

Instanța de fond: judecătoria Buiucani, mun. Chișinău (jud: M. Muruianu)  
Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (jud: V. Pruteanu, L. Popova, A Gavrilița)

## DECIZIE

23 martie 2016

mun. Chișinău

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ  
lărgit al Curții Supreme de Justiție

în componența:

Președintele ședinței

Judecători:

Valeriu Doagă

Galina Stratulat

Valentina Clevadî

Ion Druță

Oleg Sternioală

examinând recursul declarat de Andronic Vasile și de reprezentantul acestuia – avocatul Armanu-Ghemu Ludmila împotriva deciziei din 07 octombrie 2015 a Curții de Apel Chișinău,

adoptată în cauza civilă la cererea de chemare în judecată a Elenei Pavlova, Ostapciuc Maxim și Ostapciuc Olga împotriva lui Andronic Vasile privind apărarea dreptului de proprietate și obligarea demolării construcției

### c o n s t a t ă :

La 24.04.2014 Pavlova Elena, Ostapciuc Maxim și Ostapciuc Olga s-au adresat în instanța de judecată cu acțiune împotriva lui Andronic Vasile solicitând obligarea pârîtului de a demola din contul său anexa la apartamentul nr. 2 din str. A. Donici, 10, mun. Chișinău și încasarea cheltuielilor de judecată.

În argumentarea cerințelor pretinse, reclamantii au invocat că, la 02.06.2012 Andronic Vasile a demarat lucrările de construcție a anexei cu două nivele în ograda casei nr. 10 din str. A. Donici, mun. Chișinău. Fiind afectați de lucrările de construcție s-au adresat Inspecției de Stat în Construcție și Comisariatului de Politie Buiucani mun. Chișinău referitor la stoparea acestora, iar în luna iulie 2012 s-au adresat Primăriei mun. Chișinău cu cerere privind anularea certificatului de urbanism și autorizației de construire eliberat lui Andronic Vasile, precum și stoparea lucrărilor de construcție. Prin răspunsul primit li s-a recomandat adresarea în instanța de judecată. La 10.08.2012 s-au adresat în instanța de judecată cu acțiune împotriva Primăriei mun. Chișinău și Andronic Vasile cu privire la anularea certificatului de urbanism nr.533i/11 din 26.06.2011 și a autorizației de construire nr. 819 din 19.10.2011. Prin decizia din 24.04.2013 a Curții Supreme de Justiție s-a admis acțiunea înaintată și s-a anulat certificatul de urbanism nr.533i/11 din 26.06.2011 și autorizația de construire nr. 819 din 19.10.2011, eliberate de Primăria mun. Chișinău.

Menționează că, anexa este construită peste rețelele de alimentare cu apă și

evacuare a apelor uzate, iar SA „Apă-Canal Chișinău” a condiționat pîrîtului de a strămuta rețelele de canalizare existente din zona de construcție, ceea ce nu s-a efectuat. La cerințele sale de a demola construcția efectuată pîrîtul refuză și continuă să execute lucrările de construcție a anexei.

Consideră că, fiind proprietar al terenului și al bunului imobil învecinat este în drept să solicite interzicerea ridicării sau exploatării construcției care afirmă cu siguranță că atât prezenta acestora, cât și utilizarea lor atentează în mod inadmisibil la terenul său.

Prin hotărârea din 03 februarie 2015 a judecătoriei Buiucani mun. Chișinău s-a admis acțiunea înaintată de Pavlova Elena, Ostapciuc Maxim și Ostapciuc Olga și s-a obligat Andronic Vasile să demoleze din contul său anexa la apartamentul nr. 2 din str. A. Donici, 10, mun. Chișinău. La fel, s-a încasat de la Andronic Vasile în beneficiul Elenei Pavlova, Ostapciuc Maxim și Ostapciuc Olga cheltuielile de judecată în sumă de 100 lei pentru achitarea taxei de stat la depunerea acțiunii.

Prin decizia din 07 octombrie 2015 a Curții de Apel Chișinău s-a respins apelul depus de Andronic Vasile și s-a menținut hotărârea primei instanțe.

La data de 23 octombrie 2015 și la 14 decembrie 2015 Andronic Vasile și reprezentantul acestuia – avocatul Armanu-Ghemu Ludmila au declarat recurs împotriva deciziei din 07 octombrie 2015 a Curții de Apel Chișinău, solicitând casarea hotărârilor instanțelor judecătorești cu pronunțarea unei noi hotărâri de respingere a acțiunii.

În motivarea recursului s-a invocat că, atât hotărîrea primei instanțe, cât și decizia instanței de apel sînt neîntemeiate, ilegale și pasibile de a fi casate, deoarece la examinarea pricinii nu au fost constatate și elucidate pe deplin circumstanțele care au importanță pentru soluționarea pricinii în fond, inclusiv au fost încălcate și aplicate eronat normele de drept material și de drept procedural.

