Prima instanță: Judecătoria Orhei, sediul Central, (judecător: Romanaș Alexandra)
dosarul nr.2a-1246/2024

C U R T E A D E A P E L B Ă L Ţ I
Colegiul Civil și de contencios administrativ

DECIZIE

23 octombrie 2025 mun. Bălți
Instanța compusă din:
Președintele ședinței Grosu Stanislav
Judecătorii: Țihonschi Alina și Holban Radu
Grefier: Inna Oineagra

examinând în ședință publică, apelul declarat de Mîrzac Sergiu și avocatul Bulbuc Boris, împotriva hotărârii judecătoriei Orhei, sediul Central, din 15.02.2024,

în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată formulată de Mîrzac Sergiu către Golub Alexandra, intervenient accesoriu Direcția Supraveghere Tehnică „Centru", ASP Serviciul Cadastral Orhei, cu privire la demolarea construcțiilor, stabilirea hotarului și încasarea cheltuielilor de judecată,-

a c o n s t a t a t :

Pretențiile reclamantului:

La data de 18 martie 2020, reclamantul Mîrzac Sergiu a depus cerere de chemare în judecată împotriva pârâtei Golub Alexandra intervenientului accesoriu Direcția Supraveghere Tehnică „Centru", intervenientului accesoriu Agenția Servicii Publice Orhei Serviciul Cadastral Teritorial Orhei cu privire la demolarea construcțiilor, stabilirea hotarului și încasarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii a indicat că, în baza certificatului de moștenitor testamentar nr. 8671 din 19 august 2011, a dobândit dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile cu numerele cadastrale *****, cu suprafața de 0,0406 ha, nr. cadastral *****.01, suprafața de 117,6 m.p., nr. cadastral *****.02 suprafața de 35,4 m.p., nr. cadastral *****.03 suprafața de 4,1 m.p., nr. cadastral *****.04, suprafața de 30,0 m.p., nr. cadastral *****.05 suprafața de 3,3 m.p., toate situate în *****.

Reclamantul a menționat că Golub Alexandra este vecina sa, proprietara casei de locuit cu terenul aferent cu nr. cadastral *****, suprafața terenului de 0,0412 ha, situate în *****.

A explicat că Golub Alexandra, în lipsa certificatului de urbanism pentru proiectare și în lipsa autorizației de construcție, sau dacă le deține au fost eliberate cu nerespectarea distanței pentru construcții, care contravine Legii nr. 163 din 09.07.2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție și al Legii nr. 721-XII din 02.02.1996, privind calitatea în construcții, a edificat un veceu capital (cu groapă din piatră) în peretele subsolului garajului său, conținutul căruia se scurge în subsolul dânsului.

O altă construcție care depășește linia de hotar și peretele superior al acestuia, e construită pe peretele anexei nr. 2, care îi aparține și din acest motiv anexa a început să se surpe, situație similară și cu subsolul respectivei anexe.

Mai explică că reclamanta a construit un mangal care împreună cu coșul de fum se află în preajma anexei sale în care depozitează lemnele.

Relevă că există o situație similară în privința montării unui gard de metal și a unui gard din cotileț de ciment care au depășit linia de hotar. Gardul din cotileț de beton este situat pe subsolul anexei, de la care s-a fisurat suprafața din beton a subsolului.

A încercat de unul singur să afle suprafața de teren acaparată de pârâtă, dar fără rezultate, din motiv că Serviciul Cadastral Teritorial Orhei a emis planul sectorului de teren indicând hotarul sectorului de teren conform măsurărilor selective și hotarul terenului cu suprafața de 0,0406 ha conform certificatului de moștenitor testamentar nr. 8671 din 19 august 2011. În respectivul plan a sectorului de teren ce îi aparține este indicată distanța dintre construcțiile sale cu nr. 03 și nr. 04 și hotarul vecinei, a pârâtei, care de fapt în natură nu există.

O altă încălcare reprezintă corectările vizibile în copia planului parcelei de pământ din 18 septembrie 2021 unde există distanță dintre hotarul dintre reclamant și pârâtă, însă la rubrica suprafața parcelei de pământ de iure este corectat vizibil cu indicarea 0,0341 ha.

