

Dosarul nr. 2ra-497/22  
2-19097537-01-2ra-08042022

prima instanță: Judecătoria Chișinău, sediul Centru – L. Ciubotaru  
instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău – A. Pahopol, V. Sîrbu, V. Mihaila

## DECIZIE

08 iunie 2022

mun. Chișinău

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

În componență:

Președintele ședinței, judecătorul  
Judecătorii

Svetlana Filincova  
Dumitru Mardari  
Victor Burduh  
Mariana Pitic  
Maria Ghervas

examinând recursul declarat de Teodor Popovici, Tamara Popovici, Marian Popovici, Maria Gurduiala, Dumitru Rață și Olga Rață, reprezentați de avocatul Natalia Covaliov,

în cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de Teodor Popovici, Tamara Popovici, Marian Popovici, Maria Gurduiala, Dumitru Rață și Olga Rață împotriva lui Valeriu Mariniuc, intervenient accesoriu Consiliul municipal Chișinău, cu privire la recunoașterea faptului atentării inadmisibile asupra imobilelor, obligarea înlăturării obstacolelor prin demolarea construcției,

împotriva deciziei din 15 februarie 2022 a Curții de Apel Chișinău, prin care s-a respins apelul declarat de Teodor Popovici, Tamara Popovici, Marian Popovici, Maria Gurduiala, Dumitru Rață și Olga Rață și s-a menținut hotărârea din 16 iulie 2021 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, prin care s-a respins acțiunea depusă de Teodor Popovici, Tamara Popovici, Marian Popovici, Maria Gurduiala, Dumitru Rață și Olga Rață, ca fiind neîntemeiată,

constată:

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 recto-verso).

În motivarea acțiunii au invocat că sunt proprietarii apartamentelor nr. 6, 8, 10 și 11 din str. XXX, iar Valeriu Mariniuc este vecinul lor, fiind proprietar al apartamentului nr. 7 și respectiv coproprietar al blocului.

Reclamantii au menționat că Valeriu Mariniuc a început lucrări de reconstrucție a încăperii sale din blocul comun, dorind să extindă suprafața încăperii la sol și să edifice un etaj superior (mansardă).

În opinia reclamantilor, lucrările de reconstrucție și construcție a mansardei efectuate de către Valeriu Mariniuc sunt neautorizate și în lipsa documentației de proiect.

Reclamanții au remarcat că nu sunt de acord cu lucrările demarate de către Valeriu Mariniuc, deoarece prin acestea se distruge rezistența încăperilor, se îngreșește iluminatul natural al încăperilor ce le aparțin, iar extinderea la sol a apartamentului lui Valeriu Mariniuc le îngreșește dreptul de posesie și folosință asupra terenului care este aferent întreg blocului locativ și servește pentru deservirea imobilelor. Mai mult ca atât, prin lucrările efectuate de către Valeriu Mariniuc sunt încălcate condițiile antiincendiare, deoarece autospecialele nu vor avea acces către imobil în caz de necesitate.

Respectiv, reclamanții au considerat că lucrările efectuate de către Valeriu Mariniuc le încălcă dreptul de proprietate.

Reclamanții Mihail Florea, Marian Popovici, Maria Gurduiala, Dumitru Rață și Olga Rață au solicitat prin cererea de chemare în judecată recunoașterea faptului atentării inadmisibile din partea lui Valeriu Mariniuc asupra apartamentelor nr. 6, 8, 10 și 11 din str. XXX, prin demararea reconstrucției apartamentului nr. 7 din aceeași adresă, precum și demolarea lucrărilor efectuate de către Valeriu Mariniuc la apartamentul ce îi aparține cu drept de proprietate și restabilirea acestuia la situația inițială (vol. I, f.d. 4-5).

La 03 noiembrie 2020, Tamara Popovici a depus cerere privind înlocuirea în proces a reclamantului Mihail Florea cu ea, deoarece la 03 iulie 2020 a cumpărat apartamentul nr. 6 din str. XXX (vol. I, f.d. 151).

