Prima instanță: Judecătoria Orhei, sediul central (judecător Mihail Proca)
Dosarul nr.2a-191/25 (*nr.2-21054355-03-2a-06022025*)

CURTEA DE APEL NORD
Colegiul Civil şi de contencios administrativ

D E C I Z I E

31 martie 2026 mun.Bălți

Instanța compusă din:
Președintele ședinței, judecător Elena Grumeza
Judecătorii: Natalia Costaș și Ivan Parii
Grefier: Radmila Roșca

examinând în ședință publică, cererea de apel declarată de Blanari Veronica prin intermediul avocatului Soltan Vadim împotriva hotărârii Judecătoriei Orhei, sediul central din 10 mai 2022, emisă în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată formulată de Popa Ion către Blanari Veronica, cu privire la demolarea construcțiilor neautorizate,

a constatat:

Pretențiile reclamantului:

La 13 aprilie 2021, avocatul Vitalie Lazari, ce acționează în interesele reclamantului Popa Ion a depus cerere de chemare în judecată împotriva pârâtei Blanari Veronica cu privire la demolarea construcțiilor neautorizate.

În motivarea acțiunii a indicat că, reclamantul Popa Ion locuiește în gospodăria proprie din satul *****, raionul *****, în nemijlocita apropiere de gospodăria pârâtei. Ambele gospodării sunt separate printr-un gard. În anul 2016, pârâta nemijlocit pe linia de hotar, a ridicat un garaj. Acoperișul garajului pârâta l-a făcut în așa fel, că streșina acoperișului trece pe teritoriul reclamantului, iar picăturile streșinii cad nemijlocit pe teritoriul proprietatea privată a reclamantului, iar pe timp de ploi abundente, picăturile de pe streșină se captează și duc nemijlocit către sarai inundându-l și către încăperea auxiliară, care uneori este folosită pe post de locuință, creând pericol de demolare. În situația creată a solicitat intervenția Autorității Publice Locale, care a constituit o comisie și la data de 21.01.2020, a întocmit un act de stabilire a hotarelor terenului, pe care pârâta a refuzat să-l semneze. Conform concluziei acestui act, este stabilit cu certitudine că, pârâta Blanari Veronica a construit pe linia de hotar un garaj și că apele fluviale de pe streșina garajului, au scurgere în gospodăria reclamantului. Nu se contestă legalitatea construcției, însă prin ridicarea acestui garaj îi este adusă atingere dreptului de proprietate a reclamantului, or, de câte ori are loc o ploaie abundentă se creează pericol de inundare a încăperii auxiliare și afectează rezistența construcției auxiliare. Astfel, la caz, sunt

întrunite condițiile unei atentări inadmisibile în raport cu proprietatea reclamantului, fapt ce implică inițierea unei acțiuni în judecată cu obligarea pârâtei de a demola garajul ridicat la linia de hotar.

Reclamantul a solicitat admiterea acțiunii, cu obligarea pârâtei Blanari Veronica să demoleze garajul ridicat pe linia de hotar al segmentului 5-6, ce separă imobilele cu codurile cadastrale ***** cu suprafața de 0,1121 ha ce aparține reclamantului Popa Ion și cu codul cadastral ***** ce aparține pârâtei Blanari Veronica.

Poziția instanței de fond:

Prin hotărârea Judecătoriei Orhei, sediul central din 10 mai 2022 cererea de chemare în judecată înaintată de reclamantul Popa Ion împotriva pârâtei Blanari Veronica cu privire la demolarea construcțiilor neautorizate, s-a admis.

- s-a obligat pârâta Blanari Veronica, domiciliată în satul *****, raionul *****, să demoleze construcția - garajul construit pe linia de hotar al segmentului 5-6, ce separă imobilul cu numărul cadastral ***** cu suprafața de 0,1121 ha, ce aparține lui Popa Ion și imobilul cu numărul cadastral ***** ce aparține lui Blanari Veronica.

Solicitarea apelantului:

Exprimându-și dezacordul cu soluția instanței de fond, la data de 07 iunie 2022 Blanari Veronica prin intermediul avocatului Soltan Vadim a contestat hotărârea Judecătoriei Orhei, sediul central din 10 mai 2022 cu apel, solicitând admiterea acestuia, casarea hotărârii cu pronunțarea unei noi decizii de respingere a cererii de chemare în judecată.

