

Dosarul nr. 2ra-409/23
2-20012307-01-2ra-20032023

Prima instanță: Judecătoria Strășeni, sediul Călărași (jud. V. Arhip)
Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (jud. A. Pahopol, V. Mihaila, R. Pulbere)

ÎN C H E I E R E

07 februarie 2024

mun. Chișinău

Curtea Supremă de Justiție

Completul de judecată, în componența:
Președinte, judecător
Judecători

Oxana Parfeni
Aliona Donos
Mariana Ursachi

examinând chestiunea privind admisibilitatea recursului declarat de Gîncu Andrei și Gîncu Nadejda,

în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Andrei Gîncu și Nadejda Gîncu împotriva lui Vasile Gîncu și Tatiana Gîncu, intervenienți accesorii Vasile Chiselița, Primăria Pănășești, r-nul Strășeni și Consiliul local Pănășești, r-nul Strășeni cu privire la revendicarea dreptului de proprietate prin constatarea încălcării dreptului de proprietate, obligarea demolării din cont propriu a construcției pretinse a fi construite ilegal și obligarea de a nu îngrădi dreptul de folosință pe viitor asupra bunului imobil, precum și compensarea cheltuielilor de judecată, și

acțiunea reconvențională înaintată de Vasile Gîncu și Tatiana Gîncu împotriva lui Andrei Gîncu și Nadejda Gîncu, intervenienți accesorii Primăria Pănășești, r-nul Strășeni, Consiliul local Pănășești, r-nul Strășeni și Vasile Chiselița cu privire la recunoașterea dreptului de suprafață asupra porțiunii de teren în vederea întrebunțării și exploatării casei de locuit nou-construite, înregistrarea dreptului de suprafață în Registrul bunurilor imobile, precum și compensarea cheltuielilor de judecată,

împotriva deciziei din 11 octombrie 2022 a Curții de Apel Chișinău, prin care au fost respinse cererea de apel declarată de Andrei Gîncu și Nadejda Gîncu și cererea de apel declarată de Vasile Gîncu și Tatiana Gîncu, reprezentați de avocatul Oleg Bondarenco și menținută hotărârea din 18 februarie 2022 a Judecătoriei Strășeni, sediul Călărași,

c o n s t a t ă :

La 23 ianuarie 2020 Andrei Gîncu și Nadejda Gîncu au depus cerere de chemare în judecată împotriva lui Vasile Gîncu și Tatiana Gîncu, intervenienți accesorii Vasile Chiselița, Primăria Pănășești, r-nul Strășeni și Consiliul local Pănășești, r-nul Strășeni

cu privire la revendicarea dreptului de proprietate, prin constatarea încălcării dreptului de proprietate, obligarea demolării din cont propriu a construcției pretinse a fi construite ilegal, obligarea de a nu îngreuna dreptul de folosință pe viitor asupra bunului imobil, precum și compensarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii au indicat că, prin dosarul tehnic privind formarea bunurilor imobile, la cererea beneficiarei Claudia Gîncu, bunul imobil cu nr. cadastral XXXXX a fost divizat/separat în două bunuri imobile distincte: XXXXX și respectiv XXXXX. Prin contractul de donație din 12 mai 2013, înregistrat la notar sub nr. 3064, Claudia Gîncu a donat lui Andrei Gîncu și Nadejda Gîncu câte ½ cotă-parte fiecare, din imobilul situat în sat. Pânășești, r-nul Strășeni cu nr. cadastral XXXXX cu suprafața de 0,1617 ha și casa de locuit cu nr. cadastral XXXXX. Astfel, prin semnarea contractului de donație nominalizat, Andrei Gîncu și Nadejda Gîncu au devenit proprietarii bunului imobil cu nr. cadastral XXXXX, amplasat în r-nul Strășeni, comuna Pânășești.

În același timp, prin contractul de donație, nr. 6998 din 28 octombrie 2011, Vasile Gîncu și-a înregistrat dreptul de proprietate asupra bunului imobil cu nr. cadastral XXXXX, bun imobil învecinat cu bunul imobil cu nr. cadastral XXXXX.

Au menționat că, în sensul legislației civile, vecinătatea este o stare de fapt care generează drepturi și obligații pentru proprietarii terenurilor sau altor bunuri imobile de unde se pot produce influențe reciproce. Astfel, începând cu primăvara anului 2012, pârâtul Vasile Gîncu, în mod abuziv și samavolnic, a modificat hotarele existente ce despărțeau bunurile imobile învecinate, în așa mod înaintând semnificativ pe terenul ce le aparține. Tot prin acțiuni samavolnice, pârâtul a construit o casă de locuit, inclusiv pe terenul învecinat ce le aparține, esențial depășind limitele dreptului de proprietate, ori, o parte din casă a fost construită pe terenul cu nr. cadastral XXXXX.

În sensul dat, la data 04 decembrie 2013, prin hotărârea Judecătorei Strășeni (dosar. Nr. 2-1171/2013) s-a constatat faptul că Vasile Gîncu samavolnic a înaintat pe terenul cu nr. cadastral XXXXX, în așa mod încălcând dreptul de proprietate al reclamanților. Totodată, instanța de judecată a hotărât admiterea integrală a acțiunii lui Andrei Gîncu și Nadejda Gîncu către Vasile Gîncu cu privire înlăturarea obstacolelor și l-a obligat pe Vasile Gîncu să demoleze din cont propriu gardurile construite pe terenul cu nr. cadastral XXXXX, cu strămutarea acestora potrivit liniei de hotar în conformitate cu Titlurile de autentificare a deținătorului de teren cu nr. cadastral XXXXX și XXXXX, hotărârea menționată fiind definitivă și irevocabilă.

Urmare acestei hotărâri, titlul executoriu privind demolarea și strămutarea gardului potrivit hotarelor a fost pusă în executare la executorul judecătoresc Iacob Miron, însă nu a fost executat până în prezent din motivul inexistenței titlurilor de autentificare a deținătorilor de teren, în sensul formulat în dispozitivul hotărârii judecătorești nr. 2-1171/2013 din 04 decembrie 2013.

În continuare, reclamanții au invocat că, în scopul constatării acaparării bunului imobil cu violarea dreptului de proprietate, au efectuat, prin intermediul S.R.L. „GeoInfoSistem”, planul situației de facto în teritoriu, în urma măsurărilor constatându-se că construcția în litigiu depășește cu 3 metri limitele teritoriului dreptului de proprietate ce aparține pârâtului, ultimul abuziv acaparând din terenul lor, în așa mod încălcându-le dreptul de vecinătate și proprietate.

Circumstanțele descrise supra pot fi confirmate și prin Actul de Constatare în teren din 21 noiembrie 2013, care a stabilit că „1. Situația din teren nu corespunde cu cea din acte; 2. în urma construirii gardului din piatră but pe porțiunea de teren 1-2 de pe planul geometric, proprietarul terenului cu nr. cadastral XXXXX a acaparat teren cu S=0,0084 ha, iar pe porțiunea 3-4 instalând un gard din blocuri de beton, proprietarul cu nr. cadastral XXXXX a acaparat teren cu S=0,0021 ha”.

Cu referire la prevederile art. 581 alin. (1) și (2) din Codul civil, au susținut că, la caz, se întrunesc următoarele condiții pentru înaintarea acțiunii în revendicare: pierderea de către proprietar a posesiei asupra bunului; determinarea individuală a bunului; aflarea bunului în posesie străină și neapărat ilegală. Respectiv, sunt în drept să-și revendice partea de teren acaparată ilegal din bunul imobil nr cadastral XXXXX, aflat la moment în posesia ilegală a pârâtului.

