

Dosarul nr. 2ra-371/19

Prima instanță: Judecătoria Chișinău, sediul Centru (jud. A.Arhip)

Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (jud. I.Țurcan, Iu.Cotruță, N.Simciuc)

## DECIZIE

17 aprilie 2019

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul  
judecătorii

Valeriu Doagă  
Mariana Pitic  
Iurie Bejenaru  
Nina Vascan  
Tamara Chișca-Doneva

examinând recursul declarat de către Svetlana Belousova, reprezentată de avocatul Constantin Mihaila,

în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de către Alla Lutîca, Grigore Lutîca și Valeriu Galocichin împotriva Svetlanei Belousova și Primăriei municipiului Chișinău cu privire la demolarea construcției,

împotriva deciziei din 17 octombrie 2018 a Curții de Apel Chișinău, prin care a fost respins apelul declarat de Svetlana Belousova și a fost menținută hotărârea din 31 martie 2017 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru,

### c o n s t a t ă:

La 3 iunie 2016, Alla Lutîca, Grigore Lutîca și Valeriu Galocichin au depus cerere de chemare în judecată împotriva Svetlanei Belousova și Primăriei municipiului Chișinău cu privire la demolarea construcției.

În motivarea cererii de chemare în judecată reclamanții au invocat că dețin cu titlu de proprietate pe cote-părți împreună cu pârâta Svetlana Belousova terenul cu nr. cadastral XXXX din XXXX, str. XXXX, după cum urmează: Alla Lutîca și Grigore Lutîca dețin 9/20 cote-părți din terenul respectiv, Valeriu Galocichin deține 3/20 cote-părți, iar pârâta 2/5 cote-părți.

Reclamanții au mai indicat că părțile din litigiu dețin în proprietate în aceleași proporții și construcțiile cu numere cadastrale XXXX.01, XXXX.03, XXXX.04 și XXXX.06 situate pe aceeași adresă.

Alla Lutîca, Grigore Lutîca și Valeriu Galocichin au subliniat că începând cu anul 1976 terenul cu numărul cadastral XXXX din mun. Chișinău, str. XXXX a fost divizat printr-un gard care delimita teritoriul ce îi revenea familiei Belousova și familiei Lutîca, însă recent, pârâta în lipsa unor acte permissive, contrar legislației în vigoare a inițiat lucrări ample de reconstrucție a imobilului cu numărul cadastral XXXX.06, măbind în dimensiuni, reamenajând și construind terasa lit. b) în lipsa autorizației de construire, demolând gardul existent și edificând unul nou, totodată

strămutând hotarele cu aproximativ doi metri pe teritoriul comun, acțiuni care au determinat și depășirea mărimii cotei-părți de 2/5 pe care a deținut-o de facto.

Din motivul că acțiunile enunțate le încalcă drepturile pe care le au în calitate de coproprietari ai terenului și construcțiilor din XXXX, str. XXXX, fiind contrare prevederilor art. 347, art. 379 Cod civil, ultimii au depus prezenta cerere de chemare în judecată.

Alla Lutîca, Grigore Lutîca și Valeriu Galocichin au solicitat înlăturarea obstacolelor în folosirea bunurilor imobile, prin demolarea gardului capital și a bunului imobil cu numărul cadastral XXXX.06 în partea în care a fost reconstruit neautorizat, edificate în XXXX, str. XXXX, precum și compensarea cheltuielilor de judecată.

Prin hotărârea din 31 martie 2017 a Judecătorei Chișinău, sediul Centru, cererea de chemare în judecată depusă de către Alla Lutîca, Grigore Lutîca și Valeriu Galocichin a fost admisă parțial.

A fost obligată Svetlana Belousova să demoleze construcția - casa de locuit nr. cadastral XXXX.06, situată în XXXX, str. XXXX, în dimensiunile în care a fost mărită, reamenajată și construită terasa lit. b) în lipsa autorizației de construire.

A fost obligată Svetlana Belousova să demoleze gardul edificat pe terenul cu nr. cadastral XXXX, situat în XXXX, str. XXXX care desparte construcția cu nr. cadastral XXXX.06 de construcția cu nr. cadastral XXXX.03 situate în mun. Chișinău, str. XXXX.

