

Dosarul nr. 2ra-2375/18

Instanța de fond: Judecătoria Strășeni, sediul Central – D. Cristian

Instanța de apel: CA Chișinău – L. Pruteanu, S. Gîrbu, L. Bulgac

## DECIZIE

05 decembrie 2018

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul  
judecătorii

Tatiana Vieru  
Svetlana Filincova  
Nicolae Craiu  
Victor Burduh  
Maria Ghervas

examinând recursul declarat de către Maria Ciolan și Ivan Ciolan, reprezentați de avocatul Natalia Pavlov,

în cauza civilă la acțiunea Mariei Ciolan și Ivan Ciolan împotriva Anastasiei Nicolai și Gheorghe Nicolai cu privire la apărarea dreptului de proprietate și vecinătate prin demolarea construcțiilor neautorizate,

împotriva deciziei din data de 14 iunie 2018 a Curții de Apel Chișinău, prin care s-a admis apelul declarat de către Anastasia Nicolai și Gheorghe Nicolai, s-a casat hotărârea din data de 27 decembrie 2017 a Judecătoriei Strășeni, sediul Central cu emiterea unei noi hotărâri privind respingerea acțiunii ca tardive,

constată:

La 11 februarie 2015 Maria Ciolan și Gheorghe Ciolan s-au adresat cu cerere de chemare în judecată împotriva Anastasiei Nicolai și Gheorghe Nicolai, solicitând apărarea dreptului de proprietate și vecinătate, prin demolarea pe cont propriu a construcțiilor, garaj capital cu două nivele, depozit și gard din blocuri de beton de tip fortan, ridicate neautorizat pe terenul cu numărul cadastral XXXXX, situat în raionul XXXXX, satul XXXXX, str. XXXXX și compensarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii reclamanții au indicat că dețin cu drept de coproprietate casa de locuit situată în raionul XXXXX, satul XXXXX, str. XXXXX, ap. 4, cu numărul cadastral XXXXX, cât și terenul cu destinația grădini cu numărul cadastral XXXXX, adiacent casei de locuit, fapt confirmat prin extrasul din Registrul bunurilor imobile eliberat la data de 15 ianuarie 2015, precum și a titlurilor de autentificare a drepturilor deținătorului de teren eliberate la data de 22 mai 2002 și 08 iulie 2002.

Vecinii Anastasia Nicolai și Gheorghe Nicolai sunt coproprietari ai casei de locuit și a terenului aferent situat în raionul XXXXX, satul XXXXX, str. XXXXX, cu numărul cadastral XXXXX, fapt confirmat de certificatul privind înscrierile din

Registrul bunurilor imobile și titlul de autentificare al dreptului deținătorului de teren.

În perioada anului 2011 Anastasia Nicolai și Gheorghe Nicolai au început edificarea unei construcții cu două nivele direct pe hotar, în lipsa autorizației de construire, precum și a acordului vecinilor.

Astfel, în urma ridicării construcțiilor menționate Mariei Ciolan și lui Gheorghe Ciolan li s-a încălcat atât dreptul de vecinătate, cât și cel de proprietate.

La 15 august 2011 Maria Ciolan s-a adresat cu o cerere către Inspecția de Stat în Construcții, care la data de 09 septembrie 2011 a întocmit procesul-verbal cu privire la contravenție seria AA nr. 0001270, prin care s-a stabilit că Anastasia Nicolai în perioada 09 septembrie 2011 execută lucrări de construcție a garajului capital cu două nivele, a depozitului și a gardului din blocuri de beton de tip fortan, în lipsa certificatului de urbanism pentru proiectare, a documentelor de proiect certificate conform legislației în vigoare și în lipsa autorizației de construire, fapt care contravine prevederilor art. 22-24 al Legii privind calitatea în construcții din 02 februarie 1996, prin ce a comis contravenție prevăzută de art. 179 al Codului contravențional.

Tot atunci Inspecția de Stat în Construcții a emis prescripția seria ISC nr. 0001058, prin care Anastasiei Nicolai i-a fost interzis continuarea lucrărilor de construcție a obiectivului dat.

Maria Ciolan și Gheorghe Ciolan au mai menționat că prin hotărârea Judecătorei Strășeni din data de 14 noiembrie 2011, menținută prin decizia Curții de Apel Chișinău din 06 iunie 2013 Anastasia Nicolai, în temeiul art. 179 al Codului contravențional, a fost sancționată contravențional cu amendă în mărime de 125 u.c. și cu demolarea construcției neautorizate.

La 30 noiembrie 2011 a fost eliberat titlul executoriu în baza hotărârii menționate, care a fost primit spre executare de către executorul judecătoresc, la data de 03 mai 2012. Pe parcursul unei perioade îndelungate de timp, executorul judecătoresc doar a mimat executarea titlului executoriu, fără a întreprinde măsuri concrete și efective de executare a acestuia, fiind invocate diverse motive formale pentru a evita executarea titlului executoriu în partea demolării construcției neautorizate.