Prin încheierea protocolară din 31 mai 2021 a Judecătorei Chișinău, sediul Centru, s-a înlocuit reclamantul Mihail Florea cu succesorii în drepturi procedurale Teodor Popovici și Tamara Popovici (vol. I, f.d. 195-196).

La 31 mai 2021, Teodor Popovici, Tamara Popovici, Marian Popovici, Maria Gurduiala, Dumitru Rață și Olga Rață, reprezentați de avocatul Natalia Covaliov, au depus cerere de chemare în judecată concretizată împotriva lui Valeriu Mariniuc, indicând în calitate de intervenient accesoriu Consiliul municipal Chișinău (vol. I, f.d. 164-170).

În motivarea cererii de concretizare au indicat că nu sunt de acord cu demararea construcției de către Valeriu Mariniuc, deoarece aceasta este neautorizată, fapt confirmat prin răspunsul Direcției generale arhitectură urbanism și relații funciare a Primăriei municipiului Chișinău din 06 iunie 2018, conform căruia din anul 2008 și până în prezent nu au fost eliberate documente ce i-ar permite lui Valeriu Mariniuc demararea lucrărilor de construcție.

La fel, reclamanții au menționat că în baza certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 3043i din 27 mai 2003 și a Autorizației de construire nr. 981 din 13 martie 2006 nu pot fi efectuate lucrări de construcție, deoarece valabilitatea acestora deja a expirat, fapt confirmat și prin răspunsul Preturii sectorului Buiucani, mun. Chișinău din 20 mai 2013, iar lucrările care se demarau la acel moment se efectuau cu grave abateri de la documentația de proiect.

De asemenea, reclamanții au remarcat că prin Raportul de expertiză extrajudiciară din 11 decembrie 2019 s-a constatat că lucrările de construcție se demarau cu încălcări ale proiectului existent, iar la moment certificatul de urbanism și autorizația de construcție este expirată.

Conform răspunsului Direcției generale arhitectură urbanism și relații funciare a Primăriei municipiului Chișinău din 11 august 2020, cererea lui Valeriu Mariniuc privind eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectarea reconstrucției apartamentului nr. 7 din str. XXX, cu extinderea lui în baza schiței de proiect avizat la 10 iunie 2014 a fost respinsă.

Astfel, reclamantii au învederat că, în prezent, lucrările de construcție se demarează neautorizat, or, care a fost sensul întocmirii unei schițe de proiect în anul 2014, dacă lucrările se demarează legal în baza certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 3043i din 27 mai 2003 și autorizației de construire nr. 981 din 13 martie 2006.

Deopotrivă, reclamantii au menționat că, în urma cercetării apartamentului nr. 8 din str. XXX, 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, deoarece la obținerea certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 3043i din 27 mai 2003 și a autorizației de construire nr. 981 din 13 martie 2006 nu au fost prezentate acordurile vecinilor.

Totodată, expertul a stabilit că, *de facto*, calea de acces către apartamentul nr. 8 din str. XXX, este doar de 30 cm, fapt ce demonstrează că accesul proprietarului și a bunurilor se face cu dificultate, precum și lipsa de iluminare naturală, iar acest fapt provoacă atât incomodități proprietarilor, cât și va duce la apariția mucegaiului și deprecierei valorii bunului.

Potrivit procesului-verbal de măsurare a iluminării nr. 897 din 01 octombrie 2020, întocmit de Centru de Sănătate Publică, iluminatul natural la apartamentele nr. 6, 8 și 10 nu corespund NCM C din 04 februarie 2017 și constituie 0,27-0,48 (norma este de 0,5).

La fel, reclamantii au relevat că potrivit răspunsului eliberat de Pretura sectorului Buiucani, mun. Chișinău, la 02 octombrie 2019, lucrările de reconstrucție și construcție a apartamentului nr. 8 din str. XXX, au fost stopate de către Inspecția de Stat în Construcții din cauza lipsei actelor permise.

