

dosarul nr. 2ra-2042/2018

prima instanță, Judecătoria Bălți, sediul Central: V. Pușcaș  
instanța de apel, Curtea de Apel Bălți: S. Procopciuc, E. Grumeza, N. Chircu

## DECIZIE

19 decembrie 2018

mun. Chișinău

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

În componența:  
Președintele ședinței,  
Judecători

Ala Cobănenau  
Dumitru Mardari  
Victor Burduh  
Nina Vascan  
Galina Stratulat

examinând recursurile declarate de către Cervac Vitalie și Societatea pe Acțiuni „Deservire”,

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Societatea pe Acțiuni „Deservire” împotriva lui Cervac Vitalie, cu privire la demolarea construcției, înlăturarea obstacolelor în folosirea proprietății, demolarea gardului, încasarea prejudiciului material și a cheltuielilor de judecată,

împotriva deciziei din 24 mai 2018 a Curții de Apel Bălți, prin care s-a admis cererea de apel declarată de Societatea pe Acțiuni „Deservire”, s-a casat integral hotărârea din 22 decembrie 2015 a Judecătoriei Bălți, sediul Central și s-a pronunțat o nouă hotărâre de admitere parțială a acțiunii,

### c o n s t a t ă:

La data de 24 august 2011, SA „Deservire” a depus cerere de chemare în judecată împotriva lui Cervac Vitalie, cu privire la demolarea construcției, înlăturarea obstacolelor în folosirea proprietății prin demolarea gardului și încasarea prejudiciului material și a cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii reclamanta a invocat că, SA „Deservire” este proprietarul construcției cu 5 etaje din mun. Bălți, str. Independenței, 33. În clădirea menționată sunt amplasate mai multe oficii care au nevoie de lumina solară. Actualmente pârâțul Cervac Vitalie ilegal, cu încălcarea tuturor normelor tehnice, de construcție, sanitare și anti-incendiară a ridicat o clădire cu 3 etaje amplasată pe adresa mun. XXXXX str. XXXXX, la o distanță de 2,3 m de la temelia clădirii SA „Deservire”, ceea ce contravine NRC 2.07.01-89 „Urbanistica. Planificarea și construcția localităților urbane și rurale”. Ilegalitatea construcțiilor și încălcarea normelor tehnice de construcție sanitare și anti-incendiară au fost constatate de către Centrul de sănătate

publică a mun. Bălți, Inspekția de Stat Teritorială în construcție Nord. Construcția edificată de către Cervac Vitalie reprezintă o atentare inadmisibilă în privința imobilului SA „Deservire”, deoarece nu permite exploatarea bunului său în mod obișnuit, fiind afectată și iluminarea insuficientă la demisol, etajul 1 și 2, îngrădirea luminii solare la etajele 1, 2 și demisol a construcției date, îngrădirea fluxului de aer către edificiu, duce la mucezure, umezire și distrugerea construcției.

Reclamanta a mai menționat că, este nevoie să amplaseze încălzirea și condiții suplimentare, este nevoie să facă sistemul de electricitate pentru alte blocuri de iluminare, se adaugă cheltuieli de reparație capitală a clădirii, de întărire a pereților în blocurile umede pentru evitarea ruinării, prăbușirii clădirii.

Ulterior, la data de 20 decembrie 2012, reclamanta SA „Deservire” a depus o cerere suplimentară prin care a solicitat obligarea pârâtului Cervac Vitalii să elibereze tot terenul ocupat ilegal, care aparține SA „Deservire”, cu demolarea construcției ilegale cu 3 etaje amplasate pe adresa mun. XXXXX, str. XXXXX,, amplasată parțial pe teritoriul SA „Deservire” și prin retragerea gardului amplasat între proprietatea imobiliară a reclamantului și cea a pârâtului cu stabilirea acestei conform hotarelor ilegale în conformitate cu titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren ale acestor două proprietăți și încasarea cheltuielilor de judecată a pricinii compuse din taxa de stat și cheltuielile pentru elaborarea dosarului tehnic în sumă de 731,78 lei.