S-a încasat de la Svetlana Belousova în beneficiul Allei Lutîca, Grigore Lutîca și Valeriu Galocichin suma de 105 lei cu titlu de taxă de stat achitată la depunerea acțiunii.

În rest, acțiunea a fost respinsă ca neîntemeiată.

Prin decizia din 17 octombrie 2018 a Curții de Apel Chișinău, a fost respins apelul declarat de către Svetlana Belousova și a fost menținută hotărârea din 31 martie 2017 a Judecătorei Chișinău, sediul Centru.

La 15 decembrie 2018, Svetlana Belousova, reprezentată de avocatul Constantin Mihaila a declarat recurs împotriva deciziei din 17 octombrie 2018 a Curții de Apel Chișinău.

În motivarea recursului s-au indicat motivele de drept și de fapt invocate în referința la cererea de chemare în judecată și în cererea de apel, suplimentar invocându-se că la examinarea cauzei instanțele de judecată ierarhic inferioare au aplicat și interpretat greșit prevederile art. 376, 377 și 379 ale Codului civil.

De asemenea, instanța de apel a ignorat totalmente înscrisurile anexate de recurentă la cererea de apel motivată în susținerea poziției sale, care nu au putut fi prezentate în instanța de fond, deoarece dânsa nu a fost legal citată despre data, ora și locul examinării cauzei, nefiind informată că reprezentantul său, avocatul Sergiu Goțonoga a plecat din Republica Moldova din considerentul intentării în privința acestuia a unui dosar penal.

A mai remarcat că instanța de apel nu a combătut poziția sa referitor la faptul că la caz nu s-a confirmat prin ce probe construcțiile care a fost obligată recurenta să fie demolate atentează inadmisibil la dreptul de proprietate al intimaților, care mai mult de 3 ani de zile nu au avut careva pretenții și care nu au nici o legătură cu bunurile intimaților.

Ca urmare, instanțele de judecată s-au eschivat de la exercitarea obligației impusă prin lege, de înlăptuire a actului de justiție, au examinat superficial circumstanțele cauzei, nu au intrat în esența litigiului și nu au apreciat toate circumstanțele și probele existente ale cauzei, pronunțând hotărâri neîntemeiate de admitere parțială a acțiunii. (vol.II, f.d.65-75)

A solicitat, admiterea cererii de recurs, casarea actelor judecătorești și pronunțarea unei hotărâri noi, de respingere a acțiunii.

Prin referința din 14 ianuarie 2019, Alla Lutîca, Grigore Lutîca și Valeriu Galocichin, reprezentați de avocatul Igor Litvinenco au solicitat declararea recursului ca inadmisibil.

Prin referința din 8 aprilie 2019, Alla Lutîca, Grigore Lutîca și Valeriu Galocichin, reprezentați de avocatul Igor Litvinenco a indicat că gardul edificat de către recurentă reprezintă o construcție și/sau o lucrare legată solid de pământ, astfel că concluzia instanțelor de judecată este corectă.

A solicitat respingerea recursului și menținerea deciziei instanței de apel.

În conformitate cu art. 434 Cod 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. Termenul de 2 luni este termen de decădere și nu poate fi restabilit.

Curtea de Apel Chișinău a pronunțat decizia contestată la 17 octombrie 2018. (vol.II, f.d.46)

Astfel, recursul declarat la 15 decembrie 2018 este în termen. (vol.II, f.d.65)

Prin încheierea din 13 martie 2019 a Curții Supreme de Justiție, recursul declarat de către Svetlana Belousova, reprezentată de avocatul Constantin Mihaila fost considerat admisibil.

Examinând materialele dosarului în raport cu argumentele invocate în recurs, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră necesar de a admite recursul, de a casa decizia instanței de apel cu remiterea cauzei spre rejudecare în instanța de apel, din considerentele ce urmează.

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

În conformitate cu art. 442 alin. (1) Cod de procedură civilă, judecând recursul declarat împotriva deciziei date în apel, instanța verifică, în limitele invocate în recurs și în baza referinței depuse de către intimat, legalitatea hotărârii atacate, fără a administra noi dovezi.