Argumentele apelantului:

Prin cererea de apel, apelanta Blanari Veronica a solicitat casarea hotărârii Judecătoriei Orhei din 10 mai 2022, pronunțată în cauza civilă intentată de Popa Ion privind înlăturarea obstacolelor în exercitarea dreptului de proprietate.

În motivarea apelului, aceasta a susținut că, hotărârea primei instanțe nu corespunde situației de fapt și normelor de drept aplicabile.

Apelanta a arătat că, este proprietara imobilului din satul *****, raionul *****, iar garajul contestat a fost edificat în anii 2004–2005, cu coordonarea proprietarului vecin de la acea dată, inclusiv prin cedarea unei porțiuni de teren necesare amplasării construcției.

S-a invocat că, după pornirea procesului au fost instalate sisteme de drenaj, astfel încât apele pluviale de pe acoperișul garajului nu mai sunt evacuate pe terenul reclamantului, cauza principală a litigiului fiind înlăturată.

Totodată, apelanta a contestat concluziile instanței referitoare la pretinsa amplasare nelegală a garajului și la depășirea hotarului dintre proprietăți, susținând că probele administrate au fost apreciate eronat.

Potrivit argumentelor expuse, hotarele terenurilor nu au fost stabilite inițial prin coordonate fixe, iar ulterior autoritățile competente au efectuat măsurări și au confirmat configurația și dimensiunile terenurilor.

S-a menționat că, terenurile învecinate au fost înscrise în registrul bunurilor imobile în baza măsurărilor efectuate de specialistul funciar, fără ca reclamantul să conteste aceste acte.

În susținerea poziției sale, apelanta a invocat dispozițiile Codului civil referitoare la acțiunea negatorie, obligația de respect reciproc între vecini, influențele admisibile dintre proprietăți, picătura streșinii și depășirea hotarului terenului învecinat.

A susținut că, în situația în care o construcție a fost edificată cu mulți ani înainte, iar vecinul nu a formulat obiecții la momentul edificării, demolarea acesteia nu mai poate fi justificată.

De asemenea, apelanta a mai susținut că, reclamantul nu a demonstrat existența unei încălcări actuale a dreptului său de proprietate, iar construcțiile existente pe terenurile ambelor părți nu au fost analizate în mod echitabil.

În concluzie, apelanta a solicitat admiterea apelului, casarea integrală a hotărârii Judecătoriei Orhei din 10 mai 2022 ca fiind neîntemeiată și încetarea procesului civil privind înlăturarea încălcărilor care nu sunt legate de privarea de posesie.

Poziția părților în ședința instanței de apel:

În ședința instanței de apel, reprezentantul apelantei Blanari Veronica, avocatul Soltan Vadim, a susținut integral cererea de apel și a solicitat casarea hotărârii primei instanțe. Acesta a declarat că, Blanari Veronica a cedat anterior o porțiune din terenul său tatălui intimatului Popa Ion pentru a-i asigura accesul în gospodărie, întrucât acesta dispunea doar de o cărare îngustă. Potrivit avocatului, conflictul dintre părți a apărut abia după ce Popa Ion a edificat un șopron/sarai lipit de garajul apelantei.

Reprezentantul apelantei a arătat că, Popa Ion solicită demolarea garajului pe motiv că apele pluviale de pe acoperișul acestuia s-ar fi scurs pe construcția edificată ulterior de intimat. Totodată, s-a explicat că, garajul apelantei este puțin mai înalt decât construcția ridicată de Popa Ion, cele două edificii fiind amplasate în imediată vecinătate.

A mai susținut că, garajul este prevăzut cu sistem de colectare și evacuare a apelor pluviale (ulucă), fapt demonstrat prin fotografiile anexate la materialele dosarului și examinate încă de către prima instanță.

Apelanta Blanari Veronica, intimatul Popa Ion, avocatul Bosîi Constantin și reprezentantul intervenientului accesoriu Primăria satului Peresecina, r. Orhei, în ședința instanței de apel, nu s-au prezentat, procedura citării legale fiind respectată.

