

prima instanță: Judecătoria Soroca, sediul Florești (jud: M. Nicorici)  
instanța de apel: Curtea de Apel Bălți (jud: I. Grosu, A. Garbuz, A. Ciobanu)

## Î N C H E I E R E

24 martie 2021

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele completului, judecătorul  
judecătorii

Dumitru Mardari  
Maria Ghervas  
Galina Stratulat

examinând admisibilitatea recursului declarat de Ana Stelea,  
în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Roman Morari și  
Alina Morari împotriva lui Sergiu Stelea și Anei Stelea cu privire la determinarea  
hotarului între bunurile imobile, demolarea construcției, și  
la cererea de chemare în judecată depusă de Roman Morari împotriva  
Primăriei or. Florești cu privire la anularea certificatului de urbanism, și  
la cererea reconvențională depusă de Sergiu Stelea împotriva lui Roman  
Morari cu privire la demolarea imobilului, declararea nulă a procesului-verbal de  
recepție finală,  
împotriva deciziei din 15 octombrie 2020 a Curții de Apel Bălți,

### c o n s t a t ă :

La 31 decembrie 2015, Roman Morari a depus cerere de chemare în judecată  
împotriva lui Sergiu Stelea cu privire la demolarea construcției.

În motivarea acțiunii a indicat că la 25 iulie 2012 a procurat bunul imobil  
situat în or. Florești, str. XXXXX, fapt confirmat de contractul de vânzare-  
cumpărare nr. 6678, autentificat de notarul Eugenia Conoval, act juridic înregistrat  
la OCT Florești.

A susținut că în urma tranzacției efectuate a devenit vecin cu pârâtul și  
coproprietari cu acesta al terenului aferent construcției.

A indicat faptul că bunul imobil este situat pe o suprafață de teren în mărime  
de 0,0547 ha.

Reclamantul a reiterat că conform certificatului eliberat de OCT Florești  
dreptul de proprietate asupra bunului imobil situat or. Florești, str. XXXXX, nr.  
cadastral 4501212158 aparține în mărime de 2/3 cotă-parte lui Sergiu Stelea bun  
imobil constituit din nr. cadastral XXXXX158.02 și nr. cadastral XXXXX158.03,  
precum și în mărime de 1/3 cotă-parte lui Roman Morari, bun imobil nr. cadastral  
XXXXX158.02 și nr. cadastral XXXXX158.03, în asemenea circumstanțe, ambii  
sunt proprietari al unui perete comun care le separă locuințele.

A menționat că la 20 noiembrie 2015 pârâtul ilegal a demolat apartamentul  
său în lipsa autorizației de la organele de resort, iar în acest sens pârâtul a avariat  
peretele care fusese comun apartamentelor, dar care la moment deja este peretele  
care aparține bunului reclamantului și care este deteriorat.

Reclamantul a mai indicat că actualmente este în imposibilitate să repara peretele deteriorat, care dă în curtea vecinului pârât, întrucât acesta și-a instalat o poartă și un gard metalic.

A afirmat că i-a propus pârâtului benevol să-i permită să treacă pe teritoriu pentru a-și repara peretele deteriorat, însă acesta refuză fără careva motiv, necâtînd că la moment peretele necesită reparație și acest lucru ar putea fi realizat doar prin accesul pe teritoriul vecinului.

A reiterat că la 9 august 2013 s-a adresat în formă scrisă către pârât în vederea permiterii accesului pe teritoriul ce aparține acestuia pentru efectuarea și întreținerea construcției ce aparține reclamantului, dar nu a primit nici un răspuns.

În urma demolării construcției, reclamantul a indicat că s-a adresat vecinului în vederea soluționării litigiului benevol, dar pârâtul nu a dorit sub nici o formă să aplaneze conflictul.

De altfel, a specificat că pe faptul demolării peretelui reclamantul a depus o plângere la IP Florești.

A mai menționat că gardul și poarta pârâtului au fost instalate ilegal și acestea urmează a fi demolate ca construcții neautorizate. Ridicarea acestui grad atentează asupra dreptului de folosință asupra terenului aferent imobilului care aparține și reclamantului.