În motivarea cererii suplimentare a menționat că, prin amplasarea construcției neautorizate de pe adresa mun. XXXXX, str. XXXXX, demolarea căreia o solicită, pârâtul a încălcat și hotarele de teren a SA „Deservire”, stabilind ilegal gardul de delimitare a sectoarelor învecinate, prin ce a încălcat limitele de hotar stabilite prin titlul de proprietate. Astfel, prin acțiunile sale pârâtul, proprietarul terenului învecinat, a încălcat dreptul de proprietate asupra unei părți de teren ce aparține cu drept de proprietate SA „Deservire”. Dreptul de proprietate a SA „Deservire” asupra terenului de pământ se confirmă prin titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren. Faptul că este trecut hotarul în partea diminuării terenului SA „Deservire” se confirmă prin dosarul tehnic „transpunerea în teren a hotarelor” efectuat de către OCT Bălți, unde este menționat că, hotarul juridic al terenului nu corespunde cu amplasarea reală a sectorului de teren pe segmentele de hotar 2-3 și 5-6 unde se vede clar că, din planul geometric este depășită limita de hotar a terenului SA „Deservire” de către construcția lui Cervac Vitalie și de gardul construit de către acesta. Astfel, prin amplasarea construcției neautorizate pe adresa mun. XXXXX, str. XXXXX, demolarea căreia o cere, și prin îngrădirea unei părți din teren de pământ a SA „Deservire” de către Cervac Vitalie s-a atentat asupra dreptului de proprietate și anume asupra terenului de pământ.

De asemenea, reclamanta SA „Deservire” a solicitat repararea prejudiciului cauzat în mărime de 239 385 lei și a cheltuielilor de judecată.

În motivele cerinței de reparare a prejudiciului reclamantul a indicat că, în rezultatul zidirii ilegale a construcției de pe adresa mun. XXXXX, str. XXXXX, a fost cauzat un prejudiciu fizic construcției SA „Deservire”, amplasată în mun. Bălți, str. Independenței 33, și prejudiciu material în sumă de 239 385 lei, din care sumă 89 385 lei - pentru efectuarea reparației, 150 000 lei - pentru înlăturarea umezelii și

instalarea sistemului de ventilare confirmat prin raportul de expertiză în construcție efectuată de către Centrul Național de Expertiză Judiciară de pe lângă Ministerul Justiției al RM.

Prin hotărârea din 22 decembrie 2015 a Judecătoriei Bălți, cererea de chemare în judecată înaintată de SA „Deservire” împotriva lui Cervac Vitalie cu privire la demolarea construcției, înlăturarea obstacolelor în folosirea proprietății prin demolarea gardului și înlăturarea prejudiciului material și a cheltuielilor de judecată a fost respinsă ca neîntemeiată.

Prin decizia din 28 iunie 2016 a Curții de Apel Bălți, a fost respins apelul declarat de SA „Deservire”, și menținută hotărârea din 22 decembrie 2015 a Judecătoriei Bălți.

Prin decizia din 14 decembrie 2016 a Curții Supreme de Justiție, a fost admis recursul declarat de SA „Deservire”. S-a casat decizia din 28 iunie 2016 a Curții de Apel Bălți, cu remiterea pricinii la rejudecare în Curtea de Apel Bălți, în alt complet de judecată.

Pentru a decide astfel, instanța de recurs a reținut că, decizia instanței de apel a fost adoptată arbitrar fără o apreciere a argumentelor și probelor invocate de către SA „Deservire”, fapt prin care s-au încălcat norme de drept procedural, s-a examinat superficial și evaziv atât apelul cât și cauza însuși, fără a fi verificată hotărârea contestată.

În susținerea acestei concluzii, printre altele s-a reținut că, instanța de apel nu a supus aprecierii prin prisma pertinentei și concludenței rapoartele de expertiză și de constatare tehnico-științifică, înscrisurile eliberate de organul cadastral, care în opinia SA „Deservire”, confirmă ilegalitatea construcției.

