

Dosarul nr. 2ra-598/21

Prima instanță: Judecătoria Bălți, sediul central, Judecător – N. Costăș

Instanța de apel: Curtea de Apel Bălți, Judecători – I. Grosu, A. Garbuz, A. Ciobanu

## Î N C H E I E R E

30 iunie 2021

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele completului, Judecătorul  
Judecătorii

Svetlana Filincova  
Galina Stratulat  
Iurie Bejenaru

examinând admisibilitatea recursului declarat de Cucu Zinaida, Cucu Gheorghe, Cucu Alexandru și avocatul Procopciuc Angela în interesele lor,

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Cucu Zinaida, Cucu Gheorghe și Cucu Alexandru prin intermediul avocatului Procopciuc Angela către Guțuleac Constantin și Guțuleac Ludmila, intervenienți accesorii IP Agenția Servicii Publice, Serviciul Cadastral Teritorial Bălți, Agenția Supraveghere Tehnică, Direcția Situații Excepționale MAI cu privire la înlăturarea obstacolelor în folosirea proprietății prin demolarea construcției neautorizate, anularea înregistrării cadastrale și compensarea cheltuielilor de judecată,

împotriva deciziei Curții de Apel Bălți din 05 noiembrie 2020, prin care s-a casat hotărârea Judecătoriei Bălți, sediul central, din 28 februarie 2020, cu emiterea unei noi hotărâri,

### c o n s t a t ă :

La 20 iunie 2016, Cucu Zinaida, Cucu Gheorghe și Cucu Alexandru, reprezentați de avocatul Angela Procopciuc, au înaintat cerere de chemare în judecată către Guțuleac Constantin și Guțuleac Ludmila, intervenienți accesorii ÎS”Cadastru”, OCT Bălți, Inspekția de Stat în Construcții Nord, Direcția Situații Excepționale a MAI solicitând înlăturarea obstacolelor în folosirea proprietății și demolarea construcției samavolnice de pe str. Xxxxx, din xxxxx (*anexă caldă la casa de locuit nr. cadastral xxxxx. A/1*), edificată la hotarul terenului învecinat de pe adresa str. Xxxxx, din xxxxx, cu anularea înregistrării cadastrale și compensarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii s-a menționat că Cucu Zinaida, Cucu Gheorghe și Cucu Alexandru sunt proprietarii casei individuale de locuit situate în xxxxx pe str. Xxxxx, cu nr. cadastral xxxxx01, xxxxx02 și a terenului aferent cu nr. cadastral xxxxx, cu suprafața de 0,0504 ha, dobândite în baza contractului de vânzare-cumpărare din 28 decembrie 2012 și a contractului de formare a bunului imobil prin divizare cu încetarea proprietății pe cote-părți din 19 februarie 2014, casa de locuit fiind dată în exploatare în februarie 1999.

În perioada aprilie - mai 2015, vecinii Guțuleac au început edificarea unei anexe la casa individuală de locuit, în lipsa autorizației de demolare a Primăriei xxxxx, a

autorizației de construire și a certificatului de urbanism. Anexa dată a fost construită cu fundație capitală, chiar pe linia de hotar al terenului privat al reclamanților, cu încălcarea regulilor antiincendiară, fără acordul vecinilor Cucu și fără coordonarea cu Primăria xxxxx, creând astfel obstacole în folosirea proprietății reclamanților și prejudiciind integritatea casei de locuit.

Adresându-se diferitor instanțe cu privire la ilegalitatea acțiunilor vecinilor, reclamanții au fost informați despre faptul că construcția dată are statut de Anexă caldă A/1, nr. cadastral xxxxx.01 cu suprafața de xxxxx m<sup>2</sup>, este înregistrată la OCT Bălți, ca urmare a inspectării bunului imobil, în lipsa actelor de construire sau recepție finală.

Potrivit informației Direcției Situații Excepționale xxxxx din 05 iunie 2015, Guțuleac Ludmila și soțul ei au construit anexa litigioasă cu încălcarea p. 17 al Regulilor generale de apărare împotriva incendiilor RT DSE 1.01.2005, aprobate prin hotărârea Guvernului nr.1159 din 24 octombrie 2007. Totodată, Guțuleac Ludmila a fost trasă la răspundere și sancționată contravențional.

Din răspunsurile ISC Nord din 19 mai 2015 și 18 noiembrie 2015, anexa din speță are o suprafață de xxxxxm<sup>2</sup>, iar proprietarii Guțuleac au fost preîntâmpinați de a nu executa construcții samavolnice.

