

prima instanță: D. Chistol  
instanța de apel: A. Bostan, V. Negru, A. Pahopol

dosarul nr. 2ra-546/18

## DECIZIE

18 aprilie 2018

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul  
Judecătorii

Oleg Sternioală  
Iurie Bejenaru  
Mariana Pitic  
Galina Stratulat  
Ala Cobăneanu

examinând recursul declarat de către Societatea pe Acțiuni „Speranța-Unic”  
în cauza civilă la cererea de chemare în judecată a Societății pe Acțiuni  
„Speranța-Unic” împotriva lui Maxim Rotari cu privire la înlăturarea obstacolelor  
împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 28 noiembrie 2017 prin care a  
fost respinsă cererea de apel a Societății pe Acțiuni „Speranța – Unic” și menținută  
hotărârea Judecătorei Chișinău sediul Centru din 31 martie 2017, prin care  
acțiunea a fost respinsă

constată:

La 23 decembrie 2015, SA „Speranța-Unic” a depus cerere de chemare în  
judecată împotriva lui Maxim Rotari, intervenient accesoriu Primăria  
mun. Chișinău cu privire la înlăturarea obstacolelor.

În motivarea acțiunii a invocat că SA „Speranța-Unic” este proprietarul  
imobilului din str. Armenească 45 mun. Chișinău cu nr. cadastral XXXXX,  
construcția dată fiind amplasată pe terenul cu nr. cadastral XXXXX cu suprafața de  
0,165 ha, ce aparține administrației publice.

Menționează că în vecinătate este amplasată construcția privată cu  
nr. cadastral XXXXX ce aparține cu drept de proprietate Elenei Aramă și lui  
Sergiu Aramă.

Indică că între construcția ce aparține SA „Speranța-Unic” și construcția  
privată ce aparține Elenei Aramă și lui Sergiu Aramă este amplasat terenul cu  
nr. cadastral XXXXX, cu suprafața de 0,0087 ha ce aparține administrației publice  
și servește drept cale de acces pentru ambele construcții.

Susține că pe terenul cu nr. cadastral XXXXX cu suprafața de 0,0087 ha, Maxim Rotari a construit neautorizat un garaj ce limitează calea de acces a SA „Speranța-Unic” către bunul său.

Comunică că garajul neautorizat este alipit de clădirea SA „Speranța-Unic”, fapt ce împiedică întreținerea corespunzătoare (accesul, reparația etc.) a bunului, creând astfel obstacole în folosirea bunului și accesul în curtea interioară a clădirii.

Indică că Inspekția de stat în construcții a întocmit procesul-verbal cu privire la contravenție nr. 0003309 în baza căruia a fost constatat că Maxim Rotari a executat construcția garajului cu dimensiunea de 5.83 m x 3.5 m, fără autorizație de construcție, pe teren municipal, încălcând astfel prevederile din Legea privind calitatea în construcții.

Afirmă că în baza hotărârii Judecătoriai Rîșcani mun. Chișinău din 9 octombrie 2015 a fost constatat că Maxim Rotari a executat lucrări de construcție neautorizate a garajului, fiind recunoscut vinovat în comiterea contravenției prevăzute la art. 179 Cod contravențional, însă din motivul că termenul de prescripție a răspunderii contravenționale a expirat, procesul a fost încetat.

Își întemeiază pretențiile în baza dispozițiilor art. 8, 11, 16, 32, 38, 83, 94, 96, 166, 167, 174 CPC, art. 8, 10, 11, 376, 389 Cod civil, Legii privind autorizarea executării lucrărilor de construcție și Hotărârii Guvernului privind Regulamentul de recepție a construcțiilor și instalațiilor aferente.

Solicită admiterea acțiunii, obligarea lui Maxim Rotari să înlăture obstacolele și anume, să demoleze garajul neautorizat, instaurat pe terenul public din str. Armenească 45 mun. Chișinău și încasarea cheltuielilor de judecată.

Prin hotărârea Judecătoriai Chișinău sediul Centru din 31 martie 2017 acțiunea a fost respinsă ca neîntemeiată.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 28 noiembrie 2017 a fost respinsă cererea de apel declarată de SA „Speranța-Unic” și menținută hotărârea primei instanțe.

La 23 ianuarie 2018, SA „Speranța-Unic” a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea acestuia, casarea integrală a deciziei recurate și a hotărârii primei instanțe, cu pronunțarea unei noi hotărâri de admitere a acțiunii.

În motivarea recursului a invocat dezacordul cu decizia recurată și hotărârea primei instanțe, considerându-le ilegale și neîntemeiate.

Comunică că atât instanța de fond, cât și instanța de apel au argumentat respingerea cererii de chemare în judecată și a cererii de apel având la bază argumentul neîntemeiat, că proprietar al terenului public cu nr. cadastral XXXXX, pe care este amplasată construcția neautorizată, este Primăria mun. Chișinău și nu SA „Speranța-Unic”, prin urmare, SA „Speranța-Unic” nu este îndreptățită să înainteze acțiune în apărarea unui drept ce nu îi aparține.