La fel, s-a constatat că, instanța de apel a imputat apelantei SA „Deservire” neprezentarea probelor ce ar dovedi ilegalitatea construcției pârâtului-intimat, fără a se expune asupra relevanței la caz a circumstanțelor invocate și probelor prezentate, apreciind că, nu s-ar fi depistat încălcări de hotărâre, însă fără a lua în considerație răspunsul ÎS „Cadastru” nr. a07/46/1680 din 19 februarie 2013.

Astfel, deși apelanta SA „Deservire” a prezentat un șir de înscrisuri în susținerea poziției sale, instanța de apel nu s-a expus asupra pertinentei și concludenței acestora, ca urmare nu a dat un răspuns cert asupra lor, fapt ce este contrar prevederilor art. 373 alin. (2) al Codului de procedură civilă.

Prin decizia din 16 mai 2017 a Curții de Apel Bălți, a fost respins apelul declarat de SA „Deservire” și menținută hotărârea din 22 decembrie 2015 a Judecătoriei Bălți.

La data de 06 septembrie 2017, SA „Deservire”, a declarat recurs împotriva deciziei Curții de Apel Bălți din 16 mai 2017, prin care a solicitat admiterea recursului, casarea deciziei instanței de apel, hotărârii primei instanțe și emiterea unei noi hotărâri prin care acțiunea reclamantei să fie admisă.

Prin decizia din 13 decembrie 2017 a Curții Supreme de Justiție, a fost admis recursul declarat de SA „Deservire”, s-a casat decizia din 16 mai 2017 a Curții de Apel Bălți, în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de SA „Deservire” către Cervac Vitalie, cu privire la demolarea construcției, înlăturarea obstacolelor în folosirea proprietății, demolarea gardului, încasarea prejudiciului

material și a cheltuielilor de judecată, cu remiterea cauzei spre rejudecare la Curtea de Apel Bălți, în alt complet de judecată.

Prin decizia din 24 mai 2018 a Curții de Apel Bălți, a fost admisă cererea de apel declarată de SA „Deservire”, s-a casat integral hotărârea din 22 decembrie 2015 a Judecătoriei Bălți, sediul Central și s-a pronunțat o nouă hotărâre prin care a fost admisă parțial acțiunea depusă de SA „Deservire” și s-a obligat Cervac Vitalie să demoleze construcția cu nr. cadastral XXXXX cu 2 etaje și mansardă, amplasată în mun. XXXXX și să ridice gardul din plasă metalică de pe terenul ce aparține cu drept de proprietate SA „Deservire”, nr. cadastral XXXXX, cu stabilirea acestuia în conformitate cu hotarul juridic dintre terenurile respective cu numerele cadastrale: XXXXX și XXXXX.

În rest acțiunea depusă de SA „Deservire” cu privire la încasarea prejudiciului material cauzat a fost respinsă ca neîntemeiată.

S-a încasat de la Cervac Vitalie în beneficiul SA „Deservire” cheltuielile de judecată în sumă de 731,78 de lei.

La 02 august 2018, Cervac Vitalie a declarat recurs împotriva actelor judecătorești ale instanțelor inferioare, solicitând admiterea acestuia, casarea deciziei din 24 mai 2018 a Curții de Apel Bălți, cu menținerea hotărârii Judecătoriei Bălți din 22 decembrie 2015.

La 13 septembrie 2018, SA „Deservire” a declarat recurs împotriva actelor judecătorești ale instanțelor inferioare, solicitând admiterea acestuia, casarea parțială a deciziei din 24 mai 2018 a Curții de Apel Bălți, în partea respingerii acțiunii SA „Deservire”, cu adoptarea în această parte a unei noi decizii de admitere a acțiunii și încasarea de la Cervac Vitalie în beneficiul SA „Deservire” a prejudiciului material cauzat în sumă de 239 385 de lei, modificarea deciziei din 24 mai 2018 a Curții de Apel Bălți în partea încasării cheltuielilor de judecată în sumă de 731,78 lei, cu majorarea cuantumului cheltuielilor de judecată dispuse spre încasare de la Cervac Vitalie în beneficiul SA „Deservire” de la 731,78 de lei la 24 829 de lei.