În legătură cu situația creată reclamanții s-au adresat la procuratură, unde s-a stabilit că în vederea executării construcției neautorizate, pârâții au demolat gardul ce aparținea reclamanților și samavolnic au acaparat o porțiune de teren ce aparținea tot lor. Ulterior, la sesizările IP Bălți, gardul a fost restabilit însă nu de la linia de hotar. S-a mai constatat că pârâții au comis o altă contravenție prevăzută de art.116 din Codul contravențional.

La 26 decembrie 2013, a fost întocmit un act de stabilire a hotarelor sectorului de teren privat în scopul formării bunului imobil, în procesul căruia a fost întocmită schema hotarelor sectorului de teren, inclusiv hotarelor cu casa de locuit a pârâților.

Conform catalogului coordonatelor, reclamanții au instalat un gard de sârmă între casele de locuit și terenurile private aferente lor și familiei Guțuleac.

În luna mai 2016, a fost solicitată constatarea tehnico-științifică la ÎI ”Achimov Anatolie”, pentru controlul documentelor de construcții și corespunderii lor legislației în vigoare, verificării incomodităților create din cauza construcțiilor vecine, inclusiv pătrunderii luminii, scurgerii precipitațiilor atmosferice pe terenul vecin, respectării legislației antiincendiară la executarea construcției litigioase și respectării distanței la hotar.

Astfel, prin actul nr.154 din 16 mai 2016, expertul Achimov Anatolie a constatat că Anexa caldă A/1 la casa de locuit cu nr. cadastral xxxxx.01, situată pe str. Xxxxx, urma a fi executată în mod obligatoriu în baza certificatului de urbanism, a autorizației de construire și a proiectului de execuție cu respectarea documentației de urbanism și amenajare a teritoriului. Anexa caldă nu este o construcție auxiliară, nu corespunde acestei categorii conform legii, fiind o construcție samavolnică. La fel, în urma cercetărilor executate și planului general urbanistic s-a depistat că construcția dată nu corespunde normativelor tehnice în construcții, normelor sanitare și normelor antiincendiară. Totodată, casa de locuit a reclamanților este lipsită de iluminare naturală, având în vedere durata zilei și dimensiunile spațiului izolat, fapt ce provoacă umezeală, insolăție și depreciere a valorii bunului pe piață.

Prin hotărârea Judecătorei Bălți, sediul central din 28 februarie 2020, cererea de chemare în judecată depusă de Cucu Zinaida, Cucu Gheorghe și Cucu Alexandru, prin intermediul avocatului Angela Procopciuc, a fost admisă parțial.

S-au obligat pârâții Guțuleac Constantin și Guțuleac Ludmila să înlăture obstacolele în folosirea bunului imobil ce aparține cu drept de proprietate reclamantilor Cucu Zinaida, Cucu Gheorghe și Cucu Alexandru, situat în xxxxx str. Xxxxx, prin demolarea din cont propriu a construcției lit.A/1-01, anexă la casa de locuit individuală amplasată pe terenul cu nr. cadastral xxxxx, situat în xxxxx, str. Xxxxx.

S-a anulat înregistrarea cadastrală din Registrul bunurilor imobile în partea ce ține de construcția lit. A/1-01, anexă la casa de locuit individuală amplasată pe terenul cu nr. cadastral xxxxx, situat în xxxxx, str. Xxxxx.

În partea încasării cheltuielilor de judecată pentru efectuarea expertizei, acțiunea a fost respinsă.

La 27 februarie 2020, avocatul Dodon Nicolae în interesele lui Guțuleac Constantin și a Ludmillei Guțuleac, a declarat apel împotriva hotărârii Judecătorei Bălți, sediul central din 28 februarie 2020, solicitând casarea hotărârii primei instanțe și emiterea unei noi hotărâri prin care, cererea de chemare în judecată să fie respinsă.

Prin decizia Curții de Apel Bălți din 05 noiembrie 2020, a fost admisă cererea de apel depusă de avocatul Dodon Nicolae în interesele lui Guțuleac Constantin și Guțuleac Liudmila.