În conformitate cu art. 444 Cod de procedură civilă, recursul se examinează fără înștiințarea participanților la proces. Completul din 5 judecători decide asupra oportunității invitării tuturor participanților sau a reprezentanților acestora pentru a se pronunța cu privire la problemele de legalitate invocate în cererea de recurs.

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.

După cum denotă actele cauzei, în baza contractului de vânzare-cumpărare înregistrat sub nr. 2011 la 9 august 2003, încheiat între Nina Popovici și Svetlana

Belousova, ultima a devenit proprietara imobilului situat în XXXX, str. XXXX, cu 2/5 cotă-parte din casa de locuit, care constă din 5 camere cu suprafața totală de 79,1 m<sup>2</sup>, inclusiv suprafața locativă 58,0 m<sup>2</sup>, cu construcții auxiliare, și anume: 2 verande, 2 bucătării de vară, șură, garaj, beci și 3 garduri, amplasate pe un teren aferent, ce se află în posesie, cu suprafața de 450 m<sup>2</sup>. (f.d. 144-145, vol.I)

Pct. 4 al contractului menționat, prevede expres că în proprietatea cumpărătorului trece 2/5 cotă-parte din casa de locuit situată în XXXX, str. XXXX, cu nr. cadastral 010021022701, și anume: demisol (locativă nr. 4 – 9,2 m<sup>2</sup>, locativă nr. 3 – 11,3 m<sup>2</sup>, coridor nr. 2 – 5, 0 m<sup>2</sup>, cămară nr. 1 – 4,6 m<sup>2</sup>), lit. a1 – veranda, lit. 7 – garaj, lit. 8 – bucătăria de vară, lit. 9 –beci – cu acordul coproprietarilor. Cumpărătorul intră în drept și de fapt în stăpânirea imobilului din momentul înregistrării prezentului contract în Registrul cadastral.

S-a stabilit cu certitudine că în XXXX, str. XXXX, pe terenul cu nr. cadastral XXXX, cu suprafața de 0,0672 ha, constr. 04 a fost demolată, iar casa de locuit individuală cu nr. cadastral XXXX.01, cu suprafața de 96 m.p. și casa de locuit individuală cu nr. cadastral XXXX.06, cu suprafața de 58,8 m.p., construcțiile accesorii cu nr. cadastrale XXXX.03, cu suprafața de 29.3 m.p. și XXXX.04, cu suprafața de 43 m.p., cu 3/20 cotă – parte, aparține lui Valeriu Galocichin, în baza certificatului de moștenitor legal, supus înregistrării la 4 ianuarie 2003 (f.d. 49, vol.I), iar bunul imobil cu nr. cadastral XXXX, cu 3/20 cotă-parte, aparține lui Valeriu Galocichin, în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 6674 din 13 noiembrie 2012.

La fel, prin Extrasul din Registrul bunurilor imobile, s-a stabilit că bunul imobil cu nr. cadastrale XXXX.01, XXXX.03, XXXX.04 și XXXX.06 cu 2/5 cotă – parte, aparține Svetlanei Belousova, în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 5011 din 9 august 2003 și procesului-verbal de recepție finală nr. 657-i din 1 august 2006, supus înregistrării la 11 august 2003. (f.d. 50, vol.I) Bunul imobil cu nr. cadastral XXXX, aparține cu 2/5 cotă-parte Svetlanei Belousova, în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 9467 din 9 decembrie 2009.

Bunul imobil cu nr. cadastrale XXXX.01, XXXX.03, XXXX.04 și XXXX.06 cu 9/20 cotă – parte, aparține Alla Luțica și Grigore Luțica, în baza contractului de înstrăinare cu condiția întreținerii pe viață nr. 2804 din 23 iulie 2004, supus înregistrării la 14 septembrie 2004. (f.d. 50, vol.I) Bunul imobil cu nr. cadastral XXXX, aparține cu 9/20 cotă-parte Allei Luțica și lui Grigore Luțica, în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 4715 din 30 mai 2011.

