

D E C I Z I E

18 noiembrie 2015

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele completului, judecătorul – Svetlana Filincova

Judecători – Dumitru Mardari, Tamara Chișca-Doneva

Elena Covalenco, Maria Ghervas

examinînd recursul declarat de către Zamornea Natalia,

în pricina civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Zamornea Natalia împotriva lui Buciușcan Pavel privind demolarea construcțiilor, încasarea prejudiciului material și a cheltuielilor de judecată,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 02 iunie 2015, prin care a fost respins apelul declarat de către Zamornea Natalia și menținută hotărîrea Judecătoriei Orhei din 29 decembrie 2014,

c o n s t a t ă:

La 29 octombrie 2014, Zamornea Natalia a depus cerere de chemare în judecată împotriva lui Buciușcan Pavel privind demolarea construcțiilor, încasarea prejudiciului material și a cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii reclamanta a indicat că este proprietara casei de locuit situată în satul Step-Soci, r-ul Orhei, amplasată pe terenul cu nr. cadastral 6467111275, imobilul dat fiind amplasat în hotarele planului geometric aprobat de Primăria localității.

Reclamanta menționează că vecinul acesteia este pîrîtul Buciușcan Pavel, care profitînd de lipsa acesteia, i-a demolat o porțiune din gardul dînzei, care despărțea gospodăriile lor, construind pe hat construcții accesorii în care ține animale și depozitează nutrețuri, fapt ce-i creează condiții insuportabile de trai și pune în pericol viața sa și a copiilor săi.

În acest sens, pe cazul dat, Serviciul Protecției Civile și Situații Excepționale, Direcția Situații Excepționale Orhei i-a înmînat o prescripție pîrîtului cu nr. 127/25 în scopul reamplasării locului de depozitare a nutrețului pînă la 26 august 2014, la o distanță mai mare, iar, Direcția raională pentru siguranța alimentelor Orhei, a înaintat pîrîtului o prescripție privind întreținerea necorespunzătoare a animalelor.

Totodată, prin raportul de evaluare nr. 03420841 din 09 septembrie 2014,

întocmit de Camera de Comerț și Industrie Filiala Orhei s-a constatat că gardul construit între gospodăria lui Buciușcan Pavel și Zamornea Natalia este construit peste hotar.

Reclamanta invocă că o porțiune din gard cu lungimea de 6 m, a fost demolată de către pîrîtul Buciușcan Pavel, care și-a ridicat construcții auxiliare pentru creșterea animalelor, iar, aceste construcții nu corespund normativelor în construcții în vigoare, deoarece distanța minimă dintre granița sectorului adiacent după condițiile sanitaro-menajere trebuie să fie: de la clădirile rezidențiale sau case – 3 m, de la construcțiile pentru întreținerea animalelor mici și păsărilor – 4m, de la alte clădiri – 1m.

Iar, prin raportul de evaluare a fost stabilit că amplasarea acestor construcții afectează casa locativă a Nataliei Zamornea, existînd pericol de incendiu și persistă miros puternic de băligar ce nu permite exploatarea normală a casei locative a reclamantei, iar pentru înlăturarea acestor afecțiuni este necesar de respectat distanța între construcții.

Reclamanta Natalia Zamornea solicită de a obliga pîrîtul Buciușcan Pavel să demoleze construcțiile auxiliare pentru întreținerea animalelor și depozitarea nutrețurilor edificate la hotarul cu casa reclamantei, de încasat de la pîrît în beneficiul reclamantei prejudiciul material în sumă de 1708 lei, de încasat de la pîrît cheltuielile pentru asistență juridică în sumă de 3500 lei, 1200 lei pentru întocmirea raportului de evaluare, cît și taxa de stat în sumă de 100 lei.

Prin hotărîrea Judecătoriei Orhei din 29 decembrie 2014, cererea de chemare în judecată depusă de către Zamornea Natalia împotriva lui Buciușcan Pavel privind obligarea demolării construcțiilor, încasarea prejudiciului material și a cheltuielilor de judecată, a fost respinsă ca neîntemeiată.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 02 iunie 2015, a fost respins apelul declarat de către Zamornea Natalia și menținută hotărîrea Judecătoriei Orhei din 29 decembrie 2014.

La 31 iulie 2015, Zamornea Natalia a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitînd admiterea recursului, casarea deciziei Curții de Apel Chișinău din 02 iunie 2015 și a hotărîrii Judecătoriei Orhei din 29 decembrie 2014, cu pronunțarea unei noi hotărîri prin care să fie admisă acțiunea înaintată de către Zamornea Natalia.

