

Prima instanță: Jud. Centru, mun. Chișinău, G. Bivol

Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău:

D. Manole, Șt. Niță, A. Bostan

**Republica Moldova**  
**Curtea Supremă de Justiție**

**D E C I Z I E**

21 decembrie 2016

mun. Chișinău

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

în componență:

Președinte, judecătorul:

Iulia Sîrcu

judecătorii:

Tamara Chisca – Doneva, Iurie Bejenaru

Ion Druță, Nicolae Craiu

examinând recursul declarat de Vasile Catrici, împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 07 iunie 2016, prin care a fost admis apelul declarat de avocatul Eugeniu Glușenco în interesele lui Mislițhii Mihail, casată hotărârea Judecătoriei Centru, mun. Chișinău din 19 noiembrie 2015, emisă o nouă hotărâre,

în pricina civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Mislițhii Mihail către Vasile Catrici privind obligarea demolării construcției neautorizate și încasarea cheltuielilor de judecată,

c o n s t a t ă :

La 26 martie 2015 Mislițchi Mihail s-a adresat cu cerere de chemare în judecată către Catrici Vasile privind obligarea demolării construcției neautorizate și încasarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii a indicat că, este vecin cu pârâtul, proprietari ai unei case de locuit la sol, împărțită în mai multe apartamente, lotul aferent fiind în proprietatea autorității publice locale.

Invocă că, în anul 2014, pârâtul, fără acordul vecinilor și documentele necesare, fără autorizație de construire a edificat o construcție pe terenul ce le aparține, pereții construcției date fiind la o distanță infirmă de la geamul ei.

Menționează că, la 08.04.2014 Inspecția de Stat în Construcții a întocmit privința pârâtului un proces-verbal cu privire la contravenție, prin care a constatat că acesta a

executat lucrări de construire a anexei lit.A9 și verandei lit.a2 la apartamentul -.1 din str. Haltei 12, mun. Chișinău în lipsa autorizației de construire, prin ce a comis contravenția prevăzută de art. 179 Cod contravențional, acesta fiind remis judecătoriei Râșcani mun. Chișinău pentru emiterea deciziei pe caz, iar prin hotărârea instanței din 20.01.2015 pârâtul a fost recunoscut vinovat de comiterea contravenției imputate, însă procedura contravențională a fost încetată în legătură cu expirarea termenului de tragere la răspundere contravențională.

Cu trimitere la dispozițiile art. 22 alin. (1) lit.(b) al Legii privind calitatea în construcție, art. 28 alin. (1) al Legii privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, art. 377, 379, 376, 11 lit.(b) Cod civil, reclamantul invocă că construcțiile realizate de pârât urmează a fi demolate.

Solicită obligarea lui Catrici Vasile de a demola construcțiile neautorizate și anume anexa lit. A9 și veranda lit.02, la apartamentul nr. 1 din str. Haltei 12, mun. Chișinău și încasarea din contul pârâtului a cheltuielilor de judecată.

Prin hotărârea Judecătoriei Centru mun. Chișinău din 19 noiembrie 2015, cererea a fost respinsă ca fiind neîntemeiată.

La 20 noiembrie 2015, Mîslițchi Mihail - prin intermediul reprezentantului său avocatul Eugeniu Glușcenco - a declarat apel asupra hotărârii Judecătoriei Centru mun. Chișinău din 19 noiembrie 2015.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 07 iunie 2016 a fost admis apelul declarat de Mîslițchi Mihail - prin intermediul reprezentantului său avocatul Eugeniu Glușcenco.

S-a casat integral hotărârea Judecătoriei Centru mun. Chișinău din 19 noiembrie 2015 și s-a emis o nouă hotărâre potrivit căreia:

S-a admis cererea de chemare în judecată depusă de Mîslițchi Mihail către Vasile Catrici privind obligarea demolării construcției neautorizate și încasarea cheltuielilor de judecată.

S-a obligat Vasile Catrici să demoleze pe cont propriu construcțiile neautorizate și anume: anexa „ lit.A9” și veranda „lit. a 2” la apartamentul nr.1 din str. Haltei 12, mun. Chișinău.

