

Dosarul nr.2ra-1691/18

prima instanță: Judecătoria Orhei, sediul Central (Jud: V. Cupcea)
instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (Jud: N. Simciuc, I. Cotruță, I. Țurcan)

D E C I Z I E

12 septembrie 2018

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul

Judecători:

Tatiana Vieru
Maria Ghervas
Iulia Sîrcu
Luiza Gafton
Mariana Pitic

examinând cererea de recurs declarată de către Andrei Cotruță,

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Leonid Petcu și Alla Petcu împotriva lui Andrei Cotruță, intervenient accesoriu Primăria Step-Soci raionul Orhei cu privire la demolarea gardului și a construcțiilor construite ilegal cu evacuarea materialelor de construcție, înlăturarea obstacolelor prin mutarea porții metalice, obligarea de a nu pune obstacole în exercitarea dreptului de proprietate, repararea prejudiciului și încasarea cheltuielilor de judecată,

împotriva deciziei din 14 martie 2018 a Curții de Apel Chișinău, prin care s-a respins apelul declarat de către Andrei Cotruță și s-a menținut hotărârea din 29 noiembrie 2017 a Judecătoriei Orhei,

c o n s t a t ă:

La 25 ianuarie 2017, Leonid Petcu a depus cerere de chemare în judecată împotriva lui Andrei Cotruță cu privire la demolarea gardului și a construcțiilor construite ilegal cu evacuarea materialelor de construcție, înlăturarea obstacolelor prin mutarea porții metalice, obligarea de a nu pune obstacole în exercitarea dreptului de proprietate, repararea prejudiciului și încasarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii reclamantul a indicat că, în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 15732 din 7 septembrie 2010, a devenit proprietarul unei case de locuit cu teren aferent, amplasate în satul Step-Soci, raionul Orhei, iar pârâtul Andrei Cotruță este vecinul său.

Astfel reclamantul a susținut că în primăvara anului 2016, intenționând să construiască un gard în jurul gospodăriei sale, a depus o cerere în adresa Primăriei satului Step-Soci raionul Orhei, prin care a solicitat stabilirea hotarelor sectorului de teren pe care l-a procurat.

În acest sens, reclamantul a menționat că, Primăria satului Step-Soci raionul Orhei i-a eliberat actul de constatare pe teren, conform căruia proprietarul terenului cu numărul cadastral XXXXX, ce aparține cu drept de proprietate lui Andrei Cotruță, a mutat hotarele pe segmentul cu care se învecinează, ocupând astfel ilegal aproximativ 0,0120 ha din terenul pe care îl deține.

Reclamantul a relatat că avînd în vedere actul de constatare pe teren din 4 decembrie 2015, a depus cerere în adresa Organului Cadastral Teritorial Orhei, prin care a solicitat eliberarea planului cadastral al bunului imobil pe care îl deține cu drept de proprietate, în baza căruia a constatat că acesta coincide exact cu planul geometric pe care îl deține din anul 2010, din momentul procurării bunului imobil menționat.

Leonid Petcu a notat că în luna martie anul 2016, s-a adresat verbal către pârât cu solicitarea ca să-i elibereze terenul pe care l-a ocupat ilegal, însă ultimul a refuzat, propunându-i să negocieze o recompensă pentru acel teren.

Reclamantul a relatat că la finele anului 2016, a expediat în adresa pârâtului o cerere prealabilă, însă nu a primit nici un răspuns la aceasta în termenul indicat.

Leonid Petcu a considerat că pârâtul este obligat să înlătore pe cont propriu toate obstacolele create în folosirea lotului aferent, care îi aparține cu drept de proprietate.

În drept cererea de chemare în judecată a fost depusă în baza prevederilor art. 166, 167 din Codul de procedură civilă, art. 312, 315, 316 alin. (1) și (2), 374 alin. (1), 377, 379 alin. (1) din Codul civil.

Reclamantul Leonid Petcu a solicitat, obligarea lui Andrei Cotruță să demoleze, din contul său, gardul construit ilegal pe terenul - proprietate privată, să înlătore toate obstacolele care stau în realizarea dreptului de proprietate, inclusiv mutarea porții sale metalice, care blochează reclamantului dreptul de acces către proprietatea sa privată, astfel ca să poată stabili hotarele terenului conform planului geometric al bunului imobil cu numărul cadastral XXXXX, eliberat de Organul Cadastral Teritorial Orhei la 10 martie 2016.