Roman Morari a solicitat obligarea lui Sergiu Stelea să demoleze pe cont propriu construcția ilegală sub formă de gard și poartă din or. Florești, str. XXXXX, obligarea lui Sergiu Stelea să permită lui Roman Morari efectuarea reparației și întreținerea construcției sale situate în or. Florești, str. XXXXX/3 și încasarea cheltuielilor de judecată suportate în legătură cu soluționarea litigiului.

La 15 martie 2016, Sergiu Stelea a depus cerere reconvențională împotriva lui Roman Morari.

În motivarea cererii reconvenționale Sergiu Stelea a indicat că în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 3037 din 18 octombrie 2001 a devenit proprietarul a 2/3 cotă-parte din casa nr. XXXXX, or. Florești, iar 1/3 cotă-parte din casa indică a devenit proprietate a lui Roman Morari în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 12048 din 03 octombrie 2012.

A menționat că la 20 mai 2013, Roman Morari având intenția de a reconstrui imobilul a solicitat acordul lui Sergiu Stelea, în caz contract Morari Roman nu avea posibilitate de a efectua lucrări de construcție.

A specificat că Sergiu Stelea a acceptat efectuarea lucrărilor de reconstrucție a imobilului, dar cu condiția că peretele din partea casei sale să fie fără ferestre, acoperișul casei să aibă scurgere doar pe terenul pârâtului, gardul dintre case să rămână pe locul unde se afla la acel moment, precum exista și până la procurarea imobilului de către Sergiu Stelea, iar pe viitor Roman Morari să nu mai înainteze careva pretenții privitor la mărimea terenului de lângă casă și să nu împiedice lui Sergiu Stelea la reconstrucția saraurilor existente de lângă gard.

Sergiu Stelea a mai indicat că acordul la dat în formă scrisă printr-o recipisă, semnată de ambele părți în prezența martorilor Grigore Cojocar, fost primar al or. Florești, și Sveatoslav Buza, specialist în construcții a aceleași primării.

Astfel, Roman Morari a fost de acord cu condițiile expuse confirmând prin semnătură, or, ulterior, Roman Morari n-a reconstruit imobilul procurat, dar fără a dispune de autorizație de desființare a imobilului, l-a demolat, iar în loc a construit un imobil cu 2 nivele cu dimensiuni mult mai mari.

A reiterat că contrar înțelegerii, Roman Morari în peretele casei ce vine spre casa lui Sergiu Stelea a instalat trei ferestre, două din care sunt de la camera de baie, astfel acesta nu a respectat înțelegerea.

Nefiind de acord cu faptul dat, Sergiu Stelea a indicat că s-a adresat la inginerul de stat în construcții pentru a interveni în stoparea construcției, însă organele abilitate nu au intervenit. Instalarea ferestrelor de către Roman Morari îi creează impedimente lui Sergiu Stelea în folosirea imobilului său după destinație.

A mai indicat că imobilul construit de Roman Morari a fost construit în lipsa autorizației de construcție, nu a fost înregistrat la Oficiul Cadastral Teritorial Florești ca proprietate a acestuia, acolo rămânând a fi înregistrat imobilul vechi care nu mai există de fapt.

De altfel, a indicat că pârâtul a construit lângă imobilul său un trotuar mai înalt decât nivelul terenului și construcțiilor ce aparțin lui Sergiu Stelea, iar în caz de ploi și topirea zăpezii apele respectiv se scurg pe terenul lui Sergiu Stelea și nu pe terenul aferent construcțiilor lui Roman Morari.

Sergiu Stelea a susținut că circumstanțele cauzei indică la faptul că Roman Morari a construit imobilul ilegal, cu încălcarea prevederilor Legii privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, a Legii cu privire la formarea bunurilor imobile cât și a Regulamentului cu privire la formarea bunurilor imobile, precum și a Codului civil.

A mai indicat că construcțiile din or. Florești, str. XXXXX ce aparțin părților, sunt amplasate pe un teren cu suprafața de 0,0547 ha, menționând că în anul 2014, s-a adresat la Primăria or. Florești, pentru a fi determinată cota-parte din terenul cu suprafața de 0,0547 ha ce aparținea administrației publice locale, ținând cont de construcțiile amplasate pe teren și de atribuire în proprietate comună pe cote-părți.

Astfel, la 25 noiembrie 2015 Primăria i-a eliberat lui Sergiu Stelea Titlu de autentificare a dreptului deținătorului de teren prin care cota-parte în mărime de 51,89% din terenul cu suprafața de 0,0547 ha, titlul fiind înregistrat la OCT Florești a ÎS „Cadastru”.