S-a încasat din contul lui Vasile Catrici în beneficiul lui Mîslițchi Mihail cheltuieli de judecată în mărime de 175 lei și cheltuieli de asistență juridică în mărime de 4200 lei.

La 26 septembrie 2016 Vasile Catrici a declarat recurs împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 07 iunie 2016 solicitând admiterea acestuia, casarea deciziei instanței de apel, menținerea hotărârii instanței de fond, trimiterea cauzei la rejudecare în Curtea de Apel Chișinău (f.d. 83-87).

În motivarea recursului s-a invocat că, decizia instanței de apel este neîntemeiată, ilegală și pasibilă de a fi casată, deoarece la examinarea pricinii nu au fost constatate și elucidate pe deplin circumstanțele care au importanță pentru soluționarea pricinii în fond, inclusiv au fost încălcate și aplicate eronat normele de drept material și de drept procedural.

Consideră ca neîntemeiată concluzia instanței de apel, precum că la baza hotărârii de admitere a acțiunii, în prezent contestată, se află hotărârea Judecătoria Râșcani, mun. Chișinău din 20 ianuarie 2015, întrucât anularea autorizației de construire și a certificatului de urbanism, nu are ca efect obligatoriu demolarea construcției.

Or, întrucât recurentul, a acționat cu bună-credință și în termen a edificat construcția, în temeiul unor acte perfect legale și valabile, are posibilitatea reală de a recepționa bunul conform normelor generale în vigoare, fără a suporta pierderi materiale considerabile.

Susține că, instanța de apel în concluzia sa s-a bazat pe prevederile art. 123 alin. (3) al Codului de procedură civilă, afirmând că pronunțarea Hotărârii Judecătoria Râșcani din 20.01.2015 într-o cauză contravențională determină degrevarea reclamantului de probațiune a faptului edificării construcțiilor nelegitime (pag. 5).

Mai mult ca atât, menționează că există probe care nu au fost supuse examinării în instanța de fond și cea de apel care combat concluziile instanței de apel, potrivit cărora a fost săvârșită o contravenție și că săvârșirea contravenției a avut loc la 08.04.2014, după cum este menționat în Hotărârea Judecătoria Râșcani nr. 4 A - 19/15 din 20.01.2015, pronunțate în procedura contravențională.

Indică că, probele respective nu au fost prezentate în instanța de fond și cea de apel, deoarece partea reclamantă, în temeiul prevederilor art. 118 alin. (1) al Codului de procedură civilă, urma să dovedească lezarea drepturilor și intereselor legitime ale lui prin edificarea construcțiilor.

Explică că, M. Mîslițhii s-a limitat doar la afirmarea unilaterală a faptului că Anexa lit. A 9 și veranda anexă lit. A 2 îi cauzează prejudicii, ceea ce reprezintă o explicație dată de către reclamant, însă acesta urma să probeze cele invocate.

Or, potrivit, art. 131 alin. (1) al Codului de procedură civilă „*explicațiile date de părți, intervenienți asupra circumstanțelor care le sunt cunoscute și care au importanță în proces urmează a fi verificate și evaluate deopotrivă cu celelalte probe*”.

Ca urmare, consideră că instanța de apel a aplicat irațional legislația în vigoare, fapt ce a dus la emiterea unei decizii neobiective.

La 19 octombrie 2016, în adresa lui Mislițchi Mihail a fost expediată copia recursului f.d.122 cu înștiințarea despre posibilitatea depunerii referinței împotriva recursului sus menționat.

La 16 noiembrie 2016, Mislițchi Mihail și-a valorificat dreptul procedural de a depune referință în termen la recursul declarat de Vasile Catrici.

În motivarea referinței a indicat că, argumentele invocate în recursul declarat nu au relevanță, deoarece nu denotă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau de drept procedural, respectiv nu constituie temei pentru casarea deciziei recurate și urmează a fi respinse.

Mai mult ca atât, argumentele invocate în recurs se axează doar pe dezacordul recurentului cu soluția pronunțată de către instanța de apel și nu relevă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau de drept procedural, respectiv nu constituie temei de casare a deciziei recurate.

Ca urmare solicită respingerea recursului declarat de Vasile Catrici ca fiind nefondat, cu menținerea deciziei instanței de apel.