Reclamantii Teodor Popovici, Tamara Popovici, Marian Popovici, Maria Gurduiala, Dumitru Rață și Olga Rață au solicitat prin cererea de chemare în judecată concretizată recunoașterea faptului atentării inadmisibile asupra apartamentelor nr. 6, 8, 10 și 11 din str. XXX, de către Valeriu Mariniuc, prin demararea reconstrucției apartamentului nr. 7 din aceeași adresă și înlăturarea obstacolelor în folosirea imobilelor ce le aparțin cu drept de proprietate reclamantilor, prin demolarea lucrărilor de reconstrucție efectuate de către Valeriu Mariniuc la apartamentul 7 din str. XXX, cu restabilirea imobilului la situația inițială.

Prin hotărârea din 16 iulie 2021 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, s-a respins cererea de chemare în judecată depusă de Teodor Popovici, Tamara Popovici, Marian Popovici, Maria Gurduiala, Dumitru Rață și Olga Rață, ca fiind neîntemeiată (vol. I, f.d. 200, 204-208 recto-verso).

La 16 iulie 2021, în interiorul termenului prevăzut la art. 362 din Codul de procedură civilă, Teodor Popovici, Tamara Popovici, Marian Popovici, Maria Gurduiala, Dumitru Rață și Olga Rață, reprezentați de avocatul Natalia Covaliov, au depus prin intermediul poștei electronice apel împotriva hotărârii din 16 iulie 2021 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru (vol. I, f.d. 202, 203).

Prin decizia din 15 februarie 2022 a Curții de Apel Chișinău s-a respins apelul declarat de Teodor Popovici, Tamara Popovici, Marian Popovici, Maria Gurduiala, Dumitru Rață și Olga Rață și s-a menținut hotărârea din 16 iulie 2021 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru (vol. II, f.d. 7, 8-23).

În consolidarea soluțiilor prima instanță și instanța de apel au reținut că prin declarațiile din 13 aprilie 2002, 16 iulie 2014 și 22 iulie 2014, autentificate notarial, proprietarii apartamentelor nr. 1, 2, 3 și 6 din str. XXX, au dat acordul/consimțământul la reconstrucția și construirea anexei la apartamentul nr. 7 (vol. I, f.d. 61-64, 75, 75 verso).

La fel, instanțele inferioare au constatat că, prin decizia nr. 14/11-5 din 03 aprilie 2003, Consiliul municipal Chișinău a permis lui Valeriu Mariniuc să proiecteze reconstituirea apartamentului nr. 7 din str. XXX, cu extinderea acestuia în dimensiunile 3,0 x 5,6 m și construirea mansardei, conform planului de încadrare în teritoriu (vol. I, f.d. 58).

Totodată, drept urmare a autorizării reconstruirii acestui apartament, la 27 mai 2003, Primăria municipiului Chișinău a eliberat lui Valeriu Mariniuc certificatul de urbanism pentru proiectare nr. 3043i, iar la 13 martie 2006, autorizația de construire nr. 981, prin care a autorizat executarea lucrărilor de reconstruire a apartamentului nr. 7 din str. XXX, cu extinderea lui în dimensiuni și construirea mansardei (vol. I, f.d. 59, 60).

Astfel, instanțele inferioare au conchis că Valeriu Mariniuc a început lucrări de construire, prin extinderea și reconstrucția apartamentului nr. 7 din str. XXX, în temeiul deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 14/11-5 din 03 aprilie 2003, certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 3043i din 27 mai 2003 și autorizației de construire nr. 981 din 13 martie 2006, prin care s-a autorizat executarea lucrărilor de reconstruire și care până în prezent nu sunt contestate și produc efecte juridice.

Instanțele inferioare au apreciat ca neîntemeiate argumentele reclamanților, precum că Valeriu Mariniuc nu a avut acordul vecinilor la efectuarea lucrărilor construcției demarate, or, din moment ce lui Valeriu Mariniuc i-au fost autorizate executarea lucrărilor de reconstruire a apartamentului, cu extinderea acestuia în dimensiuni, se prezumă că solicitantul a anexat la cererea privind eliberarea autorizației toate documentele prevăzute la art. 12 alin. (1) din Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcție nr. 163 din 09 iulie 2010, inclusiv acordul autentificat notarial al coproprietarilor de imobile/apartamente la acel moment ale căror interese puteau fi afectate nemijlocit în procesul executării lucrărilor de construcție (vol. I, f.d. 61-64, 75, 75 verso).

