

Dosarul nr. 2ra-2113/18

prima instanță, Jud. Strășeni, sediul central: M. Grosu  
instanța de apel, Curtea de Apel Chișinău: N. Simciuc, I. Țurcan, Iu. Cotruță

DECIZIE

28 noiembrie 2018

mun. Chișinău

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

în componență:

Președintele ședinței, judecătorul  
judecătorii

Valeriu Doagă  
Svetlana Filincova, Tamara Chișca-Doneva,  
Iurie Bejenaru, Dumitru Mardari

examinând recursul declarat de Calmîș Agapii,  
în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Cimpoeru Elena  
împotriva lui Calmîș Agapii, intervenienți accesorii Primăria com. Pânășești, r-nul  
Strășeni, Inspekția de Stat în Construcții și arhitectorul r-nului Strășeni cu privire la  
obligarea sistării lucrărilor de construcție cu demolarea construcției neautorizate,  
împotriva deciziei din 02 mai 2018 a Curții de Apel Chișinău, prin care a fost  
admis apelul declarat de către Cimpoeru Elena, casată hotărârea din 24 octombrie 2017  
a Judecătoriei Strășeni, sediul central și emisă o nouă hotărâre,

c o n s t a t ă:

La 15 ianuarie 2016, Cimpoeru Elena a depus cerere de chemare în judecată  
împotriva lui Calmîș Agapii cu privire la obligarea sistării lucrărilor de construcție cu  
demolarea construcției neautorizate.

Pe parcursul examinării cauzei, Cimpoeru Elena a depus cerere de concretizare a  
pretențiilor, fiind formulate după cum urmează: obligarea pârâtului să înceteze  
încălcările cu interzicerea ridicării construcției neautorizate și să demoleze peretele  
casei construit neautorizat cu strămutarea la depărtare conform legislației și  
compensarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii reclamanta a indicat că, dânsa este proprietara imobilului nr.  
cadastral XXXXX situat în s. Pânășești, r-nul Strășeni, în baza contractului de donație  
nr. 3348 din 04 august 2009.

Reclamanta a menționat că pârâtul Calmîș Agapii, care este vecinul său, în anul  
2014 a demolat vechea casă de locuit și a inițiat construcția unui nou imobil, însă fără a  
avea proiect și autorizație de construcție, lucru confirmat și de arhitectorul șef al r-nului  
Strășeni, cât și de Primăria com. Pânășești, r-nul Strășeni.

A susținut reclamanta că, la construcția noului imobil nu a fost respectată distanța  
minimă obligatorie față de linia de hotar prevăzută de lege, acaparându-i în timpul  
edificării casei o parte din terenul său, ce-i aparține cu drept de proprietate.

A relatat că, s-a adresat către pârât de nenumărate ori cu solicitări de a înlătura

încălcările nelegitime care au fost comise la construcția casei, însă acesta în contunuire nu respectă regulile de vecinătate prevăzute de lege.

La 05 ianuarie 2015, s-a adresat la Inspekția de Stat în Construcție și la Primăria com. Pânășești, r-nul Strășeni.

Potrivit răspunsului Inspekției din 17 ianuarie 2015, în urma controlului au fost depistate încălcări și în privința pârâtului Calmîș Agapii a fost întocmit un proces-verbal cu privire la constatarea contravenției prevăzute de art. 179 Cod contravențional, iar ulterior, în baza prescripției seria ISC nr. 0001928 din 15 ianuarie 2015 lucrările de construcție inițiate au fost sistate.

Însă, necătând la faptul existenței prescripției de sistare a lucrărilor, pârâtul cu rea-credință continuă construcția casei, astfel încălcând prevederile art. 3 alin. (1) din Legea cu privire la cadastrul bunurilor imobile.

La 06 noiembrie 2015, reclamanta a adresat lui Calmîș Agapii o pretenție, prin care a solicitat soluționarea acestui litigiu pe cale amiabilă, însă aceasta a fost lăsată fără răspuns.

Reclamanta a menționat că, potrivit art. 389 Cod civil, pârâtul Calmîș Agapii, proprietarul lotului vecin, a încălcat normele de drept care prevăd că orice construcție, lucrare sau plantație, se poate face de către proprietarul terenului numai cu respectarea unei distanțe minime față de linia de hotar, conform legii, regulamentului de urbanism sau, în lipsă, conform obiceiului locului, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin.

