

DECIZIE

26 martie 2014

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul Svetlana Filincova

Judecătorii Iurie Bejenaru, Elena Covalenco, Dumitru Mardari, Galina Stratulat

examinând recursul declarat de către Ina Voicu, în pricina civilă la cererea de chemare în judecată a Societății cu Răspundere Limitată „Privat Imobil Plus” împotriva Inei Voicu cu privire la stabilirea hotarului între loturile de teren, obligarea de a nu crea obstacole la construcția și schimbarea gardului de delimitare a loturilor și încasarea unei renți, împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 24 octombrie 2013 prin care a fost admis apelul declarat de către Societatea cu Răspundere Limitată „Privat Imobil Plus”, casată hotărîrea Judecătoriei Centru mun.Chișinău din 01 octombrie 2012 și emisă o nouă hotărîre de admitere parțială a acțiunii,

c o n s t a t ă

La 17 noiembrie 2011 SRL „Privat Imobil Plus” a depus cerere de chemare în judecată împotriva Inei Voicu cu privire la stabilirea hotarului între loturile de teren, obligarea de a nu crea obstacole la construcția și schimbarea gardului de delimitare a loturilor și încasarea unei renți.

În motivarea acțiunii a indicat că, SRL „Privat Imobil Plus” la 20 aprilie 2011, a procurat lotul de pământ în mărime de 0,056 ha, situat pe str.Inculeț 37 mun.Chișinău cu înregistrarea ulterioară la OCT Chișinău sub nr. cadastral 0100101509.

Menționează că, după procurarea și înregistrarea acestui bun imobil, a hotărît să construiască un alt gard, considerînd că hotarul este corect, astfel că, la 01 iulie 2011 a depus o cerere la Primăria mun.Chișinău prin care a solicitat ca un reprezentat al Direcției Generale Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare să aprobe liniile roșii și hotarele lotului de pământ cu stabilirea concretă a hotarului terenului-proprietate privată.La 13 iulie 2011 au fost stabilite hotarele lotului ce aparține SRL „Privat Imobil Plus”. În urma acestor măsurări s-a stabilit că linia hotarului dintre proprietăți pe care era construit gardul era greșită și pe linia de 21, 08 metri, gardul de linia de hotar unde ar trebui de fapt să fie, este greșită instalat pe teritoriul său cu un metru mai jos.

Susține că a solicitat de nenumărate ori deținătorului terenului vecin din str.Inculeț 35 de a muta gardul pe linia de hotar care este corectă, conform planului și hotarelor stabilite de către Primăria mun.Chișinău.

La 20 februarie 2012 reclamantul a depus o cerere prin care și-a concretizat pretențiile, solicitînd să fie stabilit hotarul între lotul de pămînt dintre str.Inculeț-37 și respectiv lotul de pămînt din str.Inculeț-35 conform planului geometric aprobat la 13 iulie 2011 de către Direcția Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare a Consiliului municipal Chișinău; obligarea pîrteii de a nu îi crea obstacole la construcția și schimbarea gardului de delimitare a loturilor conform planului aprobat de Primăria mun.Chișinău; încasarea unei renți în sumă bănească plătită anual cu anticipație reieșind din porțiunea ocupată în mărime de 0,02 ha în sumă de 200 lei anual, începînd cu 16 decembrie 2008.

Prin hotărîrea Judecătoriei Centru mun.Chișinău din 01 octombrie 2012 acțiunea a fost respinsă.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 24 octombrie 2013 a fost admis apelul declarat de către SRL „Privat Imobil Plus”, casată hotărîrea Judecătoriei Centru mun.Chișinău din 01 octombrie 2012 și emisă o nouă hotărîre prin care acțiunea a fost admisă parțial, fiind obligat proprietarul terenului situat pe str.Inculeț 35 mun.Chișinău Voicu Ina să înlăture obstacolele create proprietarului terenului vecin din str.Inculeț 37 SRL „Privat Imobil Plus” în folosirea acestui teren cu strămutarea gardului ce delimitează terenurile din str.Inculeț 35 și str.Inculeț 37, conform planului elaborat de Direcția Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare a Consiliului municipal Chișinău din 13 iulie 2011 și raportul de expertiză nr.584 din 13 august 2013 elaborat de către SRL „CEXIN” în așa mod ca suprafața ocupată abuziv de 27,49 m.p. din contul terenului cu nr.cadastral 0100101.509 din str.Inculeț 37 să fie revendicată proprietarului SRL „Privat Imobil Plus”.