S-a casat hotărârea Judecătorei Bălți, sediul central, din 28 februarie 2020 și s-a emis o nouă hotărâre prin care, cererea de chemare în judecată depusă de Cucu Zinaida, Cucu Gheorghe și Cucu Alexandru, prin intermediul avocatului Procopciuc Angela către Guțuleac Constantin și Guțuleac Ludmila, intervenienți accesorii IP Agenția Servicii Publice, Serviciul Cadastral Teritorial Bălți, Agenția Supraveghere Tehnică, Direcția Situații Excepționale MAI cu privire la înlăturarea obstacolelor în folosirea proprietății prin demolarea construcției neautorizate, anularea înregistrării cadastrale și compensarea cheltuielilor de judecată, a fost respinsă.

Pentru a decide astfel, analizând argumentele din cererea de apel în coroborare cu circumstanțele cauzei, Curtea de apel a remarcat faptul că anexa cu suprafața la sol de xxxxxm<sup>2</sup>, a fost construită în conformitate cu art.14 alin.(1), lit.a) din Legea nr. 163 din 09 iulie 2010 ”privind autorizarea executării lucrărilor de construcție”, potrivit căreia, construcțiile auxiliare, anexe cu suprafața construită de până la 15 m<sup>2</sup>, la casele de locuit particulare, amplasate pe terenuri private pot fi executate fără certificat de urbanism pentru proiectare și fără autorizație de construire, nefiind monitorizate de Inspekția de Stat în Construcții.

Astfel, instanța de apel a constatat că legalitatea construcției litigioase, se confirmă atât prin procesul-verbal de recepție finală nr.09/1 din 19 septembrie 2009, cât prin înregistrarea din Registrul bunurilor imobile din 01 iulie 2015, dat fiind faptul că se pot executa fără certificat de urbanism pentru proiectare și fără autorizație de construire, lucrări care nu modifică structura de rezistență, aspectul exterior, caracteristicile inițiale ale construcțiilor și ale instalațiilor aferente, inclusiv și reparații ale împrejmuirii, acoperișurilor, învelitorilor sau teraselor, dacă nu se modifică forma acestora, prima instanță neîntemeiat a stabilit că această construcție este neautorizată.

Mai mult ca atât, instanța de apel a remarcat că lucrările de construcție în prezenta cauză, fac parte din lista lucrărilor care se pot executa fără certificat de urbanism pentru proiectare și fără autorizație de construire, deoarece nu modifică structura de rezistență, aspectul exterior, caracteristicile inițiale ale construcțiilor și instalațiilor aferente bunului imobil: casa de locuit individuală din xxxxx, str. Xxxxx, respectiv, pentru edificarea anexei nu era necesar acordul vecinilor, mai mult ca atât, că aceasta nu se află pe hotarul terenurilor învecinate.

La fel, instanța a reținut că anexa caldă de pe str. Xxxxx, din xxxxx a fost edificată în baza autorizației nr.16 din 21 ianuarie 2007, valabilă până la 21 ianuarie 2008, adică în acord cu Primăria xxxxx.

În continuare, menționând că prin actul de recepție finală s-a constatat că lucrările de construcție a anexei la casa de locuit, au fost executate în conformitate cu prevederile documentației de execuție, iar procesul-verbal de recepție finală nr.09/1 din 19 septembrie 2009, care a servit drept temei pentru înregistrarea anexei calde 01/A/1, nu a fost contestat de nimeni, fiind în vigoare și producând efecte juridice până în prezent, Colegiul a concluzionat că prima instanță nu a avut temei de a dispune anularea înregistrării cadastrale a construcției lit. A/1-01.

Cu referire la obstacolele/incomoditățile create de anexa caldă cu lit.A/1, familiei Cucu în exploatarea bunului său și anume la reparația peretelui casei de locuit individuale din xxxxx, str. Xxxxx, instanța de apel a remarcat faptul că potrivit materialelor cauzei, imobilele ambelor părți implicate în litigiu sunt construite la gard, iar făcând referire la concluziile raportului de expertiză, a constatat că lucrările de demolare a anexei lit.A/1-01 pot prejudicia construcția de bază.

În concluzie, făcând referire circumstanțele constatate din materialele cauzei, instanța de apel a remarcat că o anexă la casa familiei Guțuleac, exista și la momentul procurării de către Cucu Zinaida, Cucu Gheorghe și Cucu Alexandru a casei de locuit, or, conform procesului-verbal de recepție finală, anexa a fost finisată la 19 septembrie 2009, iar reclamanții/intimați au devenit proprietarii imobilului vecin la 28 decembrie 2012. Ca urmare, construcția anexei calde cu lit.A/1-01, efectuată de familia Guțuleac, a avut loc fără încălcarea normelor legale, nefiind stabilită încălcarea dreptului de vecinătate.