Prin încheierea Judecătorei Strășeni din data de 11 septembrie 2014, menținută prin decizia Curții de Apel Chișinău din data de 21 octombrie 2014, s-a dispus eliberarea Anastasiei Nicolai de executare a pedepsei stabilite prin hotărârea Judecătorei Strășeni din data de 14 noiembrie 2011, în legătură cu expirarea prescripției de executare a sancțiunii contravenționale.

Începând cu 22 octombrie 2014 reclamantii se consideră îndreptățiți să solicite apărarea dreptului de vecinătate prin demolarea construcțiilor neautorizate, ori acestea aduc atingere drepturilor lor de proprietate garantate prin legislația în vigoare. Legislatorul a stabilit în mod expres că titularul dreptului de proprietate poate oricând să construiască ceva pe terenul său, să efectueze anumite lucrări, cu condiția de a nu aduce atingere drepturilor proprietarilor vecini. În acest sens, legea obligă proprietarul să efectueze construcțiile, lucrările cu respectarea distanței minime față de linia de hotar, în conformitate cu prevederile legii, regulamentului de urbanism sau obiceiului locului. În cazul nerespectării distanței minime de la hotar, proprietarul terenului vecin este în drept de a solicita scoaterea, ridicarea sau demolarea construcției.

Maria Ciolan și Gheorghe Ciolan au indicat că normele în construcții (СНП) stabilesc regulile de edificare a construcțiilor fundamentale, a căror respectare este asigurată prin certificatul de urbanism și autorizația de construire emisă de către organul competent,

La caz, Anastasia Nicolai și Gheorghe Nicolai au construit gardul din blocuri de beton și clădirea cu două nivele, fără a respecta o distanță minimă de la hotarul vecin, în lipsa certificatului de urbanism și a autorizației de construire, care ar asigura garanția că construcția în cauză corespunde cerințelor stabilite de lege.

Mai mult, conform normelor СНП 2-07-01-89, pct. 2.12, distanța dintre construcția vecină și construcțiile accesorii precum baia, trebuie să fie de 6 metri. Astfel, în circumstanțele în care pârâții au executat o construcție cu două nivele direct pe linia de hotar, este încălcată posibilitatea și dreptul proprietarului terenului vecin de a executa pe viitor o construcție fundamentală pe terenul său, fără a încălca normele indicate.

Reclamanții au mai susținut că înaintarea cererii de chemare în judecată este condiționată de faptul că, prin încheierea Judecătoriei Strășeni din 11 septembrie 2014, a fost dispusă eliberarea Anastasiei Nicolai de executarea pedepsei stabilite prin hotărârea Judecătoriei Strășeni din data de 14 noiembrie 2011 în baza art. 179 al Codului contravențional în legătură cu expirarea prescripției executării sancțiunii contravenționale.

Prin hotărârea Judecătoriei Strășeni, sediul Central din data de 27 decembrie 2017 s-a admis cererea de chemare în judecată, s-a obligat Anastasia Nicolai și Gheorghe Nicolai să demoleze din mijloace proprii construcțiile neautorizate construite pe terenul cu numărul cadastral XXXXX la hotar cu terenurile învecinate cu numerele cadastrale XXXXX și XXXXX. (f.d. 137, 144-152, vol. I)

Curtea de Apel Chișinău prin decizia din data de 14 iunie 2018 a admis apelul declarat de către Anastasia Nicolai și Gheorghe Nicolai, a casat hotărârea din data de 27 decembrie 2017 a Judecătoriei Strășeni, sediul central cu emiterea unei noi hotărâri privind respingerea acțiunii ca tardive. ( f.d. 211,212- 217, vol. I)

Împotriva deciziei instanței de apel, la data de 27 septembrie 2019 a depus recurs Maria Ciolan și Ivan Ciolan, reprezentați de avocatul Natalia Pavlov, prin care au solicitat admiterea recursului, casarea deciziei instanței de apel, cu menținerea hotărârii primei instanțe. (f.d. 2-11, vol. II)

În motivarea recursului recurenții au invocat că la emiterea deciziei sale instanța de apel a aplicat eronat normele de drept material în ceea ce privește termenul de prescripție.

Instanța de apel nu a ținut cont că prezenta cauză ține de apărarea dreptului de vecinătate, care este o parte componentă a dreptului de proprietate, iar acțiunile privind apărarea dreptului de proprietate sunt imprescriptibile sub aspectul extinctiv în ceea ce privește bunurile imobile.