La 02 ianuarie 2014 Ina Voicu a declarat recurs împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 24 octombrie 2013, solicitînd admiterea recursului, casarea deciziei instanței de apel cu trimiterea pricinii la rejudecare în instanța de apel.

Recurenta în motivarea recursului a indicat că, la pronunțarea deciziei, instanța de apel a aplicat și interpretat eronat normele de drept material precum și a săvîrșit alte erori procesuale care au dus la aprecierea arbitrară a probelor și încălcarea drepturilor procesuale ale ei.

În conformitate cu art. 434 alin. (1) CPC, recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărîrii sau a deciziei integrale.

Din materialele dosarului rezultă că copia deciziei instanței de apel a fost expediată în adresa recurenteii la 30 octombrie 2013, fapt confirmat prin scrisoarea de însoțire (f.d.141), însă careva date care ar atesta recepționarea acesteia de către recurentă la materialele cauzei lipsesc.

Astfel, reieșind din faptul că recurenta Ina Voicu susține că a recepționat copia decizie instanței de apel la 04 noiembrie 2013, instanța de recurs consideră că ultima s-a conformat prevederilor legale și a declarat recursul, la 02 ianuarie 2014, în termen.

În conformitate cu art. 444 CPC, recursul se examinează fără înștiințarea participanților la proces.

Studiind materialele dosarului, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră recursul întemeiat și care urmează a fi admis cu casarea deciziei instanței de apel și menținerea hotărîrii primei instanțe din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. f) CPC, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul, să caseze decizia instanței de apel și să mențină hotărârea primei instanțe.

Materialele cauzei denotă că, SRL „Privat Imobil Plus” înaintînd acțiunea în judecată împotriva Inei Voicu, a solicitat stabilirea hotarului între loturile de teren, obligarea de a nu crea obstacole la construcția și schimbarea gardului de delimitare a loturilor și încasarea unei renți.

Prima instanță fiind investită cu acțiunea în cauză, a ajuns la concluzia netemeinicii acțiunii și respingerii acesteia.

Judecînd apelul declarat de către SRL „Privat Imobil Plus”, instanța de apel a considerat de a-l admite, a casa hotărârea primei instanțe integral și a emite o nouă hotărîre de admitere parțială a acțiunii prin care s-a obligat proprietarul terenului situat pe str.Inculeț 35 mun.Chișinău Voicu Ina, să înlătore obstacolele create proprietarului terenului vecin din str.Inculeț 37 SRL „Privat Imobil Plus” în folosirea acestui teren cu strămutarea gardului ce delimitează terenurile din str.Inculeț 35 și str.Inculeț 37, conform planului elaborat de Direcția Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare a Consiliului municipal Chișinău din 13 iulie 2011 și raportul de expertiză nr.584 din 13 august 2013 elaborat de către SRL „CEXIN” în așa mod ca suprafața ocupată abuziv de 27,49 m.p. din contul terenului cu nr.cadastral 0100101.509 din str.Inculeț 37 să fie revendicată proprietarului SRL „Privat Imobil Plus”.

Instanța de recurs, verificînd legalitatea deciziei instanței de apel, prin prisma criticelor formulate în recurs, conchide că instanța de apel a interpretat eronat normele de drept material și a dat o apreciere greșită materialului probator anexat la dosar, pe cînd prima instanță, justificat și amplu argumentat, cu pronunțarea asupra tuturor aspectelor importante și cu trimitere la probele administrate, avînd în susținere cadrul legal aplicabil în speță, corect a ajuns la concluzia netemeinicii acțiunii și respingerii acesteia.

În susținerea opiniei enunțate instanța de recurs reține că materialele cauzei denotă că, prin contractul de donație din 31 decembrie 2010, Ina Voicu a devenit proprietara bunului imobil situat în mun.Chișinău, str.Ion Inculeț nr.35, compus din teren pentru construcție cu suprafața de 0,017 ha, nr. cadastral 0100101.848 și construcția nefinisată cu suprafața de 88,50 m.p., nr. cadastral 0100101.848.01 (f.d.33).