La 26 aprilie 2017, Leonid Petcu și Alla Petcu au depus cerere de concretizare a cerințelor împotriva lui Andrei Cotruță cu privire la demolarea gardului și a construcțiilor construite ilegal cu evacuarea materialelor de construcție, înlăturarea obstacolelor prin mutarea porții metalice, obligarea de a nu pune obstacole în exercitarea dreptului de proprietate, repararea prejudiciului și încasarea cheltuielilor de judecată (f.d. 28-29).

Reclamanții Leonid Petcu și Alla Petcu au solicitat, obligarea lui Andrei Cotruță să demoleze din cont propriu gardul și alte construcții construite ilegal pe terenul - proprietate privată a reclamanților, cu evacuarea materialelor de construcție, obligarea lui Andrei Cotruță să strămute poarta metalică de la ieșirea/intrarea din curtea casei sale fără a bloca unica cale de acces a reclamanților spre imobilele - proprietate privată din XXXXX, cu nr. cadastrale XXXXX; XXXXX; XXXXX; XXXXX., conform coordonatelor și parametrilor hotarelor stabiliți în Planul cadastral al bunului imobil, eliberat de Oficiul Cadastral Teritorial Orhei la 10 martie 2016, obligarea lui Andrei Cotruță să elibereze porțiunea de teren ocupată abuziv și să nu creeze obstacole în exercitarea dreptului de proprietate a

reclamanților asupra imobilului - proprietate privată, încasarea din contul lui Andrei Cotruță în beneficiul lui Leonid Petcu și Alla Petcu a prejudiciului cauzat în sumă de 20 000 lei și a cheltuielilor de judecată.

Prin încheierea din 5 septembrie 2017 a Judecătorei Orhei, sediul Central s-a admis cererea reprezentantului reclamanților avocatul Ghenadie Vasluian și s-a atras în proces în calitate de intervenient accesoriu Primăria satului Soci raionul Orhei (f.d. 40).

Prin hotărârea din 29 noiembrie 2017 a Judecătorei Orhei, sediul Central, acțiunea depusă de Leonid Petcu și Alla Petcu a fost admisă parțial. S-a obligat Andrei Cotruță, să demoleze pe cont propriu gradul construit ilegal pe proprietatea privată a lui Leonid Petcu și Alla Petcu, cu evacuarea materialelor de construcție, să mute poarta metalică pentru a nu îngreui accesul la proprietatea privată a lui Leonid Petcu și Alla Petcu, conform planului geometric al bunului imobil cu codul cadastral XXXXX. S-a obligat Andrei Cotruță să înlăture obstacolele și să nu creeze obstacole Leonid Petcu și Alla Petcu în exercitarea dreptului de proprietate asupra bunului imobil cu codul cadastral XXXXX, situat în satul Step-Soci, raionul Orhei. S-a încasat din contul lui Andrei Cotruță, în beneficiul lui Leonid Petcu și Alla Petcu cheltuielile de judecată în sumă de 105 lei. S-a respins ca fiind neîntemeiată cerința reclamanților privind repararea prejudiciului în sumă de 20 000 lei (f.d. 50-52).

Prin decizia din 14 martie 2018 a Curții de Apel Chișinău, s-a respins apelul declarat de către Andrei Cotruță și s-a menținut hotărârea din 29 noiembrie 2017 a Judecătorei Orhei (f.d. 91-98).

La 28 mai 2017, Curtea de Apel Chișinău a expediat în adresa participanților la proces copia deciziei adoptate (f.d. 99).

La 21 iunie 2018, Andrei Cotruță a depus recurs împotriva deciziei din 14 martie 2018 a Curții de Apel Chișinău, solicitând admiterea recursului, casarea integrală a deciziei instanței de apel și hotărârii primei instanțe cu trimiterea cauzei la rejudecare în prima instanță.

Recurentul, Andrei Cotruță în motivarea recursului a indicat că instanțele de judecată la adoptarea hotărârilor contestate, au aplicat și interpretat eronat normele dreptului material aplicabile raportului juridic litigios. Recurentul menționează că intimații au cunoscut despre faptul că fostul proprietar Valeriu Mîrza printr-o înțelegere prealabilă i-a cedat o porțiune de teren de aproximativ 0,0120 ha, deoarece era o ca o adâncitură care nu se folosea de ea.

Andrei Cotruță a specificat că instanța de judecată l-a obligat să demoleze gardul construit ilegal și să mute poarta, însă nu este indicat care porțiune de gard și unde să mute această poartă.

Recurentul a relatat că pe parcursul examinării cauzei nu s-a constatat nici caracterul ilicit al acțiunilor și inacțiunilor sale la ridicarea porțiunii de teren. Mai mult a invocat că instanța de judecată neîntemeiat a respins audierea în proces în calitate de martor a fostului proprietar Valeriu Mîrza.