Prin edificarea construcțiilor menționate, reclamantul consideră că pârâta a încălcat și prevederile Legii nr. 163 din 09.07.2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție și anume art. 14 alin.(1) „se pot executa fără certificat de urbanism pentru proiectare și fără autorizație de construire lucrările care nu modifică structura și rezistența, aspectul exterior, caracteristicele inițialele construcțiilor și ale instalațiilor aferente”. Din categoria acestor lucrări fac parte o serie de lucrări care nu se încadrează în construcția pârâtei.

Susține totodată că pârâta a încălcat și prevederile art. 28 al Legii nr. 163 din 09.07.2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, care prevede că, construcțiile executate în lipsa certificatului de urbanism pentru proiectare, a documentației de proiect și a autorizației de construire sau a certificatului constatator care confirmă aplicarea principiului aprobări tacite se consideră construcții neautorizate.

Pârâta a încălcat și prevederile art. 598 alin. (1) Cod civil, care prevede că, orice construcție, lucrare sau plantație se poate face de către proprietarul terenului numai cu respectarea unei distanțe minime d 60 cm față de linia de hotar, dacă nu se prevede altfel prin lege sau regulamentul de urbanism, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin.

Reclamantul își întemeiază acțiunea pe prevederile art. 598 alin. (3), care prevede că, „în caz de nerespectare a distanței prevăzute de alin. (1) și (2), proprietarul vecin este îndreptățit să ceară demolarea construcției sau scoaterii ori tăierii la înălțimea cuvenită a arborilor, plantațiilor ori gardurilor pe cheltuiala proprietarului terenului pe care acestea sunt ridicate”.

Reclamantul a solicitat demolarea construcțiilor care aparțin pârâtei Golub Alexandra, situate în *****, pe terenul cu nr. cadastral *****, stabilirea hotarului dintre bunurile

imobile cu nr. cadastral ***** suprafața de iure de 0,0406 ha și nr. cadastral ***** cu suprafața de 0,0412 ha, precum și compensarea cheltuielilor de judecată.

Poziţia instanţei de fond:

Prin hotărârea Judecătoriei Orhei (sediul Central) din 15.02.2024, acţiunea a fost respinsă ca neîntemeiată.

Solicitarea apelantului:

Nefiind de acord cu hotărârea menționată, la data de 19.02.2024, Mîrzac Sergiu și reprezentantul acestuia, avocatul Bulbuc Boris au contestat hotărârea primei instanţe, solicitând admiterea apelului, casarea hotărârii cu emiterea unei noi hotărâri de admiterea integrală a cererii de chemare în judecată.

Potrivit 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.

La caz, s-a stabilit cu certitudine că, dispozitivul hotărârii contestate cu apel a fost emis la data de 15.02.2024, iar cererea de apel nemotivată, a fost depusă la 19.02.2025, prin urmare în termenul prevăzut de lege.

Argumentele părţilor:

În motivarea apelului, Mîrzac Sergiu a menționat că hotărârea judecătoriei Orhei, sediul Central, din 15.02.2024 este ilegală.

Menționează că unele acte prezentate de ultimul nu sunt la materialele cauzei, or certificatul de moștenitor legal unde se menționează averea și bunurile imobile cu nr. cadastral *****, actele principale ce determină bunurile nu au fost examinate, cât și certificatul de constatare pe teren nr. 6401/16/37774 din 13.12.2016 și cu nr. 6401/19/482 din 09.01.2019.

În titlu de autentificare a dreptului deținătorului de teren nu au fost examinate unde este indicată suprafața în hotarele indicate în plan, care de fapt deviază în realitate, linia de hotar nu corespunde.

Invocă faptul că la pârâtă de multiple ori a fost schimbat mărimea suprafeței și au avut loc diverse actualizări cu scopul de a acapara ilicit și a duce în eroare pe toți.

Unele construcții ale pârâtei nu se reflectă schematic în niciun plan existent.

A prezentat probe ce ar argumenta ilegalitățile efectuate de partea pârâtă și familia acesteia, însă acestea nu au fost luate în considerare la emiterea hotărârii.

Nu a fost efectuată cercetarea la fața locului.

A invocat faptul că cauza civilă a fost tergiversată intenționat, fără a examina probele prezentate de reclamant la just lor valoare, în consecință fiind emisă o hotărâre defectuoasă.

Mai reține că au fost invocate articole, prevederi legale care contravin stării de fapt.

Până la moment achită impozit pentru o suprafață mai mare decât posedă de facto reclamantul.