Astfel, Colegiul a considerat posibilă examinarea cauzei în lipsa părților neprezente şi a dispus examinarea cauzei în absența lor, prin prisma dispozițiilor 379 alin. (2) Cod de procedură civilă. Or, impedimente în acest sens nu s-au stabilit.

Aprecierea instanței de apel:

Audiind participantul prezent la proces, analizând legalitatea şi temeinicia hotărârii atacate, prin prisma argumentelor invocate de părțile litigiului, a materialelor din dosar și a normei legale relevante speței, Colegiul Civil consideră necesar de a admite cererea de apel declarată de Blanari Veronica prin intermediul avocatului Soltan Vadim și a casa hotărârea Judecătoriei Orhei, sediul central din 10 mai 2022, cu emiterea unei noi hotărâri din considerentele ce succed.

În conformitate cu art.362 alin.(1) Cod de procedură civilă, *termenul de declarare a apelului este de 30 de zile de la data pronunțării dispozitivului hotărârii, dacă legea nu prevede altfel*.

Apelantul Blanari Veronica prin intermediul avocatului Soltan Vadim, la data de 07 iunie 2022, a depus cerere de apel împotriva hotărârii Judecătoriei Orhei, sediul central din 10 mai 2022, astfel Colegiul constată apelul ca fiind declarat în termen.

Potrivit art.385 lit.c) Cod de procedură civilă, *instanţa de apel, după ce judecă apelul este în drept: c) să admită apelul şi să caseze integral sau parţial hotărârea primei instanţe, emiţând o nouă hotărâre*.

În temeiul art.386 alin.(1) Cod de procedură civilă, (*1) Hotărîrea primei instanţe se casează sau se modifică de instanţa de apel dacă: a) circumstanţele importante pentru soluţionarea cauzei nu au fost constatate şi elucidate pe deplin; b) circumstanţele importante pentru soluţionarea cauzei, pe care prima instanţă le consideră constatate, nu au fost dovedite cu probe veridice şi suficiente; c) concluziile primei instanţe, expuse în hotărîre, sînt în contradicţie cu circumstanţele cauzei; d) normele de drept material sau normele de drept procedural au fost încălcate sau aplicate eronat.*

Articolul 130 alin.(1) Cod de procedură civilă statuează că, *instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multe aspectual, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.*

În conformitate cu art.240 alin.(1) Cod de procedură civilă, *la deliberarea hotărârii, instanța judecătorească apreciază probele, determină circumstanțele care au importantă pentru soluționarea pricinilor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părți, legea aplicabilă soluționării pricinii şi admisibilitatea acțiunii*.

În temeiul prevederilor art.118 alin.(1) Cod de procedură civilă *fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale,* iar conform art. 130 Cod de procedură civilă, *instanţa judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblu şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege. Nici un fel de probe nu au pentru instanţa judecătorească o forţă probantă prestabilită fără aprecierea lor. Fiecare probă se apreciază de instanţă privitor la pertinenţa, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă şi suficienţa pentru soluţionarea cauzei.*

În conformitate cu prevederile art.373 alin.(1), (2), Cod de procedură civilă, *(1) Instanţa de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referinţelor şi obiecţiilor înaintate, legalitatea şi*

temeinicia hotărîrii atacate în ceea ce priveşte constatarea circumstanţelor de fapt şi aplicarea legii în primă instanţă. (2) În limitele apelului, instanţa de apel verifică circumstanţele şi raporturile juridice stabilite în hotărîrea primei instanţe, precum şi cele care nu au fost stabilite, dar care au importanţă pentru soluţionarea cauzei, apreciază probele din dosar şi cele prezentate suplimentar în instanţă de apel de către participanţii la proces.

Or, instanța de apel nu este legată de motivele apelului privind legalitatea hotărârii primei instanțe, ci este obligată să verifice legalitatea hotărârii în întregul ei. Concomitent, instanța de apel este obligată să se pronunțe asupra tuturor motivelor invocate în apel.