În conformitate cu art. 439 alin. (2) Codul de procedură civilă, după parvenirea dosarului, un complet din 3 judecători decide asupra admisibilității recursului, dispune expedierea copiei de pe recurs intimatului, cu înștiințarea despre necesitatea depunerii obligatorii a referinței timp de o lună de la data primirii acesteia. În cazul

neprezentării referinței în termenul stabilit, admisibilitatea recursului se decide în lipsa acesteia.

La 23 iulie 2017, în conformitate art. 439 alin. (2) din Codul de procedură civilă, Curtea Supremă de Justiție i-a comunicat cererea de recurs, lui Leonid Petcu și Alla Petcu, Primăriei satului Step-Soci raionul Orhei, informându-i că referința se depune în termen de o lună de la data primirii scrisorii. În mod corespunzător, dacă referința nu a fost prezentată în termenul stabilit, admisibilitatea recursului se decide în lipsa acesteia.

Până la examinarea cauzei, Leonid Petcu și Alla Petcu și Primăria satului Step-Soci raionul Orhei, nu au depus referință la cererea de recurs, prin care să-și exprime opinia referitor la recursul declarat.

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

Astfel, prin prisma dispoziției citate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră în termen recursul declarat de Andrei Cotruță împotriva deciziei din 14 martie 2018 a Curții de Apel Chișinău, din următoarele motive.

În procedura de filtru, instanța de recurs a reținut că decizia integrală a instanței de apel din 14 martie 2018 a fost expediată în adresa părților la 28 mai 2018 (f. d. 99), însă la materialele cauzei nu există dovada recepționării efective a acesteia de către participanții la proces. Totodată, recurentul a susținut că a recepționat decizia instanței de apel la 22 mai 2018, însă nu a reușit să probeze primirea corespondenței la adresa acestuia, iar, în lipsa unor înscrisuri pertinente, instanța de recurs nu a putut stabili cu precizie momentul, când a fost comunicată hotărârea motivată a instanței de apel.

Astfel, în atare situație și pentru a nu admite o ingerință disproporțională în dreptul de acces liber la justiție, dar având în vedere data expedierii deciziei contestate (28 mai 2018), instanța de judecată a constatat că recursul declarat de Andrei Cotruță este depus în termenul prevăzut de art. 434 alin. (1) din Codul de procedură civilă.

În aceeași ordine de idei, materialele cauzei au confirmat faptul că recursul nu a fost examinat anterior, fiind respectate, totodată, dispozițiile art. 430 din Codul de procedură civilă. La fel, a fost stabilit că instanța de apel a comis încălcări procedurale, care se încadrează în temeiurile prevăzute de art. 432 alin. (3) lit. a) din Codul de procedură civilă.

Prin urmare, prin încheierea Curții Supreme de Justiție din 5 septembrie 2018, recursul supus judecării a fost considerat admisibil spre examinare în fond (f. d. 119).

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

În corespundere cu art. 444 din Codul de procedură civilă, recursul s-a examinat fără înștiințarea participanților la proces, însă data și ora ședinței a fost plasată pe pagina web a Curții Supreme de Justiție. Astfel, Colegiul a decis inoportună invitarea acestora, întrucât argumentele expuse în cererea de recurs au fost formulate cu suficientă precizie pentru a permite instanței verificarea legalității

hotărârii atacate. Totodată, toate punctele de drept care puteau exista în această cauză pot fi cercetate și soluționate în mod adecvat pe baza înscrisurilor prezente la dosar. În esență, recurentul și intimații au avut posibilitatea să își prezinte poziția în scris și să răspundă la concluziile părții adverse. Mai mult, nici un participant nu a solicitat audierea publică a cauzei sale (a se vedea, *mutatis mutandis*, *Auza Vilho Eskelinen și alții v. Finlanda*, 19 aprilie 2007, parag. 72 – 75, *Eriksson v. Suedia*, 12 aprilie 2012, parag. 66, 72, *Pönkä v. Estonia*, 8 noiembrie 2016, parag. 33 – 34).

Suplimentar, în parag. 26 – 27 din decizia Curții Constituționale nr. 95 din 19 decembrie 2016 privind excepția de neconstituționalitate a articolului 444 din Codul de procedură civilă, Curtea a statuat că în cazul procedurilor care au ca obiect autorizarea unui apel sau care consacra verificarea unor aspecte de drept, și nu de fapt, sunt îndeplinite condițiile articolului 6 din Convenție chiar dacă instanța de apel sau de recurs nu oferă reclamantului posibilitate să se exprime în fața sa, în persoană. Iar, în esență nu este afectat accesul liber la justiție.

