

Dosarul nr. 2ra-28/2022
2-17158661-01-2ra-11012022

prima instanță: Judecătoria Chișinău, sediul Centru (jud: S. Dimitriu)
instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (jud: M. Anton, I. Secieru, V. Cotorobai)

DECIZIE

02 martie 2022

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul
judecătorii

Svetlana Filincova
Maria Ghervas
Dumitru Mardari
Victor Burduh
Galina Stratulat

examinând recursul declarat de Vasile Mazur și Lidia Mazur, reprezentați de avocatul Denis Staruș,

în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Vasile Mazur și Lidia Mazur împotriva Ludmillei Pavlenco, intervenienți accesorii Vladislav Țulea, Pretura sect. Botanica, Agenția pentru Supraveghere Tehnică cu privire la apărarea dreptului de proprietate și vecinătate prin obligarea la demolarea și remedierea construcției neautorizate, încasarea cheltuielilor de judecată,

împotriva deciziei din 01 iulie 2021 a Curții de Apel Chișinău,

c o n s t a t ă :

La 12 aprilie 2019, Vasile Mazur și Lidia Mazur au depus cerere de chemare în judecată împotriva Ludmillei Pavlenco, intervenienți accesorii Vladislav Țulea, Pretura sect. Botanica, Agenția pentru Supraveghere Tehnică cu privire la apărarea dreptului de proprietate și vecinătate prin obligarea la demolarea și remedierea construcției neautorizate, încasarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii a indicat că sunt proprietarii apartamentului nr. 42 din mun. Chișinău, bd. XXXXX, amplasat la etajul 3, care are 2 balcoane de dimensiuni standard, mai mult blocul datează cu anii 1968.

Reclamanții au menționat că vecinul de sub apartamentul lor de la etajul 2, Vladislav Țulea, exproprietarul apartamentului cu nr. 39 din aceeași adresă a lărgit balconul din apartamentul său prin reconstrucția balconului existent.

Au susținut că ca vecini și coproprietari ai spațiilor de uz comun, nu i-au permis această reconstrucție și nu i-au dat acordul, deoarece clădirea este foarte veche și orice intervenție în structura de rezistență a acesteia poate pune în pericol siguranța lor, însă, Vladislav Țulea l-a reconstruit neautorizat.

La începutul anului 2017, Vladislav Țulea a vândut apartamentul cu balconul construit neautorizat lui Dumitru Mihalachi.

Reclamanții au afirmat că, anterior, la începutul lunii octombrie 2016 s-au adresat organelor de resort, pentru ca balconul neautorizat să fie demolat.

Astfel, la 06 octombrie 2016, au primit un răspuns de la Pretura sect. Botanica, prin care s-a menționat că balconul este neautorizat și că actele au fost expediate în adresa Inspecției de Stat în Construcții.

La 13 octombrie 2016, reclamantii au primit un răspuns de la Inspecția de Stat în Construcții prin care s-a confirmat că lucrările de reconstrucție a balconului la ap. 39 din mun. Chișinău, bd. Cuza Vodă au fost efectuate neautorizat și pe acest caz a fost întocmit un proces-verbal contravențional și expedit pentru examinare către Judecătoria Rîșcani, mun. Chișinău.

Reclamantii au considerat că Vladislav Țulea proprietarul apartamentului nr. 39 din mun. Chișinău, bd. XXXXX, a efectuat lucrări de reconstrucție a balconului apartamentului său fără autorizație de construcție și fără permisiunea vecinilor, prin ce a ignorat prevederile Legii nr. 163 privind autorizarea lucrărilor de construcție și a adus deranjamente atât fizice în urma zgomotului cât și suferințe morale.

Au mai relatat că, urmare a încălcării prevederilor legale care obligă persoana la autorizarea lucrărilor de reconstrucție și extindere, balconul urmează a fi demolat din sursele reclamanților cu încasarea ulterioară a cheltuielilor.

Vasile Mazur și Lidia Mazur, concretizându-și acțiunea și-au îndreptat pretențiile împotriva Ludmilei Pavlenco și au solicitat obligarea părâtei la demolarea/ desființarea și remedierea la poziția inițială din cont propriu a construcției samavolnice și neautorizate - balconul ap. 39, din mun. Chișinău, bd. XXXXX și încasarea din contul părâtei în beneficiul reclamanților a cheltuielilor de judecată.

