

Dosarul nr. 2ra-593/17

Instanța de fond: Judecătoria Botanica, mun. Chișinău – Gh. Balan

Instanța de apel: CA Chișinău – N. Vascan, E. Fistican, V. Negru

DECIZIE

28 iunie 2017

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul
judecători

Maria Ghervas,
Oleg Sternială, Ion Druță,
Mariana Pitic, Luiza Gafton,

examinând recursul declarat de către Veronica Valuța,
în cauza civilă la acțiunea Veronicăi Valuța împotriva lui Ion Vacarciuc și
Valentinei Vacarciuc, intervenienți accesorii Consiliul municipal Chișinău, Oficiul
Cadastral Teritorial Chișinău filiala ÎS „Cadastru” privind înlăturarea obstacolelor în
folosirea bunului și acțiunea reconvențională a Valentinei Vacarciuc și Ion Vacarciuc
împotriva Veronicăi Valuța, intervenient accesoriu Consiliul municipal Chișinău
privind stabilirea hotarului, încasarea prejudiciului material și moral,
împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din data de 21 septembrie 2016, prin
care s-a respins apelul declarat de Veronica Valuța, s-a menținut hotărârea
Judecătoria Botanica, mun. Chișinău din data de 28 decembrie 2015,

CONSTATĂ:

Veronica Valuța la data de 29 octombrie 2010 s-a adresat cu cerere de chemare
în judecată împotriva lui Ion Vacarciuc și Valentinei Vacarciuc, intervenienți
accesorii Consiliul municipal Chișinău, Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău filiala
ÎS „Cadastru”, prin care a solicitat înlăturarea obstacolelor în folosirea bunului,
demolarea construcțiilor neautorizate din mun. Chișinău, str. Dinu Lipati 3, care sunt
construite pe hotarul dintre imobilele litigioase și încasarea cheltuielilor de judecată
în mărime de 4 700 lei (f.d. 3-4, vol. I).

În motivarea acțiunii reclamanta a indicat, că în baza hotărârii Judecătoria
Botanica, mun. Chișinău din data de 02 decembrie 2009 deține dreptul de proprietate
asupra imobilelor cu numerele cadastrale 0100116.232.01, 0100116.232.02,
0100116.232.03, 0100116.232.04, 0100116.232.06, situate în mun. Chișinău str.
Dinu Lipati 5.

Vecinii Valentina Vacarciuc și Ion Vacarciuc sub pretextul reconstruirii casei de
locuit din mun. Chișinău str. Dinu Lipati 3, în lipsa autorizației de construire au
ridicat un imobil cu trei etaje, pe hotar, nerespectând distanța dintre imobile.

La data de 04 octombrie 2011 Valentina Vacarciuc și Ion Vacarciuc s-au adresat cu cerere de chemare în judecată împotriva Veronicăi Valuța, intervenient accesoriu Consiliul mun. Chișinău, cu completările suplimentare, prin care au solicitat stabilirea liniei de hotar între terenurile situate în mun. Chișinău str. Dinu Lipati 3 și 5, încasarea prejudiciului material în mărime de 4 440,0 lei și repararea prejudiciului moral în mărime de 2 000 lei (f.d. 180-182, vol. I și 89-90, vol. II).

În motivarea acțiunii Valentina Vacarciuc și Ion Vacarciuc au menționat, că prin decizia administrației publice locale nr. 13/6.9 din 13 decembrie 1988 i s-a atribuit în folosință terenul cu suprafața de 0,0586 ha, din str. Dinu Lipati 3, mun. Chișinău, dar din lipsa demarcării terenurilor apar conflicte cu posesorii terenului de pe str. Dinu Lipati 5, mun. Chișinău.

Prin hotărârea Judecătoria Botonica, mun. Chișinău din data de 28 decembrie 2015 s-a respins ca neîntemeiată cererea de chemare în judecată depusă de Veronica Valuța, s-a admis parțial cererea depusă de Valentina Vacarciuc și Ion Vacarciuc. S-a stabilit hotarul între imobilele din str. Dinu Lipati 3, mun. Chișinău și str. Dinu Lipati 5, mun. Chișinău conform coordonatelor expuse în dosarul tehnic de stabilire a hotarelor juridice a imobilului cu numărul cadastral 01001160.233, executat la data de 29 iulie 2011 de către SRL „MC-IMOBIL”. În rest pretențiile au fost respinse ca fiind neîntemeiate (f.d. 54, 55-62, vol. III).