A mai indicat și faptul că în anul 2013 a fost indus în eroare referitor la modificarea

terenurilor sale din litigiu, semnând actul de stabilire a hotarelor, considerând că de fapt, prin semnarea acestuia, terenul propriu a fost diminuat în folosul pârâtei.

La data de 29.11.2024, prin intermediul Direcției de Evidență și Documentare Procesuală a Curții de Apel Nord, Golub Alexandra prin intermediul reprezentantului său, avocatul Dariev Boris a prezentat referință prin care a pledat pentru respingerea cererii de apel și menținerea hotărârii judecătoriei Orhei, sediul Central, din 15.02.2024.

În susținerea poziției invocate, intimata a menționat că instanța de fond a examinat multilateral și sub toate aspectele circumstanțele importante pentru cauză, stabilind cert și incontestabil că pretențiile înaintate de reclamantul/apelant privitor la faptul că construcțiile litigioase au fost ridicate „ilegal și în lipsa acordului său, fără actele de autorizare necesare și încă peste proprietatea sa" sunt neîntemeiate, purtând un caracter declarativ.

A reținut că a prezentat acte pertinente ce au stat la baza emiterii hotărârii judecătoriei Orhei, sediul Central, din 15.02.2024 prin care a fost respinsă acțiunea.

Totodată, pretențiile apelantului Mîrzac S. precum că construcțiile litigioase produc disconfort și faptul că scurgerea apei de pe acoperișul pârâtului/intimat pe teritoriul sau, blocarea eliminării apei, evacuării zăpezii, crăparea pereților, mucegai, nu au fost demonstrate în instanța de judecată, purtând și acestea un caracter declarativ.

Din pozele prezentate la materialele cauzei, se observă clar că construcțiile intimatei, spre deosebire de construcțiile apelantului Mîrzac S., sunt dotate cu sistem de captare și evacuare a apelor pluviale, iar toate pantele acoperișurilor de pe teritoriul său sunt îndreptate în interiorul curții proprii, inclusiv este asigurată evacuarea apei de pe teritoriul apelantului Mîrzac S.

La data de 04.02.2025, prin intermediul Direcției de Evidență și Documentare Procesuală a Curții de Apel Nord, a fost înregistrată argumente suplimentare din partea apelantului Mîrzac Sergiu în corespundere cu referința depusă de intimată.

În interiorul cererii, apelantul a invocat că instanța de fond a examinat superficial, a tergiversat intenționat și prin primirea deciziei, Al. Romanaș a îndeplinit solicitarea fără temei și rușine a părții pârâte. Nu s-a ținut cont de lege, probe, adevăruri. Până azi, nu este familiarizat cu un șir de anexe-copii declarate la materialele dosarului de către intimata Golub A.

Invocă faptul că lipsește autorizația de construcție nr. 50 din 06.03.1992; schema-anexă la autorizarea construcțiilor din 06.03.1992; Planul parcelei de pământ din 11.02.1992; Cu modificarea hotarului din 25.06.2013 fără motive pentru a se extinde, procesul-verbal de recepție finală nr. 02 din 25.07.2018.

Relevă că de 4-5 ori pe *****, prin influență, a fost deposedat de 39 m^2, pentru care până azi plătește impozite, conform actelor. I-a deteriorat acoperișul prin suprapunere. S-

a ales cu prejudicii materiale și morale, care se agravează. Anterior nu era afectat. Totul în urma săpăturilor și construcțiilor ilegale recente efectuate de intimată.

În cadrul ședințelor de judecată în ordine de apel, avocatul Bulbuc Boris în interesele apelantului Mîrzac Sergiu a declarat în fața instanței de apel că susține cererea din motivele invocate și solicită admiterea acesteia cu casarea hotărârii Judecătoriei Orhei, sediul Central, din 15.02.2024 și emiterea unei hotărâri noi prin care cererea de chemare în judecată să fie admisă integral.

Totodată, a explicat instanței de apel că între terenurile litigioase nu exista gard. Construcțiile intimatei Golub Alexandra, urmare cărora a început disputa, au avut loc mai târziu, după anul 2018, construcțiile menționate fiind înregistrate la cadastru la data de 09.01.2019.

Relevă că construcțiile sunt legate între ele, de aceea Mîrzac Sergiu în cerere le-a indicat pe toate. Edificarea acestora o consideră ilegală în privința tuturor construcțiilor.

Actul de stabilire a hotarelor din 25 iunie 2013 nu este valabil în conformitate cu actul din anul 2019, care confirmă faptul că actul din 2013 nu este corect.