Conform raportului de expertiză judiciară nr. 529 din 18 aprilie 2016 a CNEJ, s-a stabilit că singura variantă optimă de împărțire din punct de vedere tehnic a sectorului de teren situat în XXXX, str. XXXX, în care suprafața din teren ce revine fiecărei părți este maxim apropiată de suprafața ce le revine conform cotelor părți ideale deținute este: Partea 1 – 240 m<sup>2</sup> (Svetlana Belousova); Partea 2 – 320 m<sup>2</sup> (Allei Luțica și lui Valeriu Galocichin). Folosința comună Partea 1 și Partea 2 – 112 m<sup>2</sup> (dnei Svetlanei Belousova, Allei Luțica și lui Valeriu Galocichi) (f.d. 59-65, vol.I)

S-a constatat că prin hotărârea din 24 decembrie 2013 a Judecătoriei Centru, mun. Chișinău, menținută prin decizia din 4 martie 2014 a Colegiului penal al Curții de Apel Chișinău, a fost încetat procesul contravențional intentat în privința

Svetlanei Belousova, pe semnele comiterii contravenției prevăzute de art. 179 Cod contravențional, deoarece nu există faptul contravenției. (f.d. 67-68, 109, vol.I)

La rândul său, Pașaportul tehnic, în care au fost indicați proprietarii casei de locuit, Nina Popovici cu 2/5 cotă-parte, Nadejda Galocichina cu 9/20 cotă-parte și Valerii Galocichin cu 3/20 cotă-parte, include caracteristica clădirilor și construcțiilor aflate în sectorul locativ individual din str. XXXX, XXXX. (f.d. 146-149, vol.I)

Este cert și faptul că potrivit procesului-verbal de recepție finală nr. 657-i din 1 august 2006, a fost recepționată casa de locuit lit. B reamenajată din bucătărie de vară din str. XXXX. Comisia de recepție finală motivează propunerea făcută prin certificatul ce vizează stabilirea regimului urban nr. 1191i/05 din 12 decembrie 2005 și Raportul de expertiză nr. 238-04-05/T. (f.d. 173-176, vol.I)

Prin constatarea specialistului Agenției Relații Funciare și Cadastru a RM, SRL „Geocadgrup” din 13 septembrie 2012, a fost stabilită o variantă posibilă a formării bunului imobil. (f.d. 183-198, vol.I)

Totodată, s-a prezentat Proiectul de formare (prin divizare) și Planul geometric a bunului imobil nou format. (f.d. 202-204, vol.I)

La fel, s-a stabilit că pe rolul instanțelor de judecată, între părțile litigiului, se află în examinare o cerere de chemare în judecată, referitor la partajarea averii comune.

Astfel, prin hotărârea din 13 noiembrie 2012 a Judecătoriei Centru, mun. Chișinău a fost admisă cererea depusă de Svetlana Belousova, au fost partajate bunurile imobile aflate în proprietate comună amplasate în mun. Chișinău, str. XXXX, conform concluziei specialistului din 13 septembrie 2012. (f.d. 207-210, vol.I)

Fiind investită cu judecarea speței în cauză, prima instanță a ajuns la concluzia admiterii parțiale a acțiunii depuse de către Alla Lutîca, Grigore Lutîca și Valeriu Galocichin, fiind obligată Svetlana Belousova să demoleze construcția - casa de locuit nr. cadastral XXXX.06, situată în XXXX, str. XXXX, în dimensiunile în care a fost mărită, reamenajată și construită terasa lit. b) în lipsa autorizației de construire și gardul edificat pe terenul cu nr. cadastral XXXX, situat în XXXX, str. XXXX care desparte construcția cu nr. cadastral XXXX.06 de construcția cu nr. cadastral XXXX.03 situate în XXXX, str. XXXX. (f.d. 126-128, vol.I)

Judecând apelul declarat de către Svetlana Belousova, Curtea de Apel Chișinău a respins apelul Svetlanei Belousova și a menținut hotărârea din 31 martie 2017 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru.

Pentru a decide astfel, instanțele de judecată au reținut prevederile art. 315 alin. (1), 316 alin. (1), (2), 347 alin. (1), (2), 372 alin. (1), 376 alin. (1), (2), 377 alin. (1), (2) și 379 alin. (1), (2) ale Codului civil, art. 123 alin. (6) Cod de procedură civilă.

