

Dosarul nr. 2ra-860/2019

Prima instanță, Judecătoria Chișinău, sediul Rîșcani (C. Vîrlan)  
Instanța de apel, Curtea de Apel Chișinău (N. Simciuc, I. Țurcanu, I. Cotruță)

## DECIZIE

29 mai 2019

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul  
judecătorii

Oleg Sternioală  
Ala Cobăneanu  
Svetlana Filincova  
Victor Burduh  
Galina Stratulat

examinând recursul declarat de către Ecaterina Cudiuchina, reprezentată de avocatul Eduard Iftodii,

în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Ecaterina Cudiuchina împotriva lui Gheorghe Budoianu și Valentinei Antoniu, intervenient accesoriu Consiliul municipal Chișinău cu privire la înlăturarea obstacolelor în exercitarea dreptului de proprietate și de posesie, obligarea demolării gardului, determinarea în natură a cotelor părți de posesie asupra terenului, constatarea nulității a Acordului adițional la contractul de vânzare-cumpărare, cu repunerea părților în poziția inițială,

și cererea reconvențională depusă de Gheorghe Budoianu împotriva Ecaterinei Cudiuchina cu privire la înlăturarea obstacolelor în folosirea terenului și obligarea demolării construcțiilor neautorizate,

împotriva deciziei din 19 septembrie 2018 a Curții de Apel Chișinău prin care s-a admis apelul declarat de Ecaterina Cudiuchina, reprezentată de avocatul Eduard Iftodii, s-a casat parțial hotărârea din 07 decembrie 2017 a Judecătoria Chișinău, sediul Rîșcani și s-a emis în parte o nouă hotărâre,

### c o n s t a ț ă :

La 24 august 2012 Ecaterina Cudiuchina a depus cerere de chemare în judecată împotriva lui Gheorghe Budoianu și Valentinei Antoniu, intervenient accesoriu Consiliul municipal Chișinău cu privire la obligarea demolării din cont propriu a gardului construit ilegal în segmentul pe planul geometric 4-4,9; 7,8-17,9 str. XXXXX.

În motivarea acțiunii reclamanta a indicat că este proprietară a bunului imobil cu nr. cadastral XXXXX , de pe str. XXXXX, situat pe un teren de 0,0393 ha, proprietate municipală. Acest lot de pământ este folosit în comun și de vecinul său - familia Buduianu, proprietar al bunului imobil XXXXX.

Alt vecin este și familia Antoniu, proprietară a bunului imobil XXXXX

situat pe str. XXXXX.

A menționat reclamanta că a devenit proprietară al acestui bun imobil în baza contractului de vânzare-cumpărare din 08 noiembrie 2010 (vînzător Știțberg Ion și Știțberg Galina) în care este indicat, că bunul imobil este amplasat pe terenul de pămînt cu numărul cadastral XXXXX cu suprafața de 0,0393 ha. Aceste date au fost confirmate prin Extrasul OCT Chișinău.

Vecinii săi Budoianu și Antoniu, fiind în relații de rudenie, fără temeieri legale și fără a coordona cu vecinii, samovolnic au acaparat o porțiune din terenul curții de pe str. XXXXX (pe linia planului geometric 12-20 și au edificat un gard din piatră capital (lit. 11 al planului localității).

A afirmat că acțiunile ilegale ale pârâților, îi crează impedimente în folosirea lotului de pămînt, precum și efectuarea lucrărilor de întreținere a bunului imobil. A concretizat că achită totalmente impozitul funciar al acestui lot de pămînt, fapt confirmat prin bonurile de plată.

În afară de aceasta în mod abuziv și evident cu rea credință au încercat să le privatizeze fără coordonarea și fără acordul reclamantului, însă aceste acțiuni au fost oprite de Consiliul mun. Chișinău și Primăria Chișinău.

A relatat că de nenumărate ori a solicitat de la vecini, în mod amiabil, să demoleze gardul construit ilegal și alte construcții, pentru a nu-i încălca drepturile sale. Aceste adresări însă nu au dat nici un rezultat.

Ulterior reclamanta a depus o cerere de modificare a acțiunii prin care a solicitat obligarea pârâtei Valentina Antoniu să demoleze gardul, ce desparte terenul cu număr cadastral XXXXX, care se află în posesia reclamantei, și terenul cu număr cadastral XXXXX, care se află în proprietatea pârâtei, în partea care în care depășește hotarele din Planul geometric pe segmentele 8-9, 9-10, 10-11, 11-12; determinarea în natură a cotelor părți ale dreptului de posesiune asupra terenului cu număr cadastral 0100420.130, care se află în posesia comună a Ecaterinei Cudiuchina și a lui Gheorghe Budoianu.

