunea Consiliului municipal Chișinău în proiectarea reconstruirii apartamentului ***** din *****, ***** cu extinderea lui în dimensiuni și construirea mansardei, în temeiul deciziei Consiliului municipal Chișinău nr.14/11-5 din 03 aprilie 2003, iar ca urmare a respectivei decizii i-a fost eliberat certificatul de urbanism nr.3043 din 27 mai 2003 și autorizația de construire nr.981 din 13 martie 2006.

Menționează că în temeiul actelor permisive și proiectului de efectuare a lucrărilor, Mariniuc Valeriu a efectuat lucrări de structură și rezistență a apartamentului, a ridicat și betonat carcasa construcției, iar la momentul inițierii acțiunii în instanța de judecată, executa lucrările de finisare interioare și exterioare, cele invocate fiind confirmat prin fotografiile anexate de către reclamanți.

Remarcă că anterior demarării procesului de executare a lucrărilor, Mariniuc Valeriu a obținut acordul vecinilor la executarea reconstrucției apartamentului cu extindere și dare în exploatare și anume: Polisciuc Vladinir proprietarul ***** din str. *****, mun. Chișinău, Chitoroagă Sava proprietarul *****, Florea Mihail proprietarul *****, Chih Bogdan proprietarul*****, Pascari Vladimir proprietarul*****, care la 29 mai 2017 a înstrăinat imobilul reclamantului Rață Dumitru.

Susține că pârâtul este la muncă în Germania din luna decembrie 2016 pentru a acumula surse financiare în finisarea construcției, iar în luna septembrie a fost la înmormântarea tatălui său și a aflat despre intențiile vecinilor-reclamanți (vol.I, f.d. 56-57).

Argumentele participanților în ședința de judecată:

În pledoarii, *reclamantul Popovici Marian și avocatul reclamanților-Dumbravă Cristina* au susținut integral cererea de chemare în judecată, solicitând admiterea acesteia pe motivele de fapt și de drept invocate (vol.III, f.d.4-7, 96-111).

S-a reiterat că prin edificarea anexei la *****din str.*****, față de locuințele reclamanților nu este respectată distanţa admisibilă dintre clădiri minim de 6 m prevăzută de pct.7.1 din Normativul în construcții NCM B 01.85:2019 Sistematizarea și amenajarea localităților urbane și rurale, aprobat prin Ordinul Ministerului economiei și infrastructurii nr. 97 din 12.04.2019, fapt constatat și prin Raportul de expertiză judiciară nr.053, unde este indicat că nu sunt respectate exigentelor invizibilității reciproce.

La fel a indicat că se atentează asupra iluminatului natural din locuințele reclamantilor, prin prisma procesul-verbal *****97 de măsurare a iluminării din 01.10.2020 și se constată încălcarea Normativului în construcții NCM C.04.02:2017 Exigențele funcționale. Iluminatul natural şi artificial.

Extinderea în dimensiuni nu doar la sol, ci și în partea superioară a anexei la ap.7, încălcă dreptul la iluminare naturală a *****, 8, 10. Concluzia expertului că nu există legătură cauzală, este contradictorie cu răspunsul la întrebarea 5, unde expertul a menționat expres că a fost încălcat normativul în construcții NCM B 01:05:2019, unde distanța minimă dintre construcții este de 6 m, mai ales de la ferestrele încăperilor locative.

Nerespectarea „Normativul în construcții NCM E.03.02-2014-Protecția împotriva incendiilor a clădirilor și instalațiilor", constatată de expertul judiciar, unde distanța între *****, constituie de facto 1,38-1,47m, distanța între ap. ********** si anexa la ap. *****, constituie de facto 2,65m, reclamanților le este pusă în pericol integritatea locuințelor, integritatea vieții si sănătăţii.

La fel și prin starea tehnică a construcției (constatarea expertului Achimov A. în raportul de expertiză extrajudiciară nr.155) este pusă în pericol securitatea reclamanților care zilnic trec pe lângă anexa la ap. ***** și securitatea locuintelor acestora.

Constatările că lucrările de construcție se efectuează cu grave abateri de la normativele în construcții, de la documentația de proiect, cu încălcările de rigoare privind calitatea în construcții, iar pe şantier se regăsesc persoane ce nu sunt atestate în domeniul construcției sunt indicate de Pretura sectorului Bulucani, cât și de Inspectoratul Naţional pentru Supraveghere Tehnică.

Faptul că starea tehnică a construcției edificate de pârât este una dezastruoasă este demontrată și prin pozele din spatele clădirii, executate din ograda vecină, prezentate de reclamantul Popovici Marian, unde se poate observa cum planşeul dintre parter şi etaj se

surpă.

La fel, faptul edificării anexei la *****în lipsa actelor permisive cu grave abateri de la proiect și cu grave bateri de la normativele în construcții servește scrisoarea nr. 21/1274 din 11.08.2020 a DGAURF a Consiliului mun.Chișinău, prin care pârâtului i-a fost respinsă cererea de eliberare a certificatului de urbanism pentru proiectarea definitivării reconstrucției *****cu extinderea lui în baza schiței de proiect avizat de arhitectorul șef la 10.06.2014.

De asemenea, confirmarea că anexa edificată la *****nu corespunde normativelor în construcție și actelor permisive se conține în avizul tehnic nr.93 din 05.07.2022 prezentat de către reprezentantul părții pârâte, unde expertul tehnic indică suprafața totală la sol de 118,20$m^{2,}$ iar la pct.10- lucrările de construcție corespund cu documentația de proiect pe când prin autorizația de construcție nr.981 din 13.02.2006 s-a permis extinderea cu dimensiunile de 3,0x5,6 m, prin ce suprafața inițială a apartamentului de 40,6 m^2, după extindere urma a fi de 57,4 $m^{2.}$.

La fel nu toți reclamanții, cât și proprietarii anteriori ai locuințelor au dat acordul la edificarea anexei la *****în demensiunile de facto constatate.

Cu referire la atentarea inadmisibilă asupra locuinței reclamantului Popovici Marian, a indicat că intrarea oficială în ap. ***** din str.*****, mun. Chișinău este din ograda comună din *****, din partea anexei la ap. ***** de pe aceiași adresă și este un abuz de a căuta căi de acces alternative în vederea tolerării unei anexe construite în mod abuziv, ilegal, fără documente de proiect și fără respectarea nnormelor în construcții.

Avocatul pârâtului Mariniuc Valeriu –Kovali Vladimir în ședința de judecată nu a recunoscut acțiunea și a solicitat respingerea acesteia ca fiind neîntemeiată, declarând că reclamanții nu au argumentat și probat că construcția cu extinderea efectuată de către pârât ar atenta inadmisibil asupra bunurilor reclamanților (vol.III, f.d.112-114).