Prin urmare, prevederile legale enunțate în mod expres obligă instanța de apel să verifice circumstanțele şi raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanțe, precum şi cele care nu au fost stabilite şi este obligată să verifice legalitatea hotărârii în întregul ei şi să se pronunțe asupra tuturor motivelor invocate în apel.

Potrivit recomandărilor avizului nr.11 din 2008 al Consiliului Consultativ al Judecătorilor Europeni (CCJE) în atenția Comitetului de Miniștri al Consiliului Europei privind calitatea hotărârilor judecătorești, o motivație şi o analiză clară sunt cerințele fundamentale ale hotărârilor judecătorești şi un aspect important al dreptului la un proces echitabil. Pentru a răspunde cerințelor procesului echitabil, motivarea ar trebui să evidențieze, că judecătorul a examinat cu adevărat chestiunile esențiale ce iau fost prezentate.

Instanța de apel menționează că, art. 6 din Convenția Europeană a Drepturilor Omului garantează dreptul justițiabilului la o hotărâre motivată sub aspectul instituirii obligației instanțelor de judecată de a-şi argumenta hotărârile adoptate din perspectiva unei analize ample a circumstanțelor pricinii. Îndatorirea de a motiva coerent şi unitar hotărârea sub aspectul tuturor cererilor, fără a exista contradicții între motivare şi dispozitiv, constituie o garanție pentru justițiabili, în fața eventualului arbitrariu judecătoresc, fiind singurul mijloc prin care se dă posibilitatea de a putea exercita un eficient control judiciar.

Subsecvent, Colegiul Civil atestă că, instanța de apel, potrivit regulilor unui proces echitabil, reținându-se rolul determinant al concluziilor sale, are obligația să examineze efectiv problemele esențiale care îi sunt supuse aprecierii şi să nu se limiteze la însuşirea motivelor instanței inferioare.

În conformitate cu prevederile art.5 alin.(1) CPC, *orice persoană interesată este în drept să se adreseze în instanţă judecătorească, în modul stabilit de lege, pentru a-şi apăra drepturile încălcate sau contestate, libertăţile şi interesele legitime.*

Din suportul probatoriu prezent la materialele cauzei rezultă că, conform titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren eliberat la 07.05.2004, și înregistrat la Oficiul Teritorial Cadastral Orhei cu nr. *****, Popa Ion este proprietar al terenului cu suprafața de 0,1121 ha, situat în raionul *****, satul *****, str. ***** (f.d.16, vol.I).

Totodată, potrivit titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren eliberat la 07.05.2004, și înregistrat la Oficiul Teritorial Cadastral Orhei cu nr. *****, Blanari Vasilii (soțul lui Blanari Veronica) este proprietar al terenului cu suprafața de 0,1141 ha, situat în raionul *****, satul *****, str. *****(f.d.47, vol.I).

În corespundere cu actul nr.873 din 21.01.2020, întocmit de inginerul cadastral din cadrul Primăriei Peresecina, raionul Orhei, la cererea lui Popa Ion, s-a stabilit hotarul terenului cu număr cadastral *****, terenul proprietate privată a lui Popa Ion cu terenul adiacent cu nr. cadastral *****, proprietar Blanari Veronica. La rubrica mențiuni, s-a indicat că, … *pe segmentul de teren 5 și 6 s-a construit neautorizat un garaj de către Blanari Veronica, cu scurgerile fluviale în gospodăria privată a lui Popa Ion. La intervenția SPRRF, Postica Ion, nicidecum nu vrea să demoleze garajul neautorizat, motivând faptul că este construit pe hotarul dintre vecinii, Popa Ion și Blanari Vasile* (f.d.8-14, vol.I).

Conform tabelului-foto, prezentat de partea pârâtă se relevă că, o construcție la care are un perete este ridicat pe hotarul dintre două gospodării, și streșina construcției este cu uluce de partea vecinului (f.d.50-51, 91-93, vol.I).