Totodată, prin prisma prevederilor art. 585 alin. (1) și (2) din Codul civil, în calitatea lor de proprietari, sunt în drept să ceară interzicerea ridicării sau exploatării construcției neautorizate, despre care se poate afirma cu siguranță că atât prezența acestora, cât și utilizarea lor atentează în mod inadmisibil asupra terenului.

În același timp, au considerat că, circumstanțelor invocate sunt aplicabile prevederile Legii privind calitatea în construcții nr. 721 XIII din 02 februarie 1996, or, potrivit prevederilor art. 13 alin. (1) și (2), lucrările de construcții, precum și modernizare, modificare, transformare, consolidare și de reparații se execută numai pe bază de proiect elaborat de către persoane fizice sau juridice licențiate în acest domeniu și verificat de către verificatorii de proiecte atestați din cadrul instituțiilor autorizate în verificarea proiectelor. Elaborarea proiectelor se efectuează în modul stabilit cu respectarea documentelor normative în vigoare regimului arhitectural-urbanistic și regimului tehnic, indicate în certificatul de urbanism eliberat de autoritatea administrației publice locale. Verificarea și expertizarea proiectelor în privința respectivelor documentelor normative referitoare la exigențele esențiale se efectuează de către verificatorii de proiecte atestați din cadrul instituțiilor autorizate în verificarea proiectelor. În sensul dat, reiterează că, construcția edificată de către pârât, prin depășirea limitelor dreptului de proprietate, în detrimentul proprietății reclamantilor, a fost construită în lipsa documentației corespunzătoare.

La fel, au menționat că, Vasile Gîncu a încălcat prevederile pct. 2.12 și 2.19 din SNIP 2.07.01-89 din 16 mai 1989 „Urbanism. Sistemizarea și amenajarea localităților urbane și rurale”, aprobat prin Ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale și Construcțiilor Republicii Moldova nr. 7 din 11 februarie 2011 „Cu privire la aprobarea Listei documentelor normative în construcții în vigoare pe teritoriul Republicii Moldova la data de 01 ianuarie 2011”, potrivit cărora construcțiile auxiliare trebuie amplasate la o distanță de minim 1 metru de la linia de hotar a loturilor de teren învecinate, iar distanța de la ferestrele încăperilor (camerelor, bucătăriilor, verandelor) și până la pereții casei și construcțiilor auxiliare (sarai, garaj, baie), amplasate pe loturile de teren învecinate, trebuie să fie de cel puțin 6 metri.

Astfel, în temeiul normelor de drept citate, au concluzionat că, construcția în litigiu a fost construită în lipsa unui certificat de urbanism, existența acestuia este ilegală de jure, atâta timp cât construcția a fost admisă cu încălcarea normelor juridice

obligatorii și cu admiterea depășirii dreptului de proprietate, aceasta constituie o încălcare a prevederilor Protocolului nr. 1 art. 1 din Convenția Europeană a Drepturilor Omului.

În ordinea celor expuse, prin prisma normelor legale enunțate supra, au considerat că, nimeni nu poate pune careva obstacole proprietarului pentru folosirea proprietății, iar în coraport cu art. 46 din Constituția Republicii Moldova, nimeni nu poate fi lipsit de proprietatea sa decât pentru cauză de utilitate publică și în condițiile prevăzute de lege și de principiile generale ale dreptului internațional.

Astfel, Andrei Gîncu și Nadejda Gîncu au solicitat: -revendicarea dreptului de proprietate prin constatarea încălcării dreptului de proprietate deținut de către Andrei Gîncu și Nadejda Gîncu; obligarea pârâtului Vasile Gîncu să demoleze din cont propriu a peretelui (gardului) și a construcției (casei de locuit) construite ilegal pe terenul cu numărul cadastral XXXXX, deținut în proprietate de către Andrei Gîncu și Nadejda Gîncu, cu obligarea de a nu îngrădi dreptul de folosință pe viitor asupra bunului imobil; compensarea cheltuielilor de judecată compuse din taxa de stat și cheltuielile de asistență juridică.

Prin încheierea din 06 iulie 2021 a a Judecătorei Strășeni sediul Călărași a fost atrasă în proces Tatiana Gîncu, în calitate de copârât (f.d. 156, Vol. II).

Prin încheierea din 03 august 2021 a Judecătorei Strășeni sediul Călărași, menținută prin decizia din 28 octombrie 2021 a Curții de Apel Chișinău nr. 2r-2695/21, s-a încetat procesului civil în partea cererii de chemare în judecată depusă de Andrei Gîncu și Nadejda Gîncu împotriva lui Vasile Gîncu și Tatiana Gîncu, intervenienți accesorii Primăria Pănășești, r-nul Strășeni și Consiliul local Pănășești, r-nul Strășeni, în partea ce ține de obligarea pârâtului Vasile Gîncu să efectueze din cont propriu demolarea peretelui (gardului) construite ilegal pe terenul cu nr. cadastral XXXXX, ce aparține reclamanților Andrei Gîncu și Nadejda Gîncu (f.d. 177, 178-179, Vol. II).

Instanța de judecată a continuat examinarea cererii de chemare în judecată depusă de Andrei Gîncu și Nadejda Gîncu împotriva lui Vasile Gîncu și Tatiana Gîncu, intervenienții accesorii Primăria Pănășești, r-nul Strășeni și Consiliul local Pănășeșticu privire la revendicarea dreptului de proprietate prin constatarea încălcării dreptului de proprietate, obligarea demolării din cont propriu a construcției pretinse a fi construite ilegal pe terenul cu nr. cadastral XXXXX ce aparține reclamanților Andrei Gîncu și Nadejda Gîncu, obligarea de a nu îngrădi dreptul de folosință pe viitor asupra bunului imobil, compensarea cheltuielilor de judecată compuse din taxa de stat și cheltuielile de asistență juridică.

La 19 octombrie 2021, Vasile Gîncu și Tatiana Gîncu, reprezentați de avocatul Oleg Bondarenco au înaintat acțiune reconvențională împotriva lui Andrei Gîncu și Nadejda Gîncu, intervenienți accesorii Vasile Chiselița, Primăria Pănășești, r-nul Strășeni și Consiliul local Pănășești cu privire la recunoașterea dreptului de suprafață asupra porțiunii de teren nr. cadastral XXXXX, cu suprafața de 0,0085 m.p., în vederea întrebuințării și exploatării casei de locuit nou-construite, înregistrarea dreptului de suprafață în registrul bunurilor imobile, precum și compensarea cheltuielilor de judecată (f.d. 195-200, Vol. II).

În motivarea acțiunii reconvenționale au invocat că, construcția casei de locuit

individuale, demolarea căreia se solicită de către Andrei Gîncu și Nadejda Gîncu prin acțiune inițială, nu a fost ridicată de către Vasile Gîncu și nici nu a fost efectuată pe terenul cu nr. cadastral XXXXX, ce aparține cu drept de proprietate acestuia, ci de către Vasile Chiselița, pe terenul cu nr. cadastral XXXXX, ce aparținea cu drept de proprietate ultimului, în acest sens fiind relevante imaginile și/sau plan-schema privind amplasarea la sol a casei de locuit și actele de autorizare a construcției a casei de locuit, cum ar fi: certificatul de urbanism nr. 09 din 25 august 2016, eliberat de Primăria com. Pânășești pe numele lui Vasile Chiselița și autorizația de construire nr. 09 din 11-2016 eliberată de Primăria com. Pânășești pe numele lui Vasile Chiselița.

Faptul că, Vasile Chiselița este beneficiar și executant al construcției case menționate și nicidecum Vasile Gîncu, se confirmă suplimentar și prin hotărârea din 26 octombrie 2017 a Judecătoria Strășeni (sediul Central) nr. 4-175/2017, prin care a fost încetat procesul contravențional pornit în privința lui Vasile Gîncu în temeiul art. 177 alin. (2) lit. g) și l) Cod contravențional, pe motivul lipsei fapte contravenționale în acțiunile acestuia.