La 03 aprilie 2003 pârâtul a obținut permisiunea Consiliului municipal Chișinău în proiectarea și reconstruirea *****din *****, mun.Chișinău cu extinderea lui în dimensiuni și construirea mansardei. În temeiul deciziei Consiliului municipal Chișinău nr.14/11-5 din 03 aprilie 2003, la 27 mai 2003 a fost eliberat certificatul de urbanism, iar la 13 martie 2006 autorizația de construire nr.981. Anterior demarării procesului de executare a lucrărilor, pârâtul a obținut acordul vecinilor.

Reclamantul Popovici Marian a obținut dreptul de proprietate la 23 martie 2017, or la acel moment carcasa apartamentului ***** era deja construită și cumpărând imobilul a acceptat condițiile existente la 23.03.2017.

La 30 mai 2005, expertul N.Grozav a emis avizul de verificare, prin care a constatat că proiectul este îndeplinit în conformitate cu prevederile certificatului de urbanism nr.3043i din 27.05.2003 și caietul de sarcini eliberat de beneficiar, iar conform art.15 alin.(6) din legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, în cazul în care lucrările începute în termenul stabilit conform alin.(1) și (3), autorizația de construire se consideră valabilă pentru toată durata executării lucrărilor.

Intervenienţii accesorii Consiliul şi Primăria ***** în ședința de judecată nu au asigurat prezența unui reprezentant, deși au fost citați legal despre data, ora şi locul examinării cauzei, fapt confirmat prin avizele de recepționare anexate la materialele cauzei (vol.II, f.d.138, 194)

MOTIVAREA INSTANȚEI DE JUDECATĂ

Examinând cererea de chemare în judecată, audiind poziția părţilor prezente în cadrul ședinței de judecată, cercetând probele anexate la dosar în ansamblu și studiind normele legii aplicabile, instanţa de judecată ajunge la concluzia că cererea de chemare în judecată înaintată de Popovici Teodor, Popovici Tamara, Popovici Marian, Gurduială Maria, Rață Dumitru și Rață Olga către Marîniuc Valeriu, intervenient accesoriu Consiliul și Primăria mun.Chișinău cu privire la recunoașterea faptului atentării inadmisibile prin demararea reconstrucției imobilului, înlăturarea obstacolelor şi restabilirea imobilului la situația inițială este una neîntemeiată şi urmează a fi respinsă din următoarele considerente expuse *infra.*

Instanța de judecată și-a întemeiat hotărârea numai pe circumstanțele constatate nemijlocit și pe probele cercetate în ședința de judecată.

Caracterul raporturilor juridice și legislația aplicabilă.

Prezenta acțiune se referă la respectarea dreptului de proprietate și dreptului de vecinătate, prin care reclamanții revendică presupusa atentare inadmisibilă asupra dreptului de proprietate din partea vecinului, Valeriu Mariniuc, prin construcția și reconstrucția neautorizată a ap.*****, solicitând înlăturarea obstacolelor în folosirea imobilelor ce le aparțin cu drept de proprietate prin demolarea lucrărilor de reconstrucție efectuate de către Valeriu Mariniuc la ***** din str.***** *****, *****, cu restabilirea imobilului la situația inițială.

Așadar este o acțiune privind încălcarea dreptului de vecinătate, deoarece reclamanții nu invocă atingerea directă a proprietății, dar susțin că este afectată folosirea normală și rezonabilă a proprietății lor.

Totodată se reține că lucrările de reconstrucție cu extindere au început încă în anul 2006, motiv din care urmează a fi aplicate prevederile Codului Civil în redacția din 2002 și nu cele din 2019, așa cum solicită reclamanții, chiar dacă acțiunea în judecată a fost depusă la 09.04.2019.

În acest sens sunt aplicate, în principiu, următoarele dispoziții legale, dar și aprecierea Curții Constituționale în decizia nr.3 din 12.04.2013 privind inadmisibilitatea sesizării pentru interpretarea art.46 alin.(5) din Constituţie:

22. *Curtea reţine că, în speţă, sesizarea vizează interpretarea articolului 46 alin.(5) din Constituţie, potrivit căruia: "**Dreptul de proprietate privată obligă la respectarea** sarcinilor privind protecţia mediului înconjurător şi **asigurarea bunei vecinătăţi,** precum şi la respectarea celorlalte sarcini care, potrivit legii, revin proprietarului".*

23. *Curtea notează că articolul 46 din Legea Supremă garantează dreptul la proprietatea privată şi protecţia acesteia. Prin conţinutul său acest drept exclude posibilitatea îngrădirii, prin utilizarea pîrghiilor economice şi sociale, precum şi obligă terţele persoane să se abţină de la orice acţiune care ar aduce atingere acestui drept.*

24. *În respectiva succesiune logică, Curtea observă că art.315 din Codul civil statuează că proprietarul are dreptul de posesiune, folosinţă şi de dispoziţie asupra bunurilor sale şi exercită acest drept în mod exclusiv, în nume şi interes propriu, fără intervenţia altor persoane. (..)*

28. *În context, Curtea atestă că prevederea constituţională referitoare la limitarea dreptului de proprietate în scopul asigurării bunei vecinătăţi a dobîndit o nuanţare organică în Capitolul V din Codul civil intitulat "Dreptul de vecinătate".*

29. *Curtea reţine că, dezvoltînd norma constituţională, legiuitorul a stabilit în articolele 377-394 din Codul civil limitele şi modalitatea de exercitare a dreptului de vecinătate. Potrivit prevederilor art.377 din Codul 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."

30. *În context, din considerentul că realizarea prerogativelor proprietarului în deplinătatea lor poate să se reflecte negativ asupra intereselor altor membri ai societăţii, precum şi asupra societăţii în întregime, legiuitorul a recurs la stabilirea unor îngrădiri în exercitarea dreptului de proprietate.*

31. *Potrivit celor enunţate supra, Curtea reiterează că îngrădirile dreptului de proprietate decurg atît din art.46 alin.(5) din Constituţie, cît şi din art.315 alin.(3) din Codul civil, care prevede că dreptul de proprietate* ***poate fi limitat prin lege sau de drepturile unui terţ****.*

32. *Curtea menţionează că, reieşind din cadrul legal existent, scopul principal în stabilirea îngrădirilor dreptului de proprietate constă în crearea condiţiilor necesare pentru a face posibilă conlocuirea membrilor societăţii.*

33. *După cum s-a relatat, printre îngrădirile dreptului de proprietate se numără şi dreptul de vecinătate, care reprezintă o limitare legală 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. Vecinătatea este o stare de fapt care generează anumite drepturi şi obligaţii pentru proprietarii terenurilor sau altor bunuri imobile de unde se pot produce influenţe reciproce. Pentru asemenea situaţii, pentru proprietarii terenurilor vecine sau ai altor bunuri imobile legea instituie obligaţia generală de a se respecta reciproc.*

Art.376 Cod civil (redacția din 2002)-*cererea privind înlăturarea încălcărilor care nu sînt legate de privarea de posesiune*

(1) Dacă dreptul proprietarului este încălcat în alt mod decît prin uzurpare sau privare ilicită de posesiune, proprietarul poate cere autorului încetarea încălcării. 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) Dacă există temei de a presupune că se vor face încălcări ulterioare, proprietarul poate intenta o acţiune negatorie.