În motivare a indicat că terenul cu număr cadastral XXXXX, care se află în posesia reclamantei, și terenul cu număr cadastral XXXXX, care se află în proprietatea pârâtei Valentinei Antoniu sunt terenuri învecinate.

Pârâta Valentina Antoniu a edificat un gard, la hotarul acestor două terenuri, în așa mod încât îi îngreșește accesul reclamantei la pereții casei de locuit, care îi aparține cu drept de proprietate privată.

De asemenea, acest gard deviază evident și considerabil de la hotarele stabilite în Planurile geometrice ale terenului cu număr cadastral XXXXX și terenul cu număr cadastral XXXXX, și anume segmentele 8-9, 9-10, 10-11, 11-12, astfel încălcând flagrant dreptul de vecinătate și dreptul de posesie a Ecaterinei Cudiuchina asupra terenului cu număr cadastral XXXXX.

A specificat reclamanta că la moment, terenului cu număr cadastral XXXXX, se află în posesia comună a reclamantei și pârâtului Gheorghe Budoianu, ambii având în proprietatea privată case de locuit, amplasate pe acest teren.

Pârâtul Gheorghe Budoianu samovolnic a edificat un gard, determinând în mod unilateral și abuziv cotele în natură a dreptului de posesie asupra terenului, care nu sunt echitabile și corecte.

Până în prezent, co-posesorii terenului cu număr cadastral XXXXX nu au ajuns la o înțelegere referitor la cotele în natură a dreptului de posesie asupra terenului, iar toate încercările s-au soldat doar cu conflicte.

Pe parcursul examinării cauzei, Ecaterina Cudiuchina a depus o cerere de completare a acțiunii, solicitând constatarea nulității Acordului adițional la contractul de vânzare-cumpărare nr.3019 din 13 iulie 1999, încheiat la 10 iulie 2013, cu repunerea părților în poziția inițială, și radierea înscrisurilor din Registrul bunurilor imobile.

Gheorghe Budoianu a depus acțiune reconvențională împotriva Ecaterinei Cudiuchina prin care a solicitat obligarea acesteia să desființeze/ demoleze etajul 2 a casei de locuit din str. XXXXX, construit în mod abuziv și ilegal pe motivul că îi acoperă și limitează considerabil pătrunderea luminii prin fereastra în casa de locuit, îi crează obstacole de a repara pereții exteriori a casei; obligarea Ecaterinei Cudiuchina să desființeze/demoleze construcția auxiliară, șura de după casa de locuit din str. XXXXX, deoarece îi crează obstacole de a repara pereții exteriori ai casei; obligarea înlăturării tuturor obstacolelor care îi îngreșesc deservirea casei ce îi aparține cu drept de proprietate, încasarea de la Ecaterina Cudiuchina a prejudiciul material și moral în sumă de 100 000 de lei.

În motivarea acțiunii a menționat că este proprietarul casei de locuit de pe str. XXXXX, iar Ecaterina Cudiuchina este vecina sa, și au ogradă comună și teren comun. În anul 2011-2012 pârâta a construit etajul 2 și șura de după casa fără acordul său în mod abuziv și neautorizat. Etajul 2 a casei de locuit acoperă pătrunderea luminii în casa de locuit. Din cauza nepătrunderii luminii solare apare în interiorul casei pe pereți umezeală și mucegai.

A specificat că de nenumărate ori s-a adresat în diferite instituții ale statului cu petiții să fie luate măsuri de rigoare față de pârâta Ecaterina Cudiuchina pentru acțiunile ilegale și construcțiile samovolnice și abuzive neautorizate. Construcțiile neautorizate sunt edificate la 0,30 m de la casa ce îi aparține cu drept de proprietate, fapt ce îi crează obstacole în deservire pereților din exterior.

Totodată a relatat că până a deveni proprietară al bunului imobil Ecaterina Cudiuchina au mai fost patru proprietari dar nici unul nu a încălcat dreptul de vecinătate așa de obraznic ca aceasta.

Prin hotărârea din 07 decembrie 2017 a Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani acțiunea depusă de Ecaterina Cudiuchina a fost respinsă ca neîntemeiată, iar acțiunea reconvențională depusă de Gheorghe Budoianu a fost respinsă ca nefondată.