De asemenea, a indicat că Sergiu Stelea a propus lui Roman Morari să meargă împreună la Oficiul Cadastral Teritorial Florești a ÎS „Cadastru”, pentru a depune cereri de partajare a terenului în natură, ultimul fiind de acord, dar în același timp nu s-a adresat la Primărie pentru a primi Titlu de autentificare a dreptului deținătorului de teren și nu dorește să soluționeze problema, motiv din care a fost nevoit să se adreseze cu cerere în instanța de judecată.

Mai mult, a specificat că Primăria, la rândul ei, nu poate partaja terenul în natură din motiv că pârâtul nu dă acordul la partajare, deși, prin acordul ambelor părți între gospodării a rămas instalat gardul care a fost anterior de până la procurarea imobilelor de către părți, iar Roman Morari l-a mai înălțat.

Sergiu Stelea a solicitat conexarea cererii reconvenționale la cererea de chemare în judecată depusă de Roman Morari împotriva lui Sergiu Stelea cu privire la demolarea construcției, deoarece, ele sunt în conexiune, iar examinarea lor simultană ar duce la soluționarea rapidă și justă a litigiilor; a mai solicitat demolarea imobilului cu 2 nivele construit de Roman Morari pe str. XXXXX, or. Florești în lipsa autorizației de construcție, care îi creează impedimente; obligarea lui Roman Morari de a da acordul la partajarea în natură a terenului cu suprafața de 0,0547 ha, amplasat în or. Florești, str. XXXXX, pe care sunt amplasate construcții și de a participa la partajare pe cale extrajudiciară; încasarea de la Roman Morari în beneficiul lui Sergiu Stelea a cheltuielilor de judecată suportate în legătură cu

înaintarea cererii respective și obligarea lui Roman Morari de a prezenta instanței judecătorești, autorizația de desființare a imobilului procurat conform contractului de vânzare-cumpărare nr. 12048 din 03 octombrie 2012, a certificatului de urbanism, documente de proiect și autorizația de construcție a imobilului cu 2 nivele din str. XXXXX, or. Florești.

La 18 aprilie 2016, Roman Morari a înaintat cerere de majorare a pretențiilor și în motivarea cererii a indicat că în rezultatul acțiunii reconvenționale înaintate pe caz, precum și reținând că este imposibil de soluționat litigiul pe cale amiabilă, deoarece Sergiu Stelea a refuzat de a se prezenta la Biroul notarial în vederea întocmirii unei declarații notariale în vederea partajării terenului dintre imobilele ce le aparțin, a depus cererea de majorare a pretențiilor din acțiune solicitând determinarea hotarului dintre bunul imobil situat pe str. XXXXX, or. Florești, nr. cadastral XXXXX158.04, ce aparține lui Sergiu Stelea și bunul imobil situat pe str. XXXXX, or. Florești, nr. cadastral XXXXX158.01, ce aparține lui Roman Morari, atribuindu-le câte o jumătate din porțiunea disputată care este trasată de-a lungul imobilelor din pct. 8 perpendicular cu segmentul 5-6, conform planului cadastral al bunului imobil.

Prin încheierea protocolară a instanței din 6 iunie 2016 au fost atrași pe caz în calitate de coreclamant Alina Morari și în calitate de copârât Ana Stelea.

La 27 aprilie 2018, Sergiu Stelea și Ana Stelea au înaintat cerere suplimentară la cererea reconvențională privind majorarea pretențiilor, în motivarea căreia au indicat că în cadrul examinării cauzei Roman Morari a prezentat în instanța de judecată procesul-verbal nr. 2 din 17 martie 2017 prin care Comisia de recepție finală a recepționat obiectul casa de locuit individuală cu nr. cadastral XXXXX.158.06, cu suprafața de 100,1 m.p., executată de Roman Morari, amplasată în or. Florești, str. XXXXX. Procesul-verbal în cauză a fost înregistrat la 25 mai 2017 la Oficiul Cadastral Teritorial Florești.

