

**Dosarul nr. 2ra-2330/16**

Instanța de fond: Judecătoria Strășeni – I. Chiroșca

Instanța de apel: CA Chișinău – V. Pruteanu, L. Popova, A. Gavrilița

**D E C I Z I E**

26 octombrie 2016

mun. Chișinău

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

În componența:

Președintele ședinței  
JudecătoriSvetlana Filincova,  
Iuliana Oprea, Iurie Bejenaru,  
Galina Stratulat, Maria Ghervas,

examinînd recursul declarat către avocatul Igor Conoval în interesele lui Gheorghe Iordachi în pricina civilă la acțiunea lui Gheorghe Iordachi împotriva lui Simion Dragoman și Vera Dragoman privind apărarea dreptului de vecinătate prin demolarea construcției,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din data de 16 martie 2016,

**C O N S T A T Ă :**

Gheorghe Iordachi la data de 11 martie 2014 s-a adresat cu cerere de chemare în judecată împotriva lui Simion Dragoman și Vera Dragoman privind demolarea construcției auxiliare construită fără autorizație și cu încălcarea prevederilor art. 389 Cod Civil ( f.d. 1).

În motivarea acțiunii reclamantul a indicat, că deține în proprietate privată un teren cu suprafața de 0,123 ha, situat în r-nul Strășeni, s. Scoreni, iar cu Simion Dragoman și Vera Dragoman sunt vecini. În luna mai 2014 aceștea samavolnic au edificat o construcție auxiliară drept pe hotarul dinte ei, încălcînd distanța minimă stabilită.

Prin hotărîrea Judecătoriei Strășeni din data de 04 august 2015 s-a admis acțiunea lui Gheorghe Iordachi, s-a obligat Simion Dragoman și Vera Dragoman să demoleze, în limitele dreptului de vecinătate construcția auxiliară edificată neautorizat pe hotarul comun cu gospodăria lui Gheorghe Iordachi ( f.d. 47).

Nefiind de acord cu hotărîrea primei instanțe, la data de 07 august 2015, Vera Dragoman prin intermediul avocatului Liliana Panuș a depus apel, prin care a solicitat admiterea apelului, casarea hotărîrii cu emiterea unei hotărîri noi, prin care cererea de chemare în judecată să fie respinsă ca fiind neîntemeiată ( f.d. 49-52).

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din data de 16 martie 2016 s-a admis cererea de apel, s-a casat hotărîrea Judecătoriei Strășeni din 04 august 2015, s-a emis o hotărîre nouă, prin care s-a respins cererea de chemare în judecată depusă de Gheorghe Iordachi ca fiind neîntemeiată ( f.d. 81).

Nefiind de acord cu decizia instanței de apel, la data de 04 august 2016 avocatul Igor Conoval în interesele lui Gheorghe Iordachi a contestat-o cu recurs, solicitînd

admiterea recursului, casarea deciziei contestate cu menținerea hotărârii Judecătorei Strășeni ( f.d. 96-97).

În motivarea recursului recurentul a indicat, că instanța de apel nu a aplicat legea care urma să fie aplicată și a interpretat în mod eronat legea și circumstanțele cauzei. Instanța de apel nu a ținut cont de prevederile art.389 Cod Civil, care prevede expres că orice construcție, lucrare sau plantație se poate face de către proprietarul terenului numai cu respectarea unei distanțe minime față de linia de hotar.

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.

Materialele cauzei atestă, că decizia Curții de Apel Chișinău a fost pronunțată la 16 martie 2016, expediată părților prin intermediul oficiului poștal la data de 23 mai 2016, confirmarea despre recepționarea acesteia lipsește.

În aceste circumstanțe, recursul depus la 04 august 2016 se consideră a fi depus în termen.

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

Verificând legalitatea deciziei contestate în raport cu materialele cauzei și prevederile legale, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră recursul depus de către avocatul Igor Conoval în interesele lui Gheorghe Iordachi întemeiat și care urmează să fie admis din următoarele motive.

În speță, Colegiul lărgit reține, că Gheorghe Iordachi s-a adresat cu cerere de chemare în judecată împotriva lui Simion Dragoman și Vera Dragoman privind obligarea demolării construcției auxiliare edificate neautorizat și cu încălcarea distanței de la linia de hotar.

Prima instanță, fiind investită cu soluționarea litigiului, a admis acțiunea cu obligarea lui Simion Dragoman și Vera Dragoman să demoleze în limitele dreptului de vecinătate construcția auxiliară edificată neautorizat pe hotarul comun cu gospodăria lui Gheorghe Iordachi ( f.d.47).