Prin hotărârea din 29 octombrie 2019 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru s-a admis parțial acțiunea. S-a obligat Ludmila Pavlenco, pe cont propriu, la demolarea construcției neautorizate, anume a părții din balconul ap. 39 din mun. Chișinău, bd. XXXXX, în partea replanificării neautorizate a acestuia prin care a fost mărit acest balcon cu aproximativ 0,7 metri lățime și 4,5 metri lungime, cu remedierea și aducerea la poziția inițială a balconului respectiv. S-a încasat din contul Ludmilei Pavlenco în beneficiul solidar a Lidiei Mazur și lui Vasile Mazur, taxa de stat în sumă de 200 de lei. În rest, anume în partea demolării întregului balcon, cererea s-a respins.

Nefiind de acord cu hotărârea primei instanțe, la 26 noiembrie 2019, Ludmila Pavlenco a contestat cu apel hotărârea primei instanțe, solicitând casarea acesteia cu emiterea unei noi hotărâri prin care cererea de chemare în judecată să fie respinsă ca neîntemeiată.

Prin decizia din 01 iulie 2021 a Curții de Apel Chișinău s-a admis apelul declarat de Ludmila Pavlenco. S-a casat hotărârea din 29 octombrie 2019 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Vasile Mazur și Lidia Mazur împotriva Ludmilei Pavlenco, intervenienți accesorii Vladislav Țulea, Pretura sect. Botanica, Agenția pentru Supraveghere Tehnică cu privire la apărarea dreptului de proprietate și vecinătate prin obligarea la demolarea și remedierea construcției neautorizate și s-a emis o hotărâre nouă prin care: S-a respins ca neîntemeiată acțiunea depusă de Vasile Mazur și Lidia Mazur împotriva lui Ludmilei Pavlenco, intervenienți accesorii Vladislav Țulea, Pretura sect. Botanica, Agenția pentru Supraveghere Tehnică cu privire la apărarea dreptului de proprietate și vecinătate prin obligarea la demolarea și remedierea construcției neautorizate.

Pentru a decide astfel, raportând prevederile art. 8, 10, 11, 13, 14, 15, 315, 316, 376, 377 Cod civil, art. 1 par. (1) al Primului Protocol la Convenția pentru Apărarea Drepturilor Omului și a Libertăților Fundamentale, la circumstanțele cauzei, evaluând soluția primei instanțe prin prisma raționalismului pretențiilor înaintate în raport cu circumstanțele de fapt și de drept invocate, Colegiul a considerat că concluzia instanței de fond este neîntemeiată.

În acest sens, Colegiul a remarcat că instanța de fond a examinat cauza sub aspectul că construcția de replanificare a balconului a apartamentului nr. 39 din mun. Chișinău, bd. XXXXX, efectuată de către intervenientul accesoriu Vladislav Țulea, prin care s-au mărit dimensiunile acestuia cu aproximativ 0,7 m lățime și 4,5 m lungime au fost efectuate în lipsa autorizației de construcție și fără acordul vecinilor și coproprietarilor a spațiilor de uz comun, astfel construcția este una neautorizată,

În contextul pretențiilor deduse judecării, Colegiul a reiterat prevederile art. 379 alin. (1) Cod civil, care reglementează că proprietarul poate cere interzicerea ridicării sau exploatării unor construcții despre care se poate afirma cu certitudine că prezența și utilizarea lor atentează în mod inadmisibil asupra bunului său.

Conform art. 389 alin. (1) Cod civil, orice construcție sau lucrare se poate face de către proprietar conform legii, a regulamentului de urbanism sau obiceiului locului, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin.

Drept urmare, proprietarul poate cere interzicerea ridicării sau exploatării unor construcții neautorizate doar în cazul în care poate afirma cu certitudine că prezența și utilizarea lor atentează în mod inadmisibil asupra bunului său.

După cum s-a menționat mai sus, reclamantii pretind că în rezultatul lucrărilor de reconstrucție și extindere a balconului au fost mărite dimensiunile acestuia cu aproximativ 0,7 m lățime și 4,5 lungime în lipsa autorizației de construire, fapt constatat prin hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Râșcani din 27 decembrie 2017.

Într-adevăr, în sensul art. 22 lit. b) al Legii nr. 721-XIII din 02 februarie 1996, una din obligațiile principale ale persoane fizice sau juridice care finanțează și realizează investiții sau intervenții la construcțiile existente în sensul legii și răspund de îndeplinirea următoarelor obligații principale referitoare la calitatea construcțiilor: obținerea certificatului de urbanism, autorizației de construire și avizelor prevăzute de lege.

Totodată, art. 14 al Legii nr. 163 din 09 iulie 2010 prevede lista categoriilor de lucrări pentru care nu este necesară obținerea autorizației de construcții.