Verificând decizia contestată, în limitele controlului de legalitate, în raport cu criticele invocate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție constată că se impune admiterea recursului și casarea deciziei din 14 martie 2018 a Curții de Apel Chișinău și hotărârii din 29 noiembrie 2017 a Judecătorei Orhei, sediul Central, cu dispunerea pronunțării unei noi hotărâri de respingere a acțiunii, pentru motivele ce se succed.

În conformitate cu articolul 445 alin. (1) lit. b) din Codul de procedură civilă, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul și să caseze integral sau parțial decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe, pronunțând o nouă hotărâre.

Colegiul judiciar consideră necesar să menționeze că nu va formula un răspuns detaliat pentru fiecare argument al recurentului, ci va analiza doar motivele decisive pentru soluționarea prezentei cauze (a se vedea cauza *García Ruiz vs Spania* (Marea Cameră), 21 ianuarie 1999, parag. 26; *Moreira Ferreira vs Portugalia* (nr. 2) (Marea Cameră); 11 iulie 2017, parag. 84, 98).

În conformitate cu articolul 432 alin. (2) lit. a) și c) din Codul de procedură civilă, se consideră că normele de drept material au fost încălcate sau aplicate eronat în cazul în care instanța judecătorească: nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată și a interpretat în mod eronat legea;

Alineatul 4 din lege citată prevede că săvârșirea altor încălcări decât cele indicate la alin.(3) constituie temei de declarare a recursului doar în cazul în care instanța de recurs consideră că aprecierea probelor de către instanța judecătorească a fost arbitrară, sau în cazul în care erorile comise au dus la încălcarea drepturilor și libertăților fundamentale ale omului.

Din perspectiva acestor temeuri, recurentul a pretins că instanțele ierarhic inferioare au apreciat arbitrar probele, întrucât intimații nu au prezentat probe ce-ar demonstra pretențiile înaintate.

Intimații Leonid Petcu și Ala Petcu au susținut considerentele deciziei din 14 martie 2018 a Curții de Apel Chișinău.

Cu privire la argumentele date, instanța de recurs învederează că are competență de a efectua un control al legalității deciziei atacate, nu și temeiniciei ei

în fapt. Astfel, se vor reține circumstanțele de fapt, privite în ansamblu, care au fost stabilite de instanțele de judecată în fazele procesual anterioare, cu excepția situației în care constatările lor pot fi considerate arbitrare sau vădit nerezonabile.

La 11 mai 2006, Boris Mîrza în calitate de vânzător și Andrei Cotruță în calitate de cumpărător au încheiat contractul de vânzare-cumpărare nr. 3652, potrivit căruia vânzătorul a vândut, iar cumpărătorul a cumpărat casa locativă „01” cu suprafața de 55,5 m², construcție accesori „02” ” cu suprafața de 38,1 m², construcție accesori „03” ” cu suprafața de 65 m², construcție accesori „04” ” cu suprafața de 9,9 m², garduri I, II, III și terenul aferent cu suprafața de 0,1797 ha, cu numărul cadastral XXXXX din satul Step-Soci, raionul Orhei, (f. d. 74).

Conform extrasului din Registrul Bunurilor Imobile, contractul de vânzare-cumpărare enunțat a fost înregistrat la 12 mai 2006, fiind notați în calitate de propeitari Andrei Cotruță și Ana Cotruță (f.d. 75).

La 7 septembrie 2010, Valerii Mîrza în calitate de vânzător și Leonid Petcu în calitate de cumpărător au încheiat contractul de vânzare-cumpărare nr. 15732, potrivit căruia vânzătorul a vândut, iar cumpărătorul a cumpărat casa locativă „01” cu suprafața de 67,60 m² cu numărul cadastral XXXXX, construcție accesori „02” ” cu suprafața de 62 m² cu numărul cadastral XXXXX, construcție accesori „03” ” cu suprafața de 18,60 m² cu numărul cadastral XXXXX, și terenul pentru construcții cu suprafața de 0,0958ha, cu numărul cadastral XXXXX din satul Step-Soci, raionul Orhei (f. d. 9-10).

Contractul de vânzare-cumpărare menționat a fost înregistrat în Registrul Bunurilor Imobile la 8 septembrie 2010.

La 2 decembrie 2015, Leonid Petcu a depus o cerere în adresa Primăriei satului Step-Soci raionul Orhei, prin care a solicitat stabilirea hotarelor sectorului de teren cu număr cadastral XXXXX din satul Step-Soci, raionul Orhei (f.d. 13).