Potrivit notei explicative a inginerului tehnic, Pidcasistîi Boris, urmare a controlului din 22.12.2021 în satul *****, raionul *****, s-a verificat corectitudinea montării sistemului de scurgere la garajul construit cu peretele de scurgere pe teritoriul lui Popa Ion, și s-a constat că sistemul de scurgere montat pe garajul lui Blanari Veronica, nu este instalat corespunzător normelor, fiind montat incorect cu inclinația în partea opusă, nu spre gura de colectare a apelor. Se menționează că, apa care se acumulează de la ploi, topirea zăpezii se scurge în totalmente în ograda lui Popa Ion, ceea ce duce la surparea construcțiilor din spate (f.d.90, vol.I).

În aceste circumstanțe, la 13.04.2021, reclamantul Popa Ion s-a adresat cu cerere de chemare în judecată împotriva pârâtei Blanari Veronica cu privire la demolarea construcțiilor neautorizate, și anume, garajul ridicat pe linia de hotar al segmentului 5-6, ce separă imobilele cu codurile cadastrale ***** cu suprafața de 0,1121ha ce aparține reclamantului Popa Ion și cu codul cadastral ***** ce aparține pârâtei Blanari Veronica (f.d.5-7, vol.I).

Fiind investită cu judecarea cauzei în fond, prin hotărârea Judecătoriei Orhei, sediul central din 10 mai 2022 s-a obligat pârâta Blanari Veronica, domiciliată în satul *****, raionul *****, să demoleze construcția - garajul construit pe linia de hotar al segmentului 5-6, ce separă imobilul cu numărul cadastral ***** cu suprafața de 0,1121 ha, ce aparține lui Popa Ion și imobilul cu numărul cadastral ***** ce aparține lui Blanari Veronica (f.d.109-117, vol.I).

În motivarea soluției, instanța de fond a reținut că, pe parcursul examinării pricinii instanței nu i-au fost prezentate acte ce ar determina dreptul de efectuare a oricăror lucrări în privința bunului imobil număr cadastral ***** ce aparține pârâtei Blanari Veronica. 48. În acest context, ținând cont de faptul că pârâta, Blanari Veronica, prin construcția (Garajul) edificat atentează inadmisibil asupra terenului vecin al cărei proprietar este Popa Ion, cerința reclamantei cu privire la demolarea construcției este întemeiată.

Exprimându-și dezacordul cu soluția instanței de fond, la data de 07 iunie 2022 Blanari Veronica prin intermediul avocatului Soltan Vadim a contestat hotărârea Judecătoriei Orhei, sediul central din 10 mai 2022 cu apel, solicitând admiterea acestuia, casarea hotărârii cu pronunțarea unei noi decizii de respingere a cererii de chemare în judecată (f.d.130-132, vol.I).

Prin Decizia Curții de Apel Chișinău din 22 noiembrie 2022 s-a respins apelul depus de avocatul Vadim Soltan în interesele lui Blanari Veronica cu menținerea hotărârii Judecătoriei Orhei, sediul central din 10 mai 2022 (f.d.146-152, vol.I).

Prin Decizia Curții Supreme de Justiție din 20 noiembrie 2024 s-a admis recursul declarat de Veronica Blanari, inclusiv prin intermediul avocatului Vadim Soltan cu casarea integrală a deciziei Curții de Apel Chișinău din 22 noiembrie 2022 și trimiterea cauzei spre rejudecare în instanța de apel, în alt complet de judecată (f.d.230-246, vol.I).

În ordinea celor stabilite supra, analizând circumstanțele cauzei în coroborare cu normele de drept ce guvernează spața dedusă judecății, Colegiul civil concluzionează că, instanța de fond eronat a ajuns la concluzia de a admite cererea de chemare în judecată înaintată de către Popa Ion către Blanari Veronica, din considerentele ce urmează.

În temeiul art.1 din Primul Protocol adițional la CEDO, *orice persoană fizică sau juridică are dreptul la respectarea bunurilor sale. Nimeni nu poate fi lipsit de proprietatea sa de cât pentru o cauză de utilitate publică şi în condiţiile prevăzute de lege şi de principiile generale ale dreptului internaţional.*

Potrivit prevederilor art.46 alin.(1), (2), (5) al Constituției Republicii Moldova, *(1) Dreptul la proprietate privată, precum şi creanţele asupra statului sînt garantate. (2) Nimeni nu poate fi expropriat decît pentru o cauză de utilitate publică, stabilită potrivit legii, cu dreaptă şi prealabilă despăgubire. (5) Dreptul de proprietate privată obligă la respectarea sarcinilor privind protecţia mediului înconjurător şi asigurarea bunei vecinătăţi, precum şi la respectarea celorlalte sarcini care, potrivit legii, revin proprietarului.*