Apelantul Mîrzac Sergiu a pledat pentru admiterea cererii de apel cu casarea hotărârii Judecătoriei Orhei, sediul Central, din 15.02.2024 și emiterea unei hotărâri noi prin care cererea de chemare în judecată să fie admisă integral.

Totodată, a explicat instanței de apel că a semnat actul de stabilire a hotarelor din 2013, însă a fost dus în eroare.

În anul 2013, construcțiile intimatei nu erau edificate, ulterior în anul 2017-2018 s-a început construcția care se suprapune cu imobilul său, motiv din care a solicitat demolarea acesteia. În anul 2017 s-a adresat la Inspectoratul de Poliție, la Cadastru Bunurilor Imobile și la Direcția Supraveghere Tehnică cu cereri în acest sens, însă nu a fost nici un rezultat.

Relevă că în anul 2013 gard între vecini nu era, iar punctul de reper al hotarului reprezenta peretele construcției (magaziei) ce-i aparține. Ulterior actualizării efectuate de Cadastrul Bunurilor Imobile din anul 2019, a depistat că, în fapt, construcția respectivă nu era amplasată pe hotar, or hotarul era terenul din spatele construcției. La moment, construcția la care face trimitere există, însă în partea de sus a acesteia este amplasată construcția intimatei.

În anul 2013 nu au fost efectuate măsurări pe terenul apelantului.

În anul 2013, construcția avea ardezie a cărei streașină era cu aproximație de 10-15 cm de la peretele construcției.

Între gardul vechi și construcția apelantului, era un spațiu de circa un metru și 30-50 cm ce-i aparține.

Nu a putut confirma cu precizie că în anul 2013, punctul de reper la stabilirea hotarelor

ar fi peretele construcției sale, deoarece nu exista o delimitare a hotarului și actualizarea acestuia.

Din anul 2013 până în anul 2017 nu au fost conflicte între vecini, or acestea au apărut odată cu construcția bunului ce se suprapune cu construcția sa.

Procesul-verbal de recepție finală a fost contestat din momentul când a dispus de acesta.

Apelantul a reținut că nu a construit anexe la magazia sa existentă.

Relevă că temei de demolarea construcției ce-i aparține intimatei ar fi faptul că este blocată scurgerea apei de pe ardezia sa, ca urmare subsolul e inundat. Totodată construcția este ilegală, odată ce nu au fost prezentate actele confirmative, precum cartea tehnică. Reține că procesul verbal de recepție finală a fost contestat.

Solicită demolarea construcțiilor recente cu numărul cadastral 02 bucătăria de vară, 04, 05, toate construcțiile indicate în procesul-verbal de recepție finală nr. 02 din 25 iulie 2018.

Reprezentantul intimatei Golub Alexandra, avocatul Dariev Boris a pledat pentru respingerea cererii de apel și menținerea hotărârii Judecătoriei Orhei, sediul Central, din 15.02.2024.

Intimata Golub Alexandra a pledat pentru respingerea cererii de apel și menținerea hotărârii Judecătoriei Orhei, sediul Central, din 15.02.2024.

Totodată a explicat instanței că în anul 1992 a cerut reconstruirea terenului conform actului din 2016-2017.

În anul 2013 au fost efectuate măsurări la fața locului. La momentul moștenirii de către apelant a bunului imobil, între vecine exista un gard din lemn deteriorat. Peretele construcției apelantului este lipit de gardul său din piatră, în prelungirea acestuia.

Nu a amplasat acoperiș peste construcția apelantului.

În anul 2013, măsurarea suprafețelor terenurilor vecine a fost efectuată.

Intervenientul accesoriu ASP Serviciul Cadastral Orhei, la data de 21.11.2024, prin intermediul Direcției de Evidență și Documentare Procesuală a Curții de Apel Nord a depus o cerere prin care a solicitat examinarea cauzei în lipsa sa.

Direcția Supraveghere Tehnică „Centru” fiind citat legal, în cadrul ședințelor petrecute în ordine de apel nu s-a prezentat, nu a anunțat motivele imposibilității prezenței sale.

În conformitate cu dispozițiile art. 379 alin. (2) Cod procedură civilă, neprezentarea în şedinţa de judecată a apelantului sau a intimatului, a reprezentanţilor acestora, precum şi a unui alt participant la proces, citaţi legal despre locul, data şi ora şedinţei, nu împiedică judecarea apelului. În consecință, coroborând normele enunțate, Colegiul civil a considerat posibilă examinarea apelului în lipsa intervenientului accesoriu.