Totodată a solicitat recurentul și încasarea de la Cervac Vitalie în beneficiul SA „Deservire” a sumei de 3590,78 de lei cu titlu de taxă de stat achitată la depunerea cererii de recurs.

La 12 iulie 2018, Curtea de Apel Bălți a expediat în adresa participanților la proces copia deciziei din 24 mai 2018 (f.d. 217, vol.-III).

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

Astfel, prin prisma dispoziției citate, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursurile declarate de către, Cervac Vitalie, la 02 august 2018 și SA „Deservire” la 13 septembrie 2018 împotriva deciziei instanței de apel din 24 mai 2018, sunt depuse în termen, în situația în care conform avizelor de recepție nr. DS3118075887AS și nr. DS3118075885AS, anexate la materialele dosarului, se confirmă că Cervac Vitalie a recepționat decizia contestată la 18 iulie 2018 iar SA „Deservire” la 16 iulie 2018 (f.d. 220 și 218, vol.-III).

În motivarea recursului declarat, Cervac Vitalie a invocat că instanța de apel nu a aplicat legea care urma să fie aplicată și a interpretat în mod eronat legea.

Ilegalitatea actelor instanței ierarhic inferioare se impune, deoarece concluziile instanței de apel expuse în actul contestat sunt ilegale și contradictorii cu circumstanțele de fapt ale cauzei, iar la adoptarea lor instanța a încălcat și aplicat eronat normele de drept procedural și material.

Recurentul a menționat că instanța de apel nu a ținut cont că conform 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. Or, existența juridică a oricărei construcții este indisolubil legată de înregistrarea dreptului de proprietate în Registrul bunurilor imobile în baza actelor de drept. Din moment ce procesul-verbal de recepție finală nr. 02 din 21 martie 2011 nu a fost contestat și anulat, și nici nu a fost solicitată radierea dreptului de proprietate asupra construcției din Registrul bunurilor imobile, atunci decizia Curții de Apel din 24 mai 2018 nu va putea fi executată.

Concomitent recurentul a menționat că intimata nu s-a opus la momentul edificării construcției și nici imediat după.

A mai specificat recurentul că prin procesul-verbal de recepție finală din 21 martie 2011 construcția a fost recepționată, pe când intimatul a depus acțiune în judecată la 24 august 2011.

Recurentul a mai indicat că instanța de apel, nu a apreciat toate probele anexate la materialele cauzei, pentru a determina circumstanțe care au importanță pentru soluționarea pricinii, afirmând în acest sens că, concluziile instanței de apel sunt contradictorii.

În motivarea recursului declarat, SA „Deservire” a invocat că consideră neîntemeiată decizia instanței de apel în partea ce ține de respingerea acțiunii de încasare a prejudiciului material și încasarea cheltuielilor de judecată doar în sumă de 731,76 lei.

În sensul dat a indicat că în conformitate cu art. 1398 alin. (1) Cod civil, cel care acționează față de altul în mod ilicit, cu vinovăție este obligat să repare prejudiciul patrimonial, iar în cazurile prevăzute de lege, și prejudiciul moral cauzat prin acțiune sau omisiune.

Astfel, a menționat că pentru a depune acțiunea, reclamantul/recurent SA „Deservire” pentru fiecare capăt al cerințelor sale a achitat taxa de stat. Ulterior la depunerea apelului și a recursurilor de asemenea a achitat taxa de stat.

La fel, recurenta a indicat că pe parcursul judecării cauzei a suportat și cheltuieli de judecată în scopul obținerii probelor și demonstrării ilegalității acțiunilor lui Cervac Vitalie.

Examinând recursul declarat de Cervac Vitalie și recursul declarat de SA „Deservire”, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție le consideră întemeiate și care urmează a fi admise cu casarea integrală a deciziei contestate și trimiterea cauzei spre rejudecare în instanța de apel în alt complet de judecată.

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.

Conform art. 432 alin. (2) lit. c) Cod de procedură civilă, se consideră că normele de drept material au fost încălcate sau aplicate eronat în cazul în care instanța judecătorească a interpretat în mod eronat legea.