Potrivit art.9 Cod civil (în redacţia în vigoare din 01 martie 2019), *(2) drepturile şi obligațiile civile apar: c) din hotărâre judecătorească în care sânt stabilite drepturi şi obligaţii; h) în urma altor fapte ale persoanelor fizice şi juridice şi a unor evenimente de care legislaţia leagă apariţia unor efecte juridice în materie civilă.*

În temeiul art. 16 Cod civil (în redacţia în vigoare din 01 martie 2019)*, apărarea dreptului civil se face prin: a) recunoaşterea dreptului; b) restabilirea situaţiei anterioare încălcării dreptului şi suprimarea acţiunilor prin care se încalcă dreptul sau se creează pericolul încălcării lui; e) impunerea la executarea obligaţiei în natură; k) alte căi prevăzute de lege.*

Art. 586 din Codul civil (în redacţia în vigoare din 01 martie 2019) declară că, *proprietarii terenurilor vecine sau ai altor bunuri imobile învecinate, pe lîngă respectarea drepturilor şi obligaţiilor prevăzute de lege, trebuie să se respecte reciproc. Se consideră vecin orice teren sau alt bun imobil de unde se pot produce influenţe reciproce.*

În temeiul art. 587 din Codul civil (în redacţia în vigoare din 01 martie 2019), *(1) Proprietarul terenului sau al unui alt bun imobil nu poate interzice influenţa pe care o exercită asupra bunului său gazul, aburul, mirosul, funinginea, fumul, zgomotul, căldura, vibraţia sau o altă influenţă similară provenită din terenul vecin dacă nu împiedică proprietarul în folosirea bunului sau dacă încalcă nesemnificativ dreptul acestuia. (2) Dispoziţiile alin.(1) se aplică şi în cazul în care influenţa este considerabilă, dar este produsă de folosirea obişnuită a unui alt teren şi nu poate fi înlăturată prin măsuri justificate economic. Dacă este obligat să suporte o*

asemenea influenţă şi dacă aceasta depăşeşte folosirea recunoscută obişnuită în localitatea respectivă şi limitele economice admisibile, proprietarul poate cere proprietarului de teren care cauzează influenţa o compensaţie corespunzătoare în formă bănească.

Potrivit art. 588 din Codul civil (în redacţia în vigoare din 01 martie 2019), *(1) Proprietarul poate cere interzicerea ridicării sau exploatării unor construcţii sau instalaţii despre care se poate afirma cu certitudine că prezenţa şi utilizarea lor atentează în mod inadmisibil asupra terenului său. (2) Dacă construcţia sau instalaţia a fost ridicată respectîndu-se distanţa de la hotar stabilită de lege, demolarea sau interzicerea exploatării acestora poate fi cerută doar în cazul în care afectarea inadmisibilă s-a produs în mod evident.*

În conformitate cu art. 595 din Codul civil (în redacţia în vigoare din 01 martie 2019), *Acoperişul trebuie să fie construit astfel încât apa, zăpada sau gheaţa să cadă exclusiv pe teritoriul proprietarului*.

Art. 598 din Codul civil (în redacţia în vigoare din 01 martie 2019) declară că, (1) *Orice construcţie, lucrare sau plantaţie se poate face de către proprietarul terenului numai cu respectarea unei distanţe minime de 60 de cm faţă de linia de hotar, dacă nu se prevede altfel prin lege sau regulamentul de urbanism, astfel încît să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin. (3) În caz de nerespectare a distanţei prevăzute la alin.(1) şi (2), proprietarul vecin este îndreptăţit să ceară demolarea construcţiei sau scoaterea ori tăierea la înălţimea cuvenită a arborilor, plantaţiilor ori gardurilor pe cheltuiala proprietarului terenului pe care acestea sunt ridicate.*