S-a mai constatat că, prin contractul de vînzare-cumpărare nr.1464 din 20 aprilie 2011 SRL „Privat Imobil Plus” a cumpărat de la Cîrlan Larisa și Cîrlan Dinu terenul pentru construcții cu suprafața de 0,056 ha, nr. cadastral 0100101.509, casa de locuit individuală cu suprafața de 109,9 m.p., nr. cadastral 0100101.509.01 și construcția accesorie cu suprafața de 19,2 m.p., nr. cadastral 0100101.509.02, amplasate în mun.Chișinău, str.Ion Inculeț 37 (f.d.4-7).

La fel, materialele cauzei atestă că, terenul care aparține cu drept de proprietate Inei Voicu situat în mun.Chișinău str.Ion Inculeț 35 și terenul ce aparține cu drept de proprietate SRL „Privat Imobil Plus” situat în mun.Chișinău str.Ion Incule 37, sunt vecine.

Conform art.377 Cod Civil, Proprietarii terenurilor vecine sau ai altor bunuri imobile învecinate, pe lîngă respectarea drepturilor și obligațiilor prevăzute de lege,

trebuie să se respecte reciproc. Se consideră vecin orice teren sau alt bun imobil de unde se pot produce influențe reciproce.

Raportînd norma citată la actele cauzei, instanța de recurs consideră corectă concluzia primei instanțe referitor la respingerea acțiunii, or recurentul SRL „Privat Imobil Plus” nu a prezentat probe concludente precum că, proprietarul terenului vecin Ina Voicu, i-ar fi adus careva atingeri asupra dreptului de proprietate.

Mai mult ca atît, schița de proiect elaborată de către Direcția Generală, Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare a Consiliului municipal Chișinău din 13 iulie 2011 cu privire la stabilirea liniilor roșii și hotarelor lotului de pămînt, pe care și-a întemeiat pretențiile SRL „Privat Imobil Plus”, și care a fost pusă la baza emiterii deciziei instanței de apel, este în xerocopie neautenticată (f.d.11), însă, conform art. 138 alin. (4) CPC, înscrisul se depune în original sau în copie autenticată în modul stabilit de lege, indicîndu-se locul de aflare a originalului.

La fel, instanța de recurs constată că, din schița de proiect invocată nu reiese că gardul ce delimitează cele două terenuri, ar afecta proprietatea intimatului, ba mai mult, acest înscris nu este însoțit de careva acte ce ar explica cele reflectate în schema dată, și nu este menționat în ce scop a fost întocmită aceasta.

Or, din scrisoarea nr.21/1217-p din 13 iulie 2011 emisă de Direcția Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare a Consiliului municipal Chișinău nu rezultă că Ina Voicu ar fi încălcat careva drepturi ale SRL „Privat Imobil Plus”, ci este un răspuns la cererea prealabilă a ultimei, în care se face trimitere la necesitatea respectării de către intimat a normelor minime de distanță între casele de locuit și blocurile locative în construcție (f.d.89).

Astfel, nu poate fi reținut argumentul instanței de apel precum că Ina Voicu fiind proprietara bunului imobil și terenului pentru construcții situate în mun.Chișinău, str.Ion Inculeț 35, a încălcat dreptul SRL „Privat Imobil Plus” asupra folosirii terenului din str. Ion Inculeț 37, prin instalarea gardului ce delimitează terenurile din contul terenului SRL „Privat Imobil Plus”, deoarece din actele cauzei nu este stabilit cine din proprietari au construit gardul care delimitează terenurile menționate și în ce condiții a fost construit gardul dat, or, pînă la dobîndirea de către SRL „Privat Imobil Plus” a dreptului de proprietate asupra imobilului cu nr. cadastral 0100101.509, acest bun a fost în proprietatea lui Dinu Cîrlan, care la moment este și administratorul SRL „Privat Imobil Plus”.

Este neîntemeiat și argumentul instanței de apel referitor la faptul că terenul cu nr. cadastral 0100101.848 din str.Ion Inculeț 35 mun.Chișinău și terenul cu nr. cadastral 0100101.509 din str. Ion Inculeț 37 mun.Chișinău se suprapun în partea instalări gardului, or din Raportul de expertiză nr.584 din 13 august 2013 cît și din copiile dosarelor cadastrale anexate la actele cauzei nu rezultă că, hotarele terenurilor menționate au fost stabilite.