Astfel, se pot executa fără certificat de urbanism pentru proiectare și fără autorizație de construire lucrările care nu modifică structura de rezistență, aspectul exterior, caracteristicile inițiale ale construcțiilor și ale instalațiilor aferente. Din categoria acestor lucrări fac parte: a) reparații pentru împrejmuiri, acoperișuri, învelitori sau terase, dacă nu se modifică forma acestora; b) înlocuiri și reparații ale pardoselilor, pieselor de tâmplărie interioare și exterioare, dacă se păstrează forma și dimensiunile golurilor; c) lucrări de finisări interioare; d) lucrări de finisări exterioare, dacă nu se modifică elementele de fațadă și soluțiile cromatice; e) înlocuiri sau reparații ale sobelor, instalațiilor, sistemelor, echipamentului și utilajului tehnico-sanitar din interiorul clădirilor; f) înlocuiri sau reparații la bransamente exterioare, aferente construcțiilor, în limitele proprietății; g) reparații curente ale căilor de comunicații, accese de transport, parcări, trotuare și scări; h)

lucrări de întreținere, reparații curente ale infrastructurii căilor de comunicații, cu menținerea traseelor, funcțiunilor, suprafețelor și volumetriei; i) lucrări funerare subterane și supraterane în cimitire; j) instalarea mobilierului urban; k) amenajarea terenului aferent construcției existente; l) construcții auxiliare, anexe cu suprafața construită de până la 15 m.p. la casele de locuit particulare, amplasate pe terenuri private.

Prin Raportul de expertiză nr. 010 din 03 martie 2020 efectuat de expertul judiciar Achimov Anatolie, privind starea tehnică a bunului imobil, apartamentul nr. 39, înregistrat cu nr. cadastral XXXXX.11001.039, amplasat la nivelul II a blocului locativ, din mun. Chișinău, bd. XXXXX efectuat la demersul Ludmillei Pavlenco s-a stabilit că lucrările de replanificare demarate în interiorul bunului imobil expertizat, sau demarat cu respectarea normelor de construcții în vigoare, corespunzător criteriile constructive: rezistența și stabilitate; siguranța și exploatare; siguranța la foc; igiena, sănătatea oamenilor, refacerea și protecția mediului înconjurător; izolație termică, hidrofugă și economie de energie; protecția împotriva zgomotului.

De asemenea, prin concluzia din Raportul de expertiză nr. 010 din 03 martie 2020 se menționează că bunul imobil, apartamentul nr. 39, nr. cadastral XXXXX.11001.039, amplasat la nivelul II a blocului locativ din mun. Chișinău, bd. XXXXX, urmează a fi recepționată conform Hotărârii Guvernului nr. 285 din 23 mai 1996 nr. 42-44/349 din 28 iunie 1996 Cu privire la aprobarea Regulamentului de recepție a construcțiilor și instalațiilor aferente modificat prin Hotărârea Guvernului.

Respectiv, drepturile coproprietarilor din bunurile imobile învecinate în urma demarării lucrărilor de modificare demarare în interiorul bunului imobil, apartamentul nr. 39, nr. cadastral XXXXX.11001.039, amplasate la nivelul II a blocului locativ, situat în mun. Chișinău, bd. XXXXX, nu sunt afectate.

Astfel, în condițiile în care drepturile coproprietarilor din bunurile imobile învecinate în urma demarării, lucrărilor de modificare demarate în interiorul bunului imobil, apartamentul nr. 39, nr. cadastral XXXXX.11001.039, amplasat la nivelul II a blocului locativ, din mun. Chișinău, bd. XXXXX, nu sunt afectate, cerințele reclamantilor cu privire la apărarea dreptului de vecinătate, afectat prin construcția samavolnică și neautorizată cu dispunerea demolării construcției – balconului din ap. 39 din mun. Chișinău, bd. XXXXX, fiind lipsite de careva temei de drept, ori, reclamantii prin prisma art. 118 în coroborare cu art. 121-122 Cod de procedură civilă nu au demonstrat care drepturi, s-au libertății sau interesele legitime le-au fost încălcate astfel încât au ajuns să solicite demolarea construcției apelantei Ludmila Pavlenco.

Aprecierea primei instanțe că construcția samavolnică și neautorizată presupune afectarea structurii de rezistență a clădirii este una nejustificată, ori, atât peretele dintre loja și camera, cât și reperatele exterior a lojei unei construcții nu sunt pereții portanți, iar demolarea/ modificarea acestora nu presupune modificarea sau afectarea structurii de rezistență a clădirii, respectiv construcția a căreia demolarea se solicită, nu poate fi acceptată, or acesta nu afectează structura de rezistență a clădirii, pereții portanți rămânând intacti.