Conform art. 434 alin. (1) Codul de procedură civilă, recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau a deciziei integrale.

Decizia Curții de Apel Chișinău a fost adoptată la 07 iunie 2016, iar recursul a fost declarat la data de 26 septembrie 2016, ceea ce denotă că recursul este în termen.

Conform art. 444 Codul de procedură civilă, recursul se examinează fără înștiințarea participanților la proces.

Prin încheierea Curții Supreme de Justiție din 23 noiembrie 2016 recursul declarat de Vasile Catrici a fost considerat admisibil și transmis în Colegiul civil comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție, pentru a fi examinate în fond.

În conformitate cu 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.

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, menținută decizia instanței de apel reieșind din următoarele motive.

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.

Din materialele dosarului rezultă că, Mîslițchi Mihail este locatar al apartamentului nr. 3 din str. Haltei 12, mun. Chișinău, ce face parte dintr-un imobil cu un nivel cu mai multe apartamente, cel cu nr. 1 aparținând lui Catrici Vasile. Terenul

aferent acestora este în posesia comună a proprietarilor apartamentelor amplasate pe acest teren, fapt constatat prin prisma art. 123 alin. (6) CPC.

Materialele pricinii relevă că, recurentul Catrici Vasile a construit bunurile imobile lit.A9 și lit.A2, ca fiind anexe la apartamentul ce-i aparține, cu încălcarea legislației pertinente, în lipsa actelor permise, fapt confirmat prin hotărârea Judecătoriai Râșcani, mun. Chișinău din 20 ianuarie 2015, pronunțată în cauza contravențională nr. 4A-19/15, inițiată în privința lui Catrici Vasile, prin care ultimul a fost recunoscut vinovat de comiterea contravenției prevăzute de art. 179 Cod contravențional pentru faptul edificării neautorizate a anexei nr.A9 și a verandei nr. A2 la apartamentul nr. 1 din adresa indicată mai sus, fapt expus și în procesul-verbal cu privire la contravenție, întocmit de Inspecția de Stat în Construcții seria AA nr. 0002423 din 08.04.2014. Procesul contravențional a fost încetat din motivul expirării termenului de atragere la răspundere contravențională, (f.d. 11).

Cu referire la argumentele recurentului precum că instanța de apel în decizia sa neîntemeiat a făcut referire la hotărârea sus menționată deoarece procesul contravențional intentat în privința sa a fost încetat, Colegiu relatează următoarele.

Procedura contravențională a fost încetată, deoarece, aplicarea dispozițiilor art. 30 Cod contravențional denotă imposibilitatea tragerii recurentului la răspundere contravențională, adică aplicarea sancțiunii contravenționale, însă, încetarea pe acest temei a procedurii respective nu combate concluzia referitoare la vinovăție și nici nu-i anulează efectele.

Astfel, edificarea construcțiilor susmenționate în lipsa autorizației de construire se atribuie la categoria celor neautorizate.

Or, potrivit art.28 alin. (1) al Legii privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, statuează că, construcțiile executate în lipsa certificatului de urbanism pentru proiectare, a documentației de proiect și a autorizației de construire se consideră construcții neautorizate.

În acest context se reține și art. 2 al Legii sus menționate, definește noțiunea de autorizație de construire, ca fiind un act, eliberat de către emitent, prin care se autorizează executarea lucrărilor de construcție în temeiul și cu respectarea certificatului de urbanism pentru proiectare și a documentației de proiect elaborate și verificate.

Analizând pretențiile înaintate, în raport cu materialul probator prezentat de părți, instanța de recurs reiterează următoarele.

În conformitate cu art. 377 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.

Conform art. 379 alin. (1), (2) 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.

Ridicarea unei construcții sau instalații cu respectarea distanței de la hotar nu poate fi respectiv demolată sau interzisă exploatarea, chiar dacă se exercită o influență inadmisibilă, cu excepția cazurilor când afectarea inadmisibilă s-a produs în mod evident (vădit).

În cazul în care afectarea deși este inadmisibilă, dar nu s-a produs în mod evident, proprietarul nu va fi în drept să ceară demolarea construcției sau interzicerea exploatării instalațiilor.