În accepțiunea art. 390 din Codul civil (în redacţia în vigoare până la 01 martie 2019)*, (1) Dacă proprietarul unui teren, cu ocazia ridicării unei construcţii, a construit dincolo de limita terenului său, fără a i se putea imputa premeditarea sau culpa gravă, vecinul trebuie să tolereze încălcarea hotarului dacă nu a obiectat pînă sau imediat după depăşirea limitei*. În aceeași ordine de idei, art. 599 din Codul civil (în redacţia în vigoare din 01 martie 2019) stipulează că, *(1) Dacă proprietarul unui teren, cu ocazia ridicării unei construcţii, a construit dincolo de limita terenului său, fără a i se putea imputa premeditarea sau culpa gravă, vecinul trebuie să tolereze încălcarea hotarului dacă nu a obiectat pînă sau imediat după depăşirea limitei*.

Potrivit materialelor cauzei, reclamantul Popa Ion a solicitat obligarea pârâtei Blanari Veronica la demolarea garajului amplasat la hotarul dintre proprietățile părților, invocând că, prin amplasarea și exploatarea acestuia se produce scurgerea apelor pluviale pe terenul său, fapt care îi afectează exercitarea dreptului de proprietate.

Instanța de apel reține că, obiectul prezentului litigiu îl constituie apărarea dreptului de proprietate împotriva unor pretinse influențe inadmisibile provenite de pe terenul vecin și nu verificarea legalității edificării construcției ca atare. Or, din conținutul cererii de chemare în judecată rezultă că, reclamantul a invocat în principal prejudicierea dreptului său prin scurgerea apelor pluviale de pe acoperișul garajului și nu simpla existență a construcției.

De altfel, din materialele dosarului rezultă că, pe parcursul examinării cauzei pârâta a întreprins măsuri de remediere a situației reclamate prin instalarea ulucelor și a sistemelor de

drenaj. Aceste circumstanțe au fost invocate constant de pârâtă atât în fața primei instanțe, cât și în apel, fiind susținute prin materialele fotografice anexate la dosar.

În asemenea condiții, instanța de apel apreciază că, reclamantul avea obligația să demonstreze că, în pofida măsurilor întreprinse, încălcarea dreptului său persistă și produce în continuare efecte negative asupra terenului său. Or, reclamantul Popa Ion nu a prezentat probe concludente care să demonstreze că, după efectuarea acestor lucrări, continuă să existe aceeași influență asupra terenului său și că aceasta nu poate fi înlăturată prin alte măsuri tehnice rezonabile.

Colegiul civil reține că, actul întocmit de specialistul tehnic la 22 decembrie 2021 relevă anumite deficiențe privind montarea sistemului de evacuare a apelor pluviale, însă acesta nu stabilește imposibilitatea remedierii situației prin măsuri tehnice suplimentare și nici nu demonstrează că demolarea construcției reprezintă unica soluție posibilă. Dimpotrivă, concluziile actului indică existența unei probleme legate de modalitatea de evacuare a apelor, ceea ce presupune posibilitatea înlăturării neajunsurilor prin măsuri tehnice corespunzătoare.

Instanța de apel ține să puncteze că, potrivit art. 587 alin.(2) Cod civil, chiar și în situația existenței unei influențe provenite de pe terenul vecin, trebuie verificată posibilitatea înlăturării acesteia prin măsuri justificate economic. În această ordine de idei, din probele administrate nu rezultă că, demolarea integrală a garajului reprezintă unica măsură aptă să înlăture eventualele inconveniente invocate de reclamant. Dimpotrivă, natura pretențiilor formulate și circumstanțele cauzei relevă că, acestea vizează modalitatea de evacuare a apelor pluviale de pe acoperișul construcției și nu existența construcției însăși.

Aici, Colegiul civil subliniază că, demolarea unei construcții reprezintă cea mai severă ingerință posibilă în dreptul de proprietate și poate fi dispusă doar atunci când încălcarea nu poate fi înlăturată prin alte mijloace mai puțin intruzive. În speță nu s-a demonstrat existența unei imposibilități obiective de remediere a situației prin măsuri tehnice adecvate privind captarea și evacuarea apelor pluviale.