Totodată, recurenții au mai menționat că, și în ipoteza invocată de instanța de apel, termenul de prescripție nu a fost omis, deoarece acesta curge din momentul încălcării dreptului recurenților, și anume din data de 21 octombrie 2014, când Curtea de Apel Chișinău a menținut hotărârea instanței de fond prin care s-a dispus eliberarea Anastasiei Nicolai de executarea sancțiunii administrative.

În conformitate cu art. 434 alin. (1) Cod de procedură civilă, 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 14 iunie 2018 a Curții de Apel Chișinău a fost primită de către avocatul recurenților, Natalia Pavlov, la 26 septembrie 2018 (f.d. 220, Vol. I).

În circumstanțele relevate, recursul se consideră depus în termenul prevăzut de lege.

La 18 octombrie 2018, în adresa intimațiilor Nicolai Anastasia, Nicolai Gheorghe și Inspekția de Stat în Construcții a fost expediată copia recursului declarat de către Maria Ciolan și Ivan Ciolan, reprezentați de avocatul Natalia Pavlov, cu înștiințarea despre necesitatea depunerii referinței.

Intimații nu și-au valorificat dreptul procedural și nu au depus referințe în termenul stabilit.

Prin încheierea din 28 noiembrie 2018 a Curții Supreme de Justiție recursul declarat de către Maria Ciolan și Ivan Ciolan, reprezentați de avocatul Natalia Pavlov a fost considerat admisibil.

Examinând recursul, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că acesta urmează a fi admis, cu casarea deciziei instanței de apel și remiterea cauzei spre rejudecare în instanța de apel, din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. c) Cod de procedură civilă, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul, să caseze integral decizia instanței de apel și să trimită cauza spre rejudecare în instanța de apel o singură dată dacă eroarea judiciară nu poate fi corectată de către instanța de recurs.

Din suportul probatoriu al cauzei, și anume din extrasul din Registrul bunurilor imobile, eliberat la 15 ianuarie 2015, certificatul privind înscrierile din Registrul bunurilor imobile al Oficiului Cadastral Teritorial Strășeni din 29 septembrie 2014, precum și din titlurile de autentificare a drepturilor deținătorului de teren eliberat la 22 mai 2002 și 08 iulie 2002, rezultă că, recurenții-reclamanți Ciolan Maria și Ciolan Ivan sunt coproprietarii casei de locuit și a terenului aferent acesteia situat în s. XXXXX, str. XXXXX, ap. XX, r-nul XXXXX, cu nr. cadastral XXXXX și a terenului cu destinația grădini cu nr. cadastral XXXXX, situat adiacent casei de locuit (f.d. 12-15, Vol. I).

Potrivit certificatului privind înscrierile din Registrul bunurilor imobile al Oficiului Cadastral Teritorial Strășeni, eliberat la 24 septembrie 2014 și potrivit titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. XXXXX din 18 iunie 2002, intimații-pârâți Nicolai Anastasia și Nicolai Gheorghe sunt proprietarii imobilului din str. XXXXX, s. XXXXX, r-nul XXXXX.

La 09 septembrie 2011, de către Inspekția de Stat în Construcții a fost întocmit procesul-verbal cu privire la contravenție seria AA nr. 0001270 (f.d. 19, Vol. I), în temeiul căruia s-a stabilit că Nicolai Anastasia execută lucrări de construcție a garajului capital cu două nivele, depozitului și anexelor, precum și a peretelui garajului pe hotarul terenului, în lipsa certificatului de urbanism pentru proiectare, documentației de proiect și autorizației de construire.

Prin hotărârea din 14 noiembrie 2011 a Judecătoriei Strășeni (f.d. 25, Vol. I), menținută prin decizia din 06 iunie 2013 a Curții de Apel Chișinău (f.d. 107, Vol. I), intimata-pârâtă Nicolai Anastasia a fost recunoscută vinovată de comiterea contravenției prevăzute de art. 177 alin. (2) lit. h) Cod contravențional, fiindu-i aplicată o pedeapsă sub formă de amendă în mărime de 100 unități contravenționale, ce constituie suma de 2000 de lei.

În temeiul hotărârii din 14 noiembrie 2011 a Judecătoriei Strășeni, a fost emis titlu executoriu, prin care s-a dispus obligarea debitorului Nicolai Anastasia la achitarea amenzii și demolarea construcției neautorizate.

Prin încheierea din 11 septembrie 2014 a Judecătoriei Strășeni (f.d. 31, Vol. I), menținută prin decizia din 21 octombrie 2014 a Curții de Apel Chișinău (f.d. 32, Vol. I) Nicolai Anastasia a fost eliberată de executarea pedepsei numite prin hotărârea din 14 noiembrie 2011 a Judecătoriei Strășeni, în legătură cu expirarea prescripției executării sancțiunii contravenționale.