După cum s-a stabilit din materialele dosarului, potrivit contractului de vânzare-cumpărare nr.2629 din 04 mai și conform Adeverinței de privatizare nr. 117/03 din 16 iulie 2001 și contractului de asociere nr. 4 din 20 februarie 1998, SA „Deservire” deține cu drept de proprietate terenul pentru construcții cu suprafața de 0, 0961 ha, nr. cadastral XXXXX și construcția cu suprafața de 2236,2 m.p., număr cadastral 0300304.134.01, amplasate în mun. Bălți, str. Independenței, nr. 33.

Concomitent, Colegiul reține că, Cervac Vitalie este proprietarul bunului imobil cu suprafața de 143,5 m.p., număr cadastral XXXXX, amplasat în mun. Bălți, str. XXXXX, în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 1892 din 01 iunie 2004 și în baza procesului verbal de recepție nr. 02 din 21 martie 2011.

La fel potrivit titlului de autentificare a dreptului asupra pământului, Cervac Vitalie, este proprietarul a 8% din terenul cu suprafața de 0,0838 ha, cu nr. cadastral XXXXX aferent casei locative din str. XXXXX, care i-a fost repartizat prin hotărârea Consiliului mun. Bălți nr. 7/9 din 29 septembrie 2006 cu scopul de construcție locativă și care a fost înregistrat în Registrul cadastral al deținătorului de terenuri la nr. 14021 din 16 octombrie 2006 (f.d. 107-108Vol.I).

Înaintând acțiunea în judecată împotriva lui Cervac Vitalie, SA „Deservire” a solicitat obligarea lui Cervac Vitalie la demolarea construcției ilegale, obligarea acestuia de a elibera terenul ce aparține SA „Deservire” ocupat ilegal, demolarea construcției ilegale cu trei etaje, amplasată în mun. XXXXX, str. XXXXX, ce se află parțial pe teritoriul SA „Deservire”, prin retragerea gardului amplasat între proprietatea sa și cea a pârâtului cu stabilirea acestuia conform hotărârii legale în baza titlurilor de autentificare a dreptului deținătorului de teren, încasarea cheltuielilor de judecată constituite din taxa de stat și cheltuielile pentru elaborarea dosarului tehnic și încasarea de la pârât a prejudiciului cauzat, a cheltuielilor de judecată, constituite din taxa de stat la depunerea cererii suplimentare și a cheltuielilor pentru efectuarea expertizei (f.d.4-5, 115, 121 Vol. I)

Judecând cauza, prima instanță a ajuns la concluzia netemeinicii acțiunii și a respins-o ca neîntemeiată .

Judecând apelul declarat de către SA ”Deservire”, instanța de apel la admis, a casat integral hotărârea din 22 decembrie 2015 a Judecătoriei Bălți, sediul Central și a pronunțat o nouă hotărâre prin care s-a obligat Cervac Vitalie să demoleze construcția cu nr. cadastral XXXXX cu 2 etaje și mansardă, amplasată în mun. XXXXX, str. XXXXX și să ridice gardul din plasă metalică de pe terenul ce aparține cu drept de proprietate SA ”Deservire”, nr. cadastral XXXXX, cu stabilirea acestuia în conformitate cu hotărârea juridic dintre terenurile respective cu numerele cadastrale: XXXXX și XXXXX.

În rest acțiunea depusă de SA "Deservire" cu privire la încasarea prejudiciului material cauzat a fost respinsă ca neîntemeiată.

S-a încasat de la Cervac Vitalie în beneficiul SA "Deservire" cheltuielile de judecată în sumă de 731,78 lei.

Instanța de recurs menționează, însă, că o astfel de soluție rezultă din nedeterminarea exactă a naturii juridice a litigiului, criteriu, care presupune prin sine lămurirea completă și certă a situației de fapt sub toate aspectele. Mai mult că concluziile instanței de apel sunt bazate pe o apreciere unilaterală și arbitrară a materialului probator și emise cu interpretarea eronată a normelor de drept material aplicabile la caz.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție constată, că decizia instanței de apel, trebuie să corespundă tuturor normelor de drept, să fie clară, înțeleasă de părțile implicate în proces, și să răspundă în mod expres la toate cererile și obiecțiile formulate de apelant și intimat (Principiul nr. 6 al Recomandării nr. R (84) 5 privind principiile de procedură civilă menite pentru ameliorarea justiției adoptată de Comitetul Miniștrilor al Consiliului Europei la 28 februarie 1984).