Astfel, în condițiile în care din materialul probator se constată cert și fără echivoc că la caz nu sunt întrunite condițiile pentru a consideră că reconstrucția balconului din apartamentul 39 amplasat în mun. Chișinău, bd. XXXXX, este

samavolnică și neautorizată care afectează dreptul de proprietate a lui Vasile Mazur și Lidiei Mazur și urmează a fi demolată de Ludmila Pavlenko, pe cont propriu, temei pentru care, Colegiul a considerat că acțiunea este neîntemeiată.

La 29 octombrie 2021, prin intermediul oficiului poștal, Vasile Mazur și Lidia Mazur, reprezentați de avocatul Denis Staruș, au declarat recurs, prin care au solicitat casarea integrală a deciziei instanței de apel și menținerea hotărârii primei instanțe.

În motivarea recursului s-a indicat că instanța de apel la examinarea cauzei au încălcat esențial și a aplicat eronat normele de drept material, ceea ce a dus la adoptarea unei soluții neîntemeiate.

Totodată, s-au invocat aceleași argumente și circumstanțe factologice care au fost invocate pe parcursul examinării cauzei în instanțele ierarhic inferioare, cărora le-a fost dată apreciere, redând conținutul prevederilor normelor legale, dar fără a demonstra prin careva probe, încălcarea sau aplicarea eronată de către instanțele de judecată a normelor legale aplicabile speței.

În contextul prevederilor art. 434 alin. (1) Cod de procedură civilă, recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau a deciziei integrale, dacă legea nu prevede altfel.

Curtea de Apel Chișinău a pronunțat decizia contestată la 01 iulie 2021 și a expediat-o participanților la proces la 23 septembrie 2021 (f.d. 73, Vol. II), astfel, recursul declarat la 29 octombrie 2021, este în termen.

În conformitate cu art. 439 alin. (2) și (3) din Codul de procedură civilă, după parvenirea dosarului, un complet din 3 judecători decide asupra admisibilității recursului, dispune expedierea copiei de pe recurs intimatului, cu înștiințarea despre necesitatea depunerii obligatorii a referinței timp de o lună de la data primirii acesteia.

Judecătorul raportor verifică încadrarea în prevederile legii a temeiurilor invocate în recurs și face un raport verbal în fața completului de judecată instituit în conformitate cu alin. (2).

Prin prisma art. 439 alin. (2) din Codul de procedură civilă, la 11 ianuarie 2022 instanța de recurs a comunicat intimațiilor recursul, informând despre necesitatea depunerii referinței, or, până la examinarea cauzei careva referințe în adresa instanței nu au parvenit.

Prin încheierea din 09 februarie 2022 a Curții Supreme de Justiție recursul declarat de Vasile Mazur și Lidia Mazur, reprezentați de avocatul Denis Staruș, a fost considerat admisibil și a fost fixat spre examinare într-un complet de 5 judecători, în vederea examinării fondului recursului.

În conformitate cu articolele 441 și 444 din Codul de procedură civilă, recursurile s-au examinat de un complet de 5 judecători, fără înștiințarea participanților la proces, însă data și ora ședinței a fost plasată pe pagina web a Curții Supreme de Justiție. Astfel, Colegiul a decis inoportună invitarea acestora, întrucât argumentele expuse în cererea de recurs au fost formulate cu suficientă precizie pentru a permite instanței verificarea legalității hotărârii atacate. Totodată, toate punctele de drept care puteau exista în această cauză pot fi cercetate și soluționate în mod adecvat pe baza înscrisurilor prezente la dosar. În esență, recurenții și intimații au avut posibilitate să își prezinte poziția în scris și să răspundă la concluziile părții adverse.

Verificând decizia instanței de apel și, după caz, hotărârea primei instanțe, în limitele controlului de legalitate, în raport cu criticele invocate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție constată că se impune admiterea recursului declarat de Vasile Mazur și Lidia Mazur, reprezentați de avocatul Denis Staruș, cu casarea deciziei instanței de apel și menținerea hotărârii primei instanțe, pentru motivele ce succed.

În conformitate cu articolul 445 alin. (1) lit. f) din Codul de procedură civilă, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul, să caseze decizia instanței de apel și să mențină hotărârea primei instanțe.