La 22 februarie 2021, Cucu Zinaida, Cucu Gheorghe, Cucu Alexandru și avocatul Angela Procopciuc, au depus cerere de recurs, prin care au solicitat casarea deciziei Curții de Apel Bălți din 05 noiembrie 2020 și a încheierii din 22 octombrie 2020, cu restituirea cauzei la rejudecare în instanța de apel.

În motivarea recursului, reiterând circumstanțele de fapt și normele de drept indicate în cererea de chemare în judecată, au invocat că instanța de apel nu a elucidat pe deplin circumstanțele importante pentru soluționarea cauzei, nu au fost aplicate normele legale care urmau a fi aplicate, iar legea la care a făcut referire instanța, a fost interpretată eronat.

Astfel, cu referire la procedura de examinare a cauzei în ordine de apel, s-a menționat că instanța a soluționat litigiul dat în lipsa părților interesate în proces, or, în acea perioadă intimații și avocatul Procopciuc Angela, se aflau peste hotarele țării și nu au recepționat citațiile expediate în adresa lor, în consecință nu au fost prezenți la ședințele de judecată.

În această ordine de idei, examinând cauza în lipsa părților care nu au fost legal

citare, instanța de apel a admis încălcarea drepturilor fundamentale la acces la justiție, dar și neîntemeiat a respins solicitarea avocatului privind prelungirea termenului pentru depunerea referinței, iar concluzia instanței în acest sens, este una eronată.

O altă încălcare procedurală, o consideră audierea expertului Achimov Anatolie prin telefon, or, probele obținute cu încălcarea legii nu au putere de probațiune și nu pot fi puse la baza hotărârii. Deci, concluziile că demolarea anexei va prejudicia casa de locuit la care este anexată, nu constituie temei de respingere a acțiunii.

De asemenea, recurenții consideră că instanța de apel neîntemeiat a dat o nouă apreciere circumstanțelor cauzei și normelor legale aplicabile speței, în detrimentul temeiniciei concluziei primei instanțe, or, nu a dat apreciere procesului-verbal de contravenție și deciziei de sancționare a Ludmilei Guțuleac, care dovedesc incontestabil vinovăția sa în admiterea încălcărilor în procesul construcției anexei.

Cu referire la aprecierea planșelor fotografice executate de expert, consideră că instanța de apel a depășit limitele pretențiilor acțiunii civile, or, obiectul examinării nu a fost legalitatea acțiunilor recurenților.

Suplimentar, recurenții au considerat neîntemeiată concluzia instanței de apel, privind răspunsul Inspecției de Stat în construcții prin care se specifică că construcțiile care nu depășesc suprafața de 15 m<sup>2</sup> nu necesită certificat de urbanism și autorizație de construire, deoarece, în raportul de expertiză anexat la materialele cauzei, expertul corect a făcut referire la Legea nr.163 din 09 iulie 2010.

În continuare, recurenții consideră că prima instanță corect a aplicat legea materială în cazul dat, deoarece, suprafața construcției de până la 15 m<sup>2</sup> nu este unica condiție permisivă de a nu deține autorizație de construire, dar este necesară cumularea celorlalte condiții stipulate în art.14 alin.(1) lit.1) din Legea nr.163 din 09 iulie 2010, care stabilesc că lucrările nu trebuie să modifice structura de rezistență, aspectul exterior, caracteristicile esențiale ale construcțiilor și instalațiile aferente.

Subsecvent celor descrise supra și în raport cu prevederile art.123 din Codul de procedură civilă, dat fiind faptul că pentru abaterile depistate la construcția neautorizată, familia Guțuleac a fost trasă la răspundere contravențională, recurenții consideră că instanța de apel nu a aplicat uniform practica judecătorească invocată în cadrul procesului de judecată, iar principiul securității raporturilor juridice a avut de suferit în urma emiterii actului contestat cu recurs.

La 01 aprilie 2021, prin intermediul poștei electronice, a fost înregistrată referința avocatului Dodon Nicolae, în interesele Ludmilei Guțuleac și a lui Guțuleac Constantin, prin care s-a solicitat a declara ca inadmisibilă cererea de recurs.

În conformitate cu art.434 alin. (1), (2) din 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. Termenul de 2 luni este termen de decădere și nu poate fi restabilit.