Astfel, formulările din conținutul deciziei trebuie să corespundă exigențelor de corectitudine, certitudine, deplinătate, claritate, consecutivitate, logică, elocvență, lipsă de rezerve (necondiționalitate), oficialitate și relevanță.

Atunci, când instanța de apel, examinând apelul, adoptă o decizie prin care casează hotărârea primei instanțe (total sau parțial) cu adoptarea unei noi soluții, urmează a ține cont de faptul, că instanța de apel este obligată să examineze cauza, în limita pretențiilor înaintate de reclamant. Iar atunci când va casa hotărârea primei instanțe parțial, instanța de apel urmează a ține cont, că în consecință actul de dispoziție final, prin care vor fi soluționate pretențiile reclamantului, se vor conține în două documente a două instanțe care se află în interconexiune și aici se exclude ca concluziile instanței de apel să se bazeze pe temeiurile respinse de prima instanță, fără a fi anulate de instanța de apel.

În consecință, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție subliniază că este inadmisibil, prin prisma art. 241 CPC, ca instanța de apel să adopte o decizie contradictorie.

În conformitate cu art. 117 alin. (1) și (2) CPC, probe în cauze civile sânt elementele de fapt, dobândite în modul prevăzut de lege, care servesc la constatarea circumstanțelor ce justifică pretențiile și obiecțiile părților, precum și altor circumstanțe importante pentru justa soluționare a cauzei. În calitate de probe în cauze civile se admit elementele de fapt constatate din explicațiile părților și ale altor persoane interesate în soluționarea cauzei, din depozițiile martorilor, din înscrisuri, probe materiale, înregistrări audio-video, din concluziile experților.

În conformitate cu art. 118 alin. (3) Codul de procedură civilă, circumstanțele care au importanță pentru soluționarea justă a cauzei sânt determinate definitiv de instanța judecătorească pornind de la pretențiile și obiecțiile părților și ale altor participanți la proces, precum și de la normele de drept material și procedural ce urmează a fi aplicate.

În conformitate cu art. 130 alin. (4) Codul de procedură civilă, ca rezultat al aprecierii probelor, instanța judecătorească este obligată să reflecte în hotărâre motivele concluziilor sale privind admiterea unor probe și respingerea altor probe, precum și argumentarea preferinței unor probe față de altele

Iar, în conformitate cu art. 373 alin. (1) și (2) Codul de procedură civilă, 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.

În limitele apelului, 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 cauzei, apreciază probele din dosar și cele prezentate suplimentar în instanță de apel de către participanții la proces.

Reieșind din limitele judecării apelului consfînțite în norma enunțată și din specificul obiectului acțiunii în cauză, instanța de recurs reține că contrar acestor prevederi, instanța de apel judecând apelul a trecut în mod superficial asupra circumstanțelor pricinii, referindu-se la aceleași constatări reținute la adoptarea hotărârii de prima instanță, fără a examina legalitatea și temeinicia hotărârii supuse apelului în raport cu regulile și legislația ce guvernează litigiul în cauză.

Or, după cum atestă materialele cauzei construcția edificată de Cervac Vitalie, a cărei demolare o solicită SA "Deservire", a fost recepționată conform procesului-verbal de recepție finală din 21 martie 2011. Acest act îi oferă pârâtului Cervac Vitalie dreptul de a înregistra construcția în Registrul bunurilor imobile, iar odată cu înregistrarea Cervac Vitalie obține dreptul de proprietate.

Astfel, conform art. 315 alin. (1) și (2) Cod civil, proprietarul are drept de posesiune, de folosință și de dispoziție asupra bunului, iar conform art. 316 alin. (1) din Codul civil, proprietatea este, în condițiile legii, inviolabilă.