În motivarea cererii de recurs, recurentul Zamornea Natalia a invocat că hotărîrile instanțelor judecătorești sunt neîntemeiate, deoarece au fost emise fără a fi constatate și elucidate circumstanțele importante pentru soluționarea justă a cauzei.

La 25 septembrie 2015, Buciușcan Pavel a depus referință la recursul declarat de către Zamornea Natalia, solicitînd ca recursul să fie considerat inadmisibil.

Studiind materialele dosarului, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție, judecând recursul în limitele prevăzute de lege, consideră recursul întemeiat și care urmează a fi admis, decizia instanței de apel și hotărîrea instanței de fond urmează a fi casate, cu emiterea unei noi hotărîri prin care acțiunea înaintată de către Zamornea Natalia să fie admisă integral.

În conformitate cu art. 445 alin. (1), lit. b) Cod de Procedură Civilă instanța, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul și să caseze integral sau parțial decizia instanței de apel și hotărîrea primei instanțe, pronunțînd o nouă hotărîre.

Din materialele dosarului rezultă că Zamornea Natalia este proprietara construcției locative nr. cadastral 646711275 cu suprafața de 0, 0659 ha, s. Step-Soci, r-ul Orhei, iar pîrîtul Buciușcan Pavel este vecinul acesteia.

Totodată, din materialele dosarului se atestă că pe linia de hotar, dintre terenurile lui Zamornea Natalia și Buciușcan Pavel, ultimul a ridicat construcții auxiliare, și anume șoproane sau șure pentru creșterea animalelor, fapt ce se atestă prin raportul de evaluare nr. 03420841 din 09 septembrie 2014, întocmit de Camera de Comerț și Industrie Filiala Orhei(f.d. 14).

La fel, din raportul enunțat se atestă că construcțiile construite de Buciușcan Pavel nu corespund normativelor în construcție, și anume normativul moldovean CP B.01.04-2009, deoarece distanța minimă dintre granița sectorului adiacent după condițiile sanitaro-menajere trebuie să fie de la clădirile rezidențiale(sau case) de 3m, de la construcțiile pentru întreținerea animalelor mici și păsărilor de 4m, de la alte clădiri 1m, iar, amplasarea acestor construcții afectează casa locativă a cet. Zamornea Natalia deoarece există pericolul de incendiu, există permanent miros puternic de băligar(nu este posibilitatea de aerisi casa, ușa de la intrare în casă și ferestrele sunt permanent închise, iar pentru a înlătura aceste afecțiuni este necesar de respectat distanța între construcții(f.d. 14-15).

Din aceste considerente, la 29 octombrie 2014, Zamornea Natalia a depus cerere de chemare în judecată împotriva lui Buciușcan Pavel privind demolarea construcțiilor, încasarea prejudiciului material și a cheltuielilor de judecată(f.d. 4-6).

Judecînd pricina în cauză, prima instanță a respins acțiunea înaintată de către Zamornea Natalia.

Fiind investită cu judecarea apelului, declarat de Zamornea Natalia, instanța de apel a ajuns la concluzia respingerii apelului și menținerii fără modificări a hotărîrii pronunțate de instanța de fond.

Colegiul, examinînd legalitatea hotărîrilor judecătorești atacate, fără a administra noi dovezi, consideră că instanțele judecătorești neîntemeiat au respins acțiunea reclamantei Zamornea Natalia, din următoarele considerente.

Articolul 2 din Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcție nr. 163 din 09.07.2010, definește construcțiile auxiliare, anexele ca construcții cu caracter definitiv sau provizoriu, menite să asigure activități complementare funcției de activitate/ locuire, care, fiind amplasate în vecinătatea construcției principale, alcătuiesc împreună cu aceasta o unitate funcțională distinctă, iar, din categoria

construcțiilor auxiliare, anexelor fac parte: bucătării de vară, șure, grajduri pentru animale, depozite, garaje, sere, piscine, băi, respectiv construcțiile ridicate de către Buciuşcan Pavel, și anume șoproane/șure pentru creșterea animalelor, instanța de recurs le reține drept construcții auxiliare.

Conform art. 4 alin. (3) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XIII din 25.02.1998, la bunurile imobile ce se înregistrează în registrul bunurilor imobile se raportează: a) terenurile; b) clădirile și construcțiile legate solid de pământ; c) apartamentele și alte încăperi izolate.