Consideră ca neîntemeiată concluzia primei instanțe, menținută de instanța de apel, precum că la baza hotărîrii de admitere a acțiunii, în prezent contestată, se află decizia Curții Supreme de Justiție din 24.04.2013, întrucât anularea autorizației de construire și a certificatului de urbanism, nu are ca efect obligatoriu demolarea construcției. Or, întrucât recurentul, a acționat cu bună-credință și în termen a edificat construcția, în temeiul unor acte perfect legale și valabile, are posibilitatea reală de a recepționa bunul conform normelor generale în vigoare, fără a suporta pierderi materiale considerabile.

Susține că, instanța de apel nu a reținut faptul că, conform extrasului din Registrul bunurilor imobile, blocul locativ situat în str. Donici, 10, mun. Chișinău și a terenului aferent acestuia sînt proprietatea administrației publice locale, fiind efectuate înscrieri la nivel de încăperi izolate. Mai mult ca atât, pînă în prezent blocul locativ situat în str. Donici, 10, se află în gestiunea Direcției Generale Locativ - Comunale și Amenajare a Primăriei mun. Chișinău.

Conform art. 434 Cod de procedură civilă, recursul împotriva deciziei se depune în termen de 2 luni de la data comunicării deciziei integrale.

Decizia Curții de Apel Chișinău a fost adoptată la 07 octombrie 2015, iar recursul a fost declarat la data de 23 octombrie 2015, ceea ce denotă că recursul este în termen.

Studiind materialele dosarului, Colegiul consideră recursul întemeiat și îl va

admite, va casa decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe, emițind o hotărâre nouă privind respingerea acțiunii din următoarele considerente.

În conformitate cu art.445, alin.(1), lit. b) CPC, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul și să caseze integral sau parțial decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe, pronunțând o nouă hotărâre.

Din materialele dosarului rezultă că Andronic Vasile deține în proprietate apartamentul nr. 2 din str. A. Donici, 10, mun. Chișinău, în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 8190 din 31.03.2010 (f.d.69-70, vol. I), iar Pavlova Elena, Ostapciuc Maxim și Ostapciuc Olga sunt coproprietarii apartamentelor nr. 3-4 din str. A. Donici, 10, mun. Chișinău.

Materialele pricinii relevă că în anul 2012 Andronic Vasile a început construcția anexei cu două nivele la apartamentul nr. 2 din str. A. Donici, 10, mun. Chișinău, în baza certificatului de urbanism nr. 533i/11 din 26.06.2011 și a autorizației de construire nr. 819 din 19.10.2011, eliberate de Primăria mun. Chișinău.

Astfel, Pavlova Elena, Ostapciuc Maxim și Ostapciuc Olga fiind afectați de lucrările de construcție efectuate de către Andronic Vasile s-au adresat în instanța de judecată solicitând anularea certificatului de urbanism nr. 533i/11 din 26.06.2011 și a autorizației de construire nr. 819 din 19.10.2011, eliberate de Primăria mun. Chișinău.

Prin decizia Curții Supreme de Justiție din 24.04.2013 a fost admisă acțiunea înaintată de către Pavlova Elena, Ostapciuc, Maxim și Ostapciuc Olga și s-a anulat certificatul de urbanism nr. 533i/11 din 26.06.2011 și autorizația de construire nr. 819 din 19.10.2011, eliberate de Primăria mun. Chișinău. Drept temei de admitere a acțiunii a servit faptul că anexa, construită la apartamentul nr. 2 din str. A. Donici, 10, mun. Chișinău, este cu două nivele și afectează în mod direct apartamentul nr. 3-4, ce aparține cu drept de proprietate Elenei Pavlova, Ostapciuc, Maxim și Ostapciuc Olga, fapt ce a dus la îngrădirea dreptului de a deservi peretele exterior al imobilului ce le aparține cu drept de proprietate. (f.d. 4-9, vol. I)

Drept urmare, avînd la bază decizia Curții Supreme de Justiție din 24.04.2013, Pavlova Elena, Ostapciuc, Maxim și Ostapciuc Olga au înaintat în instanța de judecată prezenta acțiune, solicitând înlăturarea obstacolelor în folosirea proprietății cu obligarea lui Andronic Vasile de a demola din contul său anexa la apartamentul nr. 2 din str. A. Donici, 10, mun. Chișinău și încasarea cheltuielilor de judecată.

Analizând pretențiile înaintate, în raport cu materialul probator prezentat de părți, instanța de recurs reține următoarele.

În conformitate cu art. 377 Cod civil, proprietarii terenurilor vecine sau ai altor bunuri imobile învecinate, pe lângă respectarea drepturilor și obligațiilor prevăzute de lege, trebuie să se respecte reciproc. Se consideră vecin orice teren sau alt bun imobil de unde se pot produce influențe reciproce.