Conform actului de constatare pe teren din 4 decembrie 2015, Primăria satului Step-Soci raionul Orhei a indicat că planul geometric a sectorului de teren cu numărul cadastral XXXXX cu suprafață de 0,0958 ha nu corespunde conform parametrilor legali indicați în planul geometric, deoarece proprietarul terenului cu numărul cadastral XXXXX învecinat a mutat hotarele pe segmentul 3...4 (f.d. 14).

Astfel, Leonid Petcu și Ala Petcu au considerat că recurentul Andrei Cotruță le creează ostacole în exercitarea dreptului asupra terenului. Respectiv, intimații au depus cererea de chemare în judecată, solicitând obligarea lui Andrei Cotruță să demoleze din cont propriu gardul și alte construcții construite ilegal pe terenul - proprietate privată a reclamanților, cu evacuarea materialelor de construcție, obligarea lui Andrei Cotruță să strămute poarta metalică de la ieșirea/intrarea din curtea casei sale fără a bloca unica cale de acces a reclamanților spre imobilele - proprietate privată din XXXXX, satul Step-Soci, raionul Orhei, cu nr. cadastrale XXXXX; XXXXX; XXXXX; XXXXX., conform coordonatelor și parametrilor hotarelor stabiliți în Planul cadastral al bunului imobil, eliberat de Oficiul Cadastral Teritorial Orhei la 10 martie 2016, obligarea lui Andrei Cotruță să elibereze porțiunea de teren ocupată abuziv și să nu creeze obstacole în exercitarea dreptului de proprietate a reclamanților asupra imobilului - proprietate privată, încasarea din contul lui Andrei Cotruță în

beneficiul lui Leonid Petcu și Alla Petcu a prejudiciului cauzat în sumă de 20 000 lei și a cheltuielilor de judecată.

Instanța de recurs remarcă că, atât prima instanța, cât și instanța de apel, fiind învestite cu judecarea prezentei pricini, au hotărât că pretențiile înaintate de Leonid Petcu și Ala Petcu sunt întemeiate și au admis parțial acțiunea, după caz, s-a respins cererea de apel.

Cu privire la fond, instanța de apel a preluat motivarea primei instanțe.

În acest caz, instanța de recurs subliniază că, potrivit jurisprudenței Ct.E.D.O., prin respingerea unui apel, instanța de apel poate, în principiu, doar să susțină motivele hotărârii instanței inferioare (a se vedea Helle vs Finlanda, 19 decembrie 1997, parag. 59-60, Hirvisaari vs Finlanda, 27 septembrie 2001, parag. 30, UNCUOĞLU vs Turcia, 5 septembrie 2017, parag. 38). Așadar, este necesar ca prima instanța să pronunțe o hotărâre motivată în detaliu și completă, pentru a putea fi considerată drept echitabilă procedura îndreptată împotriva recurentului.

În consecință, instanțele ierarhic inferioare au stabilit că intimații au prezentat suficiente înscrisuri, prin care și-au probat pretențiile lor față de Andrei Cotruță în vederea apărării dreptului lor de proprietate.

Instanțele ierarhic inferioare s-au călăuzit de articolele 315, 316, 374, 376 alin. (1) și 377 Cod civil. La fel, acestea au administrat înscrisurile prin prisma articolelor 118 și 130 Codul de procedură civilă.

Prin urmare, instanța de recurs conchide că elementele descrise mai sus se circumscriu temeiului prevăzut la articolul 432 alin. (2) lit. b) din Codul de procedură civilă. În acest caz, Colegiului lărgit îi revine obligația de a verifica dacă erorile judiciare pot fi calificate esențiale și dacă pot fi corectate în baza argumentelor livrate de părți, coroborate prin înscrisurile anexate la materialele cauzei.

Efectul omisiunii instanței de apel va fi analizat prin prisma consecințelor juridice pe care aceste le produc în soluționarea cauzei, în special, în limitele standardelor impuse de articolul 239 din Codul de procedură civilă. Or, în conformitate cu acesta, hotărârea judecătorească trebuie să fie legală și întemeiată. Instanța își întemeiază hotărârea numai pe circumstanțele constatate nemijlocit de instanță și pe probele cercetate în ședință de judecată.

În mod corespunzător, instanța de recurs va raporta circumstanțele prezentate mai sus la normele de drept invocate de recurent, dar și la dispozițiile legale care sunt relevante speței.

Conform 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 temei de a presupune că se vor face încălcări ulterioare, proprietarul poate intenta o acțiune negatorie.