Colegiul menționează că construcțiile auxiliare ale casei de locuit (garaje, bucătării de vară etc.) se încadrează în categoria construcțiilor capitale, prevăzute de art. 4 alin. (3) lit. b) din Legea cadastrului bunurilor imobile și sunt accesorii ale imobilului principal.

Conform art. 28 alin. (1) din Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, construcțiile executate în lipsa certificatului de urbanism pentru proiectare, a documentației de proiect și a autorizației de construire se consideră construcții neautorizate.

Legislația în vigoare permite executarea fără certificat de urbanism pentru proiectare și fără autorizație de construire a construcțiilor auxiliare, a anexelor cu suprafața construită de până la 15 m² la casele de locuit particulare, amplasate pe terenuri private, acest fapt reiese din art. 14 alin. (1) lit. l) din legea enunțată.

Însă, art. 18 alin. (1) din Legea privind calitatea în construcții prevede că, recepția construcțiilor este obligatorie și constituie certificarea realizării acestora pe baza examinării lor nemijlocite, în conformitate cu documentația de proiect și execuție și cu alte documente cuprinse în cartea tehnică a construcției.

Conform art. 2 din legea respectivă, prevederile acestei legi se aplică construcțiilor de orice categorie și instalațiilor aferente acestora, indiferent de tipul de proprietate sau destinație, denumite în continuare construcții, precum și lucrărilor de modernizare, modificare, transformare, consolidare și de reparații ale acestora.

Pentru înregistrarea bunului imobil construit și a dreptului de proprietate asupra lui, potrivit art. 404 alin. (1) din legea menționată, se prezintă documentul ce confirmă dreptul de proprietate sau dreptul de folosință (superficie, arendă) asupra terenului beneficiarului (investitorului) construcției și documentele ce confirmă recepția lucrărilor de construcție.

În contextul celor expuse se menționează că, procedura de recepție a construcțiilor, este reglementată prin Regulamentul de recepție a construcțiilor și instalațiilor aferente, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 285 din 23 mai 1996.

Punctul 9 din acest Regulament indică că, comisiile pentru recepția locuințelor cu un nivel și anexele gospodărești ale acestora, pentru una sau două familii, precum și construcțiile provizorii cu suprafețe mai mici de 150 m.p. vor fi alcătuite din proprietar și reprezentantul administrației publice locale.

În sensul acestei dispoziții, recepția construcțiilor auxiliare și a anexelor gospodărești este obligatorie, în caz contrar acestea vor fi considerate ca construcții neautorizate.

Recepția construcțiilor de orice tip este obligatorie și recunoașterea dreptului de proprietate asupra unor construcții construite neautorizat este vădit contrară legii. Reclamantii trebuie să se adreseze organelor competente privind legalizarea acestor construcții în conformitate cu Regulamentul de recepție a construcțiilor și instalațiilor aferente.

Raportînd prevederile normelor legale citate *supra* la materialele dosarului, Colegiul consideră neîntemeiate concluziile instanțelor judecătorești inferioare precum că, pentru edificarea construcției și anume, a acaretului pentru animale, unde o încăpere fiind folosită pe post de bucătărie, iar, altă încăpere fiind destinată pentru animale, nu este necesar nici certificat de urbanism și nici act de recepție.

Or, după cum reiese din prevederile normelor legale citate mai sus, recepția construcțiilor auxiliare și a anexelor gospodărești este obligatorie, respectiv, odată ce la materialele dosarului nu se atestă un act de recepție a construcțiilor auxiliare ridicate de către pîrîtul Buciușcan Pavel, conform procedurii legal stabilite, aceste construcții urmează a fi considerate ca fiind construcții neautorizate.

Mai mult ca atît, conform art. 377 Cod civil, proprietarii terenurilor vecine sau ai altor bunuri imobile învecinate, pe lîngă 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.

Art. 379 al. (1) Cod civil stipulează că, 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.

Cu referire la normele enunțate, proprietarul terenului sau altui bun imobil nu este obligat să suporte influența provenită din terenul vecin, cu condiția că această influență atentează în mod inadmisibil asupra utilizării terenului său.

Conform art. 389 al. (1) Cod civil, orice construcție, lucrare sau plantație se poate face de către proprietarul terenului numai cu respectarea unei distanțe minime față de linia de hotar, conform legii, regulamentului de urbanism sau, în lipsă, conform obiceiului locului, astfel încît să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin.

Or, potrivit materialelor cauzei a fost stabilită influența inadmisibilă asupra utilizării terenului ce aparține reclamantei Zamornea Natalia din partea vecinului, Buciușcan Pavel, în cazul în care aceștia au ridicat construcții neautorizate pe linia de hotar.