Astfel, Colegiu reiterează că, argumentele recurentului Catrici Vasile cu privire la dispozițiile art. 379 alin. (2) Cod civil, sunt neîntemeiate, deoarece din conținutul acestei norme rezultă că ultima reglementează situația ce se referă la construcțiile realizate pe terenul învecinat, doar în acest mod este posibilă aplicarea normei date cu referire la distanța de hotar, aceasta nefiind aplicabilă în speța dată.

Raportând normele de drept la circumstanțele cauzei, Colegiul reține că instanța de apel întru justificarea concluziei adoptate privind admiterea acțiunii înaintate de Mîslițchi Mihail și obligarea lui Catrici Vasile de a demola pe cont propriu construcțiile neautorizate și anume: anexa "lit. A9" și veranda "lit. a2" la apartamentul nr. 1 din str. Haltei 12 mun. Chișinău, s-a bazat pe hotărârea irevocabilă a Judecătoria Râșcani mun. Chișinău din 20 ianuarie 2015 și procesul-verbal cu privire la contravenție întocmit de Inspekția de Stat în Construcții seria AA nr. 0002423 din 08.04.2014. Probele în cauză denotă caracterul neautorizat al acestor construcții, situație ce intervine anume după reamenajările neautorizate ce au urmat începând cu 01.05.2003.

Mai mult ca atât, în speța dată, există o legătură indispensabilă între terenul din adresa indicată mai sus, care reprezintă proprietatea autorității publice locale și construcțiile realizate pe acesta - care sunt proprietate privată a părților litigioase, iar în lipsa unei separări a modului de folosință asupra terenului dat - denotă că acesta se află în posesie comună, părțile prezentului proces fiind coposesori, astfel încât aceștia dispun de drepturi egale asupra modului de folosință și posesie asupra terenului dat. Acesta rezidă din dreptul de proprietate asupra apartamentelor amplasate pe acest teren.

Prin urmare, este cert că folosirea terenului în comun urmează a fi realizată cu acordul comun al tuturor coposesorilor, realizarea unor acte de gestiune asupra terenului aflat în folosință comună de către unul din proprietarii construcțiilor amplasate pe teren, constituind o ingerință inadmisibilă în dreptul celorlalți coposesori.

În această ordine de idei, rezultă că, construcțiile neautorizate realizate de către Catrici Vasile pe terenul aflat în posesie și folosință comună - aduce o atingere directă dreptului lui Mîslițhii Mihail atât în calitate de coposesor al terenului, cât și ca proprietar al bunului imobil amplasat pe acest teren.

Or, potrivit art.376 alin.(1) și (2) Cod civil, dacă dreptul proprietarului este încălcat în alt mod decât prin uzurpare sau privare ilicită de posesiune, proprietarul poate cere autorului încetarea încălcării. El poate cere, de asemenea, despăgubiri pentru prejudiciul cauzat. Pot fi solicitate despăgubiri și în cazul în care nu se cere încetarea încălcării sau executarea acestei cerințe este imposibilă. Dacă există temeii de a presupune că se vor face încălcări ulterioare, proprietarul poate intenta o acțiune negatorie.

În corespundere cu art. 1 al Primului Protocol la Convenția pentru Apărarea Drepturilor Omului și a Libertăților Fundamentale, orice persoană fizică sau juridică are dreptul la respectarea bunurilor sale. Nimeni nu poate fi lipsit de proprietatea sa decât pentru cauză de utilitate publică și în condițiile prevăzute de lege și de principiile generale ale dreptului internațional.

Cu referire la argumentele recurentului precum că Mîslițhii Mihail a omis termenul de prescripție pentru înaintarea acțiunii, Colegiu menționează următoarele.

La materialele cauzei lipsesc probe pertinente și admisibile în temeiul art. 121 și art. 122 CPC ce ar dovedi momentul în care recurentul a finalizat construirea neautorizată a bunurilor susmenționate, iar prin hotărârea Judecătorei Râșcani mun. Chișinău din 20 ianuarie 2015 se constată că Catrici Vasile a comis contravenția la 08.04.2014 realizând neautorizat construcțiile în litigiu, astfel pornind de la aceste constatări rezultă că la caz termenul de prescripție nu este omis.

