Dispozitivul hotărârii a fost pronunțat în ședință publică la 03 iulie 2025
Cererea de apel a avocatului Anatol Lupașcu a fost depusă la data de 08 iulie 2025
Hotărârea motivată a fost întocmită la 16 octombrie 2025

Dosarul nr. 2-7834/23
2-23057098-12-2-20042023-1

H O T Ă R Î R E
În numele Legii

03 iulie 2025 mun. Chişinău

Judecătoria Chişinău, sediul Centru în componenţă:
Președintelui ședinței, judecătorul – Ecaterina Silivestru
grefierului – Alexandra Danilova,
Cu participarea: reprezentantului reclamanților Elena Crețu, Eduard Crețu, avocaților – Ghenadie Tatarciuc, Anatolie Lupașcu
, reprezentantului pîrîtului S.A. ”Pan-Com” - avocatului Dorel Rusu,

examinînd în ședință publică, în limba de stat, în procedura contencioasă, cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Elena Crețu și Eduard Crețu către S.A. ”Pan-Com”, intervenienți accesorii Consiliul municipal Chișinău și Primarul general al municipiului Chișinău privind interzicerea executării lucrărilor de construcție/reconstrucție, obligarea demolării gardului, eliberarea imobilelor,

constată :

Poziția, argumentele și pretențiile reclamanților.

1. La data de 19 aprilie 2023, Elena Crețu și Eduard Crețu au depus cerere de chemare în judecată către S.A. ,,Pan-Com”, intervenienți accesorii Consiliul municipal Chișinău și Primarul general al municipiului Chișinău privind interzicerea executării lucrărilor de construcție/reconstrucție, obligarea demolării gardului, eliberarea imobilelor.
2. În motivarea cererii de chemare în judecată, s-a indicat că potrivit registrului bunurilor imobile nr. cadastral 0100424.024, pe terenul cu suprafața de 0.0598 ha, nr. cadastral 0100424.024, din mun. Chișinău, sect. Rîșcani str. Alecu Russo, 2/2, cu mod de folosință pentru construcții, se află: a) construcția nr. cadastral 0100424.024.01, cu suprafața la sol de 31.9 m.p., proprietar al căreia este Elena Crețu, în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 3146 din 20 iunie 2019, b) construcția nr. cadastral 0100424.024.02, cu suprafața la sol de 373.4 m.p., proprietari ai căreia sunt: Elena Crețu și Eduard Crețu, în temeiul contractului de vânzare/cumpărare nr. 5532 din 03 august 2018 și procesului - verbal de recepție nr. f/n din 29 august 2018.
3. În conformitate cu Legea privind punerea în aplicare a Codului civil (art.29), în redacția din 01 martie 2019, reclamanții Elena Crețu și Eduard Crețu sunt titulari ai dreptului de superficie legală asupra terenului nr. cadastral 0100424.024, sus menționat.
4. La data de 08 februarie 2023, a sesizat/constatat că pe terenul nr. cadastral 0100424.024, aferent construcțiilor cu nr. cadastral nr. cadastral, 0100424.024, 01 și 02, angajații S.A. ,,Pan-Com” au instalat ilegal un gard, după care au demarat lucrări de construcție/reconstrucție,

inclusiv a unui acces pre imobilul din mun. Chișinău, str. Kiev, 16/1, nr. cadastral 0100424.021.01, de pe/pe terenul 0100424.024, aferent imobilelor reclamanților.

5. Astfel, constată că de către pârât au fost admise următoarele încălcări ale legislației: 1. Lipsește acordul reclamanților ca titulari ai dreptului de superficie a terenului pe care a fost instalat gardul, 2. Lipsește acordul reclamanților deținători/posesori ai terenului pe care este organizat accesul spre imobil, 3. Au loc lucrări de demolare a pereților dintre coloanele existente, construirea altor pereți noi.

6. Aici, anterior, au fost construite în mod neautorizat încăperi și construcții, în lipsa acordului cu vecinii (reclamanții Elena Crețu și Eduard Crețu), proprietari ai imobilului, care este afectat direct de ilegalitățile admise.