Soluția instanței de fond a fost casată prin decizia Curții de Apel Chișinău din 16 martie 2016 ( f.d. 84).

În motivarea soluției sale instanța de apel a reținut, că pentru executarea unei construcții auxiliare cu suprafața de pînă la 15 m.p. nu este obligatorie eliberarea unei autorizații de construire. Construcția auxiliară este ridicată între casa de locuit și gardul de pe hotarul dintre terenurile vecine, însă nu a fost probată nerespectare distanței minime față de linia de hotar, mai mult ca atât potrivit fotografiilor satelit s-a depistat că hotarul dintre proprietățile lui Gheorghe Iordache și Simion Dragoman și Vera Dragoman s-a deplasat cu 0,8 m. spre terenul apelantei.

Instanța de recurs reține, că soluția instanței de apel este eronată și nu rezultă din materialele dosarului.

La caz, Colegiul lărgit reține, că lui Gheorghe Iordachi în baza deciziei consiliului local s. Scoreni nr. 13/3 din 16 iunie 1993 i s-a repartizat în proprietate privată pământ cu suprafața de 0,123 ha, pentru construcție locativă, în vecinătate cu terenul deținut în proprietate privată de Simion Dragoman și Vera Dragoman.

Prin procesul – verbal nr 146 din 06 octombrie 2014 al administrației publice locale se confirmă că Simion Dragoman și Vera Dragoman au ridicat o construcție

auxiliară direct pe hotarul dintre aceștia și Gheorghe Iordachi, încălcând dreptul de vecinătate (f.d.10).

Prin notificarea nr. 665 din 13 mai 2014 Consiliul sătesc Scoreni le-a solicitat pârîților înlăturarea încălcărilor prevederilor art. 389 Cod Civil la construcția saraiului (f.d.2)

Fiindcă Simion Dragoman și Vera Dragoman nu au înlăturat benevol încălcările admise dreptului de vecinătate, Gheorghe Iordachi întemeiat s-a adresat în instanța de judecată cu cerere de apărare a dreptului de vecinătate.

Instanța de recurs constată, că acțiunea este întemeiată pe dispozițiile articolului 46 alin.(5) din Constituție, potrivit cărora „**Dreptul de proprietate privată obligă [...] asigurarea bunei vecinătăți, [...]**”

Dezvoltând norma constituțională, legiuitorul a stabilit în articolele 377-394 din Codul civil limitele și modalitatea de exercitare a dreptului de vecinătate.

Potrivit prevederilor art. 377 din Codul 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 un imobil de unde se pot produce influențe reciproce.*”

În context, din considerentul că realizarea prerogativelor proprietarului în deplinătatea lor poate să se reflecte negativ asupra intereselor altor membri ai societății, precum și asupra societății în întregime, legiuitorul a recurs la stabilirea unor îngrădiri în exercitarea dreptului de proprietate.

Îngrădirile dreptului de proprietate decurg atât din art. 46 alin. (5) din Constituție, cât și din art. 315 alin. (3) din Codul civil, care prevede că dreptul de proprietate *poate fi limitat prin lege sau de drepturile unui terț.*

Reieșind din cadrul legal existent, scopul principal în stabilirea îngrădirilor dreptului de proprietate constă în crearea condițiilor necesare pentru a face posibilă conlocuirea membrilor societății.

Printre îngrădirile dreptului de proprietate se numără și dreptul de vecinătate, care reprezintă o limitare legală și cu o sferă de aplicare redusă. Acesta se explică prin faptul că normele dreptului de vecinătate sunt aplicabile numai între proprietarii terenurilor sau bunurilor imobile vecine. Vecinătatea este o stare de fapt care generează anumite drepturi și obligații pentru proprietarii terenurilor sau altor bunuri imobile de unde se pot produce influențe reciproce. Pentru asemenea situații, pentru proprietarii terenurilor vecine sau ai altor bunuri imobile legea instituie obligația generală de a se respecta reciproc.

Legislația actuală cuprinde reglementări detaliate privind influența vecină admisibilă, atențarea inadmisibilă, cererea de înlăturare a pericolului de prăbușire, distanța pentru construcții și situațiile în care se admite depășirea hotarului terenului învecinat în cazul construcției, precum și modalitatea de soluționare a obligațiilor.