Colegiul judiciar consideră necesar să menționeze că nu va formula un răspuns detaliat pentru fiecare argument al recurenților, ci va analiza doar motivele decisive pentru soluționarea prezentei cauze (a se vedea cauza Garda Ruiz vs Spania (Marea Cameră), 21 ianuarie 1999, parag. 26; Moreira Ferreira vs Portugalia (nr. 2) (Marea Cameră); 11 iulie 2017, parag. 84, 98).

În vederea respectării articolului 432 alin. (5) din Codul de procedură civilă, Colegiul lărgit nu a identificat niciun indiciu care, la prima vedere, ar putea ridica probleme de drept specificate la alin. (3) din articolul citat. Mai mult, recurenții nu au prezentat obiecții în privința acestui aspect procedural.

Esența articolelor 432 și 442 alin. (1) din Codul de procedură civilă oferă instanței de recurs competența de a efectua un control al legalității deciziei atacate, nu și a temeiniciei acesteia. Astfel, se vor reține circumstanțele de fapt, privite în ansamblu, care au fost prezentate de părți și stabilite de instanțele de judecată în fazele procesual anterioare, cu excepția situației în care constatările lor pot fi considerate arbitrare sau vădit nerezonabile.

În debut, Colegiul atestă că înaintând acțiune în instanță împotriva Ludmillei Pavlenco, intervenienți accesorii Vladislav Țulea, Pretura sect. Botanica, Agenția pentru Supraveghere Tehnică, Vasile Mazur și Lidia Mazur au solicitat obligarea pârâtei la demolarea/ desființarea și remedierea la poziția inițială din cont propriu a construcției samavolnice și neautorizate - balconul ap. 39, din mun. Chișinău, bd. XXXXX și încasarea din contul pârâtei în beneficiul reclamanților a cheltuielilor de judecată.

Fiind investită cu examinarea prezentei cauze prima instanță prin hotărârea din 29 octombrie 2019 a admis parțial acțiunea. A obligat-o pe Ludmila Pavlenco, pe cont propriu, la demolarea construcției neautorizate, anume a părții din balconul ap. 39 din mun. Chișinău, bd. XXXXX, în partea replanificării neautorizate a acestuia prin care a fost mărit acest balcon cu aproximativ 0,7 metri lățime și 4,5 metri lungime, cu remedierea și aducerea la poziția inițială a balconului respectiv. A încasat din contul Ludmillei Pavlenco în beneficiul solidar a Lidiei Mazur și lui Vasile Mazur, taxa de stat în sumă de 200 de lei. În rest, anume în partea demolării întregului balcon, cererea a fost respinsă.

Verificând legalitatea hotărârii primei instanțe, Curtea de Apel Chișinău prin decizia din 01 iulie 2021 a admis apelul declarat de Ludmila Pavlenco. A casat hotărârea din 29 octombrie 2019 a Judecătorei Chișinău, sediul Centru, în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Vasile Mazur și Lidia Mazur împotriva Ludmillei Pavlenco, intervenienți accesorii Vladislav Țulea, Pretura sect. Botanica, Agenția pentru Supraveghere Tehnică cu privire la apărarea dreptului de proprietate și vecinătate prin obligarea la demolarea și remedierea construcției neautorizate și a emis o hotărâre nouă prin care: A respins ca neîntemeiată acțiunea

depusă de Vasile Mazur și Lidia Mazur împotriva lui Ludmillei Pavlenco, intervenienți accesorii Vladislav Țulea, Pretura sect. Botanica, Agenția pentru Supraveghere Tehnică cu privire la apărarea dreptului de proprietate și vecinătate prin obligarea la demolarea și remedierea construcției neautorizate.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție analizând materialele anexate la dosar, în raport cu legislația în vigoare ce guvernează raportul juridic litigios, a ajuns la concluzia că soluția instanței de apel este neîntemeiată, deoarece a admis o examinare superficială și arbitrară a litigiului dedus judecătii.

În conformitate cu art. 432 alin. (4) din Codul de procedură civilă, săvârșirea altor încălcări decât cele indicate la alin. (3) constituie temei de declarare a recursului doar în cazul și în măsura în care acestea au dus sau ar fi putut duce la soluționarea greșită a cauzei sau în cazul în care instanța de recurs consideră că aprecierea probelor de către instanța judecătorească a fost arbitrară, sau în cazul în care erorile comise au dus la încălcarea drepturilor și libertăților fundamentale ale omului.

În temeiul art. 118 alin. (1) și (3) Cod de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor și obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel. Circumstanțele care au importanță pentru soluționarea justă a cauzei sunt determinate definitiv de instanța judecătorească pornind de la pretențiile și obiecțiile părților și ale altor participanți la proces, precum și de la normele de drept material și procedural ce urmează a fi aplicate.