Au considerat că procesul-verbal de recepție finală nr. 2 din 17 martie 2017, întocmit de comisia de recepție finală este ilegal, din considerentul că imobilul amplasat pe str. XXXXX, or. Florești și anume construcția la momentul procurării de către părți, constituia proprietate comună pe cote-părți, iar terenul pe care erau amplasate construcțiile constituia proprietatea administrației publice locale, care ulterior a fost trecut în proprietate privată părților pe cote-părți.

Au menționat că în scopul începerii lucrărilor de reconstrucție a imobilului amplasat pe str. XXXXX, or. Florești, Roman Morari a solicitat acordul lui Sergiu Stelea pentru reconstrucția obiectului, însă acordul nu a fost autentificat notarial, dar pentru aceasta a servit o recipisă scrisă semnată de ambele părți prin care aceștia și-au asumat obligațiuni, ulterior neexecutate de către Roman Morari.

Au remarcat că certificatul de urbanism prezentat de Roman Morari în ședința de judecată este eliberat pe numele lui Roma Morari și nu Roman Morari, ceea ce în cazul dat demonstrează că documentul aparține altei persoane.

Mai mult, Roman Morari în lipsa autorizației de desființare a demolat imobilul procurat de el și nu l-a reconstruit conform certificatului de urbanism, dar a construit un nou imobil cu dimensiuni mult mai mari decât imobilul vechi, iar comisia de recepție finală nu a ținut cont de încălcările legii admise de acesta și a recepționat obiectul. În procesul-verbal de recepție finală privitor la autorizarea de construire comisia nu a indicat nimic, lăsând loc liber la rubrica dată.

Au considerat că în cazul dat comisia nu a verificat respectarea prevederilor din autorizația de construire, deoarece autorizația dată nici nu există, necăfind la

aceasta comisia a recepționat obiectul și a semnat procesul-verbal, mai mult deoarece Roman Morari a încălcat prevederile legale la construirea imobilului, comisia de recepție finală nu a fost în drept de a recepționa obiectul vizat.

Au solicitat declararea nulă a procesului-verbal de recepție finală nr. 2 din 17 martie 2017, întocmit de comisia de recepție finală în privința obiectului casa de locuit individuală cu nr. cadastral XXXXX.158.06, cu suprafața de 100,1 m.p., executată de către Roman Morari, obiect amplasat în or. Florești, str. XXXXX, înregistrat la Oficiul Cadastral Teritorial Florești filiala ÎS „Cadastru” la 25 mai 2017, în legătură cu ilegalitatea acestuia; obligarea Oficiului Cadastral teritorial Florești filiala a ÎS „Cadastru” de a efectua rectificări în Registrul bunurilor imobile cu excluderea obiectului indicat din Registru.

La 22 iunie 2018, Roman Morari și Alina Morari au înaintat cerere privind completarea temeiului acțiunii, iar în motivarea cererii au indicat că pe cauza dată a fost numită o expertiză judiciară în vederea posibilității delimitării terenului proprietate comună pe cote-părți cu nr. cadastral XXXXX158, amplasat în or. Florești, str. XXXXX, ce aparține familiei Morari în mărime de 48,11 % și familiei Stelea în mărime de 51,89 %, proporții indicate în titlurile de proprietate a deținătorilor de teren. Expertiza a fost pusă în sarcina unui expert, care la 19 martie 2018, a întocmit raportul de expertiză nr. 053, în care sunt descrise și confirmate variantele posibile de partajare a terenului ce constituie proprietate comună pe cote-părți.

Au indicat că cu Sergiu Stelea și Ana Stelea pe caz este imposibil de discutat și de găsit un numitor comun, deoarece aceștia nu acceptă nici o variantă propusă, decât cu condiția ca să le cedeze o porțiune din terenul ce îi aparține.

Roman Morari și Alina Morari au învederat că terenul nu este delimitat în natură, astfel, este imposibil de stabilit un hotar cu separarea terenurilor prin ridicarea unui gard, de unde și a apărut litigiul dintre vecini.

Necătfînd la faptul că terenul ce constituie proprietate comună pe cote-părți nu este delimitat, Sergiu Stelea a ridicat un gard și și-a îngrădit gospodăria fără consimțământul vecinului Roman Morari, adică, Sergiu Stelea a făcut delimitarea terenului fără concluzia unui expert din domeniu sau a unei hotărâri de judecată.

În așa fel Roman Morari este pus în dificultate referitor la întreținerea și reparația unui perete al casei sale situat în partea vecinului.