7. De asemenea în același mod neautorizat, au fost construite-extinse construcțiile din partea Est, în axele 4-5 spre construcțiile imobilului aflat în gestiunea, posesia și administratea S.R.L. „Ascensiune Top".

8. Reclamanții au menționat, că au constatat ocuparea abuzivă de teren care este domeniu public, cu o suprafață de circa 82.26 m.p, (teren de domeniul public nr. cadastral 0100424.629), la o distanță de circa doi m.liniari de la coloanele existente, cu o lungime de peste 41.0 m.liniari din partea fațadei secundare a imobilului în cauză. Suprafața aproximativă a terenului public ocupat prin încălcările descrise este de cca 6, 97 m.p existent, între imobilele construite în mod autorizat ale reclamanților, din partea de Sud-Est, sau partea de West.

9. Potrivit extrasului din cadastru (Banca centrală de date) din 19 aprilie 2023, pe terenul nr. cadastral 0100424.629 se prelungește construcția 0100424.020.01, proprietate a S.A. „Pan-Com".

10. Conform actului de constatare (întocmit de Primăria municipiului Chișinău), pe terenul nr. 33/2019 din 20 iunie 2019, în urma controlului cu ieșire la fața locului str. Kiev 16/1, mun. Chișinău, s-a constatat că, S.A. „Pan-Com", fără a efectua coordonările respective cu serviciile abilitate, în lipsa deciziei Consiliului municipal Chișinău privind repartizarea terenurilor, s-au extins construcțiile sub formă de console pe teren proprietate municipală (parte din terenul cu nr. cadastral 0100424.629) din str. Kiev, 16/1, pe o suprafața de circa 0.0414 ha., teren proprietate municipală. Prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 2/18-2 din 27 februarie 2014, terenul dat a fost stabilit ca teren proprietate municipală de uz public. Derogările menționate contravin art. 20, 21 și 101 din Codul funciar al RM, Legii Parlamentului R.M nr. 163 din 09 iulie 2010, privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, Legii nr. 835 din 17 iunie 1996 Privind principiile urbanismului si amenajării teritoriului, Planului Urbanistic general al orașului Chișinău. Astfel, este inadmisibilă existența construcției pe terenul 0100424.629, din motivul că acest teren este de domeniul public.

11. Reclamanții au subliniat, că lipsește un act de dispoziție a Consiliului municipal Chișinău asupra terenului 0100424.629, iar S.A. „Pan-Com" nu dispune de vre-un drept real asupra acestui teren. Astfel, acest teren nu are destinația pentru construcție, care face inadmisibilă construcția.

12. S-a mai consemnat că, conform hotărârii Judecătoriei Chișinău, sediul Ciocana, din 19 mai 2022, dosar nr. 4-2258/2020 (4-19098205-12-4-21092020), instanța de judecată a recunoscut vinovăția companiei S.A. „Pan-Com" de comiterea contravenției, prevăzute de art. 179 CC al R.M și s-a pus în sarcina lor, demolarea constructivelor edificate în mod neautorizat, anexe 1-5 din str. Kiev, 16/1 mun. Chișinău și anume, un nivel neautorizat cu suprafața de 160

m.p și construcțiile din axele 1-5 A/ I -C, două nivele, din str. Alecu Russo mun. Chișinău, cu suprafața de 100 m.p, cu remedierea construcțiilor afectate în urma intervențiilor și construcțiilor neautorizate. Prin aceeași hotărâre se constată printre altele și ocuparea abuzivă a terenului de domeniul public nr. cadastral 0100424.629.