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

Art.377 (art.586) Cod civil (redacţia din 2002), *obligaţia de respect reciproc*

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.***

Art.378 (art.587) Cod Civil-*Influenţa vecină admisibilă*

(1) Proprietarul terenului sau al unui alt bun imobil nu poate interzice influenţa pe care o exercită asupra bunului său gazul, aburul, mirosul, funinginea, fumul, zgomotul, căldura, vibraţia sau o altă influenţă similară provenită din terenul vecin dacă nu împiedică proprietarul în folosirea bunului sau dacă încalcă nesemnificativ dreptul acestuia.

(2) Dispoziţiile alin.(1) se aplică şi în cazul în care influenţa este considerabilă, dar este produsă de folosirea obişnuită a unui alt teren şi nu poate fi înlăturată prin măsuri justificate economic. Dacă este obligat să suporte o asemenea influenţă şi dacă aceasta depăşeşte folosirea recunoscută obişnuită în localitatea respectivă şi limitele economice admisibile, proprietarul poate cere proprietarului de teren care cauzează influenţa o compensaţie corespunzătoare în formă bănească.

Art.379 (art.588) Cod Civil-*Atentarea inadmisibilă*

(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.

(2) Dacă construcţia sau instalaţia a fost ridicată respectîndu-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.

Art.389 Cod Civil (redacţia din 2002) -*Distanţa pentru construcţii, lucrări şi plantaţii*

(1) Orice construcţie, lucrare sau plantaţie se poate face de către proprietarul terenului numai cu respectarea unei distanţe minime faţă de linia de hotar, conform legii, regulamentului de urbanism sau, în lipsă, conform obiceiului locului, astfel încît să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin.

(3) În caz de nerespectare a distanţei prevăzute la alin.(1) şi (2), proprietarul vecin este îndreptăţit să ceară scoaterea ori tăierea la înălţimea cuvenită a arborilor, plantaţiilor ori gardurilor pe cheltuiala proprietarului terenului pe care acestea sînt ridicate.

Art.598-(redacția din 2019) -*Distanţa pentru construcţii, lucrări şi plantaţii*

(1) Orice construcţie, lucrare sau plantaţie se poate face de către proprietarul terenului numai cu respectarea unei distanţe minime de 60 de cm faţă de linia de hotar, dacă nu se prevede altfel prin lege sau regulamentul de urbanism, astfel încît să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin.

(3) În caz de nerespectare a distanţei prevăzute la alin.(1) şi (2), proprietarul vecin este îndreptăţit să ceară demolarea construcţiei sau scoaterea ori tăierea la înălţimea cuvenită a arborilor, plantaţiilor ori gardurilor pe cheltuiala proprietarului terenului pe care acestea sînt ridicate.

Legea *****21 din 02.02.1996 privind calitatea în construcții.

Art.22. – (1) Investitorii sînt 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;

c) prezentarea proiectelor pentru verificare şi înlăturarea neregulilor depistate în urma verificării;

d) asigurarea verificării execuţiei corecte a lucrărilor de construcţii prin responsabili tehnici atestaţi sau agenţi economici de consultanţă specializaţi şi autorii proiectelor, pe tot parcursul lucrărilor;

e) acţionarea în vederea soluţionării neconformităţilor, a defectelor apărute pe parcursul execuţiei lucrărilor, precum şi a deficienţelor proiectelor;

f) asigurarea recepţiei lucrărilor de construcţii la terminarea lucrărilor şi (sau) la expirarea perioadei de garanţie;

g) întocmirea cărţii tehnice a construcţiei şi predarea acesteia către proprietar;

h) asigurarea expertizării construcţiilor de către experţi tehnici în construcţii în cazurile în care la aceste construcţii se execută lucrările prevăzute la art.19 alin.(2).

Hotărârea Guvernului nr.360 din 25.06.1996 cu privire la controlul de stat al calității în construcții (în redacția în vigoare la momentul controlului):

2.*Calitatea construcţiilor de orice destinaţie, indiferent de forma de proprietate şi sursa de finanţare, precum şi lucrările de construcţii, reconstrucţii, modernizare şi reparaţii capitale la construcţiile existente, producerea materialelor şi articolelor pentru construcţii sînt supuse controlului de stat.*

Controlul de stat al calităţii în construcţii constituie o componentă a sistemului calităţii, stabilit prin lege, şi se efectuează de către Agenţia pentru Supraveghere Tehnică diferenţiat, la

fazele de concepere, proiectare, autorizare, executare (inclusiv la toate fazele determinante ale execuţiei), exploatare, postutilizare a construcţiilor şi la producerea materialelor şi articolelor pentru construcţii.

***27.** În cazul în care în urma controlului au fost depistate încălcări ale legislaţiei în construcţii, executarea lucrărilor cu abateri de la documentaţia de proiect, sau cerinţele normativelor în vigoare, producerea şi livrarea materialelor şi articolelor pentru construcţii, care nu corespund cerinţelor standardelor, inspectorul, responsabil de control, ia decizia de aplicare a măsurilor de lichidare a neconformităţilor depistate, care pot fi următoarele:*

a) înmînarea prescripţiei subiectului controlat cu cerinţe de lichidare a neconformităţilor;

b) sistarea lucrărilor de construcţii executate cu abateri de la documentaţia de proiect sau cerinţele normativelor în vigoare;

c) sistarea producerii, furnizării şi utilizării materialelor şi articolelor pentru construcţii care nu corespund cerinţelor standardelor;

d) adresarea unui demers către comisia de atestare a specialiştilor în domeniul construcţiilor de a suspenda sau anula certificatul de atestare a dirigintelui de şantier şi responsabilului tehnic, care au admis încălcarea legislaţiei şi normelor în construcţii sau a soluţiilor tehnice ale proiectului;

e) întocmirea unui proces-verbal de constatare a contravenţiilor administrative pentru aplicarea sancţiunilor prevăzute de Codul cu privire la contravenţiile administrative.

***28.** Prescripţiile Agenţiei pentru Supraveghere Tehnică împreună cu cerinţele şi termenele de lichidare a neconformităţilor depistate se înmînează conducătorului unităţii supuse controlului.*

***29.** Sistarea lucrărilor de construcţii are loc pe un termen necesar pentru lichidarea neconformităţilor.*

***30.** Reluarea lucrărilor se admite doar cu acordul Agenţiei pentru Supraveghere Tehnică. Acordul de reluare a lucrărilor se face în scris prin înscrierea în Cartea tehnică a construcţiei sau prin scrisoare aparte.*

Circumstanțele cauzei:

Pentru a stabili circumstanțele de fapt ale cauzei, judecătorul *a ascultat* argumentele reprezentanților părților asupra problemelor ridicate în dezbaterile judiciare și *a luat cunoștință* de înscrisuri.

Din materialele cauzei s-a constatat că suprafaţa terenului înregistrat cu numărul cadastral 010*****, situat în mun.Chișinău, sectorul Buiucani, str.***** *****, constituie 0,1701 ha cu modul de folosinţă pentru construcţii.