Au menționat că, Vasile Chiselița este socrul lui Vasile Gîncu, respectiv tatăl Tatiane Gîncu, iar prin construcția inițiată acesta a dorit să edifice o vilă, amplasată în afara municipiului Chișinău, în zonă curat ecologică cu pădure, unde să poată petrece timpul la bătrânețe, alături de copiii și nepoții săi. În acest scop, în anul 2014, Vasile Chiselița a procurat terenul cu nr. cadastral XXXXX, amplasat în Strășeni, comuna Pânășești, s. Ciobanca, cu suprafața totală de 0,0806 ha, care se mărginește cu terenul cu numărul cadastral XXXXX, ce aparține cu drept de proprietate lui Vasile Gîncu, iar în anul 2016, după elaborarea documentației de proiect și obținerea actelor permise, a demarat lucrările de construcție. Construcția casei de locuit a fost inițiată și desfășurată din contul mijloacelor bănești deținute de Vasile Chiselița. În cadrul desfășurării construcției casei de locuit, pentru a obține amplasarea și exploatarea optimală a acesteia, Vasile Chiselița, având acordul lui Vasile Gîncu, a extins-o parțial pe terenul ultimului, pe acest teren fiind edificată partea din față a clădirii construite cu scări și o terasă. Extinderea construcției a avut loc în limitele terenului utilizat de Vasile Gîncu, cu respectarea distanței de la gardul ce desparte gospodăria lui Vasile Gîncu de terenurile învecinate. Vasile Chiselița nu a cunoscut despre faptul că Vasile Gîncu s-a aflat în litigiu cu vecinii săi Andrei Gîncu și Nadejda Gîncu cu privire la hotar. Atât la inițierea lucrărilor de construcție, cât și ulterior (pentru toată perioada executării lucrărilor construcție) nimeni din proprietarii terenurilor învecinate (inclusiv Andrei Gîncu și Nadejda Gîncu) nu au formulat vreo obiecție și pretenție față de Vasile Chiselița precum că ar efectua lucrări de construcție cu depășirea hotarului. Lucrările de construcție a casei de locuit s-au început în luna noiembrie 2016 (după obținerea autorizației de construire) și s-au prelungit până în luna august 2019, către acest moment clădirea casei de locuit fiind integral edificată.

La 28 august 2019 Vasile Chiselița a înstrăinat terenul său cu nr. cadastral XXXXX lui Vasile Gîncu și Tatiana Gîncu, construcția casei de locuit fiind nefinalizată. Din anul 2020, Vasile Gîncu și Tatiana Gîncu au prelungit din cont propriu lucrări de construcție a casei de locuit, din acest moment și până prezent de către ei fiind desfășurate lucrări de instalare a acoperișului, ferestrelor și ușilor, montarea

rețelelor ingineresti. La moment, construcția casei de locuit este în faza finală, urmând a fi executate lucrări de finisare exterioară și pe interior, precum și urmează să fie amenajat terenul aferent.

Astfel, au considerat că, conform prevederilor art. 390 din Codul civil în redacția de până la 01 martie 2019, corespondente cu prevederile art. 599 din Codul civil republicat, în cazul în care Andrei Gîncu și Nadejda Gîncu sesizau că construcția casei de locuit executată de Vasile Chiselița se desfășoară dincolo de limita terenului acestuia și se extinde pe terenul lor, Andrei Gîncu și Nadejda Gîncu trebuiau să obiecteze până sau imediat după depășirea limitei terenului. În caz contrar, au considerat că Andrei Gîncu și Nadejda Gîncu trebuie să tolereze încălcarea hotarului, având eventual dreptul de a fi despăgubiți pentru această încălcare sub forma unei rente bănești sau sub forma unei compensații pentru porțiunea de teren pe care a fost extinsă construcția.

Prin urmare, în circumstanțele faptice concrete ale cazului, rezultă că Andrei Gîncu și Nadejda Gîncu, în pofida conștientizării încă la finele anului 2016 a faptului că construcția edificată se extinde parțial pe terenul lor, în pofida faptului că puteau și trebuiau să cunoască despre dreptul de proprietate deținut de către Vasile Chiselița, precum și despre faptul că construcția este executată de către Vasile Chiselița, nu au formulat față de Vasile Chiselița obiecții referitor la extinderea construcției pe terenul lor nici până la, nici imediat după începerea lucrărilor de construcție. Mai mult, Vasile Chiselița niciodată nu a recepționat de la Andrei Gîncu și Nadejda Gîncu vreo obiecție sau pretenție referitor la construcția edificată.

În acest sens, au menționat că, despre executarea construcției pe terenul nr. cadastral XXXXX de către Vasile Chiselița, Andrei Gîncu a fost informat oficial de către Inspekția de Stat în Construcții prin scrisoarea nr. 6-1197 din 02 februarie 2017, eliberată la plângerea lui Andrei Gîncu privind verificarea legalității lucrărilor de construcție.

Totodată, datele despre proprietarul terenului nr. cadastral XXXXX puteau fi verificate în mod nestingherit în Registrul bunurilor imobile, la care, potrivit art. 496 alin. (3) din Codul civil până la republicare, are acces orice persoană interesată, iar datele despre titularul autorizației de construire și certificatului de urbanism puteau fi obținute în mod nestingherit, la cerere, la Primăria com. Pânășești, care este emitentul acestor acte. Cu toate acestea, nici în acest moment (finele anului 2016 – începutul anului 2017), nici în perioada imediat următoare, reclamanții Andrei Gîncu și Nadejda Gîncu nu au formulat nicio obiecție sau pretenție referitor la desfășurarea construcției pe terenul ce le aparține, nici față de Vasile Chiselița, în calitate de beneficiar și executant al lucrărilor de construcție, nici față de Vasile Gîncu, pe care eventual în mod eronat îl percepeau în calitate de beneficiar și executant al lucrărilor de construcție.

Au menționat că, potrivit Planului situației de facto din 12 aprilie 2017, executat de S.R.L. „Geinfosistem” la cererea lui Andrei Gîncu și Nadejda Gîncu, s-a stabilit că fundația clădirii în curs de construcție este amplasată parțial pe suprafața de 0,0085 m.p. din terenul nr. cadastral XXXXX ce aparține lui Andrei Gîncu și Nadejda Gîncu cu drept de proprietate, înscris prezentat de către aceștia și anexat la materialele cauzei civile, însă, în pofida dispunerii de acest înscris, Andrei Gîncu și Nadejda Gîncu nu au întreprins măsuri prompte în vederea notificării lui Vasile Chiselița sau a lui Vasile

Gîncu, referitor la stoparea lucrărilor de construcție pe motiv că afectează drepturile sale patrimoniale.

În acest context, doar peste 1 an de la începerea lucrărilor de construcție care erau deja într-un stadiu avansat, în decembrie 2017, avocatul Dumitru Josanu din numele lui Andrei Gîncu și Nadejda Gîncu, a expediat în adresa lui Vasile Gîncu pretenție prin care i-a solicitat ca în decurs de 7 zile să demoleze construcția ce trece peste perimetrul dreptului de proprietate ce îi aparține. Deoarece nu era beneficiar, executant și responsabil pentru lucrările de construcție vizate, Vasile Gîncu nu a considerat necesar de a răspunde la această pretenție, care de fapt a fost în mod greșit adresată. Mai mult, Vasile Gîncu nici nu a considerat necesar să răspundă la această pretenție, având în vedere că aceasta a fost semnată de către avocatul Dumitru Josanu din numele lui Andrei Gîncu și Nadejda Gîncu, fără anexarea dovezii împuternicirilor avocatului. Față de Vasile Chiselița în calitate de beneficiarul și executant real al lucrărilor de construcție, Andrei Gîncu și Nadejda Gîncu nu au înaintat nicio pretenție nici în anul 2017, nici în anii următori 2018 – 2019, nici până la momentul de față.