La fel, instanțele inferioare au observat că Agenția pentru Supraveghere Tehnică este organul abilitat cu funcția în domeniul construcțiilor și urbanismului, care trebuie să constate dacă la reconstrucția apartamentului nr. 7 din str. XXX, Valeriu Mariniuc a respectat sau nu dimensiunile stabilite în certificatul de urbanism pentru proiectare nr. 3043i din 27 mai 2003 și să dispună demolarea construcției neautorizate. Astfel, în cazul în care nu există un act oficial prin care s-ar fi constatat că Valeriu Mariniuc nu a respectat dimensiunile imobilului pentru care au fost autorizate lucrările de reconstrucție și extindere, nu poate fi constatat că acesta a atentat inadmisibil la proprietatea reclamanților.

Cu titlu subsecvent, instanțele inferioare au notat că nu pot lua în considerare Raportul de expertiză extrajudiciare nr. 190 din 11 decembrie 2019,

întocmit de B.I.E.J. „Achimov Anatolie”, or, potrivit art. 19 alin. (5) din Legea cu privire la expertiza judiciară și statutul expertului judiciar nr. 68 din 14 aprilie 2016 coroborat cu dispozițiile Codului de procedură civilă, expertiza extrajudiciară poate servi drept material auxiliar pentru o plângere, decizie, negociere, tranzacție de împăcare sau pentru un alt proces de natură extrajudiciară. În speță, însă, expertiza dată a fost efectuată în afara procesului civil.

La 16 martie 2022, Teodor Popovici, Tamara Popovici, Marian Popovici, Maria Gurduiala, Dumitru Rață și Olga Rață, reprezentați de avocatul Natalia Covaliov, a declarat recurs, care a fost completat prin cererea din 30 mai 2022, împotriva deciziei din 15 februarie 2022 a Curții de Apel Chișinău, solicitând casarea deciziei recurate și a hotărârii din 16 iulie 2021 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, cu pronunțarea unei hotărâri noi, prin care să fie admisă acțiunea (vol. II, f.d. 30-36).

În motivarea recursului au reiterat temeiurile de fapt și de drept ale speței, suplimentar invocând că instanțele inferioare nu au constatat și elucidat pe deplin circumstanțele cauzei, or, prin prezenta acțiune nu se neagă existența autorizației de construire și faptul începerii în termen a lucrărilor de construcție, ci se invocă abateri grave de la proiect și depășirea dimensiunilor permise prin autorizația de construire.

La 05 aprilie 2022, Curtea Supremă de Justiție a expediat în adresa intimatului Valeriu Mariniuc și intervenientului accesoriu pentru notificare copia recursului declarat de Teodor Popovici, Tamara Popovici, Marian Popovici, Maria Gurduiala, Dumitru Rață și Olga Rață, reprezentați de avocatul Natalia Covaliov, împotriva deciziei din 15 februarie 2022 a Curții de Apel Chișinău, explicându-le dreptul de a depune referințe asupra acestuia (vol. II, f.d. 37).

Deși, conform avizului de recepție a trimiterii poștale DS8006603972AS, intervenientul accesoriu Consiliul municipal Chișinău a recepționat la 14 aprilie 2022 copia recursului, până la examinarea admisibilității recursului nu a făcut uz de dreptul său procedural și nu a depus referință prin care să-și expună poziția procesuală pe marginea criticilor formulate în recurs.

În conformitate cu art. 434 din Codul 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. Termenul de 2 luni este termen de decădere și nu poate fi restabilit.

Dispozitivul deciziei Curții de Apel Chișinău a fost pronunțat la 15 februarie 2022. Potrivit extrasului din poșta electronică cu adresa „maria.poparcea@justice.md”, copia deciziei integrale din 15 februarie 2022 a Curții de Apel Chișinău a fost notificată reprezentantului recurenților în mod electronic în data de 23 martie 2022 (vol. II, f.d. 25).