În acest sens, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție reține prevederile art. 46 alin. (1) și (2) din Constituția RM, care prevede că statul ocrotește proprietatea și aceasta nu poate fi folosită în detrimentul drepturilor, libertăților și demnității omului. Dreptul de proprietate privată este garantat și nimeni nu poate pune careva obstacole proprietarului pentru folosirea proprietății sale.

Art. 1 din Primul Protocolul adițional la Convenția pentru Apărarea Drepturilor Omului și a Libertăților Fundamentale prevede 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.

În virtutea dreptului de proprietate, proprietarul este îndreptățit să efectueze cu bunurile sale, în principiu, orice acțiuni.

Dar realizarea prerogativelor proprietarului în deplinătatea lor poate să se reflecte negativ asupra intereselor altor membri ai societății, precum și asupra societății în întregime.

Din aceste considerente legiuitorul a recurs la stabilirea unor îngrădiri în exercitarea dreptului de proprietate.

Astfel, temelia îngrădirilor dreptului de proprietate se conține la art. 46 alin. (5) din Constituție, conform căruia proprietarul este obligat la respectarea sarcinilor privind protecția mediului înconjurător și asigurarea bunei vecinătăți, precum și la respectarea celorlalte sarcini care, potrivit legii, revin proprietarului.

Deci, se constată că în temeiul art. 315 alin. (3), dreptul de proprietate poate fi limitat prin lege sau de drepturile unui terț. Scopul principal în stabilirea îngrădirilor dreptului de proprietate constă în crearea condițiilor necesare pentru a face posibilă o conlocuire a membrilor societății.

Printre îngrădirile dreptului de proprietate se enumeră și dreptul de vecinătate, care reprezintă o limitare legală a dreptului de proprietate și cu o sferă de aplicare redusă. Acesta se explică prin faptul că normele dreptului de vecinătate sunt aplicabile numai între proprietarii terenurilor sau bunurilor imobile vecine.

Vecinătatea este o stare de fapt care generează anumite drepturi și obligații pentru proprietarii terenurilor sau altor bunuri imobile de unde se pot produce influențe reciproce.

Pentru asemenea situații legea instituie pentru proprietarii terenurilor vecine sau a altor bunuri imobile obligația generală de a se respecta reciproc.

Astfel, apărarea dreptului de proprietate în aceste cazuri se face cu ajutorul acțiunii negatorii, prin care se înțelege cerința proprietarului posesor al bunului către persoanele terțe privind înlăturarea piedicilor privind, folosința și dispoziția asupra bunurilor ce îi aparțin.

Acțiunea negatorie ca și acțiunea în revendicare este o acțiune reală.

În corespundere cu art. 320 alin.(1)-(4) Cod civil, dreptul de proprietate asupra unui bun nou, realizat de persoană pentru sine se dobândește de către aceasta dacă legea sau contractul nu prevede altfel.

Potrivit dispozițiilor 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.

În așa circumstanțe, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție menționează că instanța urma să dea apreciere faptului care drept urmează a fi apărut cu prioritate, dreptul de proprietate sau de vecinătate.

Pentru a concluziona asupra dreptului apărut, Curtea de Apel urma să verifice finalitatea litigiului privind legalitatea procesului-verbal de recepție finală.

Or, dispunând demolarea construcției prezumate a fi legală, s-ar încălca dreptul de proprietate al pârâtului.

Deci, instanța de apel nu a motivat anume din care considerente s-au reținut niște constatări incerte, reieșite din probele prezentate de pârât și din care considerent această probă prevalează asupra celorlalte probe din dosar, argumentarea instanței de apel urmând a fi făcută prin coroborarea tuturor probelor din dosar raportate la toate alegațiile părților și revendicările din acțiune.

În afară de aceasta, Colegiul notează că conform 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 hotărârii dacă nu a obiectat pînă sau imediat după depășirea limitei.