În același context, în pofida sesizării încălcării drepturilor sale încă la finele anului 2016 – începutul anului 2017, în pofida alegațiilor sale din cererea de chemare în judecată precum că încălcarea drepturilor sale este una extrem de gravă, Andrei Gîncu și Nadejda Gîncu într-un mod alogic și inexplicabil, au continuat să tolereze încălcarea drepturilor sale în cursul unei perioade îndelungate de aproximativ 3 ani (2017 – 2019), adresându-se în instanța de judecată cu cerere de chemare în judecată privind demolarea construcției abia la data de 27 ianuarie 2020.

Au notat că, în mod eronat și în pofida faptului că au fost informați despre contrariul, Andrei Gîncu și Nadejda Gîncu au considerat că beneficiarul și executantul acestor lucrări de construcție este Vasile Gîncu, însă și în adresa acestuia pretenția vizavi de încălcarea drepturilor sale a fost expediată peste 1 an de la începerea lucrărilor de construcție și încălcarea hotarului, când construcția deja a fost în stare avansată, pretenția fiind semnată și înaintată de o persoană terță, fără confirmarea împuternicirilor sale.

Au relevat că, în contextul relațiilor ostile cu Vasile Gîncu, Andrei Gîncu și Nadejda Gîncu, în mod intenționat, nu au invocat la etapa incipientă obiecții referitor la construcția casei de locuit inițiată de Vasile Chiselița, că aceasta se extinde inclusiv și pe terenul lor, în mod intenționat au așteptat momentul ca edificarea construcției să ajungă într-o stare finală, ca peste 3 ani să intervină în judecată cu pretenții de demolare a acestei construcții, cu un singur scop, de a se răzbuna împotriva lui Vasile Gîncu, cauzându-i daune materiale și morale extrem de însemnate, manifestate prin amenințarea cu riscul demolării și o eventuală obținere a demolării construcției finalizate, acțiunile și inacțiunile acestora fiind contrare principiilor de bună-credință și bună vecinătate.

La fel, au considerat important pentru circumstanțele cauzei faptul că, în perioada anilor 2017-2019 Gîncu Vasile și Gîncu Tatiana s-au aflat peste hotarele Republicii Moldova, și anume în Austria, or. Viena, unde ambii au fost încadrați în câmpul muncii în calitate de medici, fiind totodată și cetățeni ai Austriei. În perioada vizată, Gîncu Vasile și Gîncu Tatiana au fost doar de câteva ori în Republica Moldova, cu ocazia

sărbătorilor, respectiv alegațiile părții reclamante despre pretinsa executare a lucrărilor de construcție de către Gîncu Vasile și despre încălcarea asumată a hotarului, sunt lipsite de temei și tendențioase, în condițiile cînd în realitate Gîncu Vasile pur și simplu nu a avut posibilitate fizică de a executa aceste lucrări. Mai mult, în perioada vizată, în circumstanțele menționate, Gîncu Vasile nici nu a cunoscut despre faptul că, construcția desfășurată de Chiselița Vasile se extinde parțial pe terenul nr. cadastral XXXXX, deoarece potrivit spuselor lui Chiselița Vasile casa de locuit urma a fi edificată doar prin extindere parțială pe terenul nr. XXXXX (proprietatea lui Gîncu Vasile), cu ce el a fost de acord.

Totodată, la fața locului este dificil de a stabili extinderea construcției pe terenul nr. cadastral XXXXX, deoarece porțiunea de teren pe care a fost extinsă construcția este una ne semnificativă, limitele hotarului terenului vizat nefiind marcate și evidente, suprafața litigioasă aflîndu-se în posesiunea faptică a lui Gîncu Vasile.

Astfel, deoarece Gîncu Andrei și Gîncu Nadejda nu au obiectat pînă la și imediat după începerea lucrărilor de construcție și depășirea limitelor hotarului său, pretențiile din acțiune inițială sunt lipsite de temei, Gîncu Andrei și Gîncu Nadejda urmînd să tolereze încălcarea hotarului și exploatarea construcției capitale a casei individuale de locuit edificate pe terenul nr. cadastral XXXXX, parțial nr. cadastral XXXXX și parțial pe nr. cadastral XXXXX, în special, sub acest aspect este important caracterul neînsemnat și arbitrar al încălcării hotarului, respectiv acțiunea inițială urmează a fi respinsă ca lipsită de temei.

În condițiile în care Gîncu Andrei și Gîncu Nadejda trebuie să tolereze încălcarea hotarului și exploatarea construcției casei de locuit, rezultă că Gîncu Vasile și Gîncu Tatiana, în calitate de proprietari ai acestei construcții, dispun de drept de suprafață asupra porțiunii de teren nr. cadastral XXXXX cu suprafața de 0,0085 m.p., aflată în proprietatea lui Gîncu Andrei și Gîncu Nadejda.

Prin prisma prevederilor art. 654 alin. (1) din Codul civil republicat și art. 40/8 alin. (1) lit. a) din Legea cadastrului bunurilor imobile, Gîncu Vasile și Gîncu Tatiana au solicitat recunoașterea dreptului său de suprafață asupra porțiunii de teren nr. cadastral XXXXX cu suprafața de 0.0085 m. p., în vederea întrebuintării și exploatării casei de locuit nou-construite.

În același context, întru respectarea prevederilor art. 390 din Codul civil în redacția Legii pînă la republicare și art. 599 din Codul civil republicat, Gîncu Vasile și Gîncu Nadejda și-au declarat disponibilitatea de a-i despăgubi pe Gîncu Andrei și Gîncu Nadejda pentru depășirea limitei hotarului terenului, prin modalitatea achitării fie a prețului de piață dublu a porțiunii de teren nr. cadastral XXXXX de 0,0085, pe care s-a extins construcția edificată de Chiselița Vasile, fie prin achitarea rentei anuale pentru porțiunea respectivă de teren.

La data de 05 decembrie 2021 reclamantii Gîncu Vasile și Gîncu Tatiana au înaintat împotriva lui Gîncu Andrei și a Nadejdei Gîncu, intervenienți accesorii Primăria și Consiliul local Pănășești, r-nul Strășeni, Chiselița Vasile, pretenția accesorie privind înregistrarea dreptului de suprafață în registrul bunurilor imobile, manifestându-și disponibilitatea de a achita lui Gîncu Andrei și Gîncu Nadejdei suma de 20 187,50 lei cu titlu de răscumpărare a porțiunii respective de teren sau a sumei de

201,87 lei cu titlu de rentă anuală plătită cu anticipație pentru exercitarea dreptului de suprafață asupra porțiunii de teren menționate.

Referitor la plata despăgubirii cu titlu de răscumpărare a porțiunii de teren, au explicat că, obiectul unei eventuale despăgubiri bănești și/sau rentei anuale pentru exercitarea dreptului de suprafață, îl reprezintă porțiunea de teren cu suprafața de 0,0085ha (sau 85 m.p.), parte integrantă a terenului cu nr. cadastral XXXXX, ce aparține cu drept de proprietate lui Gîncu Andrei și Nadejda. Potrivit raportului de evaluare nr. 1059 din 20.09.2019, întocmit de Agenția de Evaluare "Inter-CB" S.R.L., valoarea de piață a unui ar în regiunea raionului Strășeni, comuna Pănășești, s. Ciobanca, constituie suma de 4750 lei. Respectiv, dacă valoarea unui ar constituie suma de 4750 lei, valoarea de piață a porțiunii de 0,0085ha (sau 85m.p.) constituie 4037,50 lei.