Astfel, Colegiul opinează că, în speță, calea de atac în ordine de recurs a fost demarată în interiorul termenului legal, deoarece cererea de recurs a fost depusă la 16 martie 2022 (f.d. 106).

Prin încheierea din 01 iunie 2022 a Curții Supreme de Justiție s-a considerat admisibil recursul declarat de Teodor Popovici, Tamara Popovici, Marian Popovici, Maria Gurduiala, Dumitru Rață și Olga Rață, reprezentați de avocatul Natalia Covaliov, împotriva deciziei din 15 februarie 2022 a Curții de Apel Chișinău și s-a transmis Colegiului lărgit pentru examinare în fond.

În conformitate cu articolul 441 din Codul de procedură civilă, în cazul în care recursul este considerat admisibil, un complet din 5 judecători examinează fondul recursului.

Prin prisma art. 442 alin. (1) din Codul de procedură civilă, judecând recursul declarat împotriva deciziei date în apel, instanța verifică, în limitele invocate în recurs și în baza referinței depuse de către intimat, legalitatea hotărârii atacate, fără a administra noi dovezi.

În corespundere cu art. 444 din Codul de procedură civilă, recursul se examinează fără înștiințarea participanților la proces. Completul din 5 judecători decide asupra oportunității invitării tuturor participanților sau a reprezentanților acestora pentru a se pronunța cu privire la problemele de legalitate invocate în cererea de recurs.

Verificând argumentele invocate în recurs, prin prisma materialelor din dosar, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție a ajuns la concluzia că recursul urmează a fi admis și casată decizia din 15 februarie 2022 a Curții de Apel Chișinău, cu trimiterea cauzei spre rejudecare la Curtea de Apel Chișinău, din considerentele ce urmează.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. c) din Codul de procedură civilă, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul, să caseze integral decizia instanței de apel și să trimită cauza spre rejudecare în instanța de apel o singură dată dacă eroarea judiciară nu poate fi corectată de către instanța de recurs.

În debutul analizei sale, Colegiul consideră imperioase dezideratele Curții Europene a Drepturilor Omului reținute în cauza Zubac vs. Croația (hotărârea din 05 aprilie 2018) potrivit cărora, din moment ce preeminența dreptului constituie un principiu fundamental al democrației și al Convenției, nu putea exista nicio așteptare, în baza Convenției sau de altă natură, potrivit căreia Curtea Supremă trebuia să ignore sau să nu aibă în vedere nereguli procedurale evidente.

Astfel, efectuând controlul judiciar al deciziei din 15 februarie 2022 a Curții de Apel Chișinău, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție constată că instanța de apel nu a elucidat toate circumstanțele importante pentru soluționarea justă a cauzei, iar drept consecință a pronunțat o soluție nemotivată.

În acest sens, Colegiul evocă faptul că, reieșind din efectul devolutiv al apelului, Curtea de Apel Chișinău avea obligația să determine raportul material-litigios dintre litiganți întru constatarea corectă a specificului obiectului acțiunii civile și temeiului acesteia, iar drept urmare obiectul probațiunii pe cauza dedusă judecării, circumstanță care presupune în sine conturarea faptelor juridice prin care se justifică pretențiile și obiecțiile părților și fără de care este imposibilă soluționarea justă a litigiului.

La caz, Colegiul atestă că, prin prezenta acțiune civilă, reclamantii revendică presupusa atentare inadmisibilă asupra dreptului lor de proprietate și vecinătate din partea lui Valeriu Mariniuc, prin reconstrucția și reconstrucția neautorizată a apartamentului nr. 7, precum și înlăturarea obstacolelor în folosirea imobilelor ce le aparțin cu drept de proprietate reclamantilor, prin demolarea lucrărilor de reconstrucție efectuate de către Valeriu Mariniuc la apartamentul 7 din str. XXX, cu restabilirea imobilului la situația inițială.

În acest sens este relevant că, în susținerea pretențiilor sale, reclamantul 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 proporțiile necuprinse în autorizația de construire.