Astfel, reclamanta, prin prezenta cerere de chemare în judecată, a solicitat obligarea pârâtului Calmîș Agapii să înceteze încălcările cu interzicerea ridicării construcției neautorizate și să fie obligat să demoleze peretele casei de construit neautorizat cu strămutarea la depărtare de hotarul proprietății sale, conform legislației în vigoare și compensarea cheltuielilor de judecată.

Prin hotărârea din 24 octombrie 2017 a Judecătorei Strășeni, sediul central acțiunea a fost respinsă ca fiind neîntemeiată.

Prin decizia din 02 mai 2018 a Curții de Apel Chișinău, apelul declarat de către Cimpoeru Elena a fost admis, casată hotărârea din 24 octombrie 2017 a Judecătorei Strășeni, sediul central și emisă o nouă hotărâre, prin care s-a admis acțiunea, s-a obligat Calmîș Agapii să înceteze încălcările admise cu obligarea sistării lucrărilor de construcție neautorizate, demolarea peretelui casei sale din partea terenului deținut de Cempoeru Elena, construit neautorizat și strămutarea acestuia la o distanță de hotar conform legislației în vigoare.

S-a încasat de la Calmîș Agapii în beneficiul Elenei Cimpoeru cheltuielile legate de asistența juridică în mărime de 5000 lei, cheltuielile pentru efectuarea raportului de expertiză în mărime de 3000 lei, cheltuielile pentru achitarea taxei de stat – 200 lei în prima instanță și 150 lei în instanța de apel.

La 15 august 2018, Calmîș Agapii a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, cerând admiterea acestuia, casarea deciziei din 02 mai 2018 a Curții de Apel Chișinău, cu menținerea hotărârii primei instanțe.

În motivarea recursului, Calmîș Agapii a indicat că instanța de apel a desconsiderat faptul că construcția nouă a fost edificată pe fundamentul casei vechi distruse de incendiu, precum și faptul că la momentul demarării lucrărilor de reconstrucție, mama intimitei-reclamante, care era proprietara terenului pretins ocupat, nu a înaintat careva obiecții privind depășirea hotarului și nu a sesizat organele abilitate în rezolvarea problemei create.

A mai menționat recurentul că, legalitatea construcției efectuate de către dânsul a fost constatată prin hotărârea din 02 aprilie 2015 a Judecătorei Strășeni, astfel intimata-reclamantă Cimpoeru Elena nu are nici un suport juridic pentru a înainta prezenta acțiune.

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 dosarului atestă faptul că copia deciziei din 02 mai 2018 a Curții de Apel Chișinău a fost expediată în adresa părților la 07 iunie 2018 (f.d. 15, Vol. II), însă lipsesc date despre recepționarea acesteia de către recurent.

În circumstanțele relevate, recursul declarat de către Calmîș Agapii la 15 august 2018 se consideră depus în termenul prevăzut de lege.

La 13 septembrie 2018, în adresa intimaților Cimpoeru Elena, Primăria s. Pânășești, r-nul Strășeni, Inspecția de Stat în Construcții și arhitecturii r. Strășeni a fost expediată copia recursului declarat de către Calmîș Agapii, cu înștiințarea despre necesitatea depunerii referinței.

La 19 octombrie 2018, Cimpoeru Elena a depus referință la recursul declarat de către Calmîș Agapii, în care a invocat caracterul neîntemeiat al acestuia, solicitând respingerea recursului.

Alte referințe nu au parvenit.

Prin încheierea din 07 noiembrie 2018 a Curții Supreme de Justiție recursul declarat de Calmîș Agapii a fost considerat admisibil.

Examinând recursul, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție îl consideră neîntemeiat și care urmează a fi respins, din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. a) Cod de procedură civilă, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să respingă recursul și să mențină decizia instanței de apel și, după caz, hotărârea primei instanțe, precum și încheierile atacate cu recurs.

Din suportul probatoriu al cauzei, și anume din extrasul din Registrul bunurilor imobile, rezultă că, intimata-reclamantă Cimpoeru (Istrati) Elena este proprietara bunului imobil nr. cadastral XXXXX și XXXXX situat în s. Pânășești, com. Pânășești, r-nul Strășeni, în temeiul contractului de donație nr. 3348 din 04 august 2009.