Reieșind din interpretarea prevederilor art. 390 din Codul civil în redacția Legii până la republicare, art. 599 din Codul civil în redacția Legii republicate, este oportun ca prețul de vânzare a porțiunii de teren învecinate asupra căreia s-a extins construcția să fie egal cu prețul dublu celui de piață, astfel, declarându-și disponibilitatea de a achita lui Gîncu Andrei și Nadejda suma de 20187,50 lei, ceea ce reprezintă prețul încincit de piață a porțiunii de teren, cu suprafața de 0,0085ha, nr. cadastral XXXXX. Obligația de achitare a prețului încincit pentru porțiunea de teren menționată, Vasile și Tatiana Gîncu și-o asumă în schimbul transmiterii de către Gîncu Andrei și Nadejda a dreptului de proprietate asupra porțiunii respective de teren în corespundere cu normele de drept reținute supra.

Cu referire la plata rentei anuale, au explicat că, în situația în care Gîncu Andrei și Nadejda vor refuza propunerea inițială, își exprimă disponibilitatea de a achita acestora o rentă anuală pentru exercitarea dreptului de suprafață asupra porțiunii de teren cu suprafața de 0,0085ha cu nr. cadastral XXXXX, în mărimea stabilită de instanță, reieșind din prețul de piață a terenului menționat. În acest aspect, au optat pentru stabilirea rentei anuale (redevenței) în sumă de 201,87 lei, ceea ce constituie 5% din prețul de piață a porțiunii de 0,0085ha (sau 85 m.p.), calculați după formula: $4037,50 \text{ lei} \times 5\% = 201,87 \text{ lei}$, considerată de către reclamantii ca fiind întemeiată, proporțională și echitabilă.

Prin referință la acțiunea reconvențională reclamantii au solicitat respingerea acesteia, argumentând prin faptul că, din momentul obținerii proprietății prin contract de donație Gîncu Vasile nu a fost de acord cu hotărârile stabilite de către mama Gîncu Claudia, care a decis după voia sa modul de divizare a terenurilor ce au aparținut anterior acesteia. Începând cu anul 2012, Gîncu Vasile, proprietarul terenului cu numărul cadastral XXXXX, a construit un gard pe terenul cu nr. cadastral XXXXX, care, în temeiul hotărârii Judecătorei Strășeni din 04 decembrie 2013, urmare a admiterii acțiunii lui Gîncu Andrei și Nadejda, urma a fi demolat acesta din cont propriu de pe terenul cu nr. cadastral XXXXX, însă hotărârea judecătorească nu a fost executată, mai mult, Gîncu Vasile a continuat construcția gardului prin turnarea unui strat de beton de 20 cm în partea superioară a gardului și instalarea acoperișului din țiglă ceramică, precum și construcția unei porțiuni noi de gard în continuarea celui existent.

În luna iunie 2016 Gîncu Vasile a înaintat plângere la IP Strășeni privind tragerea la răspundere penală a lui Gîncu Andrei și Nadejda pe faptul traficului de influență, escrocherie, fals în acte publice, care au dus la însușirea ilegală a unui lot de teren cu suprafața de 93 m², iar în temeiul încheierii Judecătorei Strășeni din 17 martie 2017, a fost respinsă plângerea petiționarului Gîncu Vasile privind anularea ordonanței Procuraturii Strășeni din 28 octombrie 2016 de neîncepere a urmăririi penale și din 20 decembrie 2016 de respingere a plângerii în ordine de control ierarhic superior în cadrul procesului penal nr. XXXXX.

În perioada anilor 2017 – 2018 s-a stabilit că hotărârea judecătorească din 04 decembrie 2013 nu poate fi executată deoarece lipsesc titlurile de autentificare a deținătorilor de teren, iar la 15 februarie 2018 executorul judecătoresc a informat creditorii și debitorii despre circumstanțele respective. Gîncu Vasile a solicitat revizuirea hotărârii judecătorești din 04 decembrie 2013, bazându-se pe scrisoarea nr. 92 din 17 martie 2021, prin care Primăria Pănășești informează despre faptul că nu au fost eliberate titluri de autentificare a deținătorilor de teren lui Gîncu Andrei și Gîncu Vasile.

În baza scrisorii Primăriei comunei Pănășești, r-nul Strășeni, din 05 iulie 2021, au fost informați despre actele și procedura care a stat la baza construcția casei de locuit în litigiu, însă Chiselița Vasile, nu a fost văzut niciodată în perioada anilor 2016 – 2017 la edificarea construcției, toate lucrările fiind gestionate exclusiv de către Gîncu Vasile.

Au susținut că certificatul de urbanism a fost eliberat pentru proiectarea casei de locuit pe terenul nr. XXXXX, și nu pe terenurile XXXXX, ce aparține lui Gîncu Vasile, și nr. XXXXX, ce aparține lui Gîncu Andrei și Gîncu Nadejda, ceea ce confirmă că au fost încălcate grav condițiile certificatului de urbanism, autorizației de construire, prin depășirea limitelor terenului XXXXX pe alte două terenuri numărul cadastral XXXXX, care aparține lui Gîncu Vasile, și cu nr. cadastral XXXXX, ce le aparține.

Începând cu momentul în care au demarat din plin lucrările de construcție, au întreprins următoarele acțiuni: la 02 august 2016 au înaintat demers către ÎS "Cadastru" privind neadmiterea înregistrării imobilului în construcție pe terenul cu nr. XXXXX, care se extinde pe terenul cu nr. XXXXX, fiind informați că organul cadastral nu participă în comisiile privind legiferarea și recepția finală a construcțiilor; la 02 noiembrie 2016, în temeiul apelului efectuat la "112", a fost întocmit proces-verbal de cercetare la fața locului privind edificarea ilegală a construcției pe terenul cu nr. XXXXX; la 03 noiembrie 2016 a fost înaintat demers la Procuratura raionului Strășeni nr. 4456 din 03 noiembrie 2016, prin care s-a solicitat să fie cercetată legalitatea construcției casei de locuit pe terenul cu numărul XXXXX; la 03 noiembrie 2016 a fost întocmit al doilea proces-verbal de cercetare la fața locului la cererea lui Gîncu Andrei; la 03 noiembrie 2016 a fost înaintat demers către Inspecția de Stat în Construcții nr. 6-1198 din 04.11.2016, prin care s-a solicitat interzicerea construcției casei de locuit pe terenul nr. XXXXX, demers rămas fără răspuns; la 06.12.2016 au înaintat demers cu solicitarea de a interveni în legătură cu construcția neautorizată a casei de locuit pe terenul respectiv către arhitectul șef al raionului Strășeni, fiind informați prin răspunsul nr. G-148/16 din 17 ianuarie 2017, despre examinarea petiției cu ieșirea la fața locului, în urma căreia s-a constatat că cauza se află în proces de judecată și asupra acesteia se

va expune instanța de judecată; la 05.12.2016 au înaintat demers către Primăria Pânășești nr. 91 din 06.12.2021 privitor la edificarea ilegală a construcției respective, care a rămas fără răspuns; la 09.12.2016 au depus demers repetat către Inspecția de stat în Construcții, la care, prin răspunsul din 02 februarie 2017, au fost informați despre faptul intentării procesului contravențional la 20.01.2017 și eliberată prescripția privind sistarea lucrărilor, semnată de către Gîncu Vasile, care a acționat în baza procurii nr. 10840 din 10.08.2016, eliberată de notarul public Daniela Țurcan, din numele lui Chiselița Vasile; la 11.12.2017 au înaintată lui Gîncu Vasile pretenția cu solicitarea de demolare a construcției în termen de 7 zile; la 29 iunie 2020 au înaintat către Primăria Pânășești două interpelări privind legalitatea documentației eliberate la construcția imobilului de către Gîncu Vasile; la data de 02 iulie 2020 au depus sesizare în adresa Agenției pentru Supraveghere Tehnică nr. G-278 privind tragerea la răspundere a lui Gîncu Vasile care a executat lucrări de construcție a casei de locuit cu depășirea limitelor de teren cu nr. cadastral XXXXX, proprietatea lui Gîncu Andrei, care a răspuns că, în opinia autorității, constatarea faptei contravenționale este inoportună, litigiul urmând să fie soluționat în instanța de judecată.