Pe suprafaţa terenului înregistrat cu numărul cadastral 010*****, sunt amplasate următoarele construcţii:

1. blocul locativ înregistrat cu numărul cadastral **010*****.01** cu suprafaţa la sol 275,20 m.p., înscris la nivel de încăperi izolate:

-apartamentul nr.1;

-apartamentul nr.2;

-apartamentul nr.3;

-apartamentul nr.4;

-apartamentul nr.5;

-apartamentul ***nr.6-*** proprietar *Popovici Teodor, Popovici Tamara;*

2. blocul locativ cu numărul cadastral **010*****.02** cu suprafaţa la sol 53,80 m.p., înscris la nivel de încăperi izolate:

-apartamentul *****- proprietar *Mariniuc Valeriu*;

3. blocul locativ cu numărul cadastral **010*****.03** cu suprafaţa la sol 242,30 m.p., înscris

la nivel de încăperi izolate:

-apartamentul *****- proprietar *Popovici Marian;*

-apartamentul ***nr.10-*** proprietar *Gurduiala Maria;*

-apartamentul ***nr.11-*** proprietar *Rață Dumitru și Rață Olga;*

4. blocul locativ cu numărul cadastral **010*****.04** cu suprafaţa la sol 113,20 m.p.

Potrivit extrasului din registrul bunurilor imobile, Valeriu Mariniuc este proprietarul *****cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 40.6 m^2, amplasat în mun.Chișinău, str.Al. *****, cota parte 1,0, în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr.10426 din 28.08.2001, (vol.I, f.d.28).

La fel, reclamanții Popovici Teodor, Popovici Tamara, Popovici Marian, Gurduiala Maria, Rață Dumitru și Rață Olga sunt proprietarii apartamentelor **nr.6, 8, 10 și 11** din *****, *****, fapt confirmat prin contractul de vânzare-cumpărare nr.3350 din 29 mai **2017** (Rață Dumitru și Rață Olga), contractul cu privire la determinarea cotelor părți din proprietatea comună în devălmășie cu donație nr.684 din 23 martie **2017** (Popovici Marian), contractul de vânzare-cumpărare din 20 octombrie **2016** (Gurduiala Maria) și contractul de vânzare-cumpărare nr.4484 din 03.07.**2020** (Popovici Teodor, Popovici Tamara) (vol.I, f.d.*****, 13-14, 18-19, 153, vol.III, f.d.93).

Potrivit declarațiilor din 13 aprilie 2002, 16 iulie 2014 și 22.07.2014, autentificate de notarii publici Rudco Valeriu și Florea Maria, au dat acordul/consimțământul la reconstrucția și construirea anexei ap. ***** situat în mun.Chișinău, str. *****, (vol.I, f.d.61-64), declaranții:

-Florea Mihail, (la momentul eliberării declarației proprietar al ***** din mun.Chișinău, *****),

-Polișciuc Vladimir (proprietarul ***** din mun.Chișinău, str.Alexandru *****),

-Chitoroagă Sava (proprietarul ***** din mun.Chișinău, str. Alexandru *****),

-Chih Bogdan (proprietarul***** din mun.Chișinău, str. *****),

-Pascari Vladimir (proprietarul***** din mun.Chișinău, str.Alexandru *****).

Potrivit deciziei nr.14/11-5 din 03 aprilie 2003, Consiliul municipal Chișinău a permis lui Valeriu Mariniuc să proiecteze reconstituirea apartamentului ***** din str.A. *****, cu

extinderea acestuia în dimensiunile 3,0 X 5,6 m și construirea mansardei, conform planului de încadrare în teritoriu. Lucrările de reconstrucție și construcție pot fi demarate în baza autorizației de construire, (vol.I, f.d.58).

Ca urmare a autorizării reconstruirii *****din *****, mun.Chișinău prin decizia Consiliului mun.Chișinău nr.14/11-5 din 03 aprilie 2003, la 27 mai 2003 Primăria mun.Chișinău a eliberat lui Mariniuc Valeriu certificatul de urbanism pentru proiectare nr.3043i (vol.I, f.d.59).

Ulterior, la 13 martie 2006 Primăria mun.Chișinău a eliberat lui Mariniuc Valeriu autorizația de construire nr.981, potrivit căreia a autorizat executarea lucrărilor de reconstruire a apartamentului ***** din *****, mun.Chișinău cu extinderea lui în dimensiuni și construirea mansardei (vol.I, f.d.60).

Prin răspunsul nr.282 din 20 mai 2013, Pretura sectorului Buiucani mun.Chișinău a comunicat petiționarului Florea Mihail (fostul proprietar al ap.nr.6 din *****, *****) că lucrările de construcție din curtea comună din ***** edificate de Mariniuc Valeriu au fost inițiate în baza certificatului de urbanism nr.3043 din 27 mai 2003 și autorizației de construire nr.981 din 13 martie 2006, la momentul examinării termenul de valabilitate a autorizației fiind expirat. ***Lucrările de construire se efectuează cu grave abateri de la documentația de proiect***, obiectivul ***este mărit în dimensiuni cu acapararea ilicită de teren***, pe cazul dat ***urmând a fi sesizată Inspecția de Stat în Construcții pentru întocmirea procesului-verbal conform Codului contravențional și demolarea construcției neautorizate*** (vol.I, f.d.76).

Ulterior, Inspecția de Stat în Construcții prin răspunsul nr.393 din 23 mai 2013 a comunicat lui Florea Mihail că în rezultatul controlului efectuat la fața locului în urma demersului colectiv, s-a constatat executarea lucrărilor de reconstruire a apartamentului 7 din str. *****, 8 cu extinderea lui în dimensiuni și construirea mansardei de către Mariniuc Valeriu în baza autorizației de construire nr.981 din 13 martie 2006 cu termenul de valabilitate expirat și lipsa persoanelor atestate în domeniul. Totodată, prin prescripția nr.0004003 din 22 mai 2013, ***Inspecția a sistat executarea lucrărilor de construcție*** montaj la obiectivul dat, ***până la prezentarea documentației de execuție cu obținerea unei noi autorizații de construire în conformitate cu prevederile legislației în vigoare*** (vol.I, f.d.118).

Pretura sectorului Buiucani ***** prin răspunsul nr.P-685/19 din 02 octombrie 2019 a comunicat lui Popovici Marian că Mariniuc Valeriu – proprietarul apartamentului ***** din mun.Chișinău, ***** a reluat lucrările de construire a locuinței abandonate de mai mulți ani (sistate anterior de Inspecția de Stat în Construcții) în lipsa actelor permisive, iar în urma intervenției la obiect, careva lucrări de construcție nu se execută (vol.I, f.d.108).

Potrivit notelor de serviciu din 06.06.2018 și 21.02.2020 se confirmă că în baza de date gestionată de Direcția Autorizare și Disciplină în Construcții nu se regăsește o altă autorizație

de construire perfectată pentru imobilul menționat decât cea din 13.03.2006 (vol.I, f.d.20, 109-110).