Cu atît mai mult că, nici din schița de proiect elaborată de către Direcția Generală, Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare din 13 iulie 2011 și nici din Raportul de expertiză nr. 548 din 13 august 2013 întocmit de SRL „CEXIN” de fapt nu relevă date importante și anume nu sunt prezentate puncte de reper față de ce s-au efectuat măsurările, nu sunt prezentate coordonatele punctelor de cotitură a terenurilor în sistemul MoldRef 99, nu este explicat cum au fost efectuate calculele care au rezultat la o cifră de 27,49 m.p., nu este explicat în baza căror acte, documente,

măsurări s-a constatat că gardul existent este deplasat în adâncul terenului din str. Ion Inculeț 37 cu 1,5 m din partea străzii și cu 1,22 m din partea opusă străzii.

La caz, instanța de recurs reține că, instanța de apel a pus la baza decizie drept probă relevantă și pertinentă Raportul de expertiză nr. 584 din 13 august 2013 întocmit de SRL „CEXIN”, prin care a fost stabilit că gardul ce delimitează terenurile din str. Ion Inculeț 35 și str. Ion Inculeț 37 nu este instalat pe linia de hotar, dar în adâncul terenului din str. Ion Inculeț 37 cu 1,5 m din partea străzii și cu 1,22 m din partea opusă străzii, suprafața ocupată constituind 27,49 m.p., însă nu a luat în considerare că prin scrisoarea emisă de Centrul Național de Expertize Judiciare nr. 4893 din 03 octombrie 2013 este specificat expres că lucrările din domeniul cadastral de stabilire a hotarelor terenurilor proprietate privată țin de competența Organului Teritorial Cadastral (f.d. 115).

De asemenea, nu s-a luat în considerație de către instanța de apel nici scrisoarea elaborată de Agenția Relații Funciare și Cadastru a Republicii Moldova nr. 36/01-08/1846 din 24 octombrie 2013 prin care se menționează că, executarea cercetărilor ce țin de problema stabilirii hotarelor terenurilor adiacente pentru determinarea nivelului de suprapunere a acestora mai puțin vizează domeniul prospecțiunilor topo-geodezice, iar din lipsă de reglementări normative și insuficiență de specialiști cu cunoștințe profunde și experiență profesională în domeniul dat, pentru cazuri de efectuare a expertizei bunului imobil la cererea instanței de judecată, Agenția solicită, cel puțin, implicarea specialiștilor, titulari ai certificatului de calificare a inginerului cadastral.

Argumentul instanței de apel precum că, obiecțiile Inei Voicu împotriva Raportului de expertiză nr. 584 din 13 august 2013 întocmit de SRL „CEXIN” sunt neîntemeiate, deoarece expertiza în cauză a fost efectuată de către instanța de apel prin încheierea din 04 aprilie 2013, nu poate fi reținut, or din actele cauzei inclusiv din procesul-verbal al ședinței de judecată din 14 februarie 2013 rezultă că instanța de apel ar fi pronunțat o încheiere cu privire la efectuarea unei expertize judiciare, însă contrar prevederilor art. 269 alin. (1) CPC, o astfel de încheiere din 14 februarie 2013 în dosar lipsește.

În conexiunea celor expuse se constată că instanța de apel nu a calificat corect, din punct de vedere juridic, cauza cu care a fost investită, ce a dus la emiterea unei soluții greșite, pe când prima instanță în mod temeinic și legal a respins acțiunea Societății cu Răspundere Limitată „Privat Imobil Plus”.

Distinct de cele relatate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră recursul întemeiat și care urmează a fi admis cu casarea integrală a deciziei instanței de apel și menținerea hotărârii primei instanțe.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. f) CPC, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție

d e c i d e:

Se admite recursul declarat de către Ina Voicu.

Se casează integral decizia Curții de Apel Chișinău din 24 octombrie 2013, și se menține hotărârea Judecătoriei Centru mun. Chișinău din 01 octombrie 2012, în pricina civilă la cererea de chemare în judecată a Societății cu Răspundere Limitată „Privat Imobil Plus” împotriva Inei Voicu cu privire la stabilirea hotarului între loturile de

teren, obligarea de a nu crea obstacole la construcția și schimbarea gardului de delimitare a loturilor și încasarea unei renți.

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

Președintele ședinței, Judecătorul

Svetlana Filincova

Judecătorii

Iurie Bejenaru

Elena Covalenco

Dumitru Mardari

Galina Stratulat