În legătură cu imposibilitatea executării hotărârii judecătorești din 04 decembrie 2013, debitorul Gîncu Vasile, făcând referire la lipsa titlurilor de autentificare, în dorința de a soluționa litigiul respectiv, a recunoscut acapararea unei porțiuni de teren din terenul cu nr. cadastral XXXXX, solicitând schimbarea modului de executare a hotărârii judecătorești, prin obligarea debitorului de a achita suma de 5000 lei creditorilor cu menținerea gardului construit de debitor pe terenul creditorilor. Instanța de recurs a anulat încheierea primei instanțe și a respins cererea privind schimbarea modului de executare, în continuare, fiind respinsă ca inadmisibilă și cererea de revizuire a deciziei instanței de recurs.

La fel, s-au referit la faptul că, informația precum că Gîncu Tatiana și Vasile, în decursul anilor 2016 – 2017 s-au aflat doar de sărbători pe teritoriul R. Moldova și nu ar fi participat la lucrările de construcție, poate fi combătută prin copia permisului de ședere provizorie pe numele lui Gîncu Vasile, cetățean al Austriei, pe perioada 17.06.2016 – 26.06.2017, care, împreună cu întreaga familie Gîncu Tatiana și cei doi copii, s-au aflat pe perioada de 1 an în Republica Moldova, inclusiv cu școlarizarea ambilor copii în instituțiile de învățământ din republică. Respectiv, argumentele precum că casa de locuit nu a fost construită de către Gîncu Vasile poate fi combătută prin informația prezentată de Serviciul Vamal privind importurile efectuate în perioada anilor 2016 – 2021 de către Gîncu Vasile, care a achiziționat majoritatea materialelor de construcție în afara țării.

Totodată, au considerat că, argumentele lui Gîncu Vasile și Gîncu Tatianeii, întemeiate pe hotărârea judecătorească, prin care a fost încetat procesul contravențional pornit de Inspecția de Stat în Construcții din 20 ianuarie 2017, nu sunt pertinente pentru proces, or, procesul verbal cu privire la contravenție a fost anulat doar din cauza erorilor procedurale admise de agentul constator. Mai mult, în cadrul aceluiași proces contravențional s-a constatat existența permisului de ședere legală, eliberat pe numele lui Gîncu Vasile, în perioada indicată pe teritoriul Republicii Moldova.

Prin hotărârea Judecătoriei Strășeni (sediul Călărași) din data de 18 februarie

2022 s-a respins cererea de chemare în judecată înaintată de către Gîncu Andrei și Gîncu Nadejda împotriva lui Gîncu Vasile și Gîncu Tatiane, intervenienți accesorii Chiselița Vasile, Primăria Pănășești r-nul Strășeni și Consiliul local Pănășești r-nul Strășeni cu privire la revendicarea dreptului de proprietate prin constatarea încălcării dreptului de proprietate, obligarea demolării din cont propriu a construcției pretinse a fi construite ilegal și obligarea de a nu îngreui dreptul de folosință pe viitor asupra bunului imobil, precum și compensarea cheltuielilor de judecată și s-a admis parțial acțiunea reconvențională înaintată de către Gîncu Vasile și Gîncu Tatiana împotriva lui Gîncu Andrei și Gîncu Nadejdei, intervenienți accesorii Primăria și Consiliul local Pănășești r-nul Strășeni și Chiselița Vasile cu privire la recunoașterea dreptului de suprafață deținut de către Gîncu Vasile și Gîncu Tatiane asupra porțiunii de teren în vederea întrebuițării și exploatării casei de locuit nou-construite, înregistrarea dreptului de suprafață în Registrul bunurilor imobile, precum și compensarea cheltuielilor de judecată, s-a recunoscut dreptul de suprafață deținut de către Gîncu Vasile și Gîncu Tatiana asupra porțiunii de teren nr. cadastral XXXXX, cu suprafața de 0,0085 ha (echivalentul a 85 m.p.), adică dreptul de a poseda și folosi terenul respectiv în vederea exploatării construcției superficiarului, casă de locuit, cu înregistrarea dreptului de suprafață în Registrul bunurilor imobile, s-a încasat în mod solidar din contul lui Gîncu Vasile și Gîncu Tatiana în beneficiul lui Gîncu Andrei și Gîncu Nadejda suma de 202 (două sute doi) lei, cu titlu de rentă plătită lunar, pentru exercitarea dreptului de suprafață asupra porțiunii de teren nr. cadastral XXXXX, cu suprafața de 0,0085 ha (echivalentul a 85 m.p.), adică cu dreptul de a poseda și folosi terenul respectiv în vederea exploatării construcției superficiarului, casă de locuit, s-a încasat în mod solidar din contul lui Gîncu Andrei și Gîncu Nadejda în beneficiul lui Gîncu Vasile și Gîncu Tatiana suma de 200 (două sute) lei cu titlu de taxă de stat achitată la depunerea acțiunii reconvenționale, în rest, acțiunea reconvențională s-a respins ca neîntemeiată.

Invocând netemeinicia hotărârii din 18 februarie 2022 a Judecătorei Strășeni, sediul Călărași, Andrei Gîncu și Nadejda Gîncu au declarat apel, prin care au solicitat casarea hotărârii menționate, cu emiterea unei hotărâri prin care cererea de chemare în judecată înaintată împotriva lui Vasile Gîncu și Tatiane Gîncu, intervenienți accesorii Vasile Chiselița, Primăria Pănășești r-nul Strășeni și Consiliul local Pănășești r-nul Strășeni cu privire la revendicarea dreptului de proprietate prin constatarea încălcării dreptului de proprietate, obligarea demolării din cont propriu a construcției pretinse a fi construite ilegal și obligarea de a nu îngreui dreptul de folosință pe viitor asupra bunului imobil, precum și compensarea cheltuielilor de judecată să fie admisă integral, iar acțiunea reconvențională înaintată de către Vasile Gîncu și Tatiana Gîncu cu privire la recunoașterea dreptului de suprafață deținut asupra porțiunii de teren în vederea întrebuițării și exploatării casei de locuit nou-construite, înregistrarea dreptului de suprafață în Registrul bunurilor imobile, precum și compensarea cheltuielilor de judecată să fie respinsă ca neîntemeiată.

Apel împotriva hotărârii din 18 februarie 2022 a Judecătorei Strășeni, sediul Călărași a declarat și reprezentantul lui Vasile Gîncu și Tatiana Gîncu, avocatul Oleg Bondarenco, solicitând modificarea hotărârii în sensul încasării în beneficiul lui Andrei

Gîncu și Nadejda Gîncu a sumei de 202 de lei, pentru exercitarea dreptului de suprafață asupra porțiunii de teren nr. cadastral XXXXX, cu suprafața de 0,0085 ha (echivalentul a 85 m.p.), cu titlu de rentă plătită nu lunar, dar anual.