13. În temeiul articolului 16 alin. (1) lit. b) din Codul civil, reclamanții Elena Crețu și Eduard Crețu au solicitat: interzicerea pârâtului S.A. „Pan-Com" în executarea lucrărilor de construcție/reconstrucție la șantierul din mun.Chișinău, str.A.Russo, 2/2, nr. cadastral 0100424.024 și str.Kiev, 16/1 nr. cadastral 0100424.021.01 cu obligarea acestuia să aducă imobilele din mun.Chișinău, str.A.Russo, 2/2, nr. cadastral 0100424.024 și str.Kiev, 16/1 nr. cadastral 0100424.021.01, la poziția inițială; obligarea pârâtului S.A. „Pan-Com" să demoleze gardul instalat ilegal pe terenul din mun.Chișinău, str.A.Russo, 2/2, nr. cadastral 0100424.024; obligarea pârâtului S.A. „Pan-Com" să elibereze imobilele din mun.Chișinău, str.A.Russo, 2/2, nr. cadastral 0100424.629 din str.Kiev, 16/1 (proprietate publică de domeniu public a mun.Chișinău) la poziția inițială, obligându-l să înlăture toate bunurile acestuia (mobile și imobile), de pe acest teren.

Poziția, argumentele și solicitările pârâtului S.A. „Pan-Com".

14. La 14 septembrie 2023, reprezentantul pârâtului S.A. „Pan-Com", avocatul Dorel Rusu, a prezentat referință asupra acțiunii depuse de Elena Crețu și Eduard Crețu, prin care a solicitat respingerea cererii de chemare în judecată ca fiind neîntemeiată și nemotivată.

15. Reprezentantul pârâtului a menționat că S.A. „Pan-Com" are un drept de superficie asupra terenului cu număr cadastral 0100424.024, înregistrat in registrul bunurilor imobile. Pe acest teren, reclamanții și-au înegistrat ilegal dreptul de proprietate asupra unei construcții cu număr cadastral 0100424.024.01 ce depășește limitele terenului (amplasată deasupra trecerii de pietoni), de unde își desfășoară activități comerciale. Despre acest fapt a fost sesizată Primăria mun. Chișinău.

16. S-a indicat că S.A. „Pan-Com" este proprietarul magazinului ce îi aparține din anul 1965, ulterior privatizat. În anul 2000 i-a permis familiei Elena Crețu și Eduard Crețu, împreună cu întreprinderea care le aparține „Edlen" S.R.L., de a amplasa câteva umbrele în preajma construcției pârâtului S.A. „Pan-Com", cu număr cadastral 0100424.021.01.

17. Din umbrele, Elena Crețu și Eduard Crețu, împreună cu întreprinderea care le aparține „Edlen" S.R.L., au construit o mică cafenea, alipită de construcția S.A. „Pan-Com", ulterior legalizată. După care, au reconstruit și s-au extins neautorizat peste proprietatea S.A. „Pan-Com".

18. Astfel, ține să menționeze că, conform mențiunilor din Avizul de recepție a lucrărilor cadastrale nr. 0100/1805074 din 13.08.2018: „construcția lit. B-02 (n.n. edificată de către reclamanți) este mărită în dimensiuni la toate nivelele și supraetajată cu E3, E4 și E5".

19. Conform mențiunilor din planul geometric, actualizat la 10.07.2018, elaborat de către SRL Infoproximcad: „terenul inspectat este înregistrat în registrul bunurilor imobile în hotare generale și nu există act de stabilire/constatare a hotarului terenului, coordonatele punctelor de cotitură ale acestora nu pot fi utilizate pentru transpunerea în teren a hotarelor".

20. Conform Actului de constatare nr. 17/CA/0135-1 din 10 iulie 2018: „în urma lucrărilor de reconstrucție a fost demolată anexa b1 și construcția lit. C. Construcția lit. B-02 este mărită în dimensiuni la toate nivelele și supraetajată cu E3, E4 și E5".