La 26 decembrie 2017 Ecaterina Cudiuchina, reprezentată de avocatul Eduard Iftodii a declarat apel împotriva hotărârii din 07 decembrie 2017 a Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani, solicitând admiterea acestuia, casarea hotărârii primei instanțe cu emiterea unei noi hotărâri prin care acțiunea depusă de Ecaterina Cudiuchina să fie admisă integral.

Prin decizia din 19 septembrie 2018 a Curții de Apel Chișinău, s-a admis apelul declarat de Ecaterina Cudiuchina, reprezentată de avocatul Eduard Iftodii, casată hotărârea din 07 decembrie 2017 a Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani în partea respingerii acțiunii depusă de Ecaterina Cudiuchina și în partea dată a fost emisă o nouă hotărâre prin care cererea de chemare în judecată depusă de

Ecaterina Cudiuchina a fost respinsă ca nefondată; în partea respingerii acțiunii reconvenționale depusă de Gheorghe Budoianu a fost menținută hotărârea.

La 07 martie 2019 Ecaterina Cudiuchina, reprezentată de avocatul Eduard Iftodii a depus recurs împotriva deciziei din 19 septembrie 2018 a Curții de Apel Chișinău, solicitând admiterea acestuia, casarea deciziei instanței de apel cu remiterea cauzei la rejudecare în instanța de apel.

În motivarea recursului a indicat că instanțele de judecată inferioare la emiterea hotărârilor judecătorești au încălcat și aplicat eronat normele de drept material, totodată au admis și săvârșirea unor încălcări care au dus la aprecierea arbitrară a probelor și constatarea insuficientă a circumstanțelor de fapt.

A menționat că instanța de apel incorect a determinat obiectul litigiului dat, considerând că acesta constă în înlăturarea obstacolelor în exercitarea dreptului de proprietate asupra terenului, însă în realitate, după cum rezultă din cererea de completare a cererii de chemare în judecată depusă de Ecaterina Cudiuchina, obiectul litigiului fiind înlăturarea obstacolelor în exercitarea dreptului de proprietate asupra casei de locuit prin edificarea ilegală de către Valentina Antoniuț a unui gard, care îngreuează accesul spre unul din peretele și geamul recurenteii.

A susținut că gardul dat a fost edificat de Valentina Antoniuț după ce a fost încheiat la 10 iulie 2013 cu Primăria mun. Chișinău a acordului adițional la contractul de vânzare-cumpărare a terenului nr.3019 din 13 iulie 1999, conform căruia mai procură suplimentar 70 m. p., mărindu-și suprafața terenului până la 689 m.p..

Recurenta a specificat că nu a invocat niciodată că terenul pe care este amplasată casa de locuit individuală cu nr. cadastral XXXXX cu suprafața de 135,60 m.p. de pe adresa: mun. XXXXX îi aparține cu drept de proprietate, ci, din potrivă a menționat că terenul îi aparține cu drept de posesie, proprietatea fiind municipală, motiv din care a solicitat prin cererea de chemare în judecată determinarea în natură a cotelor părți ale dreptului de posesie asupra terenului cu nr. cadastral XXXXX ce se află în posesia comună a dânzei și a lui Gheorghe Budoianu.

Consideră că determinarea eronată a obiectului litigiului de către instanța de apel a dus la aprecierea eronată a circumstanțelor de fapt a cauzei și la aplicarea eronată a normelor de drept material, iar în cele din urmă la adoptarea unei soluții greșite.

Totodată a relatat recurenta că Valentina Antoniuț după ce și-a mărit suprafața terenului, a demolat gardul care a existat până atunci și a edificat un gard capital, acaparând ilegal tot terenul până la peretele casei de locuit cu nr. cadastral XXXXX, ce îi aparține cu drept de proprietate recurentei, iar astfel, segmentele 9-10, 10-11, 11-12 din planul cadastral (geometric) din 03 ianuarie 2014 de facto au încetat să mai existe.

În rezultat, recurenta menționează că i-a fost îngreuit trecerea spre terenul său și peretele casei de locuit.

Deasemenea, s-a menționat că instanța de apel nu s-a expus nici într-un mod asupra temeiurilor de constatare a nulității acordului adițional la contractul de vânzare-cumpărare a terenului nr.3019 din 13 iulie 1999, încheiat la 10 iulie 2013

între Primăria mun. Chișinău și Valentina Antoniu.