Astfel, art. 389 Cod Civil stabilește:

„(1) *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.*

(2) *Arborii, cu excepția celor mai mici de doi metri, a plantațiilor și a gardurilor vii, trebuie sădiți la distanța stipulată de lege, de regulamentul de urbanism sau de obiceiul locului, dar care să nu fie mai mică de 2 metri de linia de hotar.*

*(3) În caz de nerespectare a distanței prevăzute la alin.(1) și (2), proprietarul vecin este îndreptățit să ceară scoaterea ori tăierea la înălțimea convenită a arborilor, plantațiilor ori gardurilor pe cheltuiala proprietarului terenului pe care acestea sînt ridicate.”*

Conform pct. 5.3.4 al CII 30-102-99 pînă la granița sectorului adiacent vecin distanța trebuie să corespundă conform condițiilor sanitaro-menajere: de la construcția amenajată pentru animale- 4m ,de la alte construcții -(băi, garajuri și altele) - 1m.

La caz s-a constatat, că Simion Dragoman și Vera Dragoman au edificat o construcție auxiliară pe linia de demarcare a terenurilor cu vecinul său Gheorghe Iordachi, nerespectând distanța minimă de un metru.

Conform art. 379 alin. 1, Cod Civil, 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.

Prin urmare, Gheorghe Iordachi este în drept să ceară demolarea construcției auxiliare.

Colegiul consideră irelevante concluziile instanței de apel precum că potrivit fotografiilor satelit terenul lui Gheorghe Iordachi s-a deplasat cu 0,8 m spre terenul lui Simion Dragoman și Vera Dragoman și că Gheorghe Iordachi a acaparat acest teren. În speță litigiul nu ține de demarcarea terenului, stabilirea hotarelor, dar de respectarea dreptului de vecinătate.

Conform Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XIII din 25 februarie 1998 stabilirea hotarelor terenurilor ține de competența organelor cadastrale. Instanței nu i s-au prezentat acte de stabilirea hotarelor precum și de deplasarea acestora, iar terenurile părților sunt demarcate printr-un gard construit în urma înțelegerilor dintre părți.

Neîntemeiat este și argumentul instanței de apel precum că edificarea construcției auxiliare de către Simion Dragoman și Vera Dragoman are ca scop protejarea de inundații, ori careva concluzii ale specialiștilor în domeniul respectiv nu au fost prezentate de intimați.

Astfel, examinând aceste circumstanțe în ansamblu și în interconexiunea lor, instanța de recurs consideră, că construcția auxiliară, ce constituie obiectul litigios, este ridicată fără a fi respectată distanța minimă dintre granițele terenurilor învecinate, astfel se atentează în mod inadmisibil asupra utilizării terenului cu nr. cadastral 8036204356, amplasat în s. Scoreni, r-nul Strășeni, ce aparține reclamantului Gheorghe Iordachi.

Potrivit 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”, intimata Vera Dragoman în cadrul examinării cauzei nu a prezentat probe ce ar confirma respectarea distanței dintre construcția auxiliară și linia de hotar.

Colegiul consideră că, instanța de fond a examinat pricina sub toate aspectele, stabilind cu certitudine raportul juridic litigios, circumstanțele de fapt, legea materială ce guvernează raportul juridic. De asemenea, în cadrul judecării pricinii, instanța de judecată a creat participanților la proces condiții obiective și echitabile pentru exercitarea drepturilor și obligațiilor procedurale, fapt ce se încadrează în asigurarea dreptului la un proces echitabil, garantat prin art.6 al Convenției Europene pentru apărarea Drepturilor Omului.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție menționează, că instanța de fond în partea motivantă cît și în dispozitivul

hotărârii corect a constatat temeinicia pretenției înaintate de Gheorghe Iordachi cu privire la demolarea construcției auxiliare.

Instanța de recurs conchide, că decizia Curții de Apel Chișinău este pasibilă casării din considerentul aplicării și interpretării eronate de către aceasta a normelor legale, cu menținerea hotărârii instanței de fond.

Reieșind din cele expuse, în baza art. 445 alin. 1 lit. f) CPC Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție

### **DECIDE :**

Se admite recursul declarat de către avocatul Igor Conoval în interesele lui Gheorghe Iordachi.

Se casează decizia Curții de Apel Chișinău din 16 martie 2016 în pricina civilă la acțiunea lui Gheorghe Iordachi împotriva lui Simion Dragoman și Vera Dragoman privind apărarea dreptului de vecinătate prin demolarea construcției.

Se menține hotărârea Judecătoriei Strășeni din 04 august 2015.

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

Președinte ședinței

Svetlana Filincova

Judecătorii

Iuliana Oprea

Iurie Bejenaru

Galina Stratulat

Maria Ghervas