21. Suplimentar, a menționat că încălcările respective au fost constatate de către Agenția pentru Supraveghere Tehnică prin procesul-verbal de control nr. PV-AST-2020-000011 din 05 aprilie 202l, printre care și: lucrările de construcție sunt executate cu abateri de la documentație de proiect nr. 031/17-SA, avizată de către DGAURF la 12.09.2017 și verificată de verificatorul Nicolae Rotaru, în baza căreia a fost eliberată autorizația de construire nr. 408-c/17 din 21 septembrie 2017 și anume, de la cota +6,950 în axele 4/3-D1, se extind parțial asupra imobilului existent învecinat, și sunt instalate ferestre cu abateri de la documentația de proiect înspre imobilul învecinat existent. Au fost operate modificări în documentația de proiect cu încălcarea prevederilor art. 16 al Legii nr. 163/2010.
22. Prin raportul de expertiză extrajudiciară nr. 054 din 12 mai 2021, elaborat de către expertul judiciar Anatolie Achimov, s-au constatat următoarele încălcări ale reclamantului: 1. Reieșind din actele prezentate și corespunzător situației de facto de către expert se constată că atît proiectul de execuție pentru reconstrucția obiectului cu număr cadastral 0100424.024.02, edificat în baza Autorizației de construire nr.408-c/17 din 21 septembrie 2017 cît și actele permisive pentru edificarea bunului nu a fost respectat de către antreprenor și beneficiar. 2. Construcția elementelor constructive a consolelor de la bunul imobil înregistrat eu număr cadastral 0100424.024.02 extinse peste construcția cu număr cadastral 0100424.021 reprezintă atit o abatere de la proiectul de execuție parte componentă a autorizației de construcție, cât și modificarea soluției arhitectural constructivă a bunului imobil construcție de bază. 3. Corespunzător formei, tipului, modului de amplasare și edificare a bunului imobil imobil, înregistrat cu număr cadastral 0100424.024.02, beneficiarul construcției înregistrată cu număr cadastral 0100424.021 nu va avea posibilitatea de a se extinde pe verticală. Modificarea proiectului de execuție în lipsa acordurilor reciproce are legătură cauzală cu posibilitatea de a se extinde pe verticală.
23. Analizând rezultatele examinării, evaluării calitative și sondajelor efectuate, consultaților cu prevederile normativelor în vigoare s-a constatat, că valoarea de piață a venitului ratat al S.A. „Pan-Com", de pe urma demarării lucrărilor de extindere/reconstrucție pe suprafața acoperișului tip plat a bunului înregistrat cu numărul cadastral 0100424024.02.001, la ziua elaborării de expertiză extrajudiciară valorează pe mediu reprezintă: 380,00 lei MD pentru o lună din suprafața ce urma a fi construită echivalentul sumei de bani ce urma a fi încasată din chirie.
24. La fel, a precizat că S.A. „Pan-Com" este proprietarul construcției: a) cu nr. cadastral 0100424.020.01, situată pe terenul cu nr. cadastral 0100424.020, în temeiul procesului verbal de recepție finală nr. 668 din 22 august 2001 și a Actului recepție finală nr. 01 din 23 ianuraie 2020; b) cu nr. cadastral 0100424.021.01, situată pe terenul cu nr. cadastral 0100424.021, în temeiul deciziei Primăriei mun. Chișinău nr. 14/43-1 din 27 iunie 2000 și a procesului verbal de recepție finală nr. 668 din 22 august 2001.
25. A menționat, că terenurile cu numere cadastrale 0100424.020 şi 0100424.021, situate în str. Kiev16/1. mun. Chişinău constituie proprietatea mun. Chişinău, acestea fiind transmise în locațiune către S.A. „Pan-Com", conform Contractului de arendă nr. 6794/2017 din 22 martie 2017. Terenul cu nr. cadastral 0100424.021, ce se află în locațiunea S.A. „Pan-Com", se învecinează cu terenul cu nr. cadastral 0100424.024, care constituie proprietatea municipiului Chişinău, fiind transmis în locațiune provizoriu către (i) SRL „Edlen", (ii) S.A. „Pan-Com" și (i) Crețu Elena, pentru exploatarea obiectivului comercial în baza Deciziei nr. 4/26-23 din19 aprilie 2010 a Consiliului municipal Chişinău. De fapt, transmiterea în locațiune comună a fost