Remarcă că o astfel de concluzie nu este întemeiată deoarece SA „Speranța-Unic” a înaintat acțiune care este îndreptată exclusiv în scopul de a apăra dreptul de proprietate al întreprinderii asupra construcției private cu nr. cadastral XXXXX.

Menționează că instanțele de judecată ierarhic inferioare nu au reținut că SA „Speranța-Unic” este proprietar al construcției ce se află în imediata vecinătate și apropiere cu terenul public al cărui proprietar este Primăria mun. Chișinău și pe care este amplasată ilegal construcția lui Maxim Rotari.

Afirmă că terenul menționat reprezintă unica cale de acces la construcția ce îi aparține cu drept de proprietate.

Indică că instanțele de judecată ierarhic inferioare au omis să aprecieze Planul lotului de pământ situat pe str. Armenească 45 A mun. Chișinău, eliberat de Biroul de Inventariere Tehnică din 29 noiembrie 1986, în care se regăsește mențiunea că garajul a fost construit samavolnic.

Susține că nici instanța de fond și nici instanța de apel nu au dat apreciere hotărârii Judecătoriai Rîșcani mun. Chișinău din 9 octombrie 2015, probă care atestă cert ilegalitatea construcției neautorizate amplasată pe terenul public.

Consideră că au fost încălcate prevederile art. 130 CPC, prin urmare, pricina a fost soluționată greșit, iar probele au fost apreciate selectiv.

Notează că instanțele de judecată ierarhic inferioare nu au asigurat aplicarea uniformă a legii conform practicii judiciare și au soluționat prezenta speță diferit de o speță identică.

La 2 martie 2018, Maxim Rotari a depus referință la cererea de recurs, solicitând respingerea recursului ca fiind inadmisibil.

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.

Astfel, se constată că recurentul s-a conformat prevederilor legale și a declarat recursul la 23 ianuarie 2018 împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 28 noiembrie 2017, în termenul legal.

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 necesar de a admite recursul, de a casa decizia instanței de apel cu remiterea pricinii spre rejudecare în instanța de apel din considerentele ce urmează.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. c) CPC, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul, 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.

Actele cauzei denotă că înaintând acțiunea în judecată împotriva lui Maxim Rotari, intervenient accesoriu Primăria mun. Chișinău, SA „Speranța-Unic” a solicitat obligarea lui Maxim Rotari să înlăture obstacolele și anume, să demoleze garajul neautorizat, instaurat pe terenul public din str. Armenească 45 mun. Chișinău și încasarea cheltuielilor de judecată.

Fiind investită cu judecarea pricinii în cauză, prima instanță a ajuns la concluzia netemeinicii acțiunii, pe care a respins-o.

Judecând apelul declarat de către SA „Speranța-Unic”, instanța de apel l-a considerat neîntemeiat, pe care l-a respins menținând hotărârea primei instanțe.

Verificând legalitatea deciziei contestate în raport cu prevederile aplicabile la caz și criticile aduse în recurs, instanța de recurs constată că soluția a fost dată de către instanța de apel fără elucidarea pe deplin a circumstanțele cauzei și fără determinarea exactă a naturii juridice a litigiului, criteriu, care presupune prin sine lămurirea completă și certă a situației de fapt sub toate aspectele invocate.

În susținerea acestei concluzii se vor reține prevederile art. 130 alin. (1) și (2) CPC, care stipulează că instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă și nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblu și interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege și nici un fel de probe nu au pentru instanță judecătorească o forță probantă prestabilită fără aprecierea lor.

Iar potrivit art. 373 alin. (1) și (2) CPC, instanța de apel verifică, 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 în primă instanță; instanța de apel verifică circumstanțele și raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanțe, precum și cele care nu au fost stabilite, dar care au importanță pentru soluționarea pricinii, apreciază probele din dosar și cele prezentate suplimentar în instanța de apel de către participanții la proces.

Reieșind din limitele judecării apelului consfințite în norma enunțată, instanța de recurs reține că contrar acestor prevederi legale, instanța de apel judecând apelul a trecut în mod superficial asupra circumstanțelor cauzei, precum și materialului anexat la dosar, fără a examina sub toate aspectele legalitatea și temeinicia hotărârii supuse apelului, în raport cu regulile și legislația în vigoare.

În acest sens se va reține că instanța de apel într-un mod incert a reținut că odată ce terenul pe care Maxim Rotari a construit garajul în litigiu aparține administrației publice locale, SA „Speranța-Unic” nu este îndreptățită să pretindă apărarea dreptului său.