Faptul că pîrîtul Buciușcan Pavel a ridicat construcțiile auxiliare neautorizate pe linia de hotar, se atestă prin raportul de evaluare nr. 03420841 din 09 septembrie 2014, întocmit de Camera de Comerț și Industrie Filiala Orhei, unde este indicat că în urma analizei vizuale și efectuării măsurărilor necesare s-a constatat că gardul

construit între gospodăria lui Buciușcan Pavel și Zamornea Natalia este construită pe hotar(f.d. 14).

La fel, se atestă că o porțiune de gard cu lungimea de 6m este demolată de Buciușcan Pavel, fapt recunoscut și de către pîrîtul Pavel Buciușcan(f.d. 50), care și-a construit neautorizat sau autorizat accesorii(construcții pentru întreținerea animalelor și păsărilor, alte clădiri), totodată, se menționează că construcțiile construite de Buciușcan Pavel nu corespunde normativelor în construcție, și anume normativul moldovean CP B.01.04-2009, deoarece distanța minimă dintre granița sectorului adiacent după condițiile sanitaro-menajere trebuie să fie de la clădirile rezidențiale(sau case) de 3m, de la construcțiile pentru întreținerea animalelor mici și păsărilor de 4m, de la alte clădiri 1m, iar, amplasarea acestor construcții afectează casa locativă a cet. Zamornea Natalia deoarece există pericolul de incendiu, există permanent miros puternic de băligar(nu este posibilitatea de aerisi casa, ușa de la intrare în casă și ferestrele sunt permanent închise, iar pentru a înlătura aceste afecțiuni este necesar de respectat distanța între construcții(f.d. 14-15).

Astfel, examinînd aceste circumstanțe în ansamblu și în interconexiunea lor, instanța de recurs consideră că construcțiile auxiliare ce constituie obiectul litigios sunt ridicate fără a fi respectată distanța minimă dintre granițele terenurilor învecinate, astfel se atentează în mod inadmisibil asupra utilizării terenului cu nr. cadastral 6467111275, amplasat în s. Step-Soci, r-ul Orhei, ce aparține reclamantei Zamornea Natalia.

Din aceste considerente, instanța de recurs consideră că concluziile instanțelor judecătorești precum că, reclamanta nu a prezentat careva reglementări care ar impune respectarea distanței dintre hotare, sunt neîntemeiate și contravine materialului probatoriu.

În lumina celor expuse, Colegiu consideră întemeiată pretenția reclamantei Zamornea Natalia privind obligarea pîrîtului Buciușcan Pavel de a demola construcțiile auxiliare.

Privitor la pretenția reclamantei, Zamornea Natalia privind încasarea de la pîrît a prejudiciului material în sumă de 1708 lei, în legătură cu demolarea a unei porțiuni de gard, instanța de recurs o consideră întemeiată din următoarele considerente.

Conform 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.

Conform art. 123 alin. (6) Cod de procedură civilă, faptele invocate de una din părți nu trebuie dovedite în măsura în care cealaltă parte nu le-a negat.

În ședința de judecată din 11 decembrie 2014, pîrîtul Buciușcan Pavel a indicat că nu neagă faptul că a demolat gardul(f.d. 50), ce era ridicat pe hotarul dintre terenurile învecinate ce aparține lui Zamornea Natalia și Buciușcan Pavel, astfel, cu trimitere la prevederile codului de procedură civilă citate supra, Colegiul

consideră că reclamanta Zamornea Natalia este degrevată de probațiunea faptului că pîrîtul, Buciușcan Pavel, a demolat o porțiune de gard cu lungimea de 6 m.

Referitor la întinderea prejudiciul material suportat de către reclamanta Zamornea Natalia prin demolarea porțiunii de gard enunțate, Colegiul reține raportul de evaluare nr. 03420841 din 09 septembrie 2014, întocmit de Camera de Comerț și Industrie Filiala Orhei, unde este indicat că valoarea de piață a prejudiciului material cauzat constituie 1708 lei(f.d. 17).

Din aceste considerente, Colegiul consideră neîntemeiate concluziile instanțelor inferioare, care au reținut că în raportul sus indicat se invocă considerații pur subiective ale reclamantei, care nu au fost demonstrate în nici un fel în instanța de judecată, adică nu s-a dovedit că pîrîtul a demolat 6 metri de porțiune de gard, or, după cum se atestă din materialele dosarului însuși pîrîtul, Buciușcan Pavel, a recunoscut că a demolat gardul menționat(f.d. 50).