La data de 05.12.2024, în temeiul art. 70 Cod Procedură Civilă, intervenientul

accesoriu IP „Agenția Servicii Publice” a fost înlocuit cu succesorul său în drepturi, IP „Cadastrul Bunurilor Imobile”, SCT Nisporeni.

Aprecierea instanţei de apel:

Analizând argumentele apelului în raport cu materialele cauzei, colegiul civil consideră că apelul urmează a fi respins cu menținerea hotărârii instanței de fond din următoarele considerente.

Potrivit prevederilor art.385 lit.a) Cod de procedură civilă, instanţa de apel, după de judecă apelul, este în drept să respingă apelul şi să menţină hotărârea primei instanţe.

Prima instanţă a examinat cauza sub toate aspectele, cu respectarea normelor de drept material şi procedural, apreciind la justa valoare probele administrate în conformitate cu prevederile art. 130 Cod de procedură civilă, RM şi a pronunțat o hotărâre legală şi întemeiată.

În conformitate cu prevederile art. 239 Cod de procedură civilă, hotărârea judecătorească trebuie să fie legală şi întemeiată. Instanţa îşi întemeiază hotărârea numai pe circumstanţele constatate nemijlocit de instanţă şi pe probele cercetate în şedinţă de judecată.

Potrivit art. 373 Cod de procedură civilă, (1) instanţa de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referinţelor şi obiecţiilor înaintate, legalitatea şi temeinicia hotărârii 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 hotărârea 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.

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

În cadrul examinării cauzei, Colegiul Civil a constatat că Mîrzac Sergiu este proprietarul bunului imobil cu nr. cadastral *****amplasat în *****, alcătuit din terenul cu suprafața de 0,0406 ha, pe care sunt edificate: casa de locuit cu nr. cadastral *****.01 cu o suprafață de 117,6 m. p, precum și construcțiile accesorii cu nr. cadastral *****.02 (sarai) cu suprafața de 35,4 m.p.; *****.03 (beci) cu suprafața de 4,1 m.p.; *****.04 (garaj) cu suprafața de 30,0 m.p.; *****.05 (sarai) cu suprafața de 3,3 m.p.

Potrivit certificatului de moștenitor testamentar nr. 8671 din 19.08.2011 și procesului-verbal de recepție finală (data modificării – 04.01.2012) nr. 87 din 15.12.2011 cu data înregistrării bunului în Registru bunurilor imobile la 19 august 2011, reclamantul a dobândit dreptul de proprietate asupra terenului, casei de locuit și asupra construcțiilor accesorii cu nr. cadastral *****.01; *****.02; *****.03.

Potrivit procesului-verbal de recepție finală nr. 87 din 15.12.2011, înregistrat în Registrul bunurilor imobile la data de 04 ianuarie 2012, Mîrzac Sergiu a obținut dreptul de proprietate asupra construcțiilor accesorii cu nr. cadastral *****.04 (garaj) și *****.05 (sarai).

Totodată, potrivit materialelor cauzei, se atestă că Golub Alexandra este vecina lui Mîrzac Sergiu, fiind și proprietara bunului imobil cu nr. cadastral *****amplasat în *****, format din terenul cu nr. cadastral ***** cu suprafața de 0,0412 ha. Pe terenul sus-menționat sunt înregistrate construcțiile: casa de locuit individuală cu suprafața de 107,5 m.p., construcție accesorie cu nr. cadastral *****.02 (bucătărie de vară) cu suprafața de 37,8m.p, construcție accesorie *****.04 cu suprafața de 22,4 m.p. și construcție accesoriei cu nr. cadastral *****.05 cu suprafața de 11,8 m.p.

Golub Alexandra, împreună cu soțul Golub Anatolie, au procurat casa de locuit cu construcțiile auxiliare și anexe și cu terenul aferent, amplasate în *****, în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 342 din 24 ianuarie 1976 (Vol. I, f. d. 203).

Potrivit contractului de vânzare-cumpărare, rezultă că, Golub Alexandra și Golub Anatolie au procurat bunul imobil alcătuit din terenul cu suprafața de 386 m.p., casa de locuit cu suprafața de 52,9 m.p., o construcție accesorie nelocuibilă, garaj, beci, bucătărie de vară, gard, copertină precum și cameră de depozitare.