Instanțele de judecată au constatat că la edificarea anexei cu dimensiunile 5,35m x 2,9m, (terasa lit. b anexă la casa de locuit lit. B(06), Svetlana Belousova a încălcat în raport cu coproprietarii Alla Lutîca, Grigore Lutîca și Valeriu Galocichin normele de drept ce reglementează folosința bunului în proprietate comună pe cote-părți.

Or, Svetlana Belousova a demarat lucrările de construcții în lipsa unei hotărâri judecătorești irevocabile referitoare la stabilirea modului de folosire a bunurilor comune, fără a obține acordul tuturor coproprietarilor la reamenajarea și mărirea în dimensiuni a casei de locuit, inclusiv prin construirea terasei litera b) ca anexă la casa de locuit lit. B(06) și fără a ține cont de faptul că modificările/reconstrucțiile au rezultat cu schimbarea destinației bunului, aducând atingere drepturilor celorlalți coproprietari.

La rândul său, realizarea actelor de gestiune asupra construcțiilor proprietate comună pe cote-părți de către unul din proprietari, în speță, de către Svetlana Belousova constituie o ingerință inadmisibilă în dreptul reclamantilor, motiv pentru care pretenția cu privire la demolarea construcției a fost considerată întemeiată, din care considerent a fost admisă.

Subsecvent, admiterii cerinței enunțate cu privire la demolarea construcției, instanțele de judecată au apreciat ca întemeiată și pretenția privind încasarea cheltuielilor de judecată, or, potrivit art. 94 alin. (1) Cod 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. (vol. I, f.d.126-128, vol. II, f.d.47-56)

Instanța de recurs conchide, 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, fapt ce vine în contradicție cu normele de drept material și procedural.

În conformitate cu art. 432 alin. (2) Cod de procedură civilă, se consideră că normele de drept material au fost încălcate sau aplicate eronat în cazul în care instanța judecătorească: a) nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată; b) a aplicat o lege care nu trebuia să fie aplicată; b<sup>1</sup>) a aplicat o lege care a fost declarată neconstituțională; c) a interpretat în mod eronat legea; d) a aplicat în mod eronat analogia legii sau analogia dreptului.

În conformitate cu art. 118 alin. (3) Cod de procedură civilă, circumstanțele care au importanță pentru soluționarea justă a pricinii sunt 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 susținerea opiniei enunțate instanța de recurs precizează că în partea motivată a deciziei pronunțate la 17 octombrie 2018 instanța de apel a făcut referire la faptul că Svetlana Belousova a demarat lucrările de construcții în lipsa unei hotărâri judecătorești irevocabile referitoare la stabilirea modului de folosire a bunurilor comune, fără a obține acordul tuturor coproprietarilor la reamenajarea și mărirea în dimensiuni a casei de locuit, inclusiv prin construirea terasei litera b) ca anexă la casa de locuit lit. B (06) și fără a ține cont că modificările/reconstrucțiile au rezultat cu schimbarea destinației bunului aducând atingere drepturilor celorlalți coproprietari, precum și a micșorat suprafața.

Însă, din procesul-verbal al ședinței de judecată din 17 octombrie 2018 a Curții de Apel Chișinău, rezultă că instanța de apel de fapt nu a cercetat probele anexate la cererea de apel suplimentară, prezentată de către Svetlana Belousova. (f.d. 44-45).

Pe când, în conformitate cu art. 383 alin. (1) Cod de procedură civilă, care reglementează aspecte ce țin de cercetarea probelor în cadrul examinării apelului, după explicațiile participanților la proces, instanța de apel verifică probele administrate în prima instanță și cele prezentate în instanța de apel în condițiile art.372.

Iar, în accepțiunea art. 372 alin. (1) Cod de procedură civilă, părțile și alți participanți la proces au dreptul să prezinte noi probe dacă acestea respectă prevederile art.119<sup>1</sup> alin. (2), dacă acestea nu au fost reclamate de către prima instanță la cererea participanților la proces sau dacă au fost restituite în mod nejustificat de către prima instanță.

În conformitate cu art. 373 alin. (1) și (2) Cod 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; 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 consfințite în norma enunțată, instanța de recurs reține că contrar acestor prevederi, instanța de apel judecând apelul a trecut în mod superficial asupra circumstanțelor cauzei, referindu-se doar la susținerile Aliei Lutîca, Grigore Lutîca și Valeriu Galocichin, fără a examina legalitatea și temeinicia hotărârii supusă apelului sub toate aspectele, în raport cu regulile și legislația ce guvernează litigiul în cauză.