De asemenea, instanța de apel reține că, la materialele cauzei se regăsesc date contradictorii referitoare la amplasarea construcției și stabilirea hotarelor dintre proprietăți. Din răspunsul Agenției Servicii Publice din 25 noiembrie 2021 rezultă că, la atribuirea terenurilor nu au fost stabilite în natură hotare fixe și nu a fost întocmit actul de stabilire a hotarelor fixe în condițiile prevăzute de legislație. Totodată, potrivit materialelor dosarului, hotarele fixe au fost stabilite ulterior prin măsurările efectuate de autoritatea publică locală.

Colegiul civil mai reține că, garajul în litigiu există de o perioadă îndelungată. Din explicațiile pârâtei rezultă că, acesta a fost edificat în anii 2005-2006, iar această împrejurare nu a fost combătută prin probe concludente. Totodată, din materialele dosarului nu rezultă că, reclamantul sau autorii săi în drept ar fi formulat obiecții la momentul edificării construcției ori imediat după edificarea acesteia. Dimpotrivă, din explicațiile pârâtei rezultă că, garajul a fost construit în continuarea gardului existent și cu acordul vecinului de la acea dată.

Or, această pasivitate îndelungată a reclamantului constituie o circumstanță relevantă la aprecierea caracterului proporțional și echitabil al măsurii solicitate, cu atât mai mult cu cât

acțiunea a fost introdusă după mulți ani de la edificarea construcției. Subsecvent, în asemenea circumstanțe, prin prisma art. 390 Cod civil în redacția anterioară datei de 01 martie 2019, reclamantul nu mai poate solicita demolarea construcției exclusiv pe motivul pretinsei nerespectări a distanței față de hotar după tolerarea existenței acesteia pe o perioadă îndelungată.

Colegiul civil apreciază că, prima instanță a acordat o importanță determinantă pretinsei lipse a actelor permisive pentru construcție, deși acest aspect nu constituie prin sine un temei suficient pentru admiterea unei acțiuni negatorii și pentru obligarea la demolarea construcției. În cadrul prezentului litigiu urma a fi stabilit dacă dreptul reclamantului este afectat în mod actual și inadmisibil și dacă măsura demolării este necesară și proporțională cu scopul urmărit.

Or, din ansamblul probelor administrate nu rezultă cu certitudine că, existența garajului, ca atare, produce o atingere inadmisibilă dreptului de proprietate al reclamantului și nici că, eventualele inconveniente reclamate nu pot fi înlăturate prin măsuri mai puțin împovărătoare decât demolarea construcției.

În consecință, Colegiul constată că reclamantul nu a demonstrat existența tuturor condițiilor necesare admiterii acțiunii formulate, iar concluziile instanței de fond privind necesitatea demolării garajului nu sunt susținute de un ansamblu suficient de probe și nu respectă principiul proporționalității măsurii dispuse.

Pentru aceste motive, Colegiul civil admite apelul declarat de Blanari Veronica, casează hotărârea Judecătoriei Orhei din 10 mai 2022 și pronunță o nouă hotărâre prin care respinge ca neîntemeiată cererea de chemare în judecată înaintată de Popa Ion împotriva lui Blanari Veronica privind demolarea construcției și înlăturarea pretinselor încălcări ale dreptului de proprietate.

În conformitate cu dispozițiile art.385 lit.c) Cod de procedură civilă, Colegiul civil şi de contencios administrativ,-

D E C I D E:

Se admite apelul declarat de Blanari Veronica prin intermediul avocatului Soltan Vadim.

Se casează integral hotărârea judecătoriei Orhei, sediul central, din 10 mai 2022, emisă în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată formulată de Popa Ion către Blanari Veronica, cu privire la demolarea construcțiilor neautorizate, și ***se emite o nouă hotărâre, după cum urmează***:

Se respinge cererea de chemare în judecată formulată de Popa Ion către Blanari Veronica, cu privire la demolarea construcțiilor neautorizate.

Decizia este definitivă, însă poate fi atacată cu recurs, la Curtea Supremă de Justiție, în termen de două luni de la comunicare, prin intermediul Curții Supreme de Justiție.

Președintele ședinței,
judecătorul Elena Grumeza

Judecătorii Natalia Costaș

Ivan Parii