Împotriva hotărârii primei instanțe a formulat apel Veronica Valuța, criticând –o pentru greșita soluționare a litigiului.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din data de 21 septembrie 2016 s-a respins apelul declarat de Veronica Valuța, s-a menținut hotărârea Judecătoria Botonica, mun. Chișinău din data de 28 decembrie 2015 (f.d. 102, 103-113, vol. III).

Invocând ilegalitatea deciziei instanței de apel, la data de 30 ianuarie 2017 Veronica Valuța, reprezentată de avocatul Ana Beriozchin, a contestat-o cu recurs, solicitând admiterea recursului, casarea deciziei instanței de apel și a hotărârii primei instanțe, cu emiterea unei hotărâri noi, prin care a dispune demolarea casei de locuit lit. G și a șurei nr.7, amplasate în mun. Chișinău, str. Dinu Lipati 3, încasarea cheltuielilor de judecată în mărime de 7 675 lei, iar în partea pretențiilor privind stabilirea hotarelor între imobilele nr. 3 și 5 din str. Dinu Lipati, mun. Chișinău remiterea acestui capăt de cerere la rejudecare (f.d. 120-126, vol. III).

În motivarea recursului recurenta a indicat, că instanța de apel nu a aplicat legea care urma să fie aplicată, a interpretat eronat legea care a aplicat-o, astfel nu a pus capăt încălcării dreptului de proprietate și vieții private a acesteia, iar intimații au continuat edificarea construcțiilor neautorizate.

La data de 21 martie 2017 Ion Vacarciuc a depus referință, prin care a solicitat respingerea recursului ca fiind inadmisibil (f.d. 134-135, vol. III).

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 21 septembrie 2016, expediată participanților la proces prin intermediul oficiului poștal, confirmare privind recepționarea acesteia la materialele dosarului lipsește.

În aceste circumstanțe, recursul depus de către Veronica Valuța la data de 30 ianuarie 2017 se consideră a fi depus în termen.

În conformitate cu art. 439 alin. 2 al CPC, după parvenirea dosarului, un complet din 3 judecători decide asupra admisibilității recursului.

Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție prin încheierea din 24 mai 2017 a considerat recursul admisibil (f.d. 150, vol. III).

În conformitate cu art. 441 CPC în cazul în care recursul este considerat admisibil, un complet din 5 judecători examinează fondul recursului.

În conformitate cu art. 442 alin. 1 al CPC 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 conformitate cu art. 444 CPC recursul se examinează fără înștiințarea participanților la proces.

În conformitate cu art. 445 al. 1, lit. c) CPC, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul și să caseze integral decizia instanței de apel și să trimită pricina spre rejudecare în instanța de apel în toate cazurile în care eroarea judiciară nu poate fi corectată de către instanța de recurs.

Studiind materialele dosarului, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul urmează a fi admis cu casarea integrală a deciziei instanței de apel și restituirea pricinii spre rejudecare în instanța de apel, din considerentele ce preced.

Din materialul probatoriu administrat s-a constatat, că Veronica Valuța deține dreptul de proprietate asupra construcțiilor cu numerele cadastrale 0100116.232.01, 0100116.232.02, 0100116.232.03, 0100116.232.04 și 0100116.232.06, situate în mun. Chișinău, str. Dinu Lipati 5. Potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile construcțiile sunt amplasate pe terenul cu numărul cadastral 0100116.232 cu suprafața de 0,06 ha, care aparține Administrației publice locale în temeiul Codului Funciar și Deciziei Consiliului mun. Chișinău nr. 17/13-1 din 30 decembrie 2004 (f.d. 4, vol. I).