Totodată, instanța de judecată reține în materialele dosarului ***schița de proiect*** privind reconstruirea *****cu extindere, avizată de arhitectul șef la 10.06.2014, eliberată pentru perfectarea certificatului de urbanism (vol.I, f.d.111-115).

În acest context, prin scrisoarea nr.21/1681 din 11.03.2020, Direcția Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare îl informează pe Popovici Marian că nu au fost eliberate careva acte permisive *în* ***baza schiței de proiect*** privind reconstruirea *****cu extindere, avizată de arhitectul șef la 10.06.2014 (vol.I, f.d.131).

De asemenea, la 11.08.2020, Direcția Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare a emis în adresa petiționarilor-Florea Mihail, Popovici Marian, Gurduială Maria, Rață Dumitru și Rață Olga scrisoarea nr.21/1274, la solicitarea nr.6042/20 din 23.07.2020, prin care a informat că solicitarea lui Valeriu Mariniuc privind eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectarea definitivării reconstrucției apartamentului ***** din str.*****, cu extinderea lui ***în baza schiței de proiect*** avizat de șef din 10.06.2014 a fost respinsă. Totodată, au fost informați că Agenția pentru Supravegherea Tehnică, conform Hotărârii Guvernului nr.360 din 25.06.1996 îi revine controlul verificării respectării actelor legislative și normative în vigoare în procesul de concepere, proiectare, execuție, exploatare și post utilizare, precum și calitatea lucrărilor executare (vol.I, f.d.146).

Așadar, reclamanții nefiind de acord cu reconstrucția *****din *****, mun.Chișinău, demarată de pârâtul, Mariniuc Valeriu, au înaintat la 09.04.2019 cerere de chemare în judecată, prin care au solicitat în temeiul art.586, art.588 și 598 Cod civil, recunoașterea faptului atentării inadmisibile asupra imobilelor ce le aparțin cu drept de proprietate prin demararea reconstrucției neautorizate a ap.*****, înlăturarea obstacolelor în folosirea imobilelor sale, prin demolarea lucrărilor de reconstrucție cu restabilirea imobilului la situația inițială.

Ulterior examinării cauzei în instanța de apel și recurs, la materialele dosarului au fost anexate înscrisuri suplimentare ca prescripția nr.AST 00311 din 18.11.2021, prin care Agenția pentru Supraveghere Tehnică a constatat faptul executării lucrărilor de reconstrucție a apartamentului menționat cu încălcarea legislației și documentelor normative în construcții manifestate prin realizări de construcții în lipsa autorizației de construire, fapt ce contravine cerințelor art.22 lit.b) al legii *****21 privind calitatea în construcții, cât și prevederile legii nr.163 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție. Ca prescriere a indicat că lucrările de construcție/reconstrucție pot fi executate doar în strictă conformitate cu legislația în vigoare și este necesară obținerea unei autorizații de construire. ***Iar elementele constructive executate în lipsa autorizației de construcție urmează a fi demolate.*** Se sistează executarea tuturor lucrărilor de construcție (vol.I, f.d.230).

Prin scrisoarea nr.19/2-4043/21 din 24.11.2021, Agenția pentru Supraveghere Tehnică a informat petiționarul Popovici Marian că în urma examinării cu ieșire la fața locului a

constatat executarea lucrărilor de reconstrucție a imobilului ap.***** din str.*****, cu încălcarea legislației și documentelor normative în construcții manifestate prin realizări de construcții (mărirea în dimensiuni a ap. existent) în lipsa autorizației de construcție. La momentul controlului se executau lucrări de zidărie a pereților exteriori din blocuri de calcar în lipsa persoanelor atestate în domeniul respectiv. Totodată, petiționarul a fost informat că examinarea și constatarea construcțiilor neautorizate și intervențiilor neautorizate la construcțiile existente, în baza art.178-179 Cod Contravențional, ține de competența autorităților administrației publice locale (vol.I, f.d.229).

Ulterior, Primăria mun.Chișinău a examinat cererea lui Mariniuc Valeriu referitoare la eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectare privind modificarea documentației de proiect în vederea finalizării lucrărilor de construcție a ap.7, iar prin scrisoarea nr.R CU-01092 din 25.07.2022 l-a informat pe Mariniuc Valeriu despre imposibilitatea soluționării acesteia (vol.II, f.d.68-69).

În același răspuns, Primăria mun.Chișinău a indicat că blocul locativ-02 (din care face parte ap.7) este înregistrat după Republica Moldova, iar potrivit deciziei Consiliului mun.Chișinău nr.2/18-1 din 27.02.2014, terenul din adresa respectivă (nr. cadastral 0100520145), este delimitat ca proprietate municipală, domeniul privat.

Suplimentar, prin scrisoarea nr.19/3144/24 din 20.06.2024 a Inspectoratului pentru Supraveghere se indică că în urma verificării repetate cu ieșire la fața locului s-a constatat că la obiectul nominalizat s-au demarat lucrări de tencuire a pereților exteriori și derularea procedurii de conservare a lucrărilor de reconstrucție a ap.*****. Totodată s-a menționat că Mariniuc Valeriu nu a prezentat informația cu privire la înlăturarea neconformităților înscrise în prescripția nr.AST 00311 din 18.11.2021, dovadă că lucrările executate corespund documentației de proiect în baza căreia a fost eliberată autorizația de construire, motiv din care ***s-a solicitat repetat*** prezentarea documentelor permisive valabile (vol.III, f.d.61)

În confirmarea faptului atentării inadmisibile asupra imobilelor ce aparțin reclamanților cu drept de proprietate prin demararea reconstrucției ap. ***** se reține raportul de expertiză judiciară nr.053 din 15.03.2024 efectuat de expertul judiciar din cadrul BAEJ„CEXIN”, Mocanu Oleg (vol.III, f.d.16-37). Pentru soluționarea obiectivelor (întrebărilor) stabilite de instanța de judecată a fost necesară analizarea materialelor prezentate la expertiză, standardele, sursele bibliografice din domeniul construcțiilor și cercetarea la fața locului a anexei la apartamentul *****, din exterior a apartamentelor ***** din str.*****, mun.Chișinău, care a avut loc în prezența reclamantului, Popovici Marian și a reprezentantului pârâtului.

Potrivit raportului de expertiză judiciară bunul imobil-ap.7, înregistrat cu numărul cadastral *****, reprezintă o construcţie capitală, în proces de reconstrucţie, cu durată îndelungată de exploatare, strâns legată de pământ, iar starea tehnică și gradul de finisare a bunului imobil indicat demonstrează că elementele constructive de bază și structura de rezistență a bunului imobil cercetat a suportat lucrări de reconstrucție nefinisate la momentul

cercetării. Totodată anul începerii lucrărilor de reconstrucție cu extindere-2006. Accesul către bunul imobil este organizat din curte, iar la momentul investigațiilor, bunul imobil este format din demisol+parter+1 etaj (parțial).