Conform art. 379 alin. (1), (2) Cod civil, proprietarul poate cere interzicerea ridicării sau exploatării unor construcții sau instalații despre care se poate afirma cu certitudine că prezența și utilizarea lor atentează în mod inadmisibil asupra terenului său. Dacă construcția sau instalația a fost ridicată respectîndu-se distanța 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.

Ridicarea unei construcții sau instalații cu respectarea distanței de la hotar nu pot fi respectiv demolată sau interzisă exploatarea, chiar dacă se exercită o influență inadmisibilă, cu excepția cazurilor cînd afectarea inadmisibilă s-a produs în mod

evident (vădit). În cazul în care afectarea deși este inadmisibilă, dar nu s-a produs în mod evident, proprietarul nu va fi în drept să ceară demolarea construcției sau interzicerea exploatării instalațiilor.

Raportînd normele de drept la circumstanțele cauzei, Colegiul reține că instanța de apel întru justificarea concluziei adoptate privind admiterea acțiunii înaintate de Pavlova Elena, Ostapciuc, Maxim și Ostapciuc Olga și obligarea lui Andronic Vasile de a înlătura obstacolelor prin demolarea anexei la apartamentul nr. 2 din str. A. Donici, 10, mun. Chișinău, s-a bazat pe decizia irevocabilă a Curții Supreme de Justiție din 24.04.2013, prin care a fost anulat certificatul de urbanism nr. 533i/11 din 26.06.2011 și autorizația de construire nr. 819 din 19.10.2011, eliberate de Primăria mun. Chișinău.

La caz, însă, instanța de apel la judecarea pricinii nu a ținut cont de faptul că lucrările de construcție a anexei în două nivele la apartamentul nr. 2 din str. A. Donici, 10, mun. Chișinău au fost demarate la data de 28.03.2012, fapt confirmat prin declarația depusă de către Andronic Vasile la Inspecția de Stat în Construcții datată cu 21.03.2012.

Totodată, este de menționat că această circumstanță a fost constatată și prin decizia Curții de Apel Chișinău din 19.12.2012.

Astfel, conform art. 416 Cod contravențional, competența constatării contravențiilor privind construcțiile neautorizate aparține Inspecției de Stat în Construcții, unde se indică că sunt în drept să constate contravenții și să încheie procese-verbale șeful Inspecției de Stat în Construcții și adjuncții lui, șefii direcțiilor din cadrul inspecției, șefii inspecțiilor teritoriale în construcții și adjuncții lor, inspectorii principali de stat în construcții, specialiștii principali ai Inspecției de Stat în Construcții, procesele verbale cu privire la contravenții fiind remise spre examinare în fond instanței de judecată competente.

În speță, Colegiul reține că careva acte de dispoziție sau hotărâri judecătorești care ar confirma ilegalitatea construcției nu au fost prezentate.

În aceste ordine de idei, Colegiul remarcă că demolarea poate fi dispusă doar în condițiile art. 379 Cod civil, însă în prezenta cauză nu au fost stabilite careva încălcări pentru a solicita demolarea acesteia.

Totodată, instanța de recurs ține cont și de faptul că, la adoptarea deciziei Curții Supreme de Justiție din 24.04.2013, construcția deja era edificată.

Colegiul precizează că, în perioada executării lucrărilor de construcției a anexei, reclamanții nu au avut careva obiecții și nu au întreprins careva acțiuni întru stoparea construcției litigioase, ceea ce denotă că aceștia au tolerat edificarea construcției.

Colegiul i-a în considerare și faptul că, Andronic Vasile a primit acordul vecinilor pentru executarea construcției.

Mai mult, însăși reclamanta Ostapciuc Olga prin declarația din 13.10.2010, autentificată de notarul public Semionova Rodica, și-a exprimat acordul la construcția și legiferarea anexei la apartamentul nr. 2 din str. A. Donici, 10, mun. Chișinău și nu are careva pretenții materiale sau de alt gen pe faptul dat. (f.d. 57, vol. I)

În această ordine de idei, Colegiul relevă că pentru ridicarea construcției și legiferarea acesteia și-au exprimat acordul și Josan Vasile prin declarația din 21.02.2011, precum și Nesterova Maria prin declarația din 03.03.2014. (f.d. 89, 91 vol.I)

În consecință, Colegiul consideră neîntemeiat argumentul reclamanților, precum că anexa din litigiu afectează în mod direct apartamentul nr. 3-4 din str. A. Donici, 10, mun. Chișinău, ce le aparține cu drept de proprietate Elenei Pavlova, Ostapciuc Maxim și Ostapciuc Olga, în condițiile când proprietarii apartamentelor date și-au exprimat acordul la edificarea construcției.