În acest sens a indicat că legislația în vigoare prevede expres că vânzarea-cumpărarea pământului din domeniul privat al mun. Chișinău se efectuează în baza deciziei Consiliului mun. Chișinău prin licitație publică, pe când din Acordul adițional menționat se atestă că la baza încheierii acestuia a servit dispoziția Primarului General al mun. Chișinău nr.502-dc din 04 decembrie 2008, fără petrecerea oricărei licitații.

La 08 mai 2019 Valentina Antoniu, reprezentată de avocatul Valentin Enachi, a depus referință prin care a solicitat respingerea recursului și menținerea deciziei instanței de apel.

La 25 aprilie 2019 Consiliul mun. Chișinău a depus referință împotriva recursului declarat de Ecaterina Cudiuchina, reprezentată de avocatul Eduard Iftodii, solicitând respingerea recursului cu menținerea deciziei din 19 septembrie 2018 a Curții de Apel Chișinău.

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.

Materialele cauzei atestă că decizia Curții de Apel Chișinău a fost pronunțată la data de 19 septembrie 2018 și a fost expediată părților la 04 octombrie 2018, dar date care ar confirma recepționarea acesteia de către recurentă la dosar lipsesc.

Astfel, recursul, declarat la 07 martie 2019, este în termen.

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

Prin încheierea din 15 mai 2019 a Curții Supreme de Justiție completul din 3 judecători a considerat recursul declarat de Ecaterina Cudiuchina, reprezentată de avocatul Eduard Iftodii admisibil și a decis examinarea acestuia în fond de un complet din 5 judecători.

În conformitate cu art. 442 alin. (1) Codul 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.

Studiind materialele dosarului, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră necesar de a admite recursul, de a casa integral decizia instanței de apel și a remite cauza spre rejudecare în instanța de apel din considerentele ce urmează.

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.

În conformitate cu art. 432, alin. (4) Cod de procedură civilă, săvârșirea altor încălcări decât cele indicate la alin. (3) constituie temei de declarare a recursului doar în cazul și în măsura în care acestea au dus sau ar fi putut duce la

soluționarea greșită a cauzei sau în cazul în care instanța de recurs consideră că aprecierea probelor de către instanța judecătorească a fost arbitrară, sau în cazul în care erorile comise au dus la încălcarea drepturilor și libertăților fundamentale ale omului.

În conformitate cu art. 118, alin. (3) Cod de procedură civilă, circumstanțele care au importanță pentru soluționarea justă a cauzei 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.

Articolul 130, alin. (1), (2) și (3) Cod de procedură civilă, statuează că, instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare și nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul și interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege. Nici un fel de probe nu au pentru instanța judecătorească o forță probantă prestabilită fără aprecierea lor. Fiecare probă se apreciază de instanță privitor la relevanța, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă și suficiența pentru soluționarea cauzei.

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.

Materialele cauzei atestă că prin contractele de donație nr.911 din 10 iunie 1989 și nr.5-1163 din 21 mai 1996, Budoianu Gheorghii Feodorovici a donat Valentinei Antoniuț imobilului nr.9, din str. XXXXX, inclusiv, sarai, beci, poarta și gard (f.d.51-52, vol. I).

Prin contractul de vânzare-cumpărare din 29 ianuarie 1985 Nicolae Antoniuț a devenit proprietarul imobilului din str. XXXXX, iar prin contractul de vânzare-cumpărare din 23 ianuarie 1990 proprietarul imobilului dat a devenit Feodor Babâră (f.d.53-54, vol.I).

Totodată s-a mai constatat că bunul imobil din str. XXXXX a fost înstrăinat de mai multe ori, fapt confirmat prin contractele de vânzare-cumpărare nr.717 din 13 aprilie 1990 (f.d.56-57, vol.I), contractul de vânzare-cumpărare nr.2335 din 17 mai 2000 (f.d.58-59, vol.I), contractul de vânzare-cumpărare nr.3442 din 23 mai 2003 (f.d.60, vol.I).

La 08 noiembrie 2010 Ecaterina Cudiuchina a procurat de la Știțberg Ion și Știțberg Galina, proprietari ai imobilului conform contractului nr.3442 din 23 mai 2000, casa de locuit individuală cu numărul cadastral XXXXX cu suprafața de 135,60 m.p. amplasată pe un teren de pământ cu număr cadastral XXXXX cu suprafața de 0,0395 ha aflat în folosință de pe adresa mun. XXXXX (f.d.61-63, vol.I).