determinată de faptul că pe terenul cu număr cadastral 0100424.024 se află construcția cu număr cadastral 0100424.024.02 în care sunt amplasate 2 încăperi izolate: 0100424.024.02.001 și 0100424.024.02.002, dreptul de proprietate asupra acestora find înregistrat după S.A. „Pan-Com” și, respectiv, Crețu Elena și Crețu Eduard. Încăperile izolate cu numere cadastrale 0100424.024.02.001 și 0100424.024.02.002 s-au format în baza Deciziei nr. 960 privind formarea bunului imobil din 13 noiembrie 2003, prin care s-a hotărât divizarea bunului imobil cu nr. cadastral 01000424.024.02 în 2 bunuri cu numere cadastrale 0100424.024.02.001 şi 0100424.024.02.002, decizia fiind semnată de administratorul S.A. „Pan-Com”, Muntean T.N. și, respectiv, Crețu E. În baza Contractului de vânzare-cumpărare nr. 1723 din 02 aprilie 2004, SRL „Edlen” (anterior proprietar) a vândut către S.A. „Pan-Com” imobilul cu nr. cadastral 0100424.024.02.001, ce se află în construcția cu număr cadastral 0100424.024.02 pe terenul cu număr cadastral 0100424.024.

26. Astfel, circumstanțele expuse și actele juridice menționate denotă, că terenul cu număr cadastral 0100424.024 este transmis în locațiune SRL „Edlen”, Crețu Elena și SA „Pan-Com” pentru exploatarea obiectivului comercial în comun, ultimii fiind astfel coproprietari ai construcției cu număr cadastral 0100424.024.02. Mai mult, prin Acordul nr. 2 din 28 martie 2016, părțile SRL „Edlen”, Crețu Elena, Crețu Eduard şi SA „Pan-Com" au stabilit de comun acord modul de folosință al lotului de pământ cu număr cadastral 0100424.024. Iar prin Acordul nr. 1/29 din 29 decembrie 2016, SRL Edlen, în persoana administratorului Crețu Eduard, împreună cu Crețu Elena, ca persoană fizică, au dat acordul către SA Pan-Com de a construi şi/sau reconstrui imobilele cu numere cadastrale: 0100424.020, 0100424.021 și 0100424.024.02.001 (punctele 1.4-1.6 din Acord).

27. Reprezentantul pârâtului a mai adăugat, că prin Certificatul de urbanism pentru proiectare nr. CU-0000569 s-a permis SA „Pan-Com” de a elabora documentația de proiect pentru „replanificarea încăperilor imobilului cu nr. cad. 0100424.021.01, reconstruirea şi modernizarea fațadei orientate spre str. Alecu Russo şi executarea unui gol de fereastră în peretele portant al clădirii”. Prin Autorizația de construire nr. AC-0000424 s-a permis pârâtului SA „Pan-Com” de a executa lucrările de „replanificarea încăperilor cu nr. cad. 0100424.021.01, reconstruirea şi modernizarea fațadei orientate spre str. Alecu Russo și executarea unui gol de fereastră în peretele portant al clădirii”.

28. Respectiv, la depunerea și eliberarea actelor permisive, s-a respectat întru totul prevederile legale.

29. Cu referire la gardul instalat, s-a menționat că orice şantier, pentru a proteja terții, umează a fi îngrădit, iar, odată cu finisarea tuturor lucrărilor, gardul de protecție a fost înlăturat. Respectiv, capătul de cerere privind demolarea gardului nu mai este actual și urmează a fi respins.

30. La fel s-a indicat că gardul de protecție a fost instalat pe terenul pe care pârâtul SA „Pan-Com” are un drept de superficie înregistrat în Registrul bunurilor imobile, iar reclamanții nu au niciun drept înregistrat.

31. Prin actul de constatare al faptelor și stărilor de fapt nr. 129A-4/23 din 13 martie 2023, se menționează că: la moment lucrări de construcție/reconstrucție nu se execută la şantierul din mun. Chişinău, str. A. Russo, 2/2, nr. cad. 0100424.024 și str. Kiev, 16/1, nr. cad:0100424.021.01, gardul din tablă gri a fost îndepărtat.