În conformitate cu prevederile 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 .

Art. 379 alin. (1) Cod civil, statuează că 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 conformitate cu art. 390 alin. (1) Cod civil, dacă proprietarul unui teren, cu ocazia ridicării unei construcții, a construit dincolo de limita terenului său, fără a i se putea imputa premeditarea sau culpa gravă, vecinul trebuie să tolereze încălcarea hotarului dacă nu a obiectat pînă sau imediat după depășirea limitei.

Reieșind din raționamentele legale evocate, Colegiul lărgit observă că normele de drept obligă vecinul să tolereze încălcarea hotarului, în condițiile în care a observat depășirea hotarului, dar nu a făcut obiecții înainte sau imediat după depășirea limitei pentru a-i comunica constructorului depășirea limitei și a stopa construcția.

La acest capitol, instanța de judecată subliniază că momentul decisiv este faptul că gardul a cărei demolare se solicită a fost construit de către Andrei Cotruță în perioada în care Leonid Petcu și Ala Petcu nu erau proprietarii terenului cu număr cadastral XXXXX din satul Step-Soci, raionul Orhei.

Circumstanțele nominalizate se confirmă inclusiv și prin cererea prealabilă înaintată de intimați (f.d. 20), potrivit căruia ultimii au indicat că după încheierea contractului de vânzare-cumpărare au depistat că Andrei Cotruță pînă la procurarea de către ei a imobilului și terenului a ocupat o porțiune de teren ce le aparține cu drept de proprietate.

Astfel, instanța de judecată apreciază argumentul recurentului că fostul proprietar al terenului în litigiu, Valeriu Mîrza printr-o înțelegere verbală i-a cedat o porțiune de teren, fără a înregistra modificările respective.

La acest capitol, instanța de judecată subliniază că gardul a fost construit de către Andrei Cotruță anterior ca Leonid Petcu și Ala Petcu să devină proprietari ai terenului. Respectiv, recurentul a efectuat lucrări de construcție cu acordul fostului proprietar Valeriu Mîrza, care la acel moment deținea dreptul de proprietate asupra terenului în litigiu.

În raport de considerentul mai sus menționat, se constată că Leonid Petcu și Ala Petcu pe parcursul anilor 2010-2017, cunoscând despre acest fapt au tolerat construcția și nu au obiectat împotriva acesteia față de Andrei Cotruță .

Așadar, intimații și-au asumat astfel riscurile și în mod tacit le-au acceptat, aspect care în plus indică la faptul că ultimii nu mai pot invoca lezarea drepturilor asupra proprietății sale.

În acest context, instanța de recurs consideră neîntemeiat argumentul intimaților că recurentul a ocupat terenul abuziv, or circumstanțele enunțate mai sus probează faptul că terenul a fost ocupat cu acordul fostului proprietar împotriva căruia intimații pot înainta pretenții.

Suplimentar este de remarcat și vina lui Leonid Petcu și Ala Petcu, care au recunosc faptul că la momentul procurării imobilului și terenului nu au solicitat efectuarea măsurilor pentru a stabili dacă suprafața terenului indicat în contractul de vânzare-cumpărare coincide cu suprafața de facto.

Față de cele precizate în capitolul anterior este absolut evident că instanțele în mod nejustificat au ajuns la concluzia temeiniciei pretenției înaintate de Leonid Petcu și Ala Petcu.

Colegiul judiciar consideră că instanțele de judecată corect au respins pretenția cu privire la repararea prejudiciului, or intimații nu au concretizat în ce constă acest prejudiciu solicitat. Mai mult intimații nu au prezentat niciun document sau un alt înscris, care ar putea proba faptul că a suferit un prejudiciu în mărime de 20 000 lei.

Prin urmare, în absența prejudiciului, nu este posibil de a purcede la examinarea elementelor, care formează un prejudiciu, întrucât pentru repararea acestuia ele trebuie să fie întrunite cumulativ.

La caz, Colegiul notează și prevederile art. 1 din Primul Protocolul adițional la Convenția pentru Apărarea Drepturilor Omului și a Libertăților Fundamentale care indică că 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, astfel demolarea construcției în condițiile din speță, ar duce la încălcarea dreptului de proprietate a lui Andrei Cotruță.

Instanța de recurs notează că, atât prima instanța, cât și instanța de apel la adoptarea hotărârilor au apreciat în calitate de probă în susținerea pretențiilor înaintate actul de constatare pe teren din 4 decembrie 2015.