Sub acest aspect este de observat și faptul că deși, în cererea de apel și cererea de apel suplimentară din 11 decembrie 2017 (f.d. 158, vol.I) se reflectă poziția apelantei în cumul cu probele anexate în acest sens, acestea au rămas fără o apreciere clară din partea instanței de apel.

La caz, este incident și art. 25 alin. (1) Cod de procedură civilă, care prevede că instanța trebuie să cerceteze direct și nemijlocit probele, să asculte explicațiile părților și intervenienților, depozițiile martorilor, concluziile expertului, consultațiile și explicațiile specialistului, să ia cunoștință de înscrisuri, să cerceteze probele materiale, să audieze înregistrările audio și să vizioneze înregistrările video, să emită hotărârea numai în temeiul circumstanțelor constatate și al probelor cercetate și verificate în ședință de judecată.

Prezintă relevanță și prevederile art. 379 alin. (1) și (2), 389 alin. (1), 390 alin. (1) ale Codului civil (în vigoare la momentul examinării cauzei), care stipulează 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. Dacă construcția sau instalația a fost ridicată respectându-se distanța de la hotar stabilită de lege, demolarea sau interzicerea exploatării acestora poate fi cerută doar în cazul în care afectarea inadmisibilă s-a produs în mod evident.

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.

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 până sau imediat după depășirea limitei.

În baza prevederilor art. 14 alin. (1) lit. l) al Legii nr. 163 din 9 iulie 2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, se pot executa fără certificat de urbanism pentru proiectare și fără autorizație de construire lucrările care nu modifică structura de rezistență, aspectul exterior, caracteristicile inițiale ale construcțiilor și ale instalațiilor aferente. Din categoria acestor lucrări fac parte construcții auxiliare, anexe cu suprafața construită de până la 15 m<sup>2</sup> la casele de locuit particulare, amplasate pe terenuri private.

Astfel, luând în considerație prevederile enunțate supra, precum și materialele cercetate, se atestă că reclamantii - intimați Alla Lutîca, Grigore Lutîca și Valeriu Galocichin au tolerat reconstrucția vecinei sale, Svetlana Belousova, începând cu anii 2004-2005, or, Alla Lutîca, Grigore Lutîca și Valeriu Galocichin nu au indicat prin ce anume, începând cu anul 2016 se atentează în mod inadmisibil asupra terenului lor, ținând cont că la 1 august 2006 a fost întocmit procesul – verbal de recepție finală, prin care a fost recepționată casa de locuit lit. B reamenajată din bucătărie de vară din str. XXXX. (f.d. 173-176, vol.I)

În sprijinul poziției exprimate, se va evidenția că în baza contractului de vânzare-cumpărare înregistrat sub nr. 2011 la 9 august 2003, încheiat între Nina Popovici și Svetlana Belousova, ultima a devenit proprietara imobilului situat în XXXX, str. XXXX, cu 2/5 cotă-parte din casa de locuit cu nr. cadastral 010021022701, și anume: demisol (locativă nr. 4 – 9,2 m<sup>2</sup>, locativă nr. 3 – 11,3 m<sup>2</sup>, coridor nr. 2 – 5, 0 m<sup>2</sup>, cămară nr. 1 – 4,6 m<sup>2</sup>), lit. a1 – veranda, lit. 7 – garaj, lit. 8 – bucătăria de vară, lit. 9 –beci – cu acordul coproprietarilor. (f.d. 144, vol.I)

Prin urmare, instanța de recurs reține că prin hotărârea din 24 decembrie 2013 a Judecătoriei Centru, mun. Chișinău, menținută prin decizia din 4 martie 2014 a Colegiului penal al Curții de Apel Chișinău, a fost încetat procesul contravențional intentat în privința Svetlanei Belousova, pe semnele comiterii contravenției prevăzute de art. 179 Cod contravențional, deoarece nu există faptul contravenției. (f.d. 67-68, 109, vol. I)

Astfel, Colegiul penal al Curții de Apel Chișinău, având în susținere prevederile art. 14 alin. (1) lit. l) al Legii nr. 163 din 9 iulie 2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, a constatat că construcția auxiliară efectuată nu face parte din categoria lucrărilor de construcție ce necesită certificat de urbanism, dar a fost efectuată la o casă particulară, pe un teren privat aflat în proprietatea privată a Svetlanei Belousova și nu depășește suprafața de 15 m<sup>2</sup>.

Respectiv, la caz, instanța de recurs menționează că Curtea de Apel Chișinău la adoptarea deciziei, prin care a respins apelul și a menținut hotărârea primei instanțe, admitând în parte acțiunea, a examinat superficial materialele cauzei, or, 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 până sau imediat după depășirea limitei.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție mai reține că prin hotărârea din 13 noiembrie 2012 a Judecătorei Centru, mun. Chișinău a fost admisă cererea depusă de Svetlana Belousova, au fost partajate bunurile imobile aflate în proprietate comună amplasate în XXXX, str. XXXX, conform concluziei specialistului din 13 septembrie 2012, or, Alla Lutîca, Grigore Lutîca și Valeriu Galocichin nu și-au înaintat anumite obiecții față de constatarea specialistului privind modalitatea de partajare a proprietății comune, cu toate că aveau la disponibilitate. (f.d. 209, vol.I)

În această ordine de idei, instanța de recurs consideră că, Curtea de Apel Chișinău, ignorând prevederile Codului civil menționate supra, precum și a Legii nr. 163 din 9 iulie 2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, în mod superficial a trecut asupra circumstanțelor cauzei, aplicând pripit speței art. 379 Codul civil, or, construcția auxiliară efectuată nu face parte din categoria lucrărilor de construcție ce necesită certificat de urbanism și nu depășește suprafața de 15 m<sup>2</sup>.

În acest sens, se va remarca că unul din argumentele, asupra cărui a insistat Svetlana Belousova pe parcursul judecării cauzei în instanța de apel este faptul că la 18 martie 2005, OCT Chișinău a eliberat certificatul despre rezultatele inspectării casei de locuit reconstruite (lit. B), iar ulterior la 12 decembrie 2005 i-a fost eliberat de Primăria mun. Chișinău, certificatul privind stabilirea regimului urban din 12 decembrie 2005, probe care au fost anexate la cererea de apel suplimentară din 11 decembrie 2017.

Instanța de apel, însă, fără a intra în esența acestui argument și fără a supune verificării argumentul dat în raport cu prevederile legale sub imperiul căror urmează a fi judecat prezentul litigiu a constatat că cererea Allei Lutîca, Grigore Lutîca și Valeriu Galocichin urmează a fi admisă, din motiv că acțiunea este parțial întemeiată.

Or, în rezultatul reamenajării și reconstruirii bucătăriei de vară, conform procesului-verbal de recepție finală din 1 august 2006, a fost dată în exploatare noua construcție, inclusă sub denumirea de casă de locuit lit. B, cu două nivele, reamenajată din bucătăria de vară și anexă, din XXXX, str. XXXX, care ulterior a fost înregistrată la OCT Chișinău la 14 iulie 2006, cu nr. cadastral XXXX, anumite pretenții de la Alla Lutîca, Grigore Lutîca și Valeriu Galocichin nu au parvenit.

La acest segment, instanța de recurs consideră necesar de a nota și faptul că Alla Lutîca, Grigore Lutîca și Valeriu Galocichin, invocând atentarea în mod inadmisibil asupra terenului lor și edificarea unei construcții neautorizate de către Svetlana Belousova, nu au contestat în ordinea contenciosului administrativ procesul – verbal de recepție finală din 1 august 2006, prin care a fost recepționată casa de locuit lit. B reamenajată din bucătărie de vară din str. XXXX.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție mai remarcă că la materialele cauzei nu se regăsește nicio schemă de amplasare, care să arate prezența unei construcții edificate pe terenul litigios și care să afecteze în mod inadmisibil cotele-părți ale Allei Lutîca, a lui Grigore Lutîca și Valeriu Galocichin.

Mai mult, materialul probator al cauzei, reflectă că Svetlana Belousova a procurat de la Primăria mun. Chișinău, în baza contractului de vânzare-cumpărare a terenului, precum și în conformitate cu decizia nr. 10/15-102 din 22 octombrie 2009 „Cu privire la autentificarea dreptului de proprietate privată comună asupra lotului de pământ din str. XXXX dlor Valeriu Galocichin, Alla Lutîca și Svetlana Belousova”, terenul situat în XXXX, str. XXXX, conform planului anexat, cu o suprafață totală ce constituie 2/5 cotă-parte din 672 mp, teren destinat pentru exploatarea și deservirea casei de locuit particulare și a susținut pe tot parcursul examinării cauzei că construcția edificată nu depășește suprafața terenului aflată în proprietate sa, de 2/5 cotă - parte. (f.d. 177-182, vol.I)

Finalmente, se va evidenția că gardul care delimita teritoriul ce îi revenea familiei Belousova și familiei Lutîca în XXXX, str. XXXX, a existat și până la reconstrucția acestuia de către Svetlana Belousova, or, actele ce se conțin la materialul probator al cauzei, nu indică sub niciun aspect referitor la depășirea terenului atribuit Svetlanei Belousova, în baza contractului de vânzare-cumpărare înregistrat sub nr. 2011 la 9 august 2003, încheiat între Nina Popovici și Svetlana Belousova, prin care ultima a devenit proprietara imobilului situat în XXXX, str. XXXX, cu 2/5 cotă-parte din casa de locuit, care constă din 5 camere cu suprafața totală de 79,1 m<sup>2</sup>, inclusiv suprafața locativă 58,0 m<sup>2</sup>, cu construcții auxiliare, și anume: 2 verande, 2 bucătării de vară, șură, garaj, beci , inclusiv și 3 garduri, amplasate pe un teren aferent, ce se află în posesie, cu suprafața de 450 m<sup>2</sup>. (f.d. 144-145, vol.I)

Astfel, reieșind din specificul acțiunii deduse judecării, precum și în scopul stabilirii temeiniciei sau netemeiniciei pretențiilor, alături de cele constatate, era indispensabil de a examina cauza în fond și de a verifica cerințele formulate prin prisma particularităților instituite de normele Codului civil și altor legi aplicabile la caz, astfel aceste circumstanțe au rămas fără o apreciere adecvată de către instanța de apel, deși urmau a fi verificate și analizate minuțios întru soluționarea corectă a litigiului.

Ca urmare, 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 aprecierii. 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.

În contextul dat, instanța de recurs complinește că cele descrise cert indică la examinarea superficială a cauzei, fără a fi supusă controlului temeinicia și corectitudinea soluției date de prima instanță prin prisma prevederilor legale.

În speță, prezintă relevanță și faptul că folosirea criteriilor pentru determinarea corectă a naturii juridice a litigiului dat, reieșind din specificul acestuia, presupune prin sine lămurirea completă și pe bază de dovezi certe a situației de fapt, care, este diferită de la caz la caz.

Sub aspectul celor relatate se constată că soluția instanței de apel nu conține o argumentare clară din care să rezulte procesul deliberării și adoptării soluției la care s-a ajuns, astfel instanța de recurs fiind în imposibilitate să exercite controlul

judiciar asupra unei asemenea soluții și să verifice temeinicia și legalitatea hotărârii atacate cu privire la oricare dintre motivele prevăzute de lege.

Distinct de cele mai sus arătate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că decizia instanței de apel urmează a fi casată cu remiterea cauzei spre rejudecare în instanța de apel.

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

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. c), art. 445 alin. (3) Cod de procedură civilă, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție

decide:

Se admite recursul declarat de către Svetlana Belousova, reprezentată de avocatul Constantin Mihaila.

Se casează decizia din 17 octombrie 2018 a Curții de Apel Chișinău, în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de către Alla Lutîca, Grigore Lutîca și Valeriu Galocichin împotriva Svetlanei Belousova și Primăriei municipiului Chișinău cu privire la demolarea construcției, cu remiterea cauzei spre rejudecare la Curtea de Apel Chișinău, de un alt complet de judecată.

Decizia nu se supune niciunei căi de atac.

Președintele ședinței,  
judecătorul

Valeriu Doagă

judecătorii

Mariana Pitic

Iurie Bejenaru

Nina Vascan

Tamara Chișca-Doneva