32. Cu referire la lipsa acordului reclamanților ca titulari ai dreptului de superficie/deținători/posesori a terenului pe care a fost instalat gardul, s-a consemnat că prin Acordul nr. 2 din 28 martie 2016, părțile SRL „Edlen”, Crețu Elena, Crețu Eduard şi SA „Pan-Com” au stabilit de comun acord modul de folosință al lotului de pământ cu nr. cadastral 0100424.024.
33. Mai mult ca atât, prin Acordul nr. 1/29 din 29 decembrie 2016, SRL „Edlen”, în persoana administratorului Crețu Eduard, împreună cu Crețu Elena, ca persoană fizică, a dat acordul către SA „Pan-Com” de a construi şi/sau reconstrui imobilele cu numere cadastrale: 0100424.024.01, 0100424.024.02 (punctele 1.1-1.2 din Acord).
34. A accentuat, că în baza actelor permisive (certificat de urbanism pentru proiectare și autorizație de construire), au fost efectuate lucrări de reconstruire la obiectul cu nr. cadastral 0100424.021. Astfel, s-a dat naştere la un drept de proprietate a SA „Pan-Com”, iar bunul imobil a fost pus în circuitul civil.
35. La caz, reclamanții nu sunt proprietarii terenului cu nr. cadastral 0100424.024, acesta constituind proprietatea mun. Chişinău. Deci, normele legale invocate, ce reglementează apărarea proprietarului nu sunt aplicabile speței date.

Poziția participanților la proces expusă în ședința de judecată.

36. În ședința de judecată, reprezentanții reclamanților, avocații Ghenadie Tatarciuc și Anatolie Lupașcu, s-au prezentat la începutul procesului judiciar, ulterior, nu au fost prezenți, fiind depuse cereri repetate de amânare, ultima cerere fiind respinsă (f.d. 163).
37. În ședința de judecată, reprezentantul pârâtului S.A. „Pan-Com”, avocatul Dorel Rusu, a solicitat respingerea cererii de chemare în judecată, susținând referința depusă de acesta.
38. Intervenienții accesorii Consiliul municipal Chișinău și Primarul general al municipiului Chișinău, fiind citați legal, în ședința de judecată, nu s-au prezentat.

Aprecierea instanței.

39. Audiind reprezentantul pârâtului asupra acțiunii înaintate, studiind materialele dosarului, verificând argumentele expuse de reclamanți în cererea de chemare în judecată și obiecțiile la aceste argumente formulate de pârât, în raport cu probatoriul administrat și cadrul legal pertinent aplicabil speței, instanța de judecată conchide asupra netemeiniciei acțiunii depuse de Elena Crețu și Eduard Crețu, care urmează a fi respinsă, pentru următoarele considerente.
40. Potrivit dispoziţiilor articolului 130 alin. (1) din Codul de procedură civilă, instanţa judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multe aspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.
41. În temeiul articolului 240 alin. (1) din Codul 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.