Instanța de judecată subliniază că, actul de constatare pe teren din 4 decembrie 2015 a fost întocmit de specialistul în reglementarea regimului proprietății funciare a Primăriei satului Step-Soci, raionul Orhei în prezența primarului și proprietarului Leonid Petcu, fără implicarea posesorului terenului adiacent Andrei Cotruță.

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,(în vigoare la momentul efectuării lucrărilor) actul de constatare în teren reprezintă act întocmit la modificarea planului cadastral, prin care se confirmă corespunderea sau necorespunderea datelor din cadastru cu situația din teren.

În concordanță cu pct. 16 din instrucția enunțată punctul de cotitură coordonat este punctul care la etapa stabilirii hotarului este coordonat cu titularii de drepturi ale terenurilor adiacente. Faptul coordonării punctului de cotitură a hotarului se confirmă prin semnătura titularului de drept (ale terenului adiacent) în actul de stabilire a hotarului sau actul de constatare în teren.

Punctele 36, 37-38,39 și 40 din 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,(în vigoare la momentul efectuării lucrărilor) statuează că stabilirea hotarelor terenului se efectuează la fața locului de către reprezentantul autorității publice locale (inginer pentru reglementarea relațiilor funciare) în prezența titularului de drepturi asupra terenului hotarele cărui urmează a fi stabilite la fața locului, precum și în cazul stabilirii hotarelor titularilor de drepturi asupra terenurilor adiacente sau a reprezentanților acestora, împuternicirile cărora sînt confirmate în modul stabilit de legislație.

În cazul stabilirii hotarelor, executantul identifică titularii de drepturi ale terenurilor adiacente în temeiul documentelor de identitate. Datele referitoare la titularii de drepturi (reprezentanții acestora), documentul de identitate și documentul ce confirmă drepturile asupra terenurilor se indică în actul de stabilire a hotarelor. Titularilor de drepturi li se comunică procedura de stabilire a hotarelor și responsabilitățile lor.

Reprezentantul autorității publice locale în comun cu titularul de drepturi și executantul lucrărilor cadastrale, în baza documentelor ce confirmă dreptul de proprietate asupra bunului imobil, identifică amplasamentul acestuia pe hotarele naturale sau virtuale, în vederea stabilirii hotarelor și materializării acestora cu țărugi de lemn, de metal, prin marcarea cu vopsea etc. încât punctele să fie văzute clar. Materializarea cu borne de hotar se efectuează doar la solicitarea titularului de drept și din contul acestuia.

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 s-a încălcat dreptul de proprietate, fără a supune aprecierii faptul că stabilirea hotarelor a avut loc cu încălcarea prevederilor legale, și anume posesorul terenului cu număr cadastral XXXXX din satul Step-Soci, raionul Orhei, Andrei Cotruță nu a fost înștiințat despre lucrările privind stabilirea hotarelor.

Tot aici, este de remarcat și faptul că la momentul edificării construcției, autoritățile publice locale nu au adoptat un act de dispoziție care să suspende executarea lucrărilor de construcție, ceea ce în plus atestă că lucrările de construcție au fost executate cu acordul fostului proprietar Valeriu Mîrza și cu respectarea cadrului legal.

În subsidiar, la evaluarea probelor, în scopul stabilirii faptelor, instanța de recurs consideră drept pertinente următoarele: pentru a aprecia cuprinsul unor înscrisuri se aplică, în general, până la momentul dat, criteriul „dincolo de un dubiu rezonabil”. O astfel de probă poate rezulta din coexistența unor concluzii suficient de întemeiate, clare și concordate sau a unor prezumții similare și incontestabile ale faptelor. Pe lângă aceasta, comportamentul părților urmează a fi luat în considerație, din moment ce sunt obligate să-și probeze alegațiile.

Prin urmare, instanța de recurs apreciază obiecția recurentului, potrivit căreia, intimații nu și-au demonstrat pretențiile înaintate.

În atare situație, ținând cont de faptele din speță, de argumentele părților și de constatările de mai sus, Colegiul judiciar consideră că a examinat principalele întrebări juridice puse în prezenta cerere și că nu este necesar să se pronunțe separat în privința motivelor invocate. De fapt, acestea sunt pretenții accesorii care depind în

funcție de pretenția principală (a se vedea, printre alte autorități, Kamil Uzun vs Turcia, 10 mai 2007, parag. 64 din 10 mai 2007; Centrul pentru Resurse Juridice în numele lui Valentin Câmpeanu vs România (Marea Cameră), 17 iulie 2014, parag. 156).

Considerațiile de mai sus sunt suficiente pentru a stabili că erorile judiciare analizate în speță sunt esențiale și confirmă incidența temeiului declarării recursului indicat la articolul 432 alin. (2) lit. a) și (4) din Codul de procedură civilă. Or acestea conduc inevitabil la o soluționare greșită a cauzei.