Prin decizia din 11 octombrie 2022 a Curții de Apel Chișinău, a fost respinsă cererea de apel declarată de Andrei Gîncu și Nadejda Gîncu și cererea de apel declarată de către reprezentantul apelanților Vasile Gîncu și Tatiana Gîncu, avocatul Oleg Bondarenco. S-a menținut hotărârea din 18 februarie 2022 a Judecătorei Strășeni, sediul Călărași, în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Andrei Gîncu și Nadejda Gîncu împotriva lui Vasile Gîncu și Tatiana Gîncu, intervenienți accesorii Vasile Chiselița, Primăria Pănășești, r-nul Strășeni și Consiliul local Pănășești, r-nul Strășeni cu privire la revendicarea dreptului de proprietate prin constatarea încălcării dreptului de proprietate, obligarea demolării din cont propriu a construcției pretinse a fi construite ilegal și obligarea de a nu îngradi dreptul de folosință pe viitor asupra bunului imobil, precum și compensarea cheltuielilor de judecată, și acțiunea reconvențională înaintată de Vasile Gîncu și Tatiana Gîncu împotriva lui Andrei Gîncu și Nadejda Gîncu, intervenienți accesorii Primăria Pănășești, r-nul Strășeni, Consiliul local Pănășești, r-nul Strășeni și Vasile Chiselița cu privire la recunoașterea dreptului de suprafață asupra porțiunii de teren în vederea întrebuițării și exploatării casei de locuit nou-construite, înregistrarea dreptului de suprafață în Registrul bunurilor imobile, precum și compensarea cheltuielilor de judecată.

Pentru a decide astfel, instanța de apel a reținut ca fiind corectă și întemeiată soluția primei instanțe.

Instanța de apel a stabilit că, Gîncu Andrei și Gîncu Nadejda, au solicitat, în calitate de coproprietari ai bunului imobil – teren cu nr. cadastral XXXXX, revendicarea dreptului de proprietate prin constatarea încălcării dreptului de proprietate de către proprietarii bunului imobil vecin – teren cu nr. cadastral XXXXX, Gîncu Vasile și Gîncu Tatiana, cu obligarea demolării din cont propriu a construcției pretinse a fi construite ilegal și obligarea de a nu îngradi dreptul de folosință pe viitor asupra bunului imobil, invocând faptul că ultimii au construit casa dincolo de limitele terenului ce le aparține.

Ținând cont de circumstanțele stabilite, instanța de apel a reținut că, construcția deținută de către proprietarii bunului imobil cu nr. cadastral XXXXX, Gîncu Vasile și Gîncu Tatiana, a fost efectuată cu depășirea limitelor terenului aflat în proprietatea acestora și ocupă suprafața de 0,0085 ha (85 m.p.) din contul bunului imobil cu nr. cadastral XXXXX, deținut în proprietate de către Gîncu Andrei și Gîncu Nadejda, încălcându-se astfel dreptul de proprietate al ultimilor.

Deoarece Gîncu Andrei și Gîncu Nadejda nu au probat că ridicarea construcției respective dincolo de limita terenului său, ar fi fost efectuată nemijlocit de către Gîncu Vasile și Gîncu Tatiana cu premeditare sau culpă gravă, precum și ținând cont de faptul că coproprietarii Gîncu Andrei și Gîncu Nadejda nu au obiectat până sau imediat după depășirea limitei, construcția actuală fiind în proces de finalizare, ultimii trebuie să tolereze încălcarea hotarului în cazul construcției casei de locuit aflate în proprietatea lui Gîncu Vasile și Gîncu Tatiane.

În acest sens, instanța de apel a menționat că, din suportul probatoriu urmează cu

certitudine că construcția deținută de către proprietarii bunului imobil cu nr. cadastral XXXXX, Gîncu Vasile și Gîncu Tatiana, efectuată cu depășirea limitelor terenului aflat în proprietatea acestora și ocupând suprafața de 0,0085 ha (85 m.p.) din contul bunului imobil cu nr. cadastral XXXXX, deținut în proprietate de către Gîncu Andrei și Gîncu Nadejda, de fapt, a fost edificată pe terenul cu nr. cadastral XXXXX de către proprietarul acestuia – Chiselita Vasile cu depășirea limitelor atât a terenului aflat în proprietatea lui Gîncu Andrei și Gîncu Nadejda, cât și cu depășirea limitelor terenului aflat în proprietatea lui Gîncu Vasile și Gîncu Tatiana.

Astfel, instanța de apel a subliniat poziția contradictorie a apelanților Gîncu Andrei și Gîncu Nadejda, or, pe de o parte aceștia pretind că au obiectat imediat, iar pe de altă parte, deși au înaintat obiecții privind depășirea limitelor hotarului, chiar și eronat lui Gîncu Vasile, la 11 decembrie 2017, inexplicabil, contrar declarației făcute, s-au adresat în instanța de judecată abia la data de 27 ianuarie 2020.

Totodată, instanța de apel a conchis în acord cu poziția primei instanțe că, având în vedere etapa avansată a lucrărilor de construcție a casei de locuit, comportamentul reclamanților/apelanților, nu corespunde principiului exercitării drepturilor sale civile cu bună-credință în sensul art. 10 și 11 din Codul civil.

În raport cu poziția apelantului cu privire la pretinsul caracter ilegal și neautorizat al construcției casei de locuit, instanța de apel, preluând motivarea primei instanțe la acest capitol, a subliniat că, proprietarii sunt în drept să ceară interzicerea ridicării sau exploatării construcției neautorizate, doar în cazul construcției despre care se poate afirma cu siguranță că atât prezența acesteia, cât și utilizarea ei atentează în mod inadmisibil asupra terenului. Or, instanța de fond a explicat dreptul reclamanților Gîncu Andrei și Nadejda de a prezenta probele pe care își întemeiază pretențiile, precum și de a solicita efectuarea expertizei judiciare, menționând că, aceștia, contrar prevederilor art. 118 alin. (1) Cod de procedură civilă, nu au prezentat probe pertinente și concludente care să demonstreze faptul că, despre casa de locuit, construită cu încălcarea limitelor de hotar și deținută în proprietate de către Gîncu Vasile și Tatiana, se poate afirma cu siguranță că, atât prezența acesteia, cât și utilizarea ei atentează în mod inadmisibil asupra terenului.

Instanța de apel a mai notat că, în conexiunea celor expuse, prima instanță întemeiat a conchis asupra faptului că în situația din speță nu se întrunesc temeiurile de fapt și drept de revendicare și/sau apărare pe calea acțiunii negatorii, prin obligarea demolării din cont propriu a construcției efectuate pe terenul cu nr. cadastral XXXXX ce aparține în drept de proprietate lui Gîncu Andrei și Gîncu Nadejdei și obligarea de a nu îngradi dreptul de folosință pe viitor asupra bunului imobil, precum și compensarea cheltuielilor de judecată.

Cu privire la modalitatea de despăgubire a proprietarului terenului prejudiciat prin depășirea limitelor, instanța de apel, analizând speța prin prisma testului proporționalității, a subliniat că, prima instanță întemeiat a constatat necesitatea aplicării la caz a prevederilor art. 659 Cod civil și a încasat în mod solidar din contul lui Gîncu Vasile și Gîncu Tatiane în beneficiul lui Gîncu Andrei și Gîncu Nadejdei suma de 202 (două sute doi) lei, cu titlu de rentă plătită lunar, pentru exercitarea dreptului de suprafață asupra porțiunii de teren nr. cadastral XXXXX, cu suprafața de

0,0085 ha (echivalentul a 85 m.p.).

Totodată, instanța de apel a respins argumentele Nadejdei Gîncu cu privire la achitarea sumei de 50 000 euro pentru răscumpărarea terenului sau achitarea a câte 200 euro lunar cu titlu de rentă, ca acord la achitarea prețului porțiunii de teren pe care s-a construit, or, fără a contesta de principiu că vânzarea acestei porțiuni de teren ar trebui să poarte și un caracter de pedeapsă pentru cel care a depășit hotarul, în măsura în care prețul de piață a unui ar în regiunea satului Ciobanca, comunei Pânășești, r-lui Strășeni constituie 4750 lei, prețul de vânzare cerut depășește cu mult nu numai prețul dublu celui de piață, ci și prețul încincit de piață a porțiunii de teren respective, ce constituie 20 187,50 lei, propus de Gîncu Vasile și Gîncu Tatiana.