42. Conform articolului 239 din Codul de procedură civilă, hotărârea judecătorească trebuie să fie legală și întemeiată. Instanţa îşi întemeiază hotărârea numai pe circumstanţele constatate nemijlocit de instanţă şi pe probele cercetate în şedinţă de judecată.
43. Conform articolului 16 alin. (1) lit. b) Cod civil, apărarea dreptului civil se face, în condițiile legii restabilirea situației anterioare încălcării dreptului și suprimarea acțiunilor prin care se încalcă dreptul sau se creează pericolul încălcării lui.
44. Înscrisurile și actele cauzei atestă, că terenurile cu numere cadastrale 0100424.020 și 0100424.021, situate pe str. Kiev 16/1, mun. Chișinău, sunt proprietatea municipiului Chișinău (f.d. 109-111).
45. De asemenea se reține, că terenul cu nr. cadastral 0100424.024, proprietate a municipiului Chișinău, a fost transmis în locațiune provizorie către SRL „Edlen”, S.A. „Pan-Com” și Crețu Elena, în baza Deciziei Consiliului Municipal Chișinău nr. 4/26-23 din 19 aprilie 2010, în scopul exploatării în comun a obiectivului comercial edificat pe acesta (f.d. 10-11, 112).
46. Din actele dosarului reiese, că S.A. „Pan-Com” este proprietarul construcțiilor edificate pe aceste terenuri, respectiv: Construcția cu nr. cadastral 0100424.020.01, situată pe terenul cu nr. cadastral 0100424.020, în temeiul procesului-verbal de recepție finală nr. 668 din 22 august 2001 și a Actului de recepție finală nr. 01 din 23 ianuarie 2020; Construcția cu nr. cadastral 0100424.021.01, edificată pe terenul cu nr. cadastral 0100424.021, în baza deciziei Primăriei mun. Chișinău nr. 14/43-1 din 27 iunie 2000 și a aceluiași proces-verbal de recepție finală (f.d. 111).
47. Pe terenul cu nr. cadastral 0100424.024 se află construcția cu nr. cadastral 0100424.024.02, divizată în două încăperi izolate (0100424.024.02.001 și 0100424.024.02.002), cu drepturi de proprietate înregistrate pe numele S.A. „Pan-Com” și, respectiv, Crețu Elena și Crețu Eduard (f.d. 10-11, 115). Aceste drepturi au rezultat în baza Deciziei nr. 960 din 13 noiembrie 2003 privind formarea bunului imobil, semnată de coproprietari, și Contractului de vânzare-cumpărare nr. 1723 din 02 aprilie 2004, încheiat între SRL „Edlen” și S.A. „Pan-Com” (f.d. 114, 116).
48. În acest context, se reține faptul, că părțile (SRL „Edlen”, Crețu Elena, Crețu Eduard și S.A. „Pan-Com”) au stabilit de comun acord modul de folosință a terenului cu nr. cadastral 0100424.024, conform Acordului nr. 2 din 28 martie 2016, iar prin Acordul nr. 1/29 din 29 decembrie 2016, SRL „Edlen” și Crețu Elena și-au exprimat consimțământul expres pentru ca S.A. „Pan-Com” să realizeze lucrări de construire și/sau reconstrucție asupra imobilelor respective, inclusiv 0100424.024.02.001 (f.d. 117, 119).
49. De asemenea se conchide, că SA „Pan-Com” a obținut Certificatul de urbanism pentru proiectare nr. CU-0000569 și Autorizația de construire nr. AC-0000424, care i-au permis elaborarea proiectului și executarea lucrărilor de replanificare a încăperilor, modernizarea fațadei și executarea unui gol de fereastră în peretele portant al clădirii situate pe terenul închiriat.
50. Prin Avizul de recepție a lucrărilor cadastrale nr. 0100/1805074 din 13 august 2018, precum și prin raportul de expertiză extrajudiciară nr. 054 din 12 mai 2021, se menționează anumite abateri de la proiectul autorizat, constând în extinderi ale construcției și modificări structurale. Totuși, aceste abateri nu invalidează dreptul de proprietate deja născut al SA „Pan-Com”.
51. Pe de altă parte, reclamanții nu sunt proprietarii terenului cu nr. cadastral 0100424.024, ci beneficiari de locațiune provizorie, fără a deține drepturi reale înregistrate în Registrul bunurilor