Astfel recurentul a solicitat casarea deciziei instanței de apel și hotărârii primei instanțe cu trimiterea cauzei la rejudecare în prima instanță, însă Colegiul judiciar consideră că greșelile la aplicarea legii și la constatarea unor circumstanțe în lipsa unor probe pertinente pot fi corectate, din moment ce ambele părți au avut posibilitate de a le comenta și depune observații, iar instanța de recurs are împuternicirea de a pronunța o nouă hotărâre în baza articolului 445 alin. (1) lit. b) din Codul de procedură civilă și în baza înscrisurilor anexate la materialele cauzei.

În conformitate cu art. 82 din Codul de procedură civilă, cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat și din cheltuielile de judecare a pricinii.

Astfel, potrivit art. 83 din Codul de procedură civilă, taxa de stat reprezintă o sumă care se percepe, în temeiul legii, de către instanța judecătorească în beneficiul statului de la persoanele în ale căror interese se exercită actele procedurale de judecare a pricinii civile sau cărora li se eliberează copii de pe documente din dosar.

Potrivit art. 94 alin. (1) Codul de procedură civilă, instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere, părții care a avut câștig de cauză cheltuielile de judecată. Dacă acțiunea reclamantului a fost admisă parțial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporțional părții admise din pretenții, iar pârâtului – proporțional părții respinse din pretențiile reclamantului.

Instanța de recurs reține că la depunerea cererii de apel, precum și la depunerea cererii de recurs, Andrei Cotruță a achitat taxa de stat în mărime de 75 lei și 150 lei, fapt confirmat prin ordinul de plată nr. J2TM-7600 din 15 februarie 2018, nr. L24M-A600 din 19 iunie 2018 și nr. V3BP-A600 din 22 iunie 2018, anexate în original la materialele cauzei (f.d. 70, 101,102).

În același context, Colegiul apreciază că nu pot fi respectate cerințele art. 94 alin. (1) Cod de procedură civilă sus citat cu privire la compensarea cheltuielilor de judecată, sub forma taxei de stat, proporțional părții respinse din pretențiile înaintate, deoarece recurentul nu a formulat o cerere în acest sens.

Având în vedere problemele de drept ridicate în speță, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a admite recursul și de a casa decizia din 14 martie 2018 a Curții de Apel Chișinău și hotărârea din 29 noiembrie 2017 a Judecătoriei Orhei, sediul Central, în partea admiterii acțiunii cu dispunerea pronunțării unei noi hotărâri de respingere a acțiunii.

În conformitate cu articolul 445 alin. (1) lit. b) din Codul de procedură civilă, 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 Andrei Cotruță.

Se casează decizia din 14 martie 2018 a Curții de Apel Chișinău și hotărârea din 29 noiembrie 2017 a Judecătoriei Orhei, sediul Central, în cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de Leonid Petcu și Alla Petcu împotriva lui Andrei Cotruță, intervenient accesoriu Primăria Step-Soci raionul Orhei cu privire la demolarea gardului și a construcțiilor construite ilegal cu evacuarea materialelor de construcție, înlăturarea obstacolelor prin mutarea porții metalice, obligarea de a nu pune obstacole în exercitarea dreptului de proprietate, repararea prejudiciului moral și încasarea cheltuielilor de judecată în partea admiterii acțiunii, și se pronunță în această parte o nouă hotărâre, prin care:

Se respinge ca neîntemeiată cererea de chemare în judecată depusă de Leonid Petcu și Alla Petcu împotriva lui Andrei Cotruță, intervenient accesoriu Primăria Step-Soci raionul Orhei cu privire la demolarea gardului și a construcțiilor construite ilegal cu evacuarea materialelor de construcție, înlăturarea obstacolelor prin mutarea porții metalice, obligarea de a nu pune obstacole în exercitarea dreptului de proprietate și încasarea cheltuielilor de judecată.

În rest decizia din 14 martie 2018 a Curții de Apel Chișinău și hotărârea din 29 noiembrie 2017 a Judecătoriei Orhei, sediul Central în partea respingerii cererii de chemare în judecată depusă de Leonid Petcu și Alla Petcu împotriva lui Andrei Cotruță, intervenient accesoriu Primăria Step-Soci raionul Orhei cu privire la repararea prejudiciului se mențin.

Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței,

Judecătorul

Tatiana Vieru

Judecătorii

Maria Ghervas

Iulia Sîrcu

Luiza Gafton

Mariana Pitic