Valentina Vacarciuc și Ion Vacarciuc dețin dreptul de proprietate asupra construcțiilor cu numerele cadastrale 0100116.233.02, 0100116.233.05 și 0100116.233.08, situate în mun. Chișinău, str. Dinu Lipati 3. Terenul aferent construcțiilor cu numărul cadastral 0100116.233, cu suprafața de 0,066 ha, aparține cu drept de proprietate Administrației publice locale și dat în folosință Valentinei Vacarciuc și Ion Vacarciuc în baza contractului despre modul de folosință nr. 1-292 din 17 februarie 1989 și Deciziei Comitetului executiv Raional Sovietic nr. 13/6.9 din 13 decembrie 1988 (f.d. 185, vol. I).

În perioada iulie – septembrie 2010 Valentina Vacarciuc și Ion Vacarciuc pe terenul atribuit în folosință au ridicat un imobil cu trei nivele și un gard capital.

Urmare construcției edificate de către familia Vacarciuc între vecini s-a iscat un litigiu referitor la dreptul de vecinătate, fiecare formulând pretenții proprii în instanța de judecată, care au fost conexe într-o singură procedură.

Veronica Valuța, întemeindu-și pretențiile pe prevederile art.376, 379 Cod Civil, art.92 Cod Funciar, a invocat încălcarea dreptului de vecinătate prin faptul exercitării unei influențe inadmisibile de către vecinii Valentina Vacarciuc și Ion Vacarciuc,

manifestată prin ridicarea unui imobil cu trei nivele fără respectarea normelor stabilite, inclusiv a distanței de la hotar, a normelor antincendiar, etc.

Valentina Vacarciuc și Ion Vacarciuc și-au întemeiat pretențiile pe prevederile art. 377,393, 394 Cod Civil, solicitând demarcarea terenurilor nr.3 și 5, amplasate pe str. Dinu Lipati, mun. Chișinău pentru a exclude conflictele între vecini cu privire la locul amplasării construcțiilor.

Instanțele au adoptat hotărârea sus - citată.

Instanța de recurs constată soluția instanțelor ierarhic inferioare cu privire la respingerea acțiunii Veronicăi Valuța și admiterii acțiunii lui Valentinei Vacarciuc și Ion Vacarciuc în partea stabilirii hotarelor ca fiind prematură.

În consecutivitatea lor, pretențiile invocate de Valentina Vacarciuc și Ion Vacarciuc cu referire la stabilirea hotarelor urmează să fie examinate în primul rând, ori în dependență de locul aflării hotarului între vecini poate fi soluționat și litigiul cu privire la influența negativă asupra terenului posedat de Veronica Valuța.

La acest segment, instanța de recurs constată, că hotărârea instanței de fond privind stabilirea hotarelor între vecini a fost adoptată la 28 decembrie 2015.

Potrivit dosarului tehnic lucrările de stabilire a hotarelor juridice au fost efectuate în anul 2011, fără implicarea posesorului terenului adiacent Veronicăi Valuța.

Instanțele au menționat, că în conformitate cu art. 19 al Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din data de 25 februarie 1998 nu este necesar înștiințarea titularului adiacent, constatând în așa mod că drepturile Veronicăi Valuța nu au fost încălcate.

Se pare că instanțele nu s-au clarificat, care hotar urma să fie stabilit între părți - hotarul general sau hotarul fix.

Articolul 19 din Legea nr. 1543 din data de 25 februarie 1998 dă noțiunile hotarului fix, hotarului general, cât și instituie modul de stabilire a acestora:

(1) Hotarul fix se stabilește prin marcarea hotarului terenului la fața locului prin puncte de hotar, cu racordarea acestora la punctele de reper sau la obiectele capitale din apropiere.

(2) Hotarul fix se stabilește în baza actului de constatare pe teren, coordonat împreună cu proprietarii terenurilor adiacente. La stabilirea hotarului fix se întocmește în mod obligatoriu planul geometric al terenului.

(3) Hotarul fix se stabilește la cererea și din contul proprietarului de teren.

(5) Hotarul general este hotarul stabilit în planul cadastral sau geometric, fără coordonarea acestuia cu proprietarii de terenuri adiacente. La întocmirea planului cadastral sau geometric în hotar general, suprafața terenului se consideră aproximativă și poate fi precizată la stabilirea hotarului fix.