De asemenea, nu a fost probat prin careva înscrisuri că reclamanților le-au fost cauzate careva prejudicii.

Colegiul reiterează că în baza răspunsurilor Primăriei mun. Chișinău, Inspecției de Stat în Construcții, Comisariatului de Poliție Buiucani mun. Chișinău, parvenite la adresările reclamanților, nu au fost stabilite careva încălcări la executarea lucrărilor de construcției și lezarea drepturilor acestora. Ori, careva probe în acest sens nu au fost prezentate, mai mult de atât s-au stabilit că lucrările se executau legal (f.d. 103-105, vol.II).

În acest sens, Colegiul accentuează că această construcție - anexa la apartamentul nr. 2 din str. A. Donici, 10, mun. Chișinău, a fost înregistrată și la Oficiul Cadastral Teritorial mun. Chișinău, filiala ÎS „Cadastru”, ceea ce se confirmă prin planurile cadastrale întocmite în acest sens cu mențiunea că apartamentul nr. 2 este replanificat și construită anexa în 2 nivele în baza autorizației de construire nr. 819 din 19.10.2011 (f.d. 100-102, vol. II).

Recepționarea construcțiilor edificate a fost efectuată de către organul administrației publice locale prin procesul-verbal de recepție finală care conține concluziile organelor abilitate referitor la legalitatea construcției și posibilitatea exploatării acesteia.

Mai mult de atât, procesul-verbal de recepție finală nu a fost contestat, fiind înregistrat la Oficiul Teritorial Cadastral mun. Chișinău.

Respectiv, prin înregistrarea la organul cadastral a anexei la apartamentul nr. 2 din str. A. Donici, 10, mun. Chișinău, lui Andronic Vasile i-a fost recunoscut dreptul de proprietate asupra construcției edificate.

Conform concluziilor expertului tehnic s-a constatat că soluțiile arhitectural-constructive și compoziționale ale anexei – la general și a încăperilor amplasate în spațiul anexei - în particular, corespund integral soluțiilor arhitectural constructive reflectate în Proiectul de execuție „replanificarea apartamentului nr. 2 cu construirea unei anexi în 2 nivele din str. A. Donici nr. 10, mun. Chișinău”, elaborat de SRL „Nicarh Grup” în baza certificatului de urbanism nr. 533i/11 din 26.06.2011, eliberat de Primăria mun. Chișinău și Proiectului de execuție „Rețele Exterioare Canalizare Menajeră”, exploatarea anexei în 2 nivele la blocul nr. 10 din str. A. Donici, 10, mun. Chișinău – beneficiar Andronic Vasile, poate fi realizată fără restricții conform destinației, cu respectarea normelor de exploatare în vigoare pe teritoriul Republicii Moldova (f.d. 107-108 vol. II).

Tot aici, este de remarcat și faptul că la momentul edificării construcției nu a fost adoptat un act de dispoziție care să suspende executarea lucrărilor de construcție, ceea ce atestă suplimentar că lucrările de construcție au fost executate cu respectarea cadrului legal.

La caz, Colegiul reiterează și jurisprudența CtEDO care relevă că speranța legitimă reprezintă o extindere a aplicării articolului 1 al Protocolului 1 și asupra unor

bunuri care nu se află încă în patrimoniul reclamantului, dar acesta având un drept de a obține proprietatea asupra lor recunoscut de legislația statului.

În contextul celor menționate, Colegiul concluzionează că decizia din 07 octombrie 2015 a Curții de Apel Chișinău și hotărârea din 03.02.2015 a judecătorei Buiucani mun. Chișinău urmează a fi casate, cu emiterea unei noi hotărâri de respingere a acțiunii.

În conformitate art. 445 alin.(1) lit. b) Cod de procedură civilă, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție,

d e c i d e:

Se admite recursul declarat de Andronic Vasile și de reprezentantul acestuia – avocatul Armanu-Ghemu Ludmila împotriva deciziei din 07 octombrie 2015 a Curții de Apel Chișinău.

Se casează decizia din 07 octombrie 2015 a Curții de Apel Chișinău și hotărârea din 03 februarie 2015 a judecătorei Buiucani mun. Chișinău, adoptată în cauza civilă la cererea de chemare în judecată a Elenei Pavlova, Ostapciuc Maxim și Ostapciuc Olga împotriva lui Andronic Vasile privind apărarea dreptului de proprietate și obligarea demolării construcției și se emite o hotărâre nouă prin care:

- se respinge cererea de chemare în judecată înaintată de Pavlova Elena, Ostapciuc Maxim și Ostapciuc Olga împotriva lui Andronic Vasile privind apărarea dreptului de proprietate și obligarea demolării construcției.

Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței

Valeriu Doagă

Judecători:

Galina Stratulat

Valentina Clevadi

Ion Druță

Oleg Sternioală