Concluziile înserate de expert în raportul de expertiză judiciară nr.053 din 15.03.2024 sunt:

1. *La demararea lucrărilor de construcții a anexei la *****din str.*****, de către Mariniuc Valeriu* ***nu au fost respectate*** *dimensiunile 3,0 m X 5,6 m și numărul de nivele (p+m) indicate în decizia Primăriei ***** din 03.04.2003, în certificatul de urbanism pentru proiectare nr.3043i din 27.05.2003 și autorizația de construcție nr.981 din 13.03.2006. Dimensiunile de facto actuale și numărul de nivele ale anexei edificate sunt lungimea din partea dreaptă laterală 11,74 m, lungimea din partea stângă laterală 7,51 m, lățimea 6,10 m, numărul de nivele parter+1 etaj (parțial),* ***dar nu mansardă****.*

2. *În lipsa schemei rețelei de canalizare, avizelor tehnice privind racordarea rețelei de canalizare, nu se poate de stabilit dacă demararea lucrărilor de construcție a anexei la *****au fost sau nu demarate pe rețelele subterane de canalizare. O fântână de canalizare fiind depistată lângă *****, nefiind clar cum este trasă rețeaua de canalizare.*

3. *Ca rezultat al cercetării căilor de acces la ap.8 s-au depistat următoarele căi de acces:*

a) din partea ogrăzii și anexei la ap.7,

b) din partea opusă din ograda din str.T Ciorbă 9, de care se folosește Popovici Marian,

*c) distanța de facto între anexa la *****și ap.***** constituie 2,65 m, inițial până la reconstrucție constituia circa 4,5 m.*

Dreptul de folosință a lui Popovici Marian asupra imobilului din **, *****, ap.8*** *(calea de acces în apartament, etc.)* ***prin edificarea anexei la *****nu a fost încălcat,*** *deoarece apartamentul lui Popovici Marian* ***are acces de facto din două părți, din partea ogrăzii și anexei la ap.7, și din partea opusă din ograda T. Ciorbă 9****. Mai mult,* ***accesul la apartament, intrarea din partea ogrăzii și anexei la *****din str.A *****,*** *cu lățimea 0,94m,* ***nu a fost modificată*** *și nu corespunde normativelor în vigoare.*

4. *Referitor la indicii normați de iluminare a încăperilor apartamentelor *****, având în vedere poziționarea acestora față de anexa la ap.7,* ***nu a fost constatată legătura cauzală*** *între edificarea anexei la *****și iluminatul natural al încăperilor apartamentelor *****.*

5. *În decizia Primăriei Chișinău nr.14/11-5 din 03.04.2003 nu a fost stipulat suprafața terenului, iar în certificatul de urbanism pentru proiectare nr.3043i din 27.05.2003 nu sunt stipulate P.O.T. (procentul de ocupare a terenului) și C.U.T (coeficientul de utilizare a terenului), dar, luând în vedere că la demararea lucrărilor de către Mariniuc Valeriu* ***nu au fost respectate*** *dimensiunile 3,00 m x5,60 m, și numărul de nivele (p+m) indicate în decizia Primăriei Chișinău nr.14/11-5 din 03.04.2003 și certificatul de urbanism nr.3043i din 27.05.2003, au fost încălcate P.O.T. și C.U.T.*

A fost încălcat și „Normativul în construcții NCM B 01.05:2019 Sistematezarea și amenajarea localităților urbane și rurale”, unde este stipulat că distanța minimă între construcții de 6,0 m, mai ales de la ferestrele încăperilor locative.

*A fost încălcat și normativul în construcții NCM E.03.02-2014 Proiecția împotriva incendiilor a clădirilor și instalațiilor” distanța între ap. nr.6 și anexa la *****constituie de -facto 1,38-1,47 m, distanța între ap. ***** și anexa la *****constituie de-facto 2,65m.*

6.** În baza schiței de proiect avizată în anul 2014, conform scrisorii *****866/22 din 19.09.2022, DGAURF a Primăriei ** lui Mariniuc Valeriu i-a fost refuzat eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectare și autorizația de construcție.*

7.** La demararea lucrărilor de construcții a anexei la ******nu au fost respectate** dimensiunile 3,0 m X 5,6 m și numărul de nivele (p+m) indicate în decizia Primăriei ** din 03.04.2003, în certificatul de urbanism pentru proiectare nr.3043i din 27.05.2003 și autorizația de construcție nr.981 din 13.03.2006. **Demararea lucrărilor de construcție a anexei la *****din str. Al. *****, *****, de către Mariniuc Valeriu a fost practic în limitele Schiței de proiect din 2014.***

Suplimentar, la cererea reclamantului, în ședința de judecată ***a fost audiat expertul, Oleg Mocanu*** care a susținut raportul de expertiză judiciară și a clarificat că în acest caz *numărul de nivele se referă la parter + un etaj parțial nefinisat, dar nu mansardă conform deciziei primăriei. De facto era și demisol care era inițial până la reconstrucție, dar la care nu a avut acces. La fața locului, deasupra pământului a văzut parterul (în trecut se numea primul etaj), care era finalizat și primul etaj parțial, care nu era finalizat, fiind carcase de armură lăsate pentru legătură pentru următorul nivel. Însă conform proiectului era planificat să se construiască mansarda deasupra primului etaj. Anul începerii lucrărilor este 2006.*

Referitor la întrebarea nr.2 a concretizat că la fața locului a întrebat părțile dacă există vreo schemă și a primit răspuns negativ.

La întrebarea nr.3, prin cercetare la fața locului a stabilit intrarea în ap.8 din partea str.Toma Ciorbă și din curte. Dinspre str.Toma Ciorbă nu era obstacol.

*La întrebarea nr.4 s-a referit la iluminatul natural. Concluziile referitoare la iluminatul natural au servit observațiile asupra răsăritului solar, la numărul de ferestre ale lui Popovici Marian în apartament, uși cu ferestre pe toată înălțimea. Din partea ap.nr. 6, ferestre și uși nu erau. Astfel, edificarea anexei la *****și iluminatul natural al încăperilor 6, 8, 10 nu au legătură cauzală. Cu referire la iluminatul măsurat de Centrul de Sănătate Publică a indicat că ceea ce este în certificat și ce a văzut la fața locului sunt diferențe esențiale.*

La întrebarea nr.5 a concretizat că se referă la încălcările ce țin de distanța minimă și protecția împotriva incendiului. Suplimentar a menționat că ograda este comună, clădire lângă clădire, chiar de la început din timpul sovietic au fost încălcări la construcție, distanța urma să fie de 6 m, (Vol.III, f.d.69).

Opinia instanței de judecată în privința argumentelor și probelor prezentate de părți.

Înainte de a ajunge la concluziile de mai jos, judecătorul a reflectat în mod egal în privința tuturor probelor din dosar. În special, s-a ținut cont de legătură reciprocă și capacitatea lor de a răspunde specific și explicit la chestiunile principale ridicate de participanți (art.130 alin.(3), (4) CPC). Astfel, instanța de judecată s-a concentrat pe acelea argumente, dovezi și afirmații, care au importanță și sunt decisive pentru soluționarea corectă a cauzei civile (art.118 alin.(3) CPC).