Urmare a demersului Cimpoeru Elena, privind verificarea legalității lucrărilor de construire din s. Pânășești, r-nul Strășeni pe terenul nr. cadastral XXXXX, și a controlului la fața locului, Inspecția Teritorială în Construcții „Centru” a constatat că lucrările de construire a casei de locuit și anexelor gospodărești (inclusiv bucătăria de vară) pe terenul menționat se execută în mod neautorizat (în lipsa certificatului de urbanism pentru proiectare, documentației de proiect și autorizației de construire).

Pentru încălcările depistate, de către Inspekția Teritorială în Construcții „Centru” a fost întocmit în privința lui Calmîș Agapii, procesul-verbal cu privire la contravenție seria AA nr. 0002409 din 15 ianuarie 2015, conform prevederilor art. 179 Cod contravențional (executarea construcțiilor de orice categorie, a lucrărilor de modificare, reamenajare, consolidare și reparație capitală a clădirilor și edificiilor, indiferent de tipul de proprietate și de destinație, fără autorizație de construcție, precum și a construcțiilor ce cad sub incidența legislației privind calitatea în construcții fără licență eliberată în modul stabilit) și expediat spre examinare Judecătoriei Strășeni.

Iar, prin prescripția seria ISC nr. 0001928 din 15 ianuarie 2015, lucrările de construcție inițiate au fost sistate.

Prin hotărârea din 02 aprilie 2015 a Judecătoriei Strășeni, s-a încetat procesul contravențional cu privire la contravenția prevăzută de art. 179 Cod contravențional în privința lui Calmîș Agapii, din lipsa faptei contravenției.

Prin scrisoarea-pretenție din 06 noiembrie 2015, intimata-reclamantă Cimpoeru Elena a solicitat recurentului-pârât Calmîș Agapii, soluționarea pe cale amiabilă a litigiului apărut, și anume respectarea normelor de vecinătate la ridicarea noii construcții în urma demolării celei vechi, acordând ultimului un termen pentru aceasta de 10 zile de la comunicarea pretenției.

Nefiind soluționat litigiul pe cale amiabilă, intimata-reclamantă Cimpoeru Elena a înaintat prezenta acțiune împotriva lui Calmîș Agapii cu privire la obligarea sistării lucrărilor de construcție cu demolarea acesteia.

Drept temei al pretențiilor sale, Cimpoeru Elena a reținut concluziile raportului de constatare tehnico-științifică nr. 538 din 18 octombrie 2016, întocmit de Centrul Expertize Independente.

Astfel, potrivit raportului de constatare tehnico-științifică menționat, hotarul dintre lotul de pământ nr. cadastral XXXXX din str. Ștefan cel Mare și Sfânt, nr. 57, sat. Pânășești, r-nul Strășeni și lotul vecin din partea dreaptă nr. cadastral XXXXX, între p.p.2-3 este încălcat în partea proprietarului Cimpoeru (Istrati) Elena, în p.3 cu circa 0,45 m, în p. 2 cu circa 0,00 m, între p.p.2-3 această încălcare ajunge până la 0,65 m, de către proprietarul lotului vecin cu nr. cadastral XXXXX; mărimea suprafeței de teren încălcată de către proprietarul lotului vecin cu nr. cadastral XXXXX, în partea proprietarului Cimpoeru (Istrati) Elena, constituie circa 14,0 m.p. Proprietarul lotului vecin cu nr. cadastral XXXXX, din partea dreaptă a planurilor, la amplasarea construcțiilor de casă la hotarul între p.p. 2-3 a încălcat normele „СНП 2.07.01-89\* ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО ПЛАНИРОВКА И ЗАСТРОЙКА ГОРОДСКИХ И СЕЛЬСКИХ ПОСЕЛЕНИЙ” P.2.12\*: construcțiile gospodărești trebuie să fie amplasate de la hotarele lotului la o distanță nu mai mică de 1,0 m., în realitate construcțiile date (pe plan PL) sunt amplasate: a) construcția PL din partea dreaptă de sus (p.p.3-4) - este amplasată de terenul proprietarului Cimpoeru Elena la depărtare de la 0,25 m. până la 0,66 m., iar streășina casei este pe hotar; b) proprietarul lotului vecin a încălcat și Codul civil al Republicii Moldova nr.1107-XV din 06.06.2002: articolul 389 - Distanța pentru construcții, lucrări și plantații.