Astfel, instanța de apel a notat că prima instanță, determinând modalitatea de despăgubire a proprietarului terenului prejudiciat prin depășirea limitelor, corect reținând lipsa unui consens în acest aspect, a reieșit din valoarea de piață a terenului, precum și a ținut seama de natura terenului, de zona în care se află el, de destinația construcției.

La 24 februarie 2023, Andrei Gîncu și Nadejda Gîncu au declarat recurs împotriva deciziei din 11 octombrie 2022 a Curții de Apel Chișinău, prin care au solicitat casarea integrală a deciziei instanței de apel, cu pronunțarea unei noi hotărâri, prin care cererea reconvențională să fie respinsă ca neîntemeiată și să fie admisă integral cererea de chemare în judecată depusă de Andrei Gîncu și Nadejda Gîncu privind revendicarea dreptului de proprietate.

În motivarea recursului s-a invocat că, la adoptarea deciziei contestate nu a fost aplicată legea care urma a fi aplicată, aprecierea probelor de către instanța de apel a fost arbitrară, erori care au dus la încălcarea drepturilor lor.

Au indicat recurenții că nu sunt de acord cu cuantumul sumei de 202 lei stabilit de instanțe, or prețurile asupra bunurilor imobile au suportat majorări semnificative.

Totodată, consideră subiectivă concluzia instanței de apel precum că construcția este construită legal și față de care nu ar exista careva obiecții or, din înscrisurile anexate la materialele cauzei cert rezultă contrariul.

Recurenții consideră neîntemeiate și concluziile instanței de apel precum că Andrei Gîncu și Nadejda Gîncu ar fi tolerat încălcarea hotarului.

Respectiv, consideră abuzivă și constatarea instituirii superficiei asupra terenului litigios, deoarece pe parcursul examinării cauzei civile, Gîncu Vasile nu a prezentat nici o probă care îl îndreptățește în temeiul legal de a solicita superficia asupra terenului din litigiu.

Astfel, au menționat recurenții că în virtutea faptului că a fost admisă legalitatea construcției nominalizate, cu instituirea unei rente pentru utilizarea terenului ce le aparține lor cu drept de proprietate, a mai fost admisă și o altă încălcare de către instanța de judecată și anume le-a fost încălcat dreptul de vecinătate, ori exploatarea casei presupune și un spațiu adiacent care este necesar pentru a nu aduce atingere dreptului de proprietate.

Totodată, recurenții au invocat aceleași argumente și circumstanțe factologice care au fost invocate pe parcursul examinării cauzei în instanțele ierarhic inferioare, indicând la interpretarea eronată a legii, precum și aplicarea eronată a acesteia.

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

Cu referire la termenul de declarare a recursului, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție menționează că Curtea de Apel Chișinău a pronunțat dispozitivul deciziei la 11 octombrie 2022.

La 27 decembrie 2022, prin intermediul poștei, copia deciziei din 11 octombrie 2022 a Curții de Apel Chișinău a fost expediată în adresa participanților la proces, fapt confirmat prin scrisoarea de expediere a actului judecătoresc (f.d. 35, vol. IV), însă confirmarea că aceasta a fost recepționată și la ce dată la materialele cauzei lipsește.

Astfel, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție constată că, recursul declarat de Andrei Gîncu și Nadejda Gîncu, la 24 februarie 2023, se consideră depus în termenul stabilit de lege.

La 21 martie 2023, copia recursului a fost expediată în adresa intimaților, cu înștiințarea despre depunerea referinței (f.d. 55, vol. IV).

Prin referința depusă la data de 26 aprilie 2023, reprezentantul intimaților Gîncu Vasile și Gîncu Tatiana, avocatul Bondarenco Oleg, a solicitat declararea recursului ca fiind inadmisibil (f.d. 64-67, vol. IV).

Conform art. XI alin. (1) și (3) din Legea pentru modificarea unor acte normative (modificarea cadrului normativ conex reformei Curții Supreme de Justiție) nr. 246 din 31 iulie 2023, prezenta lege intră în vigoare la data publicării în Monitorul Oficial al Republicii Moldova, cu excepția art. IV, V pct.1–9 și 11–16 și art. VII, care vor intra în vigoare la 01 septembrie 2023.

Recursurile depuse la Curtea Supremă de Justiție până la data intrării în vigoare a prezentei legi vor fi examinate în baza temeiurilor în vigoare la data depunerii recursului.

Din sensul normei de drept enunțate, urmează că legiuitorul a optat pentru principiul aplicării imediate a noilor reglementări procedurale, cu excepția temeiurilor în baza cărora se vor examina recursurile depuse la Curtea Supremă de Justiție până la data intrării în vigoare a prezentei legi. Respectiv, recursul declarat de Gîncu Andrei și Gîncu Nadejda, a fost depus până la data intrării în vigoare a Legii pentru modificarea unor acte normative (modificarea cadrului normativ conex reformei Curții Supreme de Justiție) nr. 246 din 31 iulie 2023, și va fi examinat în baza temeiurilor în vigoare la data depunerii recursului.

Examinând temeiurile recursului în raport cu materialele cauzei civile, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție consideră că, recursul este inadmisibil din următoarele motive.

În conformitate cu art. 432 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.

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;
- b¹) 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.

Se consideră că normele de drept procedural au fost încălcate sau aplicate eronat în cazul în care:

- a) cauza a fost judecată de un judecător care nu avea dreptul să participe la judecarea ei;
- b) cauza a fost judecată în absența unui participant la proces căruia nu i s-a comunicat locul, data și ora ședinței de judecată;
- c) în judecarea cauzei au fost încălcate regulile privind limba de desfășurare a procesului;
- d) instanța a soluționat problema drepturilor unor persoane care nu au fost implicate în proces;
- e) în dosar lipsește procesul-verbal al ședinței de judecată;
- f) hotărârea a fost pronunțată cu încălcarea competenței jurisdicționale.

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.

Temeiurile prevăzute la alin. (3) se iau în considerare de către instanță din oficiu.

În conformitate cu 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).

Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul declarat de Gîncu Andrei și Gîncu Nadejda, nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4) din Codul de procedură civilă.

Prin urmare, argumentele invocate în recurs nu denotă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau a normelor de drept procedural de către instanța de apel, respectiv, nu constituie temei de casare a deciziei recurate.

Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție reține că recursul exercitat asupra deciziilor instanțelor de apel are caracter neevolutiv și controlul judiciar se circumscrie doar asupra problemelor de drept material și procedural, verificându-se în exclusivitate doar legalitatea deciziei, dar nu și temeinicia ei în fapt.

În acest context, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție menționează 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) din Codul de procedură civilă.

Totodată, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție relevă că, conform jurisprudenței CEDO, recursurile trebuie să fie efective, adică să fie capabile să ofere îndreptarea situației prezentate în cerere, la fel recursul trebuie să posede puterea de a îndrepta în mod direct starea de lucruri (cauza Rebai și alții contra Franței, 25 februarie 1995), pe când în recursul declarat de Gîncu Andrei și Gîncu Nadejda, asemenea

aspecte nu se regăsesc.

Astfel, din considerentele menționate, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a considera recursul declarat de Gîncu Andrei și Gîncu Nadejda, ca inadmisibil.

În conformitate cu art. 431 alin. (2), 433 lit. a) și 440 alin. (1) din Codul de procedură civilă, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție

d i s p u n e:

Recursul declarat de Gîncu Andrei și Gîncu Nadejda, se consideră inadmisibil.
Încheierea este irevocabilă.

Președinte, judecător

Oxana Parfeni

Judecători

Aliona Donos

Mariana Ursachi