Respectiv, reieșind din natura pretențiilor formulate de către reclamanți și a temeiurilor invocate în susținerea acestora, instanța de apel trebuie să verifice cu maximă diligență aceste argumente, să elucideze multiaspectual circumstanțele speței și să ofere un răspuns clar fiecăruia din ele.

Așa, Colegiul consideră prematură concluzia că Valeriu Mariniuc a început lucrări de construire, prin extinderea și reconstrucția apartamentului nr. 7 din str. XXX, în temeiul deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 14/11-5 din 03 aprilie 2003, certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 3043i din 27 mai 2003 și autorizației de construire nr. 981 din 13 martie 2006, prin care s-a autorizat executarea lucrărilor de reconstrucție și care până în prezent nu sunt contestate și produc efecte juridice.

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

Așa, instanțele inferioare nu au dat apreciere argumentului reclamanților, precum că potrivit certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 3043i din 27 mai 2003, autorizației de construire nr. 981 din 13 martie 2006 și deciziei nr. 14/11-5 din 03 aprilie 2003 cu privire la proiectarea reconstrucției apartamentului nr. 7 din str. XXX, lui Valeriu Mariniuc i s-a permis extinderea încăperii în dimensiuni cu 3,0 m. x 5,60 m. și construirea mansardei (E+M), conform planului de încadrare în teritoriu. Însă, reclamantul pretind că, *de facto*, construcția s-a mărit în dimensiuni cu 6,00 m. x 6,00 m. și pe verticală cu demisol, parter, etaj și mansardă (D+P+E+M).

Respectiv, Curtea de Apel Chișinău trebuia să verifice dacă au fost totuși depășite limitele permise prin certificatul de urbanism pentru proiectare nr. 3043i din 27 mai 2003, autorizației de construire nr. 981 din 13 martie 2006 și deciziei nr. 14/11-5 din 03 aprilie 2003 cu privire la proiectarea reconstrucției apartamentului nr. 7 din str. XXX, iar în cazul în care au fost depășite aceste dimensiuni, să dea apreciere dacă se consideră a fi lucrări efectuate neautorizat și care atentează la dreptul de proprietate și de vecinătate al reclamanților.

La fel, instanțele inferioare nu au dat apreciere faptului că, deși, lucrările de reconstrucție demarate de Valeriu Mariniuc au avut loc în baza actelor permissive legale, acestea demult au expirat, iar cererea intimatului de a obține acte permissive în baza schiței de proiect din 10 iunie 2014 a fost respinsă.

În acest sens a rămas fără apreciere un șir de probe, printre care scrisoarea din 20 mai 2013 a Preturii sectorului Buiucani, mun. Chișinău, conform căreia termenul de valabilitate al autorizației eliberate lui Valeriu Mariniuc este expirat și că lucrările se efectuează cu grave abateri de la documentația de proiect, obiectivul este mărit în dimensiuni și cu acaparare ilicită de teren.

Circumstanțe similare sunt cuprinse și în răspunsul nr. 21/1681 eliberat de Direcția Generală Arhitectură Urbanism și Relații Funciare, potrivit căruia valabilitatea autorizației este de 12 luni din momentul eliberării (în speță, 12 luni din 13 martie 2006) și că nu au fost eliberate careva acte permissive în baza schiței

de proiect privind reconstrucția apartamentului nr. 7 din str. XXX, avizată de arhitectul-șef la 10 iunie 2014. Ba mai mult ca atât, potrivit răspunsului Direcției Generale Arhitectură Urbanism și Relații Funciare, Valeriu Mariniuc a încercat să obțină acte permise în baza schiței de proiect din 10 iunie 2014, însă această cerere a fost respinsă.

Astfel, Curtea de Apel Chișinău trebuia să elucideze faptul dacă Valeriu Mariniuc a reconstruit apartamentul nr. 7 din str. XXX, în limitele dimensiunilor 3,0 m. x 5,60 m., conform certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 3043i din 27 mai 2003, autorizației de construire nr. 981 din 13 martie 2006 și deciziei nr. 14/11-5 din 03 aprilie 2003 cu privire la proiectarea reconstruirii apartamentului nr. 7 din str. XXX, sau în limitele schiței de proiect din 10 iunie 2014, care nu a fost autorizată în modul prevăzut de lege.