Prin scrisoarea din 09 octombrie 2014, executorul judecătoresc Bogdan Liliana a informat-o pe Ciolan Maria despre acțiunile întreprinse pe marginea procedurii de executare a titlului executoriu în temeiul hotărârii din 14 noiembrie 2011 a Judecătoriei Strășeni, și respectiv, despre faptul că prin încheierea din 11 septembrie 2014 a Judecătoriei Strășeni, Nicolai Anastasia a fost eliberată de executarea pedepsei aplicate prin hotărârea susmenționată ca urmare a intervenirii termenului de prescripție.

La 11 februarie 2015, recurenții-reclamanți Ciolan Maria și Ciolan Ivan au înaintat prezenta acțiune împotriva Anastasiei Nicolai și Gheorghe Nicolai, solicitând apărarea dreptului de proprietate și vecinătate, prin demolarea pe cont propriu a construcțiilor, garaj capital cu două nivele, depozit și gard din blocuri de beton de tip fortan, ridicate neautorizat pe terenul cu numărul cadastral XXXXX, situat în raionul XXXXX, satul XXXXX, str. XXXXX.

Prin hotărârea Judecătoriei Strășeni, sediul Central din data de 27 decembrie 2017 s-a admis cererea de chemare în judecată, s-a obligat Anastasia Nicolai și Gheorghe Nicolai să demoleze din mijloace proprii construcțiile neautorizate construite pe terenul cu numărul cadastral XXXXX la hotar cu terenurile învecinate cu numerele cadastrale XXXXX și XXXXX.

Curtea de Apel Chișinău prin decizia din data de 14 iunie 2018 a admis apelul declarat de către Anastasia Nicolai și Gheorghe Nicolai, a casat hotărârea din data de 27 decembrie 2017 a Judecătoriei Strășeni, sediul Central cu emiterea unei noi hotărâri privind respingerea acțiunii ca tardive.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră prematură concluzia instanței de apel precum că acțiunea a fost depusă cu omiterea termenului de prescripție, or, din speță, rezultă expres că recurenții nu au tolerat încălcarea dreptului, sesizând Inspecția de Stat în Construcții despre lucrările de construcție efectuate ilegal de către familia Nicolai.

Inspecția de Stat în Construcții a constatat în acțiunile Anastasiei Nicolai contravenția administrativă, prevăzută de art. 179 Cod contravențional. Totodată, a emis o prescripție de sistare a lucrărilor. Ca urmare a neexecutării prescripției adoptate de către Inspecție cât și a hotărârii contravenționale a instanței de judecată privind demolarea construcției de către familia Nicolai, reclamanții după ce instanța de judecată a încetat procesul contravențional la etapa executării au fost nevoiți să se adreseze în instanță cu acțiune civilă.

În circumstanțele enunțate și în contextul normelor de drept citate supra, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că temei pentru adresarea în judecată cu prezenta acțiune a servit neexecutarea hotărârii privind demolarea construcției prin eliberarea Anastasiei Nicolai de executarea pedepsei (emiterea încheierii din 11 septembrie 2014 a Judecătoriei Strășeni). Astfel, Curtea de Apel Chișinău în mod greșit a calificat

pretențiile din acțiune ca tardive, fiind întemeiate argumentele recurenților cu privire la interpretarea și aplicarea eronată a normelor de drept material de către instanța de apel.

În situația prezentei omisiuni, când instanța de recurs este în imposibilitate să o corecteze la examinarea cauzei în ordine de recurs, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție concluzionează asupra remiterii pricinii spre rejudecare la instanța de apel.

Din considerentele menționate și având în vedere faptul că s-a constatat într-o manieră certă încălcarea normelor de drept material de către instanța de apel, și anume respingerea neîntemeiată a acțiunii ca fiind tardivă, omisiune care 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 declarat de către Maria Ciolan și Ivan Ciolan, reprezentați de avocatul Natalia Pavlov, a casa decizia din 14 iunie 2018 a Curții de Apel Chișinău, cu restituirea cauzei spre rejudecare în aceeași instanță.

La rejudecare, instanța de apel urmează să țină cont de cele menționate și reexaminând pricina, să emită o decizie legală și întemeiată, respectând dreptul părților la un proces echitabil.

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

decide:

Se admite recursul declarat de către Maria Ciolan și Ivan Ciolan, reprezentați de avocatul Natalia Pavlov.

Se casează decizia din 14 iunie 2018 a Curții de Apel Chișinău în cauza civilă la acțiunea Mariei Ciolan și Ivan Ciolan împotriva Anastasiei Nicolai și Gheorghe Nicolai cu privire la apărarea dreptului de proprietate și vecinătate prin demolarea construcțiilor neautorizate, cu restituirea cauzei spre rejudecare la Curtea de Apel Chișinău în alt complet de judecată.

Decizia nu se supune nici unei căi de atac.

Președintele ședinței, judecătorul

Tatiana Vieru

Judecătorii

Svetlana Filincova

Nicolae Craiu

Victor Burduh

Maria Gervas