Ținând cont de circumstanțele cauzei indicate supra, instanţa de judecată reţine că reclamanții revendică presupusa atentare inadmisibilă asupra dreptului de proprietate și vecinătate din partea vecinului, Valeriu Mariniuc, prin reconstrucția neautorizată a apartamentului *****, solicitând înlăturarea obstacolelor în folosirea imobilelor ce le aparțin cu drept de proprietate reclamanților, prin demolarea lucrărilor de reconstrucție efectuate de către Valeriu Mariniuc la *****din str.***** *****, *****, cu restabilirea imobilului la situația inițială.

Prin urmare, problemele care trebuie soluționate în prezenta acțiune se referă la:

(a) lucrările de construcție și reconstrucție a ap.***** din str.***** *****, ***** au demarat sau nu cu depășirea dimensiunilor indicate în actele permisive;

(b) în caz de depășire, dacă reprezintă o tulburare a dreptului de proprietate și a dreptului de vecinătate din partea *****pentru imobilele-ap. nr.6, 8, 10 și 11.

(a) Așadar, potrivit certificatului de urbanism pentru proiectare nr.3043i din 27 mai 2003, autorizației de construire nr.981 din 13 martie 2006 şi deciziei nr.14/11-5 din 03 aprilie 2003 cu privire la proiectarea reconstruirii apartamentului ***** din str.***** *****, *****, lui Valeriu Mariniuc i s-a permis extinderea încăperii în dimensiuni ***cu 3,0 m. x 5,60 m***. şi construirea mansardei (E+M), conform planului de încadrare în teritoriu.

Prin aceste acte s-au autorizat executarea lucrărilor de reconstruire și până în prezent nu sunt contestate și produc efecte juridice.

Pe de altă parte este relevant că în susținerea pretențiilor sale, reclamanții au invocat că Valeriu Mariniuc a demarat neautorizat lucrările de construcție și reconstrucție a imobilului ce-i aparține și care se află în vecinătate cu imobilele lor, *în proporţiile necuprinse în autorizația de construire*.

Or, în condițiile speței, din sensul temeiurilor de fapt formulate de reclamanți, rezultă că aceștia nu neagă existența autorizației de construire şi faptul începerii în termen a lucrărilor de construcție, ci invocă abateri de la proiect și depășirea dimensiunilor permise prin autorizația de construire.

Așadar, reclamanții pretind că *de facto*, construcția s-a mărit în dimensiuni cu 6,00 m. x 6,00 m. şi pe verticală cu demisol, parter, etaj şi mansardă (D+P+E+M).

Acest aspect a fost confirmat prin raportul de expertiză judiciară nr.053 din 15.03.2024 în care s-a indicat că ***nu au fost respectate*** *dimensiunile 3,0 m X 5,6 m și numărul de nivele (p+m) indicate în decizia Primăriei mun.Chișinău din 03.04.2003, în certificatul de urbanism pentru proiectare nr.3043i din 27.05.2003 și autorizația de construcție nr.981 din 13.03.2006*-răspuns la întrebarea 1 și 7. Mai mult, *demararea lucrărilor de construcție a anexei la *****din str. Al. *****, mun. Chișinău, de către Mariniuc Valeriu* ***a fost practic în limitele Schiței de proiect din 2014.***

Datorită concluziei expertului se constată cu certitudine că au fost depășite limitele permise în actele permisive, iar pentru noile dimensiuni nu au fost eliberate careva documente permisive valabile pârâtului, motiv pentru care aceste lucrări sunt efectuate neautorizat ori schița de proiect din 10.06.2014 nu a fost autorizată în modul prevăzut de lege.

Totodată se atrage atenția că în prezent prin prescripția nr.AST 00311 din 18.11.2021, Agenția pentru Supraveghere Tehnică a sistat executarea tuturor lucrărilor de construcție la anexa *****din str.A *****, indicând expres că ***elementele constructive executate în lipsa autorizației de construcție urmează a fi demolate*** (vol.I, f.d.230).

Așadar, reconstrucția *****face obiectul de examinare atât în procedura contravențională, cât și în procedura civilă, însă doar în ultimul caz, instanța de judecată verifică atingerea nerezonabilă adusă exercițiului dreptului de proprietate a reclamanților.

(b) Având în vedere că reclamanții invocă extinderea imobilului în limite mai mari decât cele permise, urmează a se verifica dacă acest fapt încalcă dreptul de vecinătate al proprietarilor altor imobile învecinate.

Vecinătatea reprezintă o stare de fapt care generează de la sine anumite drepturi și obligații pentru proprietarii terenurilor sau altor bunuri imobile de unde se pot produce influențe reciproce. Prin urmare, un criteriu delimitativ la aplicarea dreptului de vecinătate este posibilitatea producerii unei influențe reciproce.

Pentru respectarea drepturilor proprietarilor de terenuri sau altor bunuri imobile, legislația prevede limite admisibile și inadmisibile ale dreptului de vecinătate. Obligația prevăzută în art.377 Cod civil și anume că pe lîngă respectarea drepturilor și obligațiilor proprietarilor terenurilor sau ai altor imobile învecinate, aceștia trebuie să se respecte reciproc, poartă un caracter general. Această normă se aplică atît cît nu există o prevedere expresă care să impună restricții în exercitarea dreptului de proprietate.

În existența dreptului de vecinătate legiuitorul reglementează limitele de influențe pe care trebuie să le suporte vecinul. Sunt influente ce se numesc inconveniențe normale reciproce, cauzate prin exercitarea dreptului de proprietate. În conformitate cu aceasta, fiecare vecin are obligația de a suporta inconvenientele normale și să nu ceară nici o despăgubire pentru influența exercitată asupra bunului său de gazul, aburul, mirosul, funiginea, fumul, zgomotul, căldura, vibrația, provenite din terenul vecin și acestea nu-l împiedică în folosirea bunului său sau încalcă nesemnificativ dreptul său.

Altceva este indicat în art.379 Cod Civil-atentarea inadmisibilă, care înseamnă o atingere sau afectare ilegală, excesivă sau nerezonabilă adusă exercițiului dreptului de proprietate, de către o altă persoană – în special un vecin. Astfel, proprietarul terenului sau altui bun imobil nu este obligat să suporte influența provenită din terenul vecin, cu condiția că această influență atentează în mod inadmisibil asupra utilizării terenului său. Prin urmare, proprietarul este în drept să ceară interzicerea ridicării sau exploatării unor construcții sau instalații despre care se poate afirma cu siguranță că atît prezența acestora, cît și utilizarea lor atentează în mod inadmisibil asupra terenului său.

Așadar, faptul edificării unei construcții fără autorizație nu este suficient în acest caz, decât prin probarea că aceasta tulbură în careva mod inadmisibil dreptul de proprietate a vecinilor săi ori proprietarul *****a fost în drept de a-și extinde proprietatea, fapt confirmat prin decizia nr.14/11-5 din 03 aprilie 2003 a Consiliului municipal Chișinău, însă doar respectând prevederile legale și cerințele din documentele de proiect, certificat de urbanism și autorizație.