Potrivit materialelor cauzei, copia deciziei Curții de Apel Bălți din 05 noiembrie 2020, a fost recepționată de avocatul Procopciuc Angela, care acționează în interesele Zinaidei Cucu lui Cucu Gheorghe și Cucu Alexandru, la 04 ianuarie 2021.

Astfel, în conformitate cu art.434 din Codul de procedură civilă, Completul Colegiului constată că cererea de recurs depusă de Cucu Zinaida, Cucu Gheorghe, Cucu Alexandru și avocatul Procopciuc Angela, la 22 februarie 2021, este în

termen.

Analizând temeiurile invocate în cererea de recurs în raport cu materialele pricinii și prevederile legale, Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul declarat de Cucu Zinaida, Cucu Gheorghe, Cucu Alexandru și avocatul Procopciuc Angela, este neîntemeiat și urmează a fi declarat inadmisibil, din considerentele ce urmează.

În conformitate cu art.432 alin.(1) din Codul 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 prevăzute de art. 432 alin. (2), (3) și (4) din Codul de procedură civilă.

Conform art.433 lit.a) din Codul 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) din Codul de procedură civilă.

Potrivit art.440 alin.(1) din Codul de procedură civilă, în cazul în care se constată existența unuia din temeiurile prevăzute la art.433, completul din 3 judecători decide în mod unanim, printr-o încheiere motivată irevocabilă, asupra inadmisibilității recursului. Încheierea se emite conform prevederilor art. 270 și nu conține nici o referire cu privire la fondul recursului.

Dat fiind faptul că temeiurile de declarare a recursului împotriva deciziei curții de apel, prin prisma prevederilor secțiunii a 2-a a capitolului XXXVIII al din Codul de procedură civilă, sunt strict delimitate de art. 432, Completul reține că reieșind din prevederile art. 437 alin. (1) lit. f) din Codul de procedură civilă, în sarcina recurentei este impusă obligația delimitării esenței, temeiului și argumentării acelei/acelor încălcări esențiale și/sau a acelor circumstanțe ce indică la aplicarea eronată a normelor de drept material sau procedural, și care ar dicta necesitatea declarării recursului ca fiind admisibil.

În speță însă, criticile invocate de recurenți, nu pot duce la admisibilitatea recursului, or, acestea nu pot fi reținute prin prisma art. 432 din Codul de procedură civilă, în condițiile în care se insistă în mod exclusiv asupra reaprecierii circumstanțelor cauzei, în detrimentul evidențierii ilegalității soluției instanței de apel.

În context este de menționat faptul că recursul exercitat conform secțiunii a II-a are caracter devolutiv numai asupra problemelor de drept material și procedural, verificându-se doar legalitatea deciziei, dar nu și temeinicia în fapt.

Acest fapt denotă caracterul declarativ al recursului, fiind lipsit de esență, care evidențiază simplul fapt al dezacordului recurenților cu soluția dată de instanța de apel, precum și lipsa temeiurilor legale de declarare a recursului, având în vedere faptul că, rolul exclusiv al recursului este de a asigura efectuarea unui control de legalitate a deciziei atacate în baza temeiurilor legale de declarare a recursului strict prevăzute de art.432 alin.(2), (3) și (4) din Codul de procedură civilă.

Abordarea recurenților, în speță, însă evidențiază în mod clar dezacordul acestora cu soluția dată de instanța de apel și prima instanță, iar argumentele recursului nu permit identificarea omisiunilor sau erorilor care ar impune declararea acestuia ca fiind admisibil.

În altă ordine de idei, prin prisma jurisprudenței CtEDO, recursul trebuie să fie efectiv, adică să fie capabil să ofere îndreptarea situației prezentate în cerere, să

posede puterea de a îndrepta în mod direct starea de lucruri, trăsătură distinctivă care nu este evidențiată în cererea de recurs depusă de Cucu Zinaida, Cucu Gheorghe, Cucu Alexandru și avocatul Procopciuc Angela.

Astfel, Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție constată lipsa cărorva temeiuri în urma cărora ar fi necesară declararea recursului ca fiind admisibil.

În conformitate cu art. 270, 431 alin.(2), art.433 lit. a) și art. 440 alin.(1) din Codul 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 Cucu Zinaida, Cucu Gheorghe, Cucu Alexandru și avocatul Procopciuc Angela, în interesele lor.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului,  
Judecătorul

Svetlana Filincova

Judecătorii

Galina Stratulat

Iurie Bejenaru