Art. 121 Cod de procedură civilă, statuează că instanța judecătorească reține spre examinare și cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existența sau inexistența de circumstanțe, importante pentru soluționarea justă a cazului.

În sensul art. 122 alin. (1) Cod de procedură civilă, circumstanțele care, conform legii, trebuie confirmate prin anumite mijloace de probațiune nu pot fi dovedite cu nici un fel de alte mijloace probante.

În conformitate cu art. 130 alin. (1) - (3) Cod de procedură civilă, instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare și nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul și interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege. Nici un fel de probe nu au pentru instanța judecătorească o forță probantă prestabilită fără aprecierea lor. Fiecare probă se apreciază de instanță privitor la relevanța, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă și suficiența pentru soluționarea cauzei.

De altfel, în temeiul art. 131 alin. (1) Cod de procedură civilă, explicațiile date de părți și intervenienți asupra circumstanțelor care le sunt cunoscute și care au importanță în proces urmează a fi verificate și evaluate deopotrivă cu celelalte probe. Explicațiile pot fi date oral sau în scris. Dacă partea audiată are mai mulți coparticipanți procesuali, instanța, în funcție de circumstanțele cauzei, determină necesitatea interogării tuturor coparticipanților sau numai a unora din ei.

Așadar, conform probelor prezentate, Colegiul atestă că Vasile Mazur și Lidia Mazur sunt proprietarii apartamentului cu nr. 42 din mun. Chișinău, bd. XXXXX, amplasat la etajul 3, care are 2 balcoane de dimensiuni standard, blocul datând cu

anul 1968, fapt confirmat prin Extrasul din Registrul bunurilor imobile (f.d. 12, Vol. I).

Din actele cauzei rezultă, că vecinul de sub apartamentul reclamanților de la etajul 2, Vladislav Țulea, expropriatarul apartamentului cu nr. 39 din mun. Chișinău, bd. XXXXX, a extins balconul din apartamentul său prin reconstrucția balconului existent, în lipsa acordurilor de la reclamanții ca vecini și coproprietari ai spațiilor de uz comun.

La 10 ianuarie 2017, Vladislav Țulea a vândut apartamentul cu balconul neautorizat lui Dumitru Mihalachi.

La rândul său, Dumitru Mihalachi a donat apartamentul în litigiu Ludmillei Pavlenco (Cotenco), care este proprietarul actual al apartamentului cu nr. 39 din mun. Chișinău, bd. XXXXX.

Tot actele cauzei denotă că Vasile Mazur și Lidia Mazur s-au adresat cu petiție către IP Botanica (f.d. 16, Vol. I), Inspekția de Stat în Construcții (f.d. 17, Vol. I), Pretura sect. Botanica, mun. Chișinău (f.d. 18, Vol. I), prin care au solicitat atragerea la răspundere contravențională și demolarea balconului neautorizat.

Prin scrisoarea nr. M-704/16; M-704/1/16 din 06 octombrie 2016, Pretura sect. Botanica, mun. Chișinău a comunicat despre faptul că proprietarul ap. 39 din mun. Chișinău, bd. XXXXX, nu dispune de autorizația în construire (f.d. 19, Vol. I).

Mai mult, prin scrisoarea din 13 octombrie 2016, Inspekția Teritorială în Construcții „Centru” a comunicat că în rezultatul verificării, cu ieșire la fața locului, conform art. 21, 31 alin. (1) al Legii nr. 721 din 02 februarie 1996 privind calitatea în construcții, s-a constatat că Vladislav Țulea a executat lucrări de replanificare a obiectivului în lipsa autorizației de construire, astfel, încălcând prevederile art. 22 lit. (b) a Legii nr. 721-XIII din 02 februarie 1996 privind calitatea în construcții. A mai informat că pentru încălcările comise, Inspekția, în temeiul pct. (10) și (27) Anexa nr. 1, 2 al Regulamentului de exercitare a controlului de Stat al calității în construcții aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 360 din 25 iunie 1996 a întocmit în privința lui Vladislav Țulea proces-verbal cu privire la contravenție nr. 0003873 din 12 octombrie 2016, în baza art. 179 Cod contravențional, construcții neautorizate și intervenții neautorizate la construcțiile existente, care a fost expediat spre examinare instanței de judecată (f.d. 20, Vol. I).