Au considerat că Sergiu Stelea i-a deposedat de o porțiune de teren ce îi aparține și pe care urmează să fie instalat un hotar.

Totodată, considerând că varianta nr. II din Raportul de expertiză este una benefică prin faptul că va pune punct conflictului dintre vecini privind terenul ce constituie proprietatea comună pe cote-părți. Situația de la fața locului constată faptul că peretele din partea imobilului ce aparține lui Sergiu Stelea nu poate fi reparat, deoarece este îngrădit accesul la acest perete.

Roman Morari și Alina Morari au solicitat delimitarea terenului cu nr. cadastral 4501212158 cu suprafața de 0,0547 ha, amplasat în or. Florești, str. XXXXX ce aparține lui Sergiu Stelea și Ana Stelea în mărime de 51,89 % și lui Roman Morari și Alina Morari în mărime de 48,11 %, conform Variantei II de partajare a terenului din Anexa nr. 2 atașată la Raportul de expertiză nr. 053 din 19 martie 2018 după cum urmează: atribuirea lui Roman Morari și Alinei Morari partea 1 ce cuprinde sectorul de teren marcat de punctele 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-1 cu suprafața de 263 m.p., la suma de 24 563 de lei, construcția lit. 06 și construcția lit. 05, și atribuirea lui Sergiu Stelea și Anei Stelea partea 2 ce cuprinde

sectorul de teren marcat de punctele 7-8-9-10-11-12-13-14-7 cu suprafața de 284 m.p. pătrați la suma de 26 524 de lei, construcția 04, construcția 02 și beciul. Obligarea lui Sergiu Stelea și Anei Stelea în vederea demolării, pe cont propriu, a construcției ilegale sub formă de gard construit pe porțiunea de teren ce aparține proprietarilor Roman Morari și Alina Morari, situat în or. Florești, str. XXXXX, nr. cadastral XXXXX158; obligarea lui Sergiu Stelea și Anei Stelea să nu creeze obstacole în vederea efectuării reparației și întreținerii peretelui casei ce aparține lui Roman Morari, perete situat spre imobilul pârâtului și încasarea cheltuielilor de judecată.

La 10 octombrie 2017, Roman Morari a înaintat cerere în procedura contenciosului administrativ împotriva Primăriei or. Florești, intervenient accesoriu Sergiu Stelea și Ana Stelea.

În motivarea cererii a indicat că în rezultatul examinării în instanță de judecată a acțiunii civile la cererea de chemare în judecată depusă de Roman Morari împotriva lui Sergiu Stelea, ultimul a prezentat ca probă instanței de judecată certificatul de urbanism pentru proiectare nr. 6 din 18 februarie 2016, autorizație de construcție nr. 17 din 6 iunie 2017, eliberate cet. Sergiu Stelea pentru construirea unui gard, construcție capitală, pe terenul situat în or. Florești, str. XXXXX.

Roman Morari nefiind de acord cu actele prezentate, considerându-le ilegale și emise contrar legislației, a depus în adresa Primăriei or. Florești o cerere prealabilă la 18 septembrie 2017, prin care a solicitat anularea actelor Certificatul de urbanism pentru proiectare nr. 6 din 18 februarie 2016, autorizație de construcție nr. 17 din 6 iunie 2017, eliberate cet. Sergiu Stelea pentru construirea unui gard.

A specificat că la 3 octombrie 2017 de către Primăria or. Florești a fost expediat răspunsul nr. 02-1/24-792, prin care s-a comunicat că actele contestate sunt legale, deoarece, ele au fost elaborate pentru proiectarea și construcția gardului de la hotarul imobilului din str. XXXXX și nu pentru construcția gardului dintre imobilele lui Roman Morari și Sergiu Stelea, or, nu este de acord cu răspunsul dat și consideră că actele la care a făcut referire necesită a fi anulate.

Reclamantul a indicat că terenul în cauză nu este delimitat și părțile în mod benevol nu au ajuns la un numitor comun. La caz, arhitectorul șef raional a elaborat schema variantă posibilă de delimitare a terenului, însă Sergiu Stelea nu este de acord cu schema în cauză. Până la moment adresării în instanță terenul nu este delimitat, Primăria or. Florești a eliberat actele ce se contestă, lui Sergiu Stelea pentru construirea gardului capital, iar în urma acestor acțiuni ilegale, reclamantul învederează că este prejudiciat în dreptul său de proprietate asupra terenului.