Potrivit planului-schematic al parcelei de pământ, întocmit la vânzarea-cumpărarea acestui imobil, terenul avea următoarele laturi: 17,55X26,00X16,20X20,50 m. (Vol. I, f. d. 205).

Prin decizia Primăriei Orhei r-nul Orhei nr. 1.2 din 16 ianuarie 1997, lui Golub Anatolii i-a fost repartizată în proprietate privată suprafața de pământ în mărime de 0,0429 ha nr. cadastral *****, situat în *****, iar la data de 07 aprilie 1997, lui Golub Anatolii i-a fost eliberat Titlu de autentificare a dreptului deținătorului de teren (Vol. I, f. d 196).

Totodată, Colegiul Civil atestă că la data de 25 iunie 2013, de către ÎS „Cadastru” filiala Orhei, a fost întocmit Actul de constatare pe teren (la modificarea hotarului terenului) în temeiul cererii nr. 17079 privind modificarea planului cadastral al terenului cu nr. cadastral *****.

Urmarea efectuării măsurărilor, s-a constatat indubitabil că planul cadastral al bunului imobil nr. cadastral *****, nu corespunde cu amplasarea reală a terenurilor, ceia ce se datorează greșelilor la elaborarea planului cadastral anterior. Totodată, a fost propus modificarea hotarelor terenului conform planului actualizat, care a fost anexat la Act. A mai fost menționat că, în rezultatul modificărilor suprafața bunului imobil se va schimba în conformitate cu noul plan geometric și va fi parte componentă a Actului de constatare pe teren.

Mîrzac Sergiu, fiind proprietarul bunului imobil nr. cadastral *****și vecin pe segmentul 3-6 a hotarului, de rând cu ceilalți proprietari a terenurilor învecinate, au aplicat semnăturile olografe pe Actul menționat, ceea ce demonstrează că, aceștia au acceptat poziția hotarelor pe teren (în natură) și au fost informați că actul și planul geometric al sectorului de teren vor fi transmise oficiului cadastral teritorial pentru efectuarea operațiunilor respective. (Vol. I, f. d 142).

Potrivit planului cadastral al bunului imobil nr. cadastral *****actualizat, întocmit la data de 02 iulie 2013, se constată că terenul avea o suprafață de 0,0412 ha, prin urmare cu o diferență mai mică față de suprafața acordată prin Decizia Primăriei Orhei r-nul Orhei nr. 1.2 din 16 ianuarie 1997, de aproximativ 0,0017 ha.

La data de 22 noiembrie 2011, Golub Anatolii, a eliberat declarație notarială precum că, nu are pretenții la construcția garajului cu subsol situat în *****, care a fost edificată de către Mîrzac Sergiu. (Vol. I, f. d. 10).

Ulterior, potrivit procesului-verbal de recepție finală nr. 87 din 15 decembrie 2011 și trecut în Registrul bunurilor imobile la data de 04 ianuarie 2012, Mîrzac Sergiu a construit pe linia de hotar dintre proprietatea sa și proprietatea Alexandrei Golub garajul înregistrat cu nr. cadastral nr. cadastral *****.04 (Vol. I, f.d. 8).

Ulterior, Golub Alexandra a obținut dreptul de proprietate asupra ½ cotă parte din aceste bunuri în temeiul Certificatului cu privire la dreptul de proprietate asupra cotei-părți din proprietatea comună nr. 8770 din 26 iunie 2019 înregistrat în Registru la 26 iunie 2019, iar altă ½ cotă parte a fost obținută în temeiul Certificatului de moștenitor nr. 8778 din 26 iunie 2019, înregistrat în Registru bunurilor imobile la data de 26 iunie 2019 urmare a decesului soțului său, Golub Anatolii.

La data de 18 martie 2020, reclamantul Mîrzac Sergiu a depus cerere de chemare în judecată împotriva pârâtei Golub Alexandra intervenientului accesoriu Direcția Supraveghere Tehnică „Centru", intervenientului accesoriu Agenția Servicii Publice Orhei Serviciul Cadastral Teritorial Orhei cu privire la demolarea construcțiilor, stabilirea hotarului și încasarea cheltuielilor de judecată, solicitând demolarea construcțiilor care aparțin pârâtei Golub Alexandra, situate în *****, pe terenul cu nr. cadastral *****, stabilirea hotarului dintre bunurile imobile cu nr. cadastral ***** suprafața de iure de 0,0406 ha și nr. cadastral ***** cu suprafața de 0,0412 ha, precum și compensarea cheltuielilor de judecată.