Privitor la pretențiile reclamantei de a încasa de la pîrîtul Buciușcan Pavel în beneficiul acesteia a cheltuielilor de asistență juridică în sumă de 3500 lei, cît și suma de 1200 lei achitate pentru întocmirea raportului de evaluare, instanța de recurs le consideră întemeiate.

Conform art. 96 alin. (1) Codul de procedură civilă, instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să compenseze părții care a avut cîștig de cauză cheltuielile ei de asistență juridică, în măsura în care acestea au fost reale, necesare și rezonabile.

Conform ordinului de plată seria DT nr. 607233 din 09 septembrie 2014, Zamornea Natalia a achitat avocatului Angela Platon suma de 3500 lei pentru acordarea asistenței juridice(f.d. 33), cheltuieli, pe care instanța de recurs în temeiul normei legale suscitată le consideră reale, necesare și rezonabile, respectiv acestea urmează a fi încasate de la pîrîtul Buciușcan Pavel.

Conform art. 94 alin. (1) Codul de procedură civilă, instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere, părții care a avut cîștig de cauză cheltuielile de judecată. Dacă acțiunea reclamantului a fost admisă parțial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporțional părții admise din pretenții, iar pîrîtului – proporțional părții respinse din pretențiile reclamantului.

Conform art. 90 lit. g) Codul de procedură civilă, din cheltuielile de judecare a pricinii fac parte alte cheltuieli necesare, suportate de participanții la proces.

Conform facturii fiscale seria FA2641983 din 10 septembrie 2014 și a bonului de plată nr. 001 din 10 septembrie 2014, se atestă că reclamanta Zamornea Natalia a achitat către Camera de Comerț și Industrie Filiala Orhei suma de 1200 lei întru întocmirea raportului de evaluare solicitat de reclamantă(f.d. 34), astfel, aceste cheltuieli, în temeiul art. 90 lit. g) și art. 94 alin. (1) Cod de procedură civilă, urmează a fi încasate de la pîrîtul Buciușcan Pavel.

Recurenta Zamornea Natalia la depunerea cererii de chemare în judecată a achitat taxa de stat în sumă de 105 lei(f.d. 3), la declararea apelului a achitat suma de 172 lei(f.d. 72), iar la declararea recursului împotriva deciziei Curții de Apel

Chișinău din 02 iunie 2015, aceasta a achitat suma de 127 lei, conform bonurilor de plată anexate la materialele dosarului.

Ținând cont că instanța de recurs urmează să admită recursul declarat de Zamornea Natalia, instanța de recurs va dispune și încasarea sumei în mărime de 404 (patru sute patru) lei din contul lui Buciușcan Pavel în beneficiul lui Zamornea Natalia cu titlu de taxă de stat.

Având în vedere faptul că, hotărârile instanțelor de judecată au fost emise în contradicție cu prevederile normelor de drept material și procedural, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a admite recursul declarat, de a casa hotărârile judecătorești și de a emite o nouă hotărâre, privind admiterea integrală a acțiunii înaintate de către Zamornea Natalia.

În conformitate cu art. art. 444, 445 alin. (1), lit.b) 445 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 către Zamornea Natalia.

Se casează decizia Curții de Apel Chișinău din 02 iunie 2015 și hotărârea Judecătoriei Orhei din 29 decembrie 2014, se emite o nouă hotărâre prin care se admite integral acțiunea înaintată de Zamornea Natalia împotriva lui Buciușcan Pavel privind demolarea construcțiilor, încasarea prejudiciului material și a cheltuielilor de judecată.

Se obligă Buciușcan Pavel să demoleze construcțiile auxiliare pentru întreținerea animalelor și depozitarea nutrețurilor edificate la hotarul cu casa de locuit a lui Zamornea Natalia.

Se încasează de la Buciușcan Pavel în beneficiul lui Zamornea Natalia suma de 1708 lei cu titlu de prejudiciu material.

Se încasează din contul lui Buciușcan Pavel în beneficiul lui Zamornea Natalia suma de 4700 (patru mii șapte sute) lei, cu titlu de cheltuieli de judecată.

Se încasează din contul lui Buciușcan Pavel în beneficiul lui Zamornea Natalia suma de 404 (patru sute patru) lei, cu titlu de taxă de stat.

Decizia nu se supune nici unei căi de atac.

Președintele ședinței, judecătorul

Svetlana Filincova

Judecători:

Dumitru Mardari

Tamara Chișca-Doneva

Elena Covalenco

Maria Ghervas