Astfel, prin hotărârea din 27 decembrie 2017 a Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani, instanța a constatat că Vladislav Țulea a executat lucrări de replanificare a bunului imobil - ap. 39 din mun. Chișinău, bd. XXXXX, măbind dimensiunile acestuia cu aproximativ 0,7m lățime și 4,5 m lungime, în lipsa autorizației de construcție, concluzionând că toate lucrările de construcție efectuate de Vladislav Țulea reprezintă lucrări de construcție neautorizate.

Conform art. 28 din Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcție nr. 163 din 09 iulie 2010, construcțiile executate în lipsa certificatului de urbanism pentru proiectare, a documentației de proiect și a autorizației de construire se consideră construcții neautorizate.

Analizând norma legală citată în coroborare cu probele prezente la materialele cauzei, prima instanță corect a constatat că construcția efectuată de către Vladislav Țulea, și anume balconul ap. 39 din mun. Chișinău, bd. XXXXX, a fost una neautorizată.

Or, Vladislav Țulea a executat lucrări construcția balconului ap. 39 din mun. Chișinău, bd. XXXXX, cu dimensiunile de aproximativ 0,7 m lățime și 4,5 m lungime, fără a obține de la organele abilitate competente acte permissive, pentru executarea acestora.

De altfel, se reține că din luna ianuarie 2014 până la data de 10 ianuarie 2017 (data vânzării apartamentului către Dumitru Mihalachi), Vladislav Țulea nu a obținut certificatul de urbanism pentru proiectare, documentația de proiect și nici autorizația de construire, acte care stau la baza și reprezintă un temei juridic pentru înființarea unei construcții autorizate.

Mai mult, nici Dumitru Mihalachi din data de 10 ianuarie 2017 și nici Ludmila Pavlenco, după preluarea bunului imobil - ap. 39 din mun. Chișinău, bd. XXXXX, în proprietatea sa, nu au întreprins careva măsuri pentru autorizarea balconului replanificat.

Conform art. 316 alin. (1) Cod civil, proprietatea este, în condițiile legii, inviolabilă.

Art. 389 Cod civil, statuează că orice construcție, lucrare sau plantație se poate face de către proprietarul terenului numai cu respectarea unei distanțe minime de 60 de cm față de linia de hotar, dacă nu se prevede altfel prin lege sau regulamentul de urbanism, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin. În caz de nerespectare a distanței prevăzute supra, proprietarul vecin este îndreptățit să ceară demolarea construcției ori gardurilor pe cheltuiala proprietarului terenului pe care acestea sunt ridicate.

Conform art. 379 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 respectându-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.

În sensul art. 1398 Cod civil, cel care acționează față de altul în mod ilicit, cu vinovăție, este obligat să repare prejudiciul patrimonial, iar în cazurile prevăzute de lege, și prejudiciul moral cauzat prin acțiune sau omisiune.

Astfel, este cert că legalitatea autorizației de construcție a locuinței sau anexelor acesteia trebuie analizată în legătură strânsă cu dreptul de vecinătate.

Reieșind din dispozițiile art. 379 alin. (1) Cod civil, obligativitatea anexării acordului vecinilor apare numai în cazul în care ridicarea sau exploatarea construcției atentează în mod inadmisibil asupra dreptului de proprietate al vecinului, de care acesta dispune în privința terenului sau altui imobil. Pot fi considerate ca exemple de atentare inadmisibilă: afectarea structurii de rezistență a clădirii prin modificarea plasamentului unui perete în cadrul apartamentului unui locatar, depășirea distanței de la hotar stabilită de lege (art. 389 alin. (1) Cod civil).

Colegiul învederează că în situația în care s-a stabilit existența unui caz de atentare inadmisibilă asupra unui bun imobil din partea proprietarului altui bun imobil, prin influența produsă de ultimul, la cererea proprietarului imobilului asupra căruia s-a produs atentarea, se va putea dispune, după caz: interzicerea ridicării sau exploatării construcției (art. 379 alin. (1) Cod civil; demolarea sau dezafectarea construcției, cu obligarea organului abilitat de a întocmi un plan de demolare sau dezafectare; obligarea pârâtului, în ambele cazuri, la repararea daunelor cauzate prin fapta prejudiciabilă.

Prin urmare, inexistența acordului vecinilor la ridicarea și replanificarea construcției atentează în mod inadmisibil asupra dreptului de proprietate al vecinilor, prin construirea neautorizată,

Așadar, conform textelor de lege citate raportate la probatoriul administrat, prima instanță întemeiat a concluzionat în sensul admisibilității cerinței de demolare a construcției.