Tot actele cauzei atestă că la 10 iulie 2013 prin acordul adițional la contractul de vânzare-cumpărare a terenului nr.3019 din 13 iulie 1999, întocmit în

conformitate cu decizia Consiliului mun. Chișinău nr.5/30-1 din 30 mai 2013 „despre operarea unor modificări în planul cadastral asupra lotului de pământ din str. Junimea, 9” Primăria mun. Chișinău a vândut Valentinei Antoniuț terenul cu suprafața de 70 m.p. pentru deservirea și exploatarea casei de locuit particulare (f.d.117-121, vol.I).

Ecaterina Cudiuchina a înaintat acțiune în judecată împotriva lui Gheorghe Budoianu și Valentinei Antoniuț, intervenient accesoriu Consiliul municipal Chișinău, prin care a solicitat înlăturarea obstacolelor în exercitarea dreptului de proprietate și de posesie, obligarea demolării gardului, determinarea în natură a cotelor părți de posesie asupra terenului, constatarea nulității a Acordului adițional la contractul de vânzare-cumpărare, cu repunerea părților în poziția inițială, și radierea înscrisurilor din Registrul bunurilor imobile.

Ulterior, Gheorghe Budoianu a depus cererea reconvențională împotriva Ecaterinei Cudiuchina, solicitând înlăturarea obstacolelor în folosirea terenului și obligarea demolării construcțiilor neautorizate.

Fiind investită cu judecarea acțiunilor în cauză, prima instanță a ajuns la concluzia respingerii ca neîntemeiate a acțiunii depuse de Ecaterina Cudiuchina și ca nefondate a acțiunii reconvenționale înaintate de Gheorghe Budoianu.

Judecând apelul declarat de Ecaterina Cudiuchina, reprezentată de avocatul Eduard Iftodii, instanța de apel l-a admis cu casarea hotărârii primei instanțe în partea respingerii acțiunii depuse de Ecaterina Cudiuchina și emiterea în partea dată a unei noi hotărâri prin care cererea de chemare în judecată depusă de Ecaterina Cudiuchina a fost respinsă ca nefondată. În rest hotărârea a fost menținută.

În acest sens, instanța de apel a reținut că Ecaterina Cudiuchina încheind contractul de vânzare-cumpărare a imobilului din str. Junimea, 11 a devenit deținătoare cu drept de proprietate a casei de locuit cu nr. cadastral XXXXX cu suprafața de 135, 60 ha și nici de cum a terenului aferent cu suprafața de 0,093 ha, proprietarul căruia la momentul actual este autoritatea publică locală - Consiliul municipal Chișinău.

Totodată, instanța de apel a reținut că decizii de alocare a lotului de teren pentru deservirea casei nr. 11 din str. XXXXX sau măsurări pentru a determina hotarele lotului necesar pentru deservirea casei de locuit Primăria sau Consiliul municipal n-au efectuat.

În acest sens, Ecaterina Cudiuchina este posesor al terenului de pământ și nicidecum proprietar cum invocă în acțiune.

De asemenea instanța de apel consideră că prima instanță corect a conchis că, acțiunea privind înlăturarea obstacolelor în folosirea terenului de pământ, obligarea de a demola gardul, determinarea în natură a cotelor părți de posesiune asupra terenului de pământ, urmează a fi respinsă, însă neîntemeiat nu s-a expus asupra pretențiilor privind declararea nulității absolute a Acordului adițional la contractul de vânzare-cumpărare, cu repunerea părților în poziția inițială, cu radierea înscrisurilor din Registrul bunurilor imobile.

Aici, Colegiul a concluzionat că la încheierea Acordului adițional la contractul de vânzare-cumpărare au fost respectate cerințele prevăzute de lege, acestea nu încalcă ordinea publică sau bunele moravuri, respectiv temei de

constatare a nulității absolute a acestuia nu există, respectiv pretențiile date urmează a fi respinse.

Așadar, instanța de apel a decelat că nu pot fi reținute argumentele apelantei invocate și în cererea de chemare în judecată cu modificările și completările ulterioare, deoarece, la materialele cauzei a fost anexat Procesul-verbal cu privire la stabilirea hotarelor beneficiarului Valentina Antoniuț datat cu 01 iulie 1999, eliberat din arhiva Direcției Generale arhitectură, urbanism și relații funciare la data de 24 martie 2017, conform căruia hotarele existente în prezent din str. XXXXX au fost coordonate cu toți vecinii, inclusiv cu proprietara anterioară a imobilului din str. XXXXX.

Instanța de recurs conchide, însă, că o astfel de soluție este ilegală, fapt ce rezultă din examinarea superficială și arbitrară a litigiului dedus judecătii, precum și din interpretarea eronată a materialului probator administrat în cauză.