Totodată, analizând decizia Curții de Apel Bălți din 24 mai 2018, se atestă că, instanța de apel, examinând cauza, în motivare inițial a indicat că, „în încăperile ce aparțin cu drept de proprietate apelantului într-adevăr nivelul de umiditate este mai ridicat decât cel prevăzut de normă și există mușgai însă micșorarea iluminării peretelui vizavi de construcția intimatului nu este unicul factor ce a cauzat prejudiciul apelantului, or, clădirea nu dispune de un sistem de ventilare în corespundere cu normele și Regulile în construcții, ulucele pentru evacuarea apei în urma ploii la fel nu corespund normelor în construcții NCM.04.03-2005 “învelitori. Norme de proiectare”. Astfel în lipsa unor probe concludente ce ar confirma indubitabil mărimea prejudiciului cauzat anume din lipsa iluminării suficiente instanța nu va admite pretenția respectivă a reclamantului SA ”Deservire” privind repararea prejudiciului cauzat. Or, extinderea prejudiciului pretins de reclamant nu poate fi lezată doar de faptul umbririi clădirii SA ”Deservire” de construcția ce aparține lui Cervac Vitali, prejudicierea acesteia fiind generată de mai mulți factori, inclusiv lipsa ulucelor , a sistemelor de ventilare etc, iar reclamantul nu a divizat în ce măsură a fost prejudiciată clădirea din cauza umbririi produse de clădirea pârâtului.”

Deci, instanța de apel a atribuit o parte a responsabilității în apariția influenței inadmisibile - a mușgaiului - chiar reclamantului SA ”Deservire”. Or, în acest caz instanța de apel nu a dat răspuns fără echivoc la întrebarea care este cauza apariției mușgaiului - influenței inadmisibile - lipsa iluminatului sau lipsa ulucelor și a sistemului de ventilare corespunzător instalat în imobilul reclamantului.

Cu referire la cele enunțate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție a considerat soluția dată în prezentul litigiu drept una arbitrară, or, instanța de apel, care a modificat soluția primei instanțe, s-a expus în privința raționamentului admiterii parțiale a acțiunii în sensul enunțat, cu interpretarea și aplicarea eronată a normelor de drept material și procedural, precum și fără a elucida aspecte importante ale litigiului dedus judecății.

Colegiul notează că aspectele nominalizate sunt importante pentru justa soluționare a litigiului, iar instanța de recurs nu poate corecta erorile judiciare depistate, pe când instanța de apel dispune de atribuții de dezvoltare devolutivă a fondului cauzei prin prisma verificării temeiniciei hotărârii primei instanțe atât în fapt, cât și în drept.

Astfel, instanța de recurs conchide că decizia instanței de apel nu conține nici o apreciere ce ar determina definitiv și incontestabil certitudinea adoptării soluției la care s-a ajuns, astfel instanța de recurs fiind în imposibilitatea de a exercita 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.

Din considerentele menționate, întru aplicarea corectă a normei de drept ce guvernează rezolvarea prezentului litigiu și, deoarece 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 decizia instanței de apel și a trimite cauza spre rejudecare în instanța de apel sub aspectele sus-enunțate.

La rejudecarea cauzei, instanța de apel urmează să țină cont de omisiunile indicate în prezenta decizie, să constate și să verifice toate circumstanțele ce prezintă importanță pentru soluționarea justă a litigiului, să aprecieze sub toate aspectele, complet și obiectiv, conform exigențelor art. 130 Cod de procedură civilă, probele administrate, și, în dependență de situația stabilită, aplicând normele de drept incidente, să emită o decizie legală și întemeiată.

În conformitate cu art. 444 și 445 alin. (1) lit. c) Cod de procedură civilă, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție

d e c i d e:

Se admit recursurile declarate de către Cervac Vitalie și Societatea pe Acțiuni „Deservire”.

Se casează integral decizia din 24 mai 2018 a Curții de Apel Bălți, emisă în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Societatea pe Acțiuni „Deservire” împotriva lui Cervac Vitalie, cu privire la demolarea construcției, înlăturarea obstacolelor în folosirea proprietății, demolarea gardului, încasarea prejudiciului material și a cheltuielilor de judecată, cu trimiterea cauzei spre rejudecare la Curtea de Apel Bălți, în alt complet de judecată.

Decizia nu se supune niciunei căi de atac.

Președintele ședinței,

Ala Cobănenau

Judecători

Dumitru Mardari

Victor Burduh

Nina Vascan

Galina Stratulat