Totodată, se impune a reitera că prin hotărârea din 16 noiembrie 2015 a Judecătorei Rîșcani, mun. Chișinău, instanța a statuat că vinovăția lui Vladislav Țulea în comiterea contravenției prevăzute de art. 179 Cod contravențional este dovedită pe deplin prin cumulul de probe prezentate și examinate, or, procesul contravențional a fost încetat pe motivul intervenirii prescripției răspunderii contravenționale prevăzute de prevederi la art. 30 Cod contravențional.

Reținând prevederile art. 123 alin. (2) Cod de procedură civilă, este demonstrat faptul că Vladislav Țulea, a executat lucrări de replanificare a bunului imobil - ap. 39 din mun. Chișinău, bd. XXXXX, cu încălcarea legislației în vigoare, în lipsa autorizației de construcție, fapt ce contravine art. 22 lit. b) din Legea privind calitatea în construcții nr. 721 din 02 februarie 1996.

Conform art. 34 lit. a) din Legea privind calitatea în construcții nr. 721 din 02 februarie 1996, agenții economici - persoane fizice sau juridice, vinovați de executarea cu abateri de la documentele normative în vigoare a lucrărilor de construcții, modificare, transformare, modernizare, consolidare și reparații: remediază, pe propria cheltuială, defectele calitative apărute din vina lor atât pe perioada de execuție, cât și în perioada de garanție stabilită conform legii și contractului.

Prin prisma normei precitate, prima instanță instanța corect a concluzionat că Ludmila Pavlenco urmează a fi obligată la demolarea construcției neautorizate, anume a balconului ap. 39 situat în mun. Chișinău, bd. XXXXX, în partea replanificării neautorizate a acestuia, prin care a fost mărit acest balcon, cu 0,7 metri lățime și 4,5 metri lungime, cu remedierea și aducerea la poziția inițială a balconului respectiv.

Totodată, în partea solicitată, a demolării întregului balcon, Colegiul consideră că prima instanță întemeiat a concluzionat în sensul respingerii ca neîntemeiată, deoarece nu întregul balcon a fost construit neautorizat, ci o parte din acesta, iar revenirea la situația anterioară presupune anume acest fapt.

Astfel, fiind probat caracterul neautorizat al modificărilor, pentru care obligatoriu este necesară autorizarea construcției, legea instituie expres prezumția afectării structurii de rezistență a acestor construcții, care în special la casele cu multe etaje, prin prisma art. 123 Cod de procedură civilă, este firesc și notoriu că afectează apartamentele supraetajate, adică, inclusiv cel al reclamanților, fapt care în sensul art. 379 alin. (1) Cod civil, constituie o stare de pericol permanent, constituind influență inadmisibilă evidentă ce necesită a fi înlăturată.

Totodată, instanța atestă că, prevederile citate ce țin de dreptul la vecinătate și proprietate, necesită a fi privite în cumul, și contrar alegațiilor pârâtului, vizează orice categorie de imobil, nu doar terenurile.

Prin urmare, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că concluzia primei instanțe este justă, având la bază un cumul de dovezi administrate, cărora le-a fost dată o apreciere juridică cuvenită.

În conexiunea celor enunțate, instanța de recurs constată că instanța de apel nu a calificat corect din punct de vedere juridic acțiunea cu care a fost investită fapt ce a dus la emiterea unei soluții greșite în acest sens, pe când prima instanță corect a concluzionat asupra temeiniciei parțiale a acțiunii înaintate de Vasile Mazur și Lidia Mazur.

Distinct de cele relatate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul declarat de Vasile Mazur și Lidia Mazur, reprezentați de avocatul Denis Staruș, urmează a fi admis cu casarea integrală a deciziei instanței de apel și menținerea hotărârii primei instanțe.

În conformitate cu prevederile art. 442, 444, 445 alin. (1) lit. f) și alin. (3) 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 Vasile Mazur și Lidia Mazur, reprezentați de avocatul Denis Staruș.

Se casează decizia din 01 iulie 2021 a Curții de Apel Chișinău și se menține hotărârea din 29 octombrie 2019 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Vasile Mazur și Lidia Mazur împotriva Ludmilei Pavlenco, intervenienți accesorii Vladislav Țulea, Pretura sect. Botanica, Agenția pentru Supraveghere Tehnică cu privire la apărarea dreptului de proprietate și vecinătate prin obligarea la demolarea și remedierea construcției neautorizate, încasarea cheltuielilor de judecată.

Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței,
judecătorul

Svetlana Filincova

judecătorii

Maria Ghervas

Dumitru Mardari

Victor Burduh

Galina Stratulat