Totodată, dreptul lui Mîslițhii Mihail de proprietate asupra imobilului său și, respectiv, asupra accesoriilor, este perpetuu, astfel încât apărarea acestor drepturi nu poate fi refuzată pe motivul omiterii termenului de prescripție, având în vedere că încălcarea manifestată prin edificarea construcției are un caracter continuu și va persista și în viitor.

Astfel, urmare a analizelor reflectate mai sus, Colegiul deduce cert, că instanța de apel legal și întemeiat a concluzionat că pretențiile lui Mîslițhii Mihail sunt fondate și urmează a fi admise.

Or, potrivit art. 416 Cod contravențional, competența constatării contravențiilor privind construcțiile neautorizate aparține Inspecției de Stat în Construcții, unde se indică că sunt în drept să constate contravenții și să încheie procese-verbale șeful Inspecției de Stat în Construcții și adjuncții lui, șefii direcțiilor din cadrul inspecției, șefii inspecțiilor teritoriale în construcții și adjuncții lor, inspectorii principali de stat în construcții, specialiștii principali ai Inspecției de Stat în Construcții, procesele verbale cu privire la contravenții fiind remise spre examinare în fond instanței de judecată competente.

Colegiul remarcă că, demolarea poate fi dispusă în condițiile art. 379 Cod civil, în cazul în care au fost stabilite careva încălcări pentru a solicita demolarea acesteia.

Colegiul mai precizează că, în perioada executării lucrărilor de construcției a anexei, reclamantul nu a cunoscut despre încălcarea dreptului său din care considerente nu a avut careva obiecții și nu a întreprins careva acțiuni întru stoparea construcției litigioase, fapt ce nu poate fi apreciat că acesta a tolerat edificarea construcției. Colegiul i-a în considerare și faptul că, Catrici Vasile nu a primit acordul vecinilor pentru executarea construcției.

Mai mult ca atât, la materialele cauzei lipsesc declarațiile coproprietarilor, autentificate notarial, prin care să se confirme faptul că aceștia și-au exprimat acordul la construcția și legiferarea anexa "lit. A9" și veranda "lit. a2" la apartamentul nr. 1 din str. Haltei 12 mun. Chișinău și nu au careva pretenții materiale sau de alt gen pe faptul dat.

În această ordine de idei, Colegiul relevă că pentru ridicarea construcției și legiferarea acesteia nu și-a exprimat acordul nici Mîslițhii Mihail.

În consecință, Colegiul consideră neîntemeiat argumentul recurentului, precum că anexa din litigiu nu afectează în mod direct drepturile de proprietate a lui Mîslițhii Mihail, în condițiile când proprietarii apartamentelor date nu și-au exprimat acordul la edificarea construcției.

Colegiul reiterează că în baza răspunsurilor Primăriei mun. Chișinău, Inspecției de Stat în Construcții, hotărârii judecătorești, au fost stabilite încălcări la executarea lucrărilor de construcție și lezarea drepturilor intimatului.

Mai mult ca atât, prin certificatul nr. 33526 din 20 martie 2014 este menționat că șura lit.5 a fost reamenajată neautorizat în anexa "lit. A9" și veranda "lit. a2" la apartamentul nr. 1 din str. Haltei 12 mun. Chișinău construită neautorizat (f.d. 116).

Respectiv, nu putea fi recunoscut dreptul de proprietate asupra anexei "lit. A9" și veranda "lit. a2" la apartamentul nr. 1 din str. Haltei 12 mun. Chișinău, după Catrici Vasile.

În contextul celor menționate, Colegiul concluzionează că decizia din 07 iunie 2016 a Curții de Apel Chișinău este legală și întemeiată din care considerente urmează a fi menținută.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. a) 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 Catrici Vasile.

Se menține decizia Curții de Apel Chișinău din 07 iunie 2016, adoptată în pricina civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Mislitchii Mihail către Vasile Catrici privind obligarea demolării construcției neautorizate și încasarea cheltuielilor de judecată.

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

Președinte, judecătorul:  
judecătorii:

Iulia Sîrcu

Tamara Chișca - Doneva

Iurie Bejenaru

Ion Druță

Nicolae Craiu