Cu titlu subsecvent, Colegiul apreciază că instanța de apel a verificat superficial dacă Valeriu Mariniuc a respectat condiția obligatorie de a dobândi acordul vecinilor la efectuarea lucrărilor de construcție demarate.

La aspectul dat, instanța de recurs decelează că în susținerea pretențiilor sale reclamanții au indicat că, prin declarațiile din 13 aprilie 2002, vecinii nemijlociți cu apartamentul intimatului, Mihail Florea, Bogdan Chih și Vladimir Pascari au dat acordul la reconstrucția apartamentului după cum trebuia să fie conform certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 3043i din 27 mai 2003, autorizației de construire nr. 981 din 13 martie 2006 și deciziei din 03 aprilie 2003, pentru extinderea imobilului în limitele dimensiunilor 3,0 m. x 5,6 m.

Însă, având în vedere că reclamanții invocă extinderea imobilului în limite mai mari decât cele permise, instanța de apel trebuia să verifice dacă extinderea imobilului în limite ce le depășesc pe cele la care și-au dat acordul vecinii Mihail Florea, Bogdan Chih și Vladimir Pascari nu îngrădește dreptul de proprietate și nu încalcă dreptul de vecinătate al proprietarilor altor imobile învecinate.

Așadar, urma a fi stabilit faptul dacă imobilul a fost extins și reconstruit în alte dimensiuni decât celea la care și-au dat acordul vecinii nemijlociți și dacă în acest caz este sau nu necesar acordul vecinilor nemijlociți cu imobilul reconstruit.

În această ordine de idei, instanța de recurs atestă că instanța de apel a analizat superficial circumstanțele de fapt și de drept ale speței, iar drept urmare nu a determinat dacă reconstrucția și extinderea apartamentului nr. 7 din str. XXX, atentează la dreptul de proprietate și de bună vecinătate al reclamanților.

Instanța de recurs opinează că neelucidarea tuturor circumstanțelor speței nu poate duce la soluționarea justă a litigiului, deoarece acestea au un rol major în constatarea eventualei atentări a lui Valeriu Mariniuc la dreptul de proprietate și de vecinătate al reclamanților.

Conjunctura dată profilează ipoteza conform căreia instanța de apel s-a abținut de a da un răspuns convingător la criticile de bază invocate de intimații-reclamanți, deși, prin prisma articolului 6 § 1 din Convenție, acesta se aștepta la un răspuns specific și explicit la mijloacele decisive pentru judecarea procedurii respective (a se vedea Ruiz Torija și Hiro Balani vs Spania, hotărârile din 09 decembrie 1994, seria A nr. 303-A și 303-B).

În atare situație se deduce că, argumentele formulate de reclamanți în fața instanței în scopul apărării drepturilor sale nu au fost clarificate de instanța de apel, deși ultima avea obligația de a se pronunța asupra fiecărui argument, astfel ca acestea să fie răsturnate de instanță, pentru a da posibilitate instanței de recurs să

exercite controlul judiciar a soluției pronunțate. Cu atât mai mult că, acest aspect cerea o motivare specifică și explicită, însă instanța de apel a omis să dea o asemenea explicație.

Prin urmare, Colegiul ajunge la concluzia că recurenții nu au fost auziți de instanța inferioară într-un mod echitabil, cu respectarea garanțiilor prevăzute la articolul 6 din Convenție. Or, instanța de apel nu și-a exercitat obligația instituită prin efectul devolutiv al apelului.

La caz, este relevantă jurisprudența CtEDO, care a statuat în cauza *Hiro Balani vs. Spania* că, în cazul în care instanța de judecată se abține de a da un răspuns special și explicit în cele mai importante întrebări, fără a acorda părții care a formulat-o posibilitatea de a ști dacă acest mijloc de apărare a fost neglijat sau respins, acest fapt se va considera o încălcare a articolului 6 §1 din CEDO.