A susținut că Primăria or. Florești în lipsa acordului său ca coproprietar a eliberat actele lui Sergiu Stelea. Conform planului geometric actualizat al terenului, se confirmă că terenul nu este delimitat. Iar, extrasul din Registrul bunurilor imobile confirmă că acest teren aparține cu drept de proprietate lui Roman Morari și Sergiu Stelea pe cote-părți.

Reieșind din acest fapt, Primăria or. Florești ilegal a emis actele ce se contestă, întrucât nu se cunoaște cum va fi delimitat terenul și care parte va reveni fiecărui coproprietar de teren.

A solicitat anularea Certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 6 din 18 februarie 2016, autorizație de construcție nr. 17 din 6 iunie 2017, eliberate cet. Sergiu Stelea pentru construirea unui gard, construcție capitală, pe terenul situat în

or. Florești, str. XXXXX, nr. cadastral XXXXX158; încasarea prejudiciului moral în mărime de 5 000 de lei și încasarea cheltuielilor de judecată.

Prin încheierea din 9 august 2018 a Judecătoriei Soroca, sediul Florești a fost dispusă conexarea într-un singur proces a cauzelor.

Prin hotărârea din 13 iunie 2019 a Judecătoriei Soroca, sediul Florești s-a admis parțial cererea de chemare în judecată depusă de Roman Morari și Alina Morari împotriva Primăriei or. Florești, Sergiu Stelea și Ana Stelea.

S-a admis capătul cererii de chemare în judecată depusă de Roman Morari și Alina Morari împotriva lui Sergiu Stelea și Anei Stelea și s-a delimitat terenul cu nr. cadastral 4501212158 cu suprafața de 0,0547 ha, amplasat în or. Florești, str. XXXXX, ce aparține lui Sergiu Stelea și Anei Stelea și lui Roman Morari și Alinei Morari, conform variantei II de partajare a terenului, din Anexa nr. 2, atașată la Raportul de expertiză nr. 053 din 19 martie 2018, după cum urmează: atribuindu-i lui Roman Morari și Alinei Morari partea 1 care constă din sectorul de teren în mărime de 48,11 %, marcat de punctele 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-1, cu suprafața de 263,00 m.p., în valoare de 24 563 de lei; atribuindu-i lui Sergiu Stelea și Anei Stelea partea 2 constituită din sectorul de teren în mărime de 51,89 %, marcat de punctele 7-8-9-10-11-12-13-14-7, cu suprafața de 284,00 m.p. în valoare de 26 524 de lei.

S-a specificat faptul că Hotărârea servește temei pentru înregistrarea modificărilor în Registrul bunurilor imobile.

S-a obligat Sergiu Stelea și Ana Stelea să nu creeze obstacole lui Roman Morari și Alinei Morari în vederea exercitării dreptului la reparația și întreținerea construcției situat din partea terenului atribuit lui Sergiu Stelea și Anei Stelea.

S-a încasat de la Sergiu Stelea și Ana Stelea în beneficiul lui Roman Morari și Alinei Morari cheltuielile de judecată în sumă de 8 400 de lei.

În rest s-a respins cererea de chemare în judecată depusă de Roman Morari și Alina Morari împotriva Primăriei or. Florești, Sergiu Stelea și Anei Stelea.

S-a respins cererea reconvențională depusă de Sergiu Stelea împotriva lui Roman Morari.

S-a încasat de la Sergiu Stelea și Ana Stelea taxa de stat, în contul statului, în sumă de 795,72 de lei.

Nefiind de acord cu soluția instanței de fond, la data de 14 iunie 2019, Ana Stelea a declarat cerere de apel împotriva hotărârii primei instanțe, solicitând casarea parțială a hotărârii primei instanțe și anume: în partea delimitării terenului și obligării lui Sergiu Stelea și Anei Stelea de a nu crea obstacole în vederea exercitării dreptului la reparație și întreținere a construcției cât și a încasării cheltuielilor de judecată în sumă de 8 400 de lei și taxei de stat în mărime de 795,72 de lei cu emiterea unei noi hotărâri prin care cererea de chemare în judecată depusă de Roman Morari și Alina Morari împotriva lui Sergiu Stelea și Anei Stelea în această parte să fie respinsă, iar cererea reconvențională a lui Sergiu Stelea și Anei Stelea împotriva lui Roman Morari și Alinei Morari să fie admisă.

Prin decizia din 15 octombrie 2020 a Curții de Apel Bălți s-a respins apelul declarat de Ana Stelea și s-a menținut hotărârea din 13 iunie 2019 a Judecătoriei Soroca, sediul Florești.

Pentru a decide astfel, prin prisma art. 315, 316, 377, 378 alin. (1), 379, 390 alin. (1) Codul civil, art. 46 alin. (1), (2) și (5) al Constituției, Colegiul a considerat neîntemeiat apelul și necesar de a-l respinge cu menținerea hotărârii primei instanțe.

Instanța de apel a mai reținut că dreptul de proprietate asupra construcțiilor situate pe terenul pentru construcții nr. cadastral XXXXX.158 din or. Florești, str. XXXXX, este înregistrat după Roman Morari și Sergiu Stelea, în special dreptul de proprietate asupra terenului cu suprafața 0,0547 ha, aparține în proporție de 51,89% lui Sergiu Stelea și în proporție de 48,11% lui Roman Morari, terenul nefiind delimitat.

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.

Colegul a învederat că 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.

În acest sens, Colegiul a menționat că instanța de fond corect și întemeiat a admis pretențiile lui Roman Morari și Alinei Morari cu privire la obligarea de a nu îngrădi exercitarea dreptului la reparație și întreținerea construcției sale din partea terenului atribuit lui Sergiu Stelea și Anei Stelea și a respins cererea de chemare în judecată prin care Roman Morari și Alina Morari au solicitat obligarea lui Sergiu Stelea și Anei Stelea să demoleze pe cont propriu construcția ilegală sub formă de gard construit pe porțiunea de teren ce aparține proprietarilor Roman Morari și Alina Morari, situat în or. Florești, str. XXXXX, nr. cadastral XXXXX.158, deoarece terenul până la proba contrară se consideră proprietate comună pe cote-părți.

Totodată, instanța de apel a învederat că conform Raportului de expertiză, expertul a indicat două variante posibile de partajare a terenului înregistrat cu nr. cadastral XXXXX.158 din or. Florești, str. XXXXX, conform cotelor părți de 48,11 % și 51,89 %.

Astfel, Colegiul a susținut că instanța de fond just a reținut Raportul de expertiză nr. 053 din 19 martie 2018 ca fiind perfect legal, ori acesta a fost elaborat reieșind din datele înscrise în Registrul bunurilor imobile, considerând oportun de a susține varianta propusă de către Roman Morari și Alina Morari în sensul delimitării terenurilor, cu nr. cadastral 4501212.158, cu suprafața de 0,0547 ha, amplasat în or. Florești, str. XXXXX, conform variantei II de partajare a terenului din Anexa nr. 2 atașată la Raportul de expertiză.

La 23 noiembrie 2020, prin intermediul oficiului poștal, Ana Stelea a declarat recurs, prin care a solicitat casarea integrală a deciziei instanței de apel și hotărârii primei instanțe cu adoptarea unei noi hotărâri de respingere a acțiunii inițiale și admitere a acțiunii reconvenționale.

În motivarea recursului s-a indicat că instanțele de judecată la examinarea cauzei au încălcat esențial și au aplicat eronat normele de drept material, ceea ce a dus la adoptarea unei soluții neîntemeiate.

Totodată, s-au invocat aceleași argumente și circumstanțe factologice care au fost invocate pe parcursul examinării cauzei în instanțele ierarhic inferioare, cărora le-a fost dată apreciere, redând conținutul prevederilor normelor legale, dar fără a

demonstra prin careva probe, încălcarea sau aplicarea eronată de către instanțele de judecată a normelor legale aplicabile speței.

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

Curtea de Apel Bălți a pronunțat decizia contestată la 15 octombrie 2020 și a expedit-o participanților la proces la 17 noiembrie 2020 (f.d. 175, Vol. III), recepționată de recurentă la 23 noiembrie 2020, conform avizului de recepție (f.d. 181, Vol. III).

Astfel, recursul declarat la 23 noiembrie 2020, este în termen.