(6) Dacă hotarul general al terenului reprezentat în planul cadastral sau în cel geometric nu corespunde cu posesiunea de fapt a terenurilor și lipsește actul de stabilire a hotarelor, autoritatea administrației publice locale, la cererea proprietarului și din contul acestuia, stabilește hotarele terenului la fața locului.

Conform Instrucțiunii nr.140 din 06 august 2012 cu privire la modul de elaborare și actualizare a planurilor cadastrale și geometrice, publicată la 28 septembrie 2012 în Monitorul Oficial Nr. 205-207, lucrările de întocmire a planului geometric includ în special:

c) **înștiințarea** titularilor de drepturi asupra terenului ale căror hotare urmează a fi stabilite pe teren **și a titularilor terenurilor adiacente, în cazul fixării/modificării** hotarelor;

d) stabilirea hotarului, **iar în cazul hotarelor fixe, coordonarea acestora cu titularii de drepturi a terenurilor adiacente.**

În cazul în care a fost solicitată întocmirea planului geometric în hotare fixe sau lucrări de modificare a planului terenului înregistrat, titularii de drepturi asupra terenului, hotarele căruia urmează a fi stabilite pe teren în scopul întocmirii planului geometric, precum și titularii de drepturi asupra terenurilor adiacente, sunt înștiințați din timp, cu cel puțin 2 zile înainte de începerea lucrărilor, despre inițierea lucrărilor de stabilire a hotarelor fixe a sectorului de teren.

Avizul despre înștiințare (Anexa nr. 2) se înmânează prin recipisă (Anexa nr. 3) sau prin scrisoare recomandată, cu indicarea datei înmânării. Avizul despre înștiințare și recipisa se întocmesc în 2 exemplare, unul dintre care se anexează la dosarul tehnic.

În cazul stabilirii hotarelor, executantul identifică titularii de drepturi ale terenurilor adiacente și li se comunică procedura de stabilire a hotarelor și responsabilitățile lor.

Rezultatele stabilirii și coordonării hotarelor se stipulează în actul de stabilire a hotarelor (Anexa nr. 4), care **se semnează de titularul de drept** asupra terenului, hotarele căruia au fost stabilite pe teren, reprezentantul autorității publice locale și executantul lucrărilor cadastrale, iar în cazul coordonării hotarelor – **și de titularii de drepturi asupra terenurilor adiacente** sau de reprezentanții acestora.

În cazul în care titularul de drept asupra terenului adiacent refuză să semneze actul de stabilire a hotarelor pe teren, sau dacă acesta nu s-a prezentat la lucrările de stabilire a hotarelor, segmentul de hotar dat se consideră stabilit ca hotar general.

În speță, instanțele au pornit la soluționarea conflictului dintre vecini de la stabilirea hotarelor între aceștia, constatând că de fapt, Veronica Valuța a înaintat pe terenul lui Ion Vacarciuc și Valentinei Vacarciuc.

În situația, când stabilirea hotarelor a avut loc cu încălcarea prevederilor legale, și anume posesorul terenului nr. 5 de pe str. Dinu Lipati nu a fost înștiințat despre lucrările privind stabilirea hotarelor, soluția instanței nu poate fi considerată legală.

Soluționând litigiul cu privire la influența negativă a imobilului ridicat de Ion Vacarciuc și Valentina Vacarciuc pe terenul de pe str. Dinu Lipati, 3 asupra imobililor de pe terenul adiacent, instanțele au reținut ca lucru judecat hotărârea Judecătoriei Centru mun. Chișinău din data de 30 ianuarie 2014, prin care Consiliul municipal Chișinău a fost obligat să elibereze certificatul de urbanism informativ cu privire la stabilirea regimului urban pentru construcțiile edificate neautorizat din str. Dinu Lipati,3 mun. Chișinău în lipsa acordului vecinilor domiciliați pe str. Dinu Lipati,5 mun. Chișinău.

Și în acest caz se pare că instanțele nu au stabilit cu certitudine natura litigiului dintre vecini, ori pretențiile Veronicăi Valuța sunt destul de clare, ea invocând influența negativă a construcției edificate de vecini fără respectarea distanței de la hotar, fără respectarea normelor antiincendiară, etc, influență care duce la scurgerea apelor pluviale pe pereții casei sale, apariția mucegaiului, a fisurilor și sub acest aspect urma să fie cercetat și soluționat litigiul, or eliberarea certificatului informativ

de urbanism nu confirmă respectarea de către titular a normelor de construcție a imobilului.