Astfel, Colegiul deduce că actul judecătoresc trebuie să corespundă tuturor normelor de drept, să fie clar, înțeles de părțile implicate în litigiu și să răspundă în mod sigur și expres la toate cererile și obiecțiile formulate de către părți, însă în condițiile din speță decizia din 15 februarie 2022 a Curții de Apel Chișinău nu corespunde acestor calități.

Sub acest aspect Colegiul învederează că, prin prisma jurisprudenței Curții Europene a Drepturilor Omului, pentru a răspunde cerințelor procesului echitabil, motivarea hotărârii judecătorești ar trebui să evedențieze că judecătorul a examinat cu adevărat chestiunile esențiale ce i-au fost prezentate (*Boldea împotriva României* din 15 februarie 2007, paragraful 29; *Helle împotriva Finlandei* din 19 februarie 1997, paragraful 60).

Curtea Europeană a Drepturilor Omului în repetate rânduri a statuat necesitatea motivării hotărârilor instanței, or, funcția unei decizii motivate este să demonstreze părților că ele au fost auzite. Dreptul de a fi auzit include nu doar posibilitatea de a aduce argumente instanței, dar de asemenea o obligație corespunzătoare a instanței de a arăta, în motivarea sa, motivele pentru care anumite argumente au fost acceptate sau respinse. O hotărâre se consideră motivată în mod corespunzător atunci când permite părților să facă uz efectiv de dreptul lor de a face apel (*Hirvisaari împotriva Finlandei*).

În această ordine de idei, este evident că, în condițiile din speță, constatările instanței de apel nu conțin o argumentare clară, bazată pe suportul probator existent la materialele cauzei, din care să rezulte procesul deliberării și adoptării soluției emise, astfel încât instanța de recurs fiind în dificultate de a exercita controlul judiciar asupra unei asemenea soluții și să verifice temeinicia și legalitatea soluției adoptate.

Coroborând circumstanțele ce preced, instanța de recurs conchide temeinicia recursului declarat de Teodor Popovici, Tamara Popovici, Marian Popovici, Maria Gurduiala, Dumitru Rață și Olga Rață, reprezentați de avocatul Natalia Covaliov, împotriva deciziei din 15 februarie 2022 a Curții de Apel Chișinău, deoarece soluția instanței de apel este bazată pe neelucidarea circumstanțelor speței.

Dat fiind faptul că instanța de apel a emis o decizie neîntemeiată, dictată de concluzii nemotivate și nu a elucidat toate circumstanțele pertinente speței, iar lichidarea acestor lacune în cadrul procedurii de examinare în recurs nu este posibilă, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia necesității admiterii recursului declarat de Teodor Popovici, Tamara Popovici, Marian Popovici, Maria Gurduiala, Dumitru

Rață și Olga Rață, reprezentați de avocatul Natalia Covaliov și casării deciziei din 15 februarie 2022 a Curții de Apel Chișinău, cu restituirea cauzei spre rejudecare în Curtea de Apel Chișinău, în alt complet de judecată.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. c) și art. 445 alin. (2) din Codul de procedură civilă, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție

decide:

Se admite recursul declarat de Teodor Popovici, Tamara Popovici, Marian Popovici, Maria Gurduiala, Dumitru Rață și Olga Rață, reprezentați de avocatul Natalia Covaliov.

Se casează integral decizia din 15 februarie 2022 a Curții de Apel Chișinău, adoptată în cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de Teodor Popovici, Tamara Popovici, Marian Popovici, Maria Gurduiala, Dumitru Rață și Olga Rață împotriva lui Valeriu Mariniuc, intervenient accesoriu Consiliul municipal Chișinău, cu privire la recunoașterea faptului atentării inadmisibile asupra imobilelor, obligarea înlăturării obstacolelor prin demolarea construcției, cu trimiterea cauzei spre rejudecare la Curtea de Apel Chișinău, în alt complet de judecată.

Decizia nu se supune nici unei căi de atac.

Președintele ședinței,  
judecătorul

Svetlana Filincova

Judecătorii

Dumitru Mardari

Victor Burduh

Mariana Pitic

Maria Ghervas