În cadrul examinării cauzei, atât în prima instanță, cât și în instanța de apel, raportul de constatare tehnico-științifică nr. 538 din 18 octombrie 2016, întocmit de Centru de Expertize Independente, nu a fost contestat de părți.

Conform art. 379 alin. (1) 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.

Totodată art. 389 alin. (1) și (2) Cod civil, statuează, că orice construcție, lucrare sau plantație se poate face de către proprietarul terenului numai cu respectarea unei distanțe minime față de linia de hotar, conform legii, regulamentului de urbanism sau, în lipsa, conform obiceiului locului, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin. În caz de nerespectare a distanței prevăzute la alin.(1) și (2), proprietarul vecin este îndreptățit să ceară scoaterea ori tăierea la înălțimea convenită a arborilor, plantațiilor ori gardurilor pe cheltuiala proprietarului terenului pe care acestea sînt ridicate.

În circumstanțele enunțate și în contextul normelor de drept enunțate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că instanța de apel just a stabilit influența inadmisibilă asupra utilizării terenului ce aparține intimitei-reclamante Cimpoeru Elena din partea vecinului recurentului-pârât Calmîș Agapii, în cazul în care acesta din urmă a ridicat construcția, ce constituie obiectul litigios, fără a respecta distanța minimă dintre hotarul terenului învecinat cu Cimpoeru Elena.

Astfel, instanța de recurs consideră întemeiată concluzia Curții de Apel Chișinău privind admiterea acțiunii și obligarea lui Calmîș Agapii să sisteze lucrările de construcție neautorizate, cu obligarea demolării peretelui casei sale din partea terenului deținut de Cimpoeru Elena, cu strămutarea acestuia la o depărtare de hotar conform legislației în vigoare.

Totodată, instanța de apel corect a considerat că este eronată opinia primei instanțe referitoare la faptul că recurentul-pârât Calmîș Agapii a executat lucrări de reconstrucție a casei de locuit în urma incendiului pe fundamentul casei vechi, deoarece la materialele dosarului careva probe în acest sens lipsesc. Din aceste considerente sunt neîntemeiate argumentele recurentului privitor la faptul că construcția nouă a fost edificată pe amplasamentul casei vechi.

Nu pot fi reținute nici argumentele recurentului privind netemeinicia acțiunii cu referire la faptul că lucrările de construcție efectuate au fost tolerate, astfel nefiind înaintate obiecții privind depășirea limitei la construcția casei în litigiu, deoarece s-a constatat contrariul, în adresa recurentului Calmîș Agapii au fost adresate mai multe pretenții, prin care s-a solicitat rezolvarea pe cale amiabilă a litigiului în vederea înlăturării încălcărilor admise la construcția casei noi.

Mai mult ca atât, intimata-reclamantă Cimpoeru Elena a adresat un demers către Inspekția Teritorială în Construcții „Centru” referitor la verificarea legalității lucrărilor de construire pe terenul nr. cadastral XXXXX, ce-i aparține cu drept de proprietate recurentului-pârât Calmîș Agapii.

Din considerentele menționate și având în vedere faptul că decizia recurată este întemeiată și legală, iar temeiurile invocate de către recurent sunt neîntemeiate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a respinge recursul declarat de către Calmîș Agapii și a menține decizia din 02 mai 2018 a Curții de Apel Chișinău.

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 Calmîș Agapii.

Se menține decizia din 02 mai 2018 a Curții de Apel Chișinău în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Cimpoeru Elena împotriva lui Calmîș Agapii, intervenienți accesorii Primăria com. Pânășești, r-nul Strășeni, Inspekția de Stat în Construcții și arhitectorul r-nului Strășeni cu privire la obligarea sistării lucrărilor de construcție cu demolarea construcției neautorizate.

Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței, judecătorul

Valeriu Doagă

judecătorii

Svetlana Filincova

Tamara Chișca – Doneva

Iurie Bejenaru

Dumitru Mardari