Referitor la concluziile instanțelor ierarhic inferioare cu referire la puterea lucrului judecat, instanța de recurs le constată eronate, ori hotărârea judecătorească care se invocă ca lucru judecat nu este aplicabilă prezentului litigiu.

Potrivit Legii nr. 163 din data de 09 iulie 2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție certificatul de urbanism informativ este un act cu caracter facultativ, eliberat de către emitent, prin care se fac cunoscute solicitantului (beneficiarului) elementele ce caracterizează regimul juridic, tehnic și arhitectural-urbanistic al unui imobil/ teren, stabilite prin documentația de urbanism și de amenajare a teritoriului, necesar în cazul vânzării-cumpărării, dării în arendă, dezmembrării, parcelării, comasării, partajării, moștenirii terenului destinat construcției sau a imobilului în care se preconizează lucrări de reconstrucție, precum și în cazul apariției unor litigii patrimoniale.

Prin urmare, faptul că Consiliul municipal Chișinău a fost obligat să elibereze certificatul de urbanism informativ lui Ion Vacarciuc nu constituie o soluție și a litigiului dintre Veronica Valuța și Ion Vacarciuc, Valentina Vacarciuc, ori construcția edificată urmează să corespundă certificatului de urbanism cu respectarea tuturor normelor în construcții.

Reclamanta Veronica Valuța indică, că imobilul ridicat influențează negativ asupra imobilului său și sub acest aspect instanțele urmau să cerceteze și să soluționeze litigiul, ori în conformitate cu art.379 Cod Civil

(1) 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.

(2) 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.

Aici este de menționat, că la examinarea acestei categorii de litigii în cazul în care pârâțul a ridicat construcții, edificii etc. pe terenul litigios, instanța de judecată urmează să stabilească dacă, în speță, a fost respectată Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, Regulamentul de recepție a construcțiilor și instalațiilor aferente aprobat prin Hotărârea de Guvern nr. 285 din 23.05.96, precum și alte acte normative relevante. La examinarea unor asemenea litigii instanțele de judecată vor ține cont și de prevederile art. 329 și art. 390 Cod civil. Nerespectarea, chiar și cea mai neesențială, a documentației menționate, poate constitui temei pentru admiterea acțiunii, dacă se constată încălcarea dreptului de proprietate sau de privare a dreptului de posesiune.

Instanța de recurs constată, că contrar prevederilor art. 373 alin. 1 CPC, instanța de apel nu a verificat, în limitele cererii de apel, ale referințelor și obiecțiilor înaintate, legalitatea și temeinicia hotărârii atacate în ceea ce privește constatarea circumstanțelor de fapt și aplicarea legii. Din considerentele menționate și având în vedere că eroarea judiciară în cauză nu poate fi corectată de către instanța de recurs, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție, ajunge la concluzia de a admite recursul, a casa integral decizia instanței de apel și a restitui pricina spre rejudecare în instanța de apel.

În conformitate cu art. art. 444, 445 alin. 1, lit. c), 445 alin. 3 CPC, 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 Veronica Valuța.

Se casează decizia Curții de Apel Chișinău din 21 septembrie 2016, în cauza civilă la acțiunea Veronicăi Valuța împotriva lui Ion Vacarciuc și Valentinei Vacarciuc, intervenienți accesorii Consiliul municipal Chișinău, Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău filiala ÎS „Cadastru” privind înlăturarea obstacolelor în folosirea bunului și acțiunea reconvențională a Valentinei Vacarciuc și Ion Vacarciuc împotriva Veronicăi Valuța, intervenient accesoriu Consiliul municipal Chișinău privind stabilirea hotarului, încasarea prejudiciului material și moral, cu restituirea pricinii spre rejudecare în Curtea de Apel Chișinău în alt complet de judecată.

Decizia nu se supune nici unei căi de atac.

Președinte ședinței, judecătorul

Maria Ghevras

judecători

Oleg Sternioală

Ion Druță

Luiza Gafton

Mariana Pitic