În conformitate cu art. 439 alin. (2) și (3) din Codul de procedură civilă, după parvenirea dosarului, un complet din 3 judecători decide asupra admisibilității recursului, dispune expedierea copieii de pe recurs intimatului, cu înștiințarea despre necesitatea depunerii obligatorii a referinței timp de o lună de la data primirii acesteia.

Judecătorul raportor verifică încadrarea în prevederile legii a temeiurilor invocate în recurs și face un raport verbal în fața completului de judecată instituit în conformitate cu alin. (2).

Prin prisma art. 439 alin. (2) din Codul de procedură civilă, la 27 ianuarie 2021 instanța de recurs a comunicat intimaților recursul, informând despre necesitatea depunerii referinței (f.d. 192, Vol. III).

La 10 februarie 2020, Roman Morari, reprezentat de avocatul Lilia Berladean a depus referință, prin care a solicitat respingerea recursului ca inadmisibil.

Examinând temeiurile recursului declarat de Ana Stelea completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră recursul ca inadmisibil din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 432 alin. (1) Cod de procedură civilă, părțile și alți participanți la proces sunt în drept să declare recurs în cazul în care se invocă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau a normelor de drept procedural.

Alineatele (2) și (3) ale aceluiași articol prevăd exhaustiv cazurile în care se consideră că normele de drept material sau de drept procedural au fost încălcate sau aplicate eronat, iar alin. (4) stabilește că 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.

Conform prevederilor art. 433 lit. a) Cod de procedură civilă, cererea de recurs se consideră inadmisibilă în cazul în care recursul nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4) Cod de procedură civilă.

Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul declarat de Ana Stelea, nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4) Cod de procedură civilă.

Astfel, argumentele invocate în recursul declarat se referă la dezacordul recurenteii cu soluția pronunțată de către instanța de apel, însă nu relevă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material, respectiv nu constituie temei de casare a deciziei contestate.

Totodată, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție reține că recursul exercitat conform secțiunii II-a are caracter devolutiv numai asupra problemelor de drept material și procedural, verificându-se doar legalitatea deciziei, dar nu și temeinicia ei în fapt.

În acest context, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție reiterează și faptul că procedura admisibilității constă în verificarea faptului, dacă motivele invocate în recurs se încadrează în cele prevăzute în art. 432, alin. (2), (3) și (4) Cod de procedură civilă.

În această ordine de idei, completul Colegiului precizează că, în contextul normelor procedurale din Secțiunea a II-a, Capitolul XXXVIII Cod de procedură civilă, instanța de recurs nu verifică modul de apreciere a probelor de către instanțele de fond și de apel. Forța atribuită unei probe sau alteia, coraportul dintre probe, suficiența probelor și concluziile făcute în urma probațiunii sunt în afara controlului instanței de recurs.

Prin prisma art. 432 alin. (4) Cod de procedură civilă, instanța de recurs poate interveni în materia probațiunii doar sub aspect procedural și anume dacă se invocă că instanța de apel a apreciat în mod arbitrar probele, încălcând în mod flagrant regulile de apreciere a probelor stabilite în art. 130 Cod de procedură civilă, însă, din recursul declarat nu rezultă argumentul privind încălcarea flagrantă a regulilor de apreciere a probelor.

În acest sens, Curtea Europeană a Drepturilor Omului a relevat în jurisprudența sa constantă, rezultând din prevederile art. 6 § 1 al Convenției Europene pentru Apărarea Drepturilor Omului și a Libertăților Fundamentale, că nu se impune motivarea în detaliu a unei decizii prin care o instanță de recurs, întemeindu-se pe dispoziții legale specifice, respinge recursul declarat împotriva sentinței pronunțate de o instanță inferioară, ca fiind lipsit de șanse de succes (cauza Rebai și alții contra Franței, Comisia Europeană a Drepturilor Omului, 25 februarie 1995, nr.26561/1995).

În circumstanțele menționate, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a recunoaște recursul declarat de Ana Stelea, ca fiind inadmisibil.

În conformitate cu art. 433 lit. a), 440 alin. (1) Cod de procedură civilă, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție

d i s p u n e :

Se consideră inadmisibil recursul declarat de Ana Stelea, împotriva deciziei din 15 octombrie 2020 a Curții de Apel Bălți.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului,  
judecătorul

Dumitru Mardari

judecătorii

Maria Ghervas

Galina Stratulat