imobile, care să le confere legitimarea procesuală necesară pentru a solicita demolarea construcției sau evacuarea imobilelor.
52. Astfel, în baza art. 500 alin. (1) Cod civil, proprietarul (în speță, SA „Pan-Com") are drept de posesiune, folosință și dispoziție asupra bunului său.
53. Cu referire la solicitarea privind demolarea gardului de protecție, se constată că acesta a fost amplasat pe terenul cu nr. cadastral 0100424.024, asupra căruia pârâtul S.A. „Pan-Com" deține un drept de superficie valabil și înregistrat în registrul bunurilor imobile, drept care îi conferă posesia și folosința legală a terenului. Reclamanții, în schimb, nu dețin niciun drept real înregistrat asupra respectivului teren, având calitatea de beneficiari ai unei locațiuni provizorii, iar nu de titulari de drepturi reale.
54. Mai mult decât atât, prin Acordul nr. 2 din 28 martie 2016, părțile – inclusiv reclamanții – au convenit de comun acord asupra modului de folosință ai terenului, iar prin Acordul nr. 1/29 din 29 decembrie 2016, reclamanții și-au exprimat expres consimțământul pentru efectuarea lucrărilor de construire și/sau reconstrucție pe terenul în cauză, inclusiv asupra imobilului cu nr. cadastral 0100424.024.02.
55. Instanța denotă, că pe terenul cu nr. cadastral 0100424.024, situat în mun. Chișinău, str. Alecu Russo 2/2, reclamanții nu dețin niciun drept real înregistrat în registrul bunurilor imobile, terenul fiind proprietate publică a municipiului Chișinău. Potrivit extraselor cadastrale și actelor depuse la dosar, terenul respectiv se află în locațiune provizorie comună, conform Deciziei Consiliului Municipal Chișinău nr. 4/26-23 din 19 aprilie 2010, către S.A. „Pan-Com", SRL „Edlen" și Crețu Elena, pentru exploatarea obiectivului comercial.
56. Totodată, conform poziției pârâtului și a actelor anexate (Acordul nr. 2 din 28 martie 2016 și Acordul nr. 1/29 din 29 decembrie 2016), între părți au existat înțelegeri anterioare privind modul de folosință comună a terenului, precum și consimțământul expres al reclamanților (în calitate de administratori și persoane fizice) pentru executarea lucrărilor de construire și/sau reconstrucție, inclusiv pe terenul menționat.
57. Prin urmare, lipsa acordului actual pentru instalarea gardului nu poate fi invocată de reclamanți în mod izolat, în contextul în care aceștia: nu sunt titularii unui drept real de proprietate asupra terenului; au convenit anterior asupra folosinței și construirii pe terenul în cauză; gardul a fost demontat potrivit actului de constatare nr. 129A-4/23 din 13 martie 2023, întocmit de autoritățile competente.
58. Astfel, gardul de protecție a fost, în mod justificat, instalat temporar în contextul unor lucrări de reconstrucție, fapt permis de legislația în vigoare (în special Legea nr. 163/2010 privind autorizarea lucrărilor de construcție), în vederea asigurării siguranței persoanelor și delimitării zonei de șantier. Având în vedere că gardul a fost deja înlăturat, instanța constată că capătul de cerere privind demolarea gardului este lipsit de obiect și, pe cale de consecință, urmează a fi respins.
59. Mai mult, reclamanții nu au demonstrat un prejudiciu direct sau un interes legitim actual care să justifice această solicitare, nefiind proprietari ai terenului și neavând un drept opozabil asupra zonei afectate de amplasarea temporară a gardului.
60. În consecință, în lipsa unui drept real sau a unei autorizări legale de opozabilitate, reclamanții nu justifică un interes legitim care să susțină cererea de înlăturare a gardului. Pe de altă parte, potrivit Actului de constatare nr. 129A-4/23 din 13 martie 2023, gardul respectiv a fost deja îndepărtat, ceea ce conduce la lipsa de obiect a acestei pretenții în prezenta cauză.

61. În final, în contextul în care lucrările s-au realizat în baza actelor permisive legale, iar ulterior gardul a fost demontat, iar lucrările nu se mai execută, nu există temei pentru admiterea pretențiilor reclamanților privind: interzicerea executării lucrărilor de construcție/reconstrucție, obligarea demolării gardului și eliberarea imobilelor.

62. În contextul celor expuse, acțiunea reclamanților Elena Crețu și Eduard Crețu către S.A. ,Pan-Com", intervenienți accesorii Consiliul municipal Chișinău și Primarul general al municipiului Chișinău privind interzicerea executării lucrărilor de construcție/reconstrucție, obligarea demolării gardului, eliberarea imobilelor, urmează a fi respinsă ca neîntemeiată.

În conformitate cu art. art. 238-241CPC, instanţa de judecată,

h o t ă r ă ş t e:

Se respinge cererea de chemare în judecată depusă de Elena Crețu și Eduard Crețu către S.A. "Pan-Com", intervenienți accesorii Consiliul municipal Chișinău și Primarul general al municipiului Chișinău privind interzicerea executării lucrărilor de construcție/reconstrucție, obligarea demolării gardului, eliberarea imobilelor.

Hotărârea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Centru în termen de 30 zile, din momentul pronunţării dispozitivului, prin intermediul Judecătoriei Chişinău, sediul Centru.

Președintele ședinței,
Judecător Ecaterina Silivestru