În acest sens, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție evidențiază că atât în cererea de chemare în judecată cât și în cererea de apel Ecaterina Cudiuchina a invocat că prin edificarea ilegală a gardului de către Valentina Antoniuț nu își poate exercita dreptul de proprietate asupra casei individuale de locuit, deoarece gardul este construit chiar lângă geamul casei sale și îi îngreșește accesul la acesta, însă instanța de apel nu s-a expus asupra argumentului dat.

Or, conform art.377 Cod Civil (în vigoare la data de referință) 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. Iar, conform art.379 Cod Civil (în vigoare până la 01 aprilie 2019) 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.

Mai mult, este incert și faptul dacă gardul construit de Valentina Antoniuț a fost edificat până la procurarea de către Ecaterina Cudiuchina a casei de locuit individuale situată pe adresa mun. XXXXX, sau după aceasta, or, la materialele cauzei nu sunt prezentate acte ce ar demonstra când a fost construit și dacă acesta nu depășește hotarul terenului prevăzut de planul cadastral geometric.

Drept urmare, instanța de recurs reține că instanța de apel urma să stabilească dacă gardul edificat de Valentina Antoniuț nu îngreșește dreptul de proprietate al Ecaterinei Cudiuchina, este construit legal, și nu depășește hotarele prevăzute de planul cadastral, iar, dacă existau confuzii în acest sens, instanța era în drept în conformitate cu art.148 alin. (1) Cod de procedură civilă să dispună efectuarea unei expertize, or, la materialele cauzei nu există un raport de expertiză.

La caz, se atestă ambiguă și referirea instanței de apel la procesul-verbal cu privire la stabilirea hotarelor din 01 iulie 1999 conform căruia hotarele existente din str. Junimea 9 au fost coordonate cu toți vecinii, inclusiv cu proprietara anterioară a imobilului din str. XXXXX, deoarece conform materialelor dosarului,

hotarele terenului ce aparține cu drept de proprietate Valentinei Antoniuț după anul 1999 s-au modificat.

Totodată, se atestă că Ecaterina Cudiuchina prin cererea de chemare în judecată cât și prin cererea de apel a solicitat determinarea în natură a cotelor părți ale dreptului de posesie asupra terenului cu nr. cadastral XXXXX ce se află în posesie comună a acesteia și a lui Gheorghe Budoianu, dar din decizia instanței de apel nu rezultă că ultima s-a expus asupra acesteia solicitări.

În acest context, Colegiul distinge că instanța de apel nu s-a expus asupra tuturor raționamentelor invocate de către Ecaterina Cudichina în cererea de apel, iar soluția instanței de apel nu conține o argumentare clară din care să rezulte certitudinea adoptării acesteia, având o motivare superficială, fără a fi abordate toate aspectele importante în speță.

În concluzie și în sensul art. 6 alin. (1) din Convenția Europeană pentru Apărarea Drepturilor Omului și a Libertăților Fundamentale, 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.

La rejudecare instanța de apel urmează să țină cont de cele relatate și să adopte o hotărâre legală și întemeiată.

Față de cele de preced, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a admite recursul, a casa integral decizia instanței de apel și de a remite cauza spre rejudecare în instanța de apel.

În conformitate cu art. 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 admite recursul declarat de către Ecaterina Cudiuchina, reprezentată de avocatul Eduard Iftodii,

Se casează decizia din 19 septembrie 2018 a Curții de Apel Chișinău, în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Ecaterina Cudiuchina împotriva lui Gheorghe Budoianu și Valentinei Antoniuț, intervenient accesoriu Consiliul municipal Chișinău cu privire la înlăturarea obstacolelor în exercitarea dreptului de proprietate și de posesie, obligarea demolării gardului, determinarea în natură a cotelor părți de posesie asupra terenului, constatarea nulității a Acordului adițional la contractul de vânzare-cumpărare, cu repunerea părților în poziția inițială și cererea reconvențională depusă de Gheorghe Budoianu împotriva Ecaterinei Cudiuchina cu privire la înlăturarea obstacolelor în folosirea terenului și obligarea demolării construcțiilor neautorizate, cu remiterea cauzei spre rejudecare la Curtea de Apel Chișinău, în alt complet de judecată.

Decizia nu se supune niciunei căi de atac.

Președintele ședinței,  
judecătorul

judecătorii

Oleg Sternioală

Ala Cobăneanu

Svetlana Filincova

Victor Burduh

Galina Stratulat