Și asta deoarece în cererea de chemare în judecată SA „Speranța-Unic” a menționat că construcția din litigiu efectuată de Maxim Rotari neautorizat limitează calea de acces a societății către bunul său și că acest garaj este alipit de clădirea ce aparține SA „Speranța-Unic”, fapt ce împiedică întreținerea corespunzătoare (accesul, reparația etc.) a bunului, creând astfel obstacole în folosirea bunului și accesul în curtea interioară a clădirii, argumente susținute, de altfel, de reprezentantul SA „Speranța-Unic” pe tot parcursul examinării cauzei în fond.

În speță se constată a fi contradictorie și constatarea de către instanța de apel, ca temei de respingere a acțiunii, a faptului că garajul din litigiu a fost dat în exploatare.

Or, pe de o parte instanța face referire la hotărârea Judecătoriei Rîșcani mun. Chișinău din 9 octombrie 2015, prin care Maxim Rotari a fost recunoscut vinovat de comiterea contravenției prevăzute de art. 179 Cod contravențional - reamenajarea neautorizată saraiului în garaj cu dimensiunile 5,83 m x 3,50 m fără autorizație de construire pe terenul municipal, procesul-verbal contravențional

fiind încetat din motivul prescrierii termenului de răspundere contravențională, iar pe de altă parte, constată că Maxim Rotari a legalizat garajul construit neautorizat, înregistrându-l la Biroul de Inventariere Tehnică, fapt ce se confirmă prin copia Planului lotului de pământ din adresa mun. Chișinău str. Armenească 45, eliberat de către Biroul de Inventariere Tehnică din 29 noiembrie 1986, cât și prin planul de amplasament a construcțiilor și amenajărilor pe adresa str. V. Micle 1A, perfectat la 27 septembrie 2013 și înregistrat la Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău la 2 octombrie 2013 cu numărul cadastral XXXXX.

Urmare celor menționate, este evident că hotărârea Judecătorei Rîșcani mun. Chișinău din 9 octombrie 2015 a fost emisă ulterior actelor reținute de către instanța de apel în confirmarea faptului că garajul construit neautorizat a fost legalizat, ceea ce denotă incontestabil că instanța de apel a dat o rezolvare unilaterală și superficială a cauzei.

Mai mult că, ajungând la o astfel de concluzie, instanța de apel a trecut cu vederea și nu a elucidat argumentul adus în cererea de apel de către SA „Speranța-Unic” precum că potrivit planului lotului de pământ eliberat de Biroul de Inventariere Tehnică la 29 noiembrie 1986, există mențiunea că construcția din litigiu a fost efectuată samavolnic.

Distinct de aceste constatări, instanța de recurs remarcă că întru judecarea justă și corectă a speței, ca urmare a identificării în substanță a obiectului litigiului, cât și temeiniciei sau netemeiniciei apelului depus de SA „Speranța-Unic”, instanța de apel indispensabil de cele constatate, era obligată să se expună și să dea apreciere tuturor argumentelor aduse de către părți.

Astfel fiind, este evident că soluția instanței de apel nu conține o argumentare clară din care să rezulte certitudinea adoptării soluției la care s-a ajuns, având o motivare superficială, fără a fi abordate toate aspectele importante în speță, respectiv instanța de recurs fiind în imposibilitatea să exercite controlul judiciar asupra unei asemenea soluții și să verifice temeinicia și legalitatea hotărârii atacate cu privire la oricare dintre motivele prevăzute de lege.

În concluzie și în sensul art. 6 alin. (1) al Convenției, instanța de recurs ține să menționeze că instanțele de judecată, trebuie, să indice cu suficientă claritate motivele pe care-și întemeiază hotărârile, iar având în vedere caracterul determinant al concluziilor sale să precizeze noțiunile, ce implică o apreciere a faptelor supuse examinării.

De asemenea, noțiunea de proces echitabil impune ca instanța de judecată să nu-și motiveze doar sumar hotărârea sa, ci să examineze efectiv problemele esențiale care-i sunt supuse aprecierii și să nu se mulțumească de a proba pur și simplu concluziile uneia dintre părți.

Față de cele de preced, 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 de a remite pricina spre rejudecare în instanța de apel, deoarece eroarea judiciară nu poate fi corectată de instanța de recurs.

La rejudecarea pricinii instanța de apel urmează să țină cont de cele menționate și rejudecând pricina, să emită o hotărâre întemeiată și legală.

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

decide:

Se admite recursul declarat de către Societatea pe Acțiuni „Speranța-Unic”.

Se casează decizia Curții de Apel Chișinău din 28 noiembrie 2017, în cauza civilă la cererea de chemare în judecată a Societății pe Acțiuni „Speranța-Unic” împotriva lui Maxim Rotari cu privire la înlăturarea obstacolelor, cu remiterea pricinii pentru rejudecare la Curtea de Apel Chișinău, de un alt complet de judecători.

Decizia nu se supune niciunei căi de atac.

Președintele ședinței, judecătorul

Oleg Sternioală

Judecătorii

Iurie Bejenaru

Mariana Pitic

Galina Stratulat

Ala Cobăneanu