În acest sens se reține că legiuitorul a prevăzut expres ca tulburarea să afecteze în mod inadmisibil asupra drepturilor vecinilor. Prin atentare inadmisibilă se va înţelege imixtiunea exercitată prin lucrările menţionate asupra unuia din atributele dreptului de proprietate al vecinului, care nu poate fi primită, acceptată în condiţiile de normalitate a relaţiilor de convieţuire socială.

În acest context se rețin cele invocate de reclamanți referitoare la modalitățile de atentare inadmisibilă din partea pârâtului.

Cu referire la distanța dintre apartamente se rețin cele menționate de expert în ședința de judecată potrivit căruia distanța de 6 m dintre *****și ap.***** nu a fost respectată niciodată, inițial până la reconstrucție (2006) constituia circa 4,5 m, fiind micșorată la 2,65 m.

Totodată se atrage atenția că încă prin răspunsul nr.282 din 20 mai ***2013***, Pretura sectorului Buiucani mun.Chișinău a comunicat că ***Lucrările de construire se efectuează cu grave abateri de la documentația de proiect***, obiectivul ***este mărit în dimensiuni cu acapararea ilicită de teren***, pe cazul dat ***urmând a fi sesizată Inspecția de Stat în Construcții pentru întocmirea procesului-verbal conform Codului contravențional și demolarea construcției neautorizate*** (vol.I, f.d.76).

La fel, din anul 2013 prin prescripția nr.0004003 din 22 mai 2013, Inspecția a sistat executarea lucrărilor de construcție.

Așadar, la momentul procurării apartamentelor nr.6, 8, 10 și 11- anii 2016-2020, construcția era mărită în dimensiuni cu acapararea ilicită de teren, iar foștii proprietari ai ap.nr.6, 8, 10, 11 au tolerat încălcarea, neobiectând imediat după depășirea limitei.

De asemenea, actualii proprietari ai ap.*****-procurat în 2016, ap.nr.10- procurat în 2017, ap.nr.11 - procurat în 2017 au acceptat situația existentă la momentul încheierii contractelor de vânzare-cumpărare.

Suplimentar se atrage atenția că reclamanții nu au demonstrat că ulterior procurării bunurilor imobile s-a schimbat situația proprietarilor prin atentarea inadmisibilă asupra drepturilor lor.

Mai mult, prin raportul de expertiză judiciară se confirmă că ***intrarea în ap.8 din partea ogrăzii și anexei la *****din str.A *****,*** *cu lățimea 0,94 m,* ***nu a fost modificată*** *și nu corespunde normativelor în vigoare*-răspuns la întrebarea 3.

Așadar, deși intrarea nu corespunde normativelor în vigoare, calea de acces nu a fost modificată pe parcurs după dobândirea dreptului de proprietate de Popovici Marian, motiv din care nu pot fi acceptate argumentele referitoare la beneficierea de servicii medicale urgente cu ajutorul brancardelor.

Referitor la indicii de iluminare a încăperilor ap.*****, se reține răspunsul la întrebarea 4 din același raport de expertiză-*având în vedere poziționarea acestora față de anexa la ap.7, nu a fost constatată legătura cauzală între edificarea anexei la *****și iluminatul natural al încăperilor apartamentelor *****.*

Cu referire la concluzia Centrului de Sănătate publică din procesul-verbal de măsurare a iluminării din 01.10.2020, se atrage atenția că aceasta se bazează pe hotărârea Guvernului ce prevede cerințe minime de sănătate la locul de muncă (vol.I, f.d.149-150). Mai mult, se face referire la NCM C.04.02:2017 *Exigenţe funcţionale. Iluminatul natural şi artificial* care prevede în pct.5.1.-5.2 „*Încăperile cu prezenţa permanentă a oamenilor trebuie să aibă, de regulă, iluminare naturală.* (..) *Iluminatul natural se divizează în iluminat lateral, de sus şi combinat (de sus şi lateral).*

În procesul-verbal de măsurare a iluminării din 01.10.2020 se conțin detalii doar cu privire la *iluminat lateral,* iar punctul de măsurare a iluminării naturale (cameră de locuit, bucătărie, coridor) nu este clarificat, motive din care se supun criticii conținutul acestuia.

Un alt temei de atentare inadmisibilă invocat de reclamanți este că prin construcția pârâtului se distruge rezistența încăperilor lor, fapt care nu a fost confirmat prin careva mijloace de probă admisibile în procesul civil. Totuși, acest argument urmează a fi verificat de organul de specialitate în domeniul construcțiilor.

De asemenea nu poate fi acceptat nici argumentul referitor la acapararea ilicită de teren ce îngrădește dreptul de posesie și folosință asupra terenului aferent pentru deservirea apartamentelor reclamanților ori atentarea inadmisibilă (art.379 (art.588) Cod Civil) se referă la atingerea unuia din atributele dreptului de proprietate al vecinilor asupra apartamentelor și nu la afectarea dreptului de posesie a terenului, care aparține municipiului Chișinău.

Prin urmare, reclamanții nu au demonstrat atentarea inadmisibilă asupra apartamentelor nr.6, 8, 10 și 11 din partea vecinului, Valeriu Mariniuc, prin reconstrucția neautorizată a apartamentului *****, fapt care ar permite demolarea reconstrucției efectuate ori doar pe motiv că nu e autorizată, vecinul nu poate cere demolarea în instanță civilă dacă nu este afectat un drept real.

Referitor la cheltuielile de judecată solicitate se reține că în conformitate cu art.82 CPC, *cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat şi din cheltuielile de judecare a pricinii.*

Potrivit art.96 alin.(1) CPC, *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.*

Ținând cont de faptul că prezenta acțiune este respinsă și în conformitate cu art.94 alin.(1) CPC, suma de 15000 lei urmează a fi încasată de la reclamanți cu titlu de cheltuieli de asistență juridică.

în conformitate cu prevederile art.art.236-241 CPC RM, instanţa de judecată

h o t ă r ă ș t e :

Se respinge ca neîntemeiată cererea de chemare în judecată înaintată de Popovici Teodor, Popovici Tamara, Popovici Marian, Gurduială Maria, Rață Dumitru și Rață Olga către Marîniuc Valeriu, intervenient accesoriu Consiliul și Primăria mun.Chișinău cu privire la recunoașterea faptului atentării inadmisibile prin demararea reconstrucției imobilului, înlăturarea obstacolelor şi restabilirea imobilului la situația inițială.

Se încasează în mod solidar de la Popovici Teodor, Popovici Tamara, Popovici Marian, Gurduială Maria, Rață Dumitru și Rață Olga în beneficiul lui Marîniuc Valeriu suma de 15000 lei ca cheltuieli de asistență juridică.

Hotărârea cu drept de atac la Curtea de Apel Centru în termen de 30 zile de la pronunţarea hotărârii, prin intermediul Judecătoriei Chișinău (Sediul Centru).

Președintele ședinței,
judecător **V.Jomiru-Niculiță**