Prin hotărârea Judecătoriei Orhei (sediul Central) din 15.02.2024, acţiunea a fost respinsă ca neîntemeiată.

Nefiind de acord cu hotărârea menționată, la data de 19.02.2024, Mîrzac Sergiu și reprezentantul acestuia, avocatul Bulbuc Boris au contestat hotărârea primei instanţe, solicitând admiterea apelului, casarea hotărârii cu emiterea unei noi hotărâri de admiterea integrală a cererii de chemare în judecată.

La data de 05.12.2024, în temeiul art. 70 Cod Procedură Civilă, intervenientul accesoriu IP „Agenția Servicii Publice" a fost înlocuit cu succesorul său în drepturi, IP „Cadastrul Bunurilor Imobile", SCT Nisporeni.

Astfel, potrivit art. 9 alin. (1) Cod Civil al RM, „Persoanele fizice şi juridice participante la raporturile juridice civile trebuie să îşi exercite drepturile şi să îşi execute obligaţiile cu bună-credinţă, în acord cu legea, cu contractul, cu ordinea publică şi cu bunele moravuri. Buna-credinţă se prezumă până la proba contrară".

Potrivit art. 586 Cod Civil, „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".

Potrivit art. 588 alin. (1) și (2) Cod Civil, „(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", „Dacă construcţia sau instalaţia a fost ridicată respectându-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".

Prin atentare inadmisibilă se va înţelege imixtiunea exercitată prin lucrările de ridicare sau exploatare asupra unuia din atributele dreptului de proprietate al vecinului nu poate fi primită, acceptată în condiţiile de normalitate a relaţiilor de convieţuire socială.

Așadar, în cazul existenței atentării inadmisibile, construirea sau extinderea unei construcții care urmează să încalce distanțele minime obligatorii față de proprietatea vecină, iar pentru aprecierea existenței dreptului de proprietate afectat, reclamantul urmează să probeze existența unei atingeri efective a dreptului de proprietate, nu doar o simplă inconvenienţă.

Conform art. 589 Cod civil, „dacă există pericolul prăbuşirii construcţiei de pe terenul vecin peste terenul său, proprietarul poate cere vecinului să ia măsurile necesare pentru prevenirea acestui pericol".

Potrivit dispozițiilor art. 598 alin. (1) Cod civil, „orice construcție, lucrare sau plantație se poate face de către proprietarul terenului numai cu respectarea unei distanțe minime de 60 de cm față de linia de hotar, dacă nu se prevede altfel prin lege sau regulamentul de urbanism, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin".

Alin. (3) al aceluiași articol stabilește că „(3) În caz de nerespectare a distanţei prevăzute la alin.(1) şi (2), proprietarul vecin este îndreptăţit să ceară demolarea construcției sau scoaterea ori tăierea la înălţimea cuvenită a arborilor, plantaţiilor ori gardurilor pe cheltuiala proprietarului terenului pe care acestea sunt ridicate".

Potrivit art. 599 alin. (1)-(3) Cod civil, „(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 până sau imediat după depăşirea limitei. (2) Vecinul prejudiciat prin situaţia prevăzută la alin.(1) trebuie despăgubit cu o rentă în bani, plătită anual, cu anticipaţie. (3) Cel îndreptăţit la rentă poate pretinde oricând ca debitorul său să-i achite preţul porţiunii de teren pe care s-a construit în schimbul transmiterii proprietăţii asupra acesteia".

La caz, Colegiul urmează să atragă atenția asupra prevederilor ordinului Agenției Relații Funciare și Cadastru nr. 70 din 04.08.2017, care prevede aprobarea Instrucţiunii cu privire la modul de executare a lucrărilor cadastrale la nivel de teren.

Potrivit pct. 1 din ordinul Agenției Relații Funciare și Cadastru nr. 70 din 04.08.2017, privind aprobarea Instrucţiunii cu privire la modul de executare a lucrărilor cadastrale la nivel de teren, „Instrucţiunea cu privire la modul de executare a lucrării cadastrale la nivel de teren (în continuare –Instrucțiune) stabileşte conţinutul şi modul de executare a lucrării cadastrale la nivel de teren în vederea înregistrării primare/actualizării hotarelor terenurilor, cât şi executării altor tipuri de lucrări. Aceasta este obligