

D E C I Z I E

14 august 2013

mun. Chișinău

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

în componență:

Președintele completului, judecător
Judecătorii

Iulia Sîrcu
Valentina Clevadi
Ion Corolevski
Ion Vîlcov
Tamara Chișca-Doneva

examinând recursul declarat de către Axentiev Igor,
în pricina civilă la cererea de chemare în judecată a lui Axentiev Igor împotriva
lui Sanduța Ghenadie cu privire la demolarea garajului-box din str-la Olga Vrabie, 40
mun. Chișinău și încasarea cheltuielilor de judecată,
împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 31 ianuarie 2013, prin care a fost
respins apelul declarat de către Axentiev Igor și menținută hotărârea Judecătoriei
Rîșcani mun. Chișinău din 29 octombrie 2010, prin care acțiunea a fost respinsă,

c o n s t a t ă

La 26 iunie 2009, Axentiev Igor a depus cerere de chemare în judecată
împotriva lui Sanduța Ghenadie cu privire la demolarea garajului-box din str-la I Olga
Vrabie 40, mun. Chișinău, construit neautorizat și încasarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii, Axentiev Igor a indicat că, este proprietarul lotului de
pământ, situat în mun. Chișinău, str-la I Olga Vrabie, 11, în baza contractului de
vânzare-cumpărare nr. 4141 din 01 noiembrie 2002 și a casei de locuit în baza
procesului-verbal de recepție finală nr. 615-i din 16 iulie 2008.

Menționează că vecinul său, Sanduța Ghenadie, este proprietarul casei de locuit
nr. 40 str-la, I Olga Vrabie, mun. Chișinău, iar la 17 aprilie 2009 a dat acordul
vecinului său la construcția garajului-box cu subsol (beci) lângă gardul său, conform
prevederilor planului.

Afirmă că conform planului, construcția nominalizată urma să fie construită la
un nivel cu gardul, însă, Sanduța Ghenadie, a edificat garajul-box cu subsol (beci),
nemijlocit alipindu-l de gardul gospodăriei sale, construcția fiind ridicată mai înalt
decât gardul cu 90 cm.

Consideră că, Sanduța Ghenadie planifică să construiască și al doilea etaj, drept
urmare asupra gardului va fi o presiune destul de mare, ceea ce ar putea, în opinia
reclamantului să provoace prăbușirea gardului.

A mai indicat reclamantul că, în situația creată el a fost nevoit să-și anuleze acordul autentificat notarial din 17 aprilie 2009, fapt ce se confirmă prin cererea de anulare, autentificată la data de 19 iunie 2009.

Insistă că ridicarea și exploatarea construcției, efectuată de vecinul, Sanduța Ghenadie atentează în mod inadmisibil asupra dreptului său de proprietate de care acesta dispune în privința terenului și construcțiilor.

În opinia reclamantului, prin atentare inadmisibilă se va înțelege imixtiunea exercitată prin lucrările menționate asupra unuia din atributele dreptului de proprietate a vecinului, care nu poate fi primită, acceptată în condițiile normale de viață socială.

De asemenea, invocă că pîrîtul a încălcat prevederile art. 389 alin. (1) Cod civil, potrivit căruia 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, încât să nu aducă atingere drepturilor proprietarului vecin, menționând în acest sens că potrivit normelor stabilite de legislația în construcții, distanța minimă la hotar este de 1 metru.

Susține că Sanduța Ghenadie construind garajul-box cu subsol (beci), i-a adus o atingere inadmisibilă dreptului său de proprietate.

Solicită dispunerea demolării garajului-box cu beci din str-la I Olga Vrabie, 40 mun. Chișinău, construit neautorizat și încasarea din contul lui Sanduța Ghenadie în beneficiul său a cheltuielilor de judecată.

Prin încheierea Judecătoriei Rîșcani mun. Chișinău din 27 iulie 2009, a fost interzisă edificarea garajului-box cu beci din str-la I Olga Vrabie 40, până la soluționarea pricinii în fond, executarea încheierii fiind pusă în sarcina Oficiului de Executare Rîșcani mun. Chișinău.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 04 noiembrie 2009 a fost respins recursul declarat de către Sanduța Ghenadie și menținută încheierea primei instanțe.

Prin hotărârea Judecătoriei Rîșcani mun. Chișinău din 29 octombrie 2010, acțiunea înaintată de Axentiev Igor a fost respinsă.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 31 ianuarie 2013 a fost respins apelul declarat de către Axentiev Igor și menținută hotărârea primei instanțe.

La 03 aprilie 2013 Axentiev Igor, reprezentat de avocatul Socolova Tatiana a declarat recurs împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 31 ianuarie 2013, solicitând admiterea acestuia, casarea deciziei instanței de apel și hotărârii primei instanțe cu remiterea pricinii la rejudecare în prima instanță.

În motivarea recursului a invocat dezacordul cu hotărârile judecătorești, considerîndu-le ilegale și neîntemeiate.

Consideră că instanțele de judecată a dat o apreciere unilaterală circumstanțelor cauzei și a făcut concluzii eronate în vederea legalității probelor în favoarea intimatului.

Susține că deși la 17 aprilie 2009, Axentiev Igor și-a dat acordul lui Sanduța Ghenadie în vederea construirii garajului-box, însă ca urmare a edificării garajului cu încălcarea prevederilor proiectului și a art. 389 alin.(1) Cod civil, la 19 iunie 2009 a anulat notarial acordul dat.

Mai invocă că la emiterea deciziei, instanța de apel neîntemeiat s-a referit și la actul de recepție finală a garajului-box nr. 1376 din 29 decembrie 2009, invocînd în acest sens că deși, actul menționat a fost recunoscut legal prin hotărîrea judecătorească

irevocabilă, însă consideră că acesta nu justifică legalitatea acțiunilor intimatului la edificarea garajului-box, care a fost construit cu încălcarea normelor legale, or, Inspecția de Stat în Construcție a recunoscut că Sanduța Ghenadie a edificat construcția fără autorizarea de construcție, pentru ce a fost atras la răspunderea administrativă.

De asemenea invocă că actul de recepție finală din 20 decembrie 2009 nu confirmă și faptul că garajul-box construit de Sanduța Ghenadie a fost dat în exploatare, mai mulț că prin faptul că actul menționat nu a fost înregistrat la Primăria mun. Chișinău se atestă fictivitatea acestuia.

Consideră că prin actul menționat se confirmă încălcarea dreptului de proprietate a lui Axentiev Igor, și nu poate confirma legalitatea acțiunilor lui Sanduța Ghenadie.

Indică că instanța de apel întru argumentarea soluției la care a ajuns a făcut trimitere și la expertizele tehnice efectuate în cadrul examinării cauzei în instanța de apel, pe cînd examinarea litigiului în instanța de fond a fost efectuată în lipsa acestora.

Afirmă că concluziile expuse de către experți în rapoartele de expertiză denotă cu certitudine că construcția intimatului este ridicată cu încălcarea normelor de securitate, mai mult că la caz au fost efectuate 3 expertize, însă concluziile acestora sunt contradictorii, iar instanța de apel, fără careva motive, s-a referit doar la expertiza efectuată repetat și la expertiza efectuată suplimentar.

La fel invocă că la examinarea cauzei în fond au fost încălcate și normele dreptului procedural, și anume au fost soluționate problemele persoanelor neantrenate în proces, or, atît Axentiev Igor, cît și Sanduța Ghenadie se află în relații de căsătorie, iar soțiile acestora la fel sunt proprietarii bunului litigios, însă care nu au fost atrași în proces la examinarea cauzei în fond.

În conformitate cu art. 434 alin. (1) CPC, recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau a deciziei integrale.

Din materialele cauzei rezultă că copia deciziei instanței de apel din 31 ianuarie 2013 a fost expediată în adresa lui Axentiev Igor la 25 februarie 2013, fapt ce se confirmă prin copia scrisorii de însoțire (f. d. 253).

Astfel, instanța de recurs consideră că recurentul s-a conformat prevederilor legale și a declarat recursul, la 03 aprilie 2013, în termen.

În conformitate cu art. 444 CPC, recursul se examinează fără înștiințarea participanților la proces.

Studiind materialele dosarului, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră recursul neîntemeiat și care urmează a fi respins cu menținerea deciziei instanței de apel și hotărârii primei instanțe din considerentele ce urmează.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. a) CPC, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să respingă recursul și să mențină decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe, precum și încheierile atacate cu recurs.

Înaintînd acțiunea în judecată împotriva lui Sanduța Ghenadie, Axentiev Igor a solicitat obligarea demolării garajului-box cu beci din str-la I Olga Vrabie, 40 mun. Chișinău, construit neautorizat și încasarea din contul lui Sanduța Ghenadie în beneficiul său a cheltuielilor de judecată.

Fiind investită cu judecarea apelului în cauză dată, instanța de apel, reieșind din temeiurile și obiectul acțiunii, cu aplicarea corectă a legii materiale, stabilind circumstanțele care au importanță pentru soluționarea justă a pricinii și avînd la bază

cumulul de probe prezentate de părți, corect a ajuns la concluzia legalității hotărârii primei instanțe, prin care acțiunea a fost respinsă ca neîntemeiată.

Astfel, la caz se constată că Axentiev Igor a procurat lotul de pământ de pe adresa str-la I Olga Vrabie, 11 cu suprafața totală de 0,055 ha, înregistrat la Î.S. „Cadastru” Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău cu nr. 0100425169, fapt confirmat prin contractul de vânzare-cumpărare nr. 4141 din 01 noiembrie 2002, ulterior construind casa sa de locuit cu mansardă și demisol împreună cu garaj, care le-a înregistrat în organul cadastral conform procesului-verbal de recepție finală nr. 615-i din 16 iulie 1998 (f.d. 4-5).

Tot actele cauzei denotă că, Sanduța Ghenadie, a procurat terenul din str-la I Olga Vrabie 40, fapt ce se confirmă prin contractul de vânzare-cumpărare nr. 6429 din 31 octombrie 2008, pe care a edificat o casă de locuit

Prin urmare, este incontestabil că Axentiev Igor și Sanduța Ghenadie sunt proprietarii terenurilor și imobilelor învecinate.

Potrivit art. 377 alin. (1) 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.

Cu referire la norma citată și cu susținerea materialului probator anexat la actele cauzei, corect instanțele judecătorești au constatat că părțile litigante s-au respectat reciproc unul pe de altul, asigurând exercitarea bunei vecinătăți între ele.

Or, din esența litigiului este evident că, premisa apariției litigiului a servit, în opinia lui Axentiev Igor, ridicarea garajului-boxă, cu beci mai înalt decât zidul din piatră, ce desparte terenurile părților în cauză, prin ce se încalcă dreptul de proprietate al său.

În conformitate cu art. 118 alin. (1) CPC, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor și obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel.

În sensul normei enunțate, instanța de recurs remarcă că întru demonstrarea dreptului pretins Axentiev Igor nu a făcut dovada violării dreptului său la proprietatea privată.

Conform prevederilor art. 379 alin. (1) CC RM, 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.

În interpretarea corectă a normei citate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție notează că, prin atentare inadmisibilă se va înțelege imixtiunea exercitată prin lucrările menționate asupra unuia din atributele dreptului de proprietate a vecinului, care nu poate fi primită, acceptată în condițiile de normalitate a relațiilor de conviețuire socială.

În această ordine de idei, instanțele inferioare au dat o apreciere justă materialului probator și întemeiat au conchis că construcția ridicată de către Sanduța Ghenadie nu atentează asupra nici unui atribut al dreptului de proprietate al lui Axentiev Igor și acordă posibilitatea reală ultimului de a se folosi, posedă și de a dispune de lotul său de teren.

De altfel, Axentiev Igor nu a prezentat probe pertinente, concludente și utile ce ar demonstra imposibilitatea lui de a exercita asupra lotului său de teren atribuțiile dreptului de proprietate.

La caz, independent de acest aspect, este cert că, Sanduța Ghenadie a ridicat construcția litigioasă în limitele hotarelor lotului ce-i aparține, deși, Inspekția de Stat în Construcții prin răspunsul adresat recurentului Axentiev Igor nr. A-244 din 21 iunie 2010 a remarcat că construcția este ridicată în lipsa autorizației, motiv pentru care acesta a fost atras la răspundere contravențională, însă este notoriu că, Inspekția de Stat în Construcții nu a stabilit încălcări ale legislației care ar atenta asupra dreptului de proprietate a lui Axentiev Igor (f.d. 66).

În asemenea împrejurări, este neîntemeiată susținerea ulterioară a lui Axentiev Igor cu privire la faptul că construcția garajului-box a fost edificată de Sanduța Ghenadie în lipsa permisiunii organelor competente, această afirmație nefiind demonstrată cu certitudine în cadrul dezbaterilor judiciare prin probe pertinente.

La acest segment instanța de recurs remarcă prevederile art. 389 alin. (1) Cod civil, care indică că 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 încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin.

În speță, însă nu și-au găsit confirmare susținerile recurentului, precum că Sanduța Ghenadie ridicându-și construcția garajului nu a respectat distanța minimă până la hotarul terenului său prin ce a adus atingere inadmisibilă a dreptului său de proprietate, or, din actele cauzei rezultă că ridicarea construcției garajului-boxă, cu subsol (beci) de către Sanduța Ghenadie a fost efectuată în conformitate cu acordul recurentului exprimat în declarație autenticată notarial (f.d. 7).

În contextul dat, justificat instanțele, ierarhic inferioare au respins argumentele recurentului, precum că acordul său nu mai este valabil, deoarece anularea acordului a avut loc la data de 19 iunie 2009, după edificarea construcției garajului-box, drept urmare, la momentul inaugurării construcției, acordul lui Axentiev Igor i-a fost acordat lui Sanduța Ghenadie, astfel fiind respectate prevederile legale. Mai mult că acordul dat de către Axentiev Igor este necondiționat, nefiind indicate careva restricții în privința înălțimii garajului boxă.

Potrivit prevederilor art. 315 alin. (1) și (2) CC RM, proprietarul are drept de posesiune, de folosință și de dispoziție asupra bunului. Dreptul de proprietate este perpetuu.

Totodată, din prevederile art. 316 alin. (1) și (2) CC RM rezultă că, proprietatea este, în condițiile legii, inviolabilă. Dreptul de proprietate este garantat. Nimeni nu poate fi silit a ceda proprietatea sa, afară numai pentru cauză de utilitate publică pentru o dreaptă și prealabilă despăgubire. Exproprierea se efectuează în condițiile legii.

Conform prevederilor art. 1 al Protocolului nr. 1 la CEDO, orice persoană fizică sau juridică are dreptul la respectarea bunurilor sale. Nimeni nu poate fi lipsit de proprietatea sa decât pentru o cauză de utilitate publică în condițiile prevăzute de lege și de principiile generale ale dreptului internațional.

De altfel, se reține drept corectă și mențiunea primei instanțe cu privire la netemeinicia argumentul lui Axentiev Igor precum că înțelegerea cu privire la înălțimea garajului-boxă exista în formă verbală, or, în lipsa probelor pertinente, concludente și utile susținerile lui Axentiev Igor nu și-au găsit confirmare în cadrul

dezbaterilor judiciare, fiind insuficientă explicația ultimului în acest sens pentru a admite o ingerință în dreptul de proprietate a lui Sanduța Ghenadie asupra construcției garajului-box în vedere supunerii acestuia demolării. De altfel, garantarea dreptului respectiv este asigurată și prin forța juridică supranațională a CEDO, și în lipsa unor temeiuri justificative, ingerința în acest drept este inadmisibilă.

Mai mult că prin raportul de constatare tehnico-științifică nr. 070 din 20 februarie 2012, efectuat de Centrul de Expertize Independente „CEXIN”, careva încălcări în construcții nu au fost depistate, totodată, fiind menționată calitatea înaltă a construcției, cât și faptul potrivit căruia, demolarea construcției garajului-box ar duce la degradarea și nefuncționarea casei de pe str-la I O. Vrabie, 40, mun. Chișinău.

La fel și prin raportul de expertiză nr. 2446 din 10 decembrie 2012, efectuat de Centrul Național de Expertize Judiciare, se constată că careva încălcări în construcția garajului-box litigios nu au fost depistate.

Aici este de menționată că instanțele ierarhic inferioare justificat au remarcat și faptul că, Sanduța Ghenadie a recuperat recurentului Axentiev Igor cheltuielile privind edificarea zidului în echivalent bănesc în sumă totală de 340 euro, fapt confirmat prin recipisă semnată de ultimul (f.d. 51).

Cele enunțate, indică incontestabil la netemeinicia afirmațiilor recurentului, precum că construcția garajului-box în apropierea gardului comun poate provoca surparea acestui gard, or, instanțele sunt în imposibilitate de a aprecia existența unui potențial prejudiciu în viitor, survenirea căruia este dirijată de mai mulți factori. Mai mult, este apreciat faptul că unul din pereții garajului-box deși este o construcție aparte, este continuarea gardului, prezentând prin sine un complex arhitectural unic.

Nu pot fi reținute nici afirmațiile recurentului precum că Sanduța Ghenadie intenționează ridicarea și celui de al doilea etaj a garajului-box, acestea având un caracter declarativ.

De altfel, sunt privite fără relevanță și afirmațiile lui Axentiev Igor potrivit căruia construcția garajului-box la un nivel mai înalt decât gardul îi limitează pătrunderea razelor solare în gospodăria sa, cauzându-i probleme de sănătate, or, aceste circumstanțe nu au fost dovedite prin probe concludente, pertinente și utile.

Mai mult, că din materialele administrate nu s-a confirmat faptul că înălțimea garajului-box depășește înălțimea gardului cu 90 de cm, deoarece potrivit răspunsului Inspecției de Stat în Construcții indicat anterior (f.d. 66), este evident că înălțimea garajului-box este de aproximativ cu 30 cm mai ridicat decât coloanele gardului, ceea ce a convins instanța judecătorească că o asemenea înălțime a fost admisă de către Sanduța Ghenadie pentru a nu admite picătura streșinii pe teritoriul lui Axentiev Igor, ceea ce este rezonabil în vederea respectării reciproce a drepturilor vecinilor.

Nu poate constitui temei de admitere a recursului nici afirmațiile recurentului precum că instanța de apel neîntemeiat, la emiterea deciziei s-a referit la actul de recepție finală a garajului-boxă nr. 1376 din 29 decembrie 2009, deoarece prin hotărârea irevocabilă a Curții de Apel Chișinău nr. 3-2349/11 din 22 noiembrie 2011, menținută prin decizia Curții supreme de Justiție din 11 aprilie 2012, s-a constata legalitatea actului menționat, iar potrivit art. 123 alin. (2) CPC RM, faptele stabilite printr-o hotărâre judecătorească irevocabilă într-o pricină civilă soluționată anterior în instanță de drept comun sau în instanță specializată sânt obligatorii pentru instanța care judecă pricina și nu se cer a fi dovedite din nou și nici nu pot fi contestate la judecarea unei alte pricini civile la care participă aceleași persoane.

Prin urmare, sunt apreciate critic susținerile recurentului precum că instanțele de judecată nu au constatat și elucidat pe deplin circumstanțele ce au importanță pentru soluționarea pricinii în fond, nefiind dovedite circumstanțele considerate de instanță ca stabilite, iar concluziile instanței expuse în hotărâre, sunt în contradicție cu circumstanțele pricinii, deoarece acestea contravin constatărilor relatate.

În conexiunea celor relatate, instanța de recurs, prin prisma jurisprudenței CEDO și anume cauza *Rebait și alții contra Franței*, Comisia Europeană a Drepturilor Omului, 25 februarie 1995, nr.26561/1995, unde Curtea a menționat că „... art. 6 § 1 al Convenției, nu impune motivarea în detaliu a unei decizii prin care o instanță de recurs, întemeindu-se pe dispoziții legale specifice, respinge recursul declarat împotriva sentinței pronunțate de o instanță inferioară, ca fiind lipsit de șanse de succes”, consideră necesar de a respinge și alte argumente invocate în recurs.

Față de cele ce preced, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a respinge recursul și a menține decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. a), art. 445 alin. (3) CPC, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție

d e c i d e:

Se respinge recursul declarat de către Axentiev Igor.

Se menține decizia Curții de Apel Chișinău din 31 ianuarie 2013 și hotărârea Judecătorei Rîșcani mun. Chișinău din 29 octombrie 2010, în pricina civilă la cererea de chemare în judecată a lui Axentiev Igor împotriva lui Sanduța Ghenadie cu privire la demolarea garajului-box din str-la Olga Vrabie, 40 mun. Chișinău și încasarea cheltuielilor de judecată.

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

Președinte, judecătorul

Iulia Sîrcu

Judecătorii

Valentina Clevadi

Ion Corolevschi

Ion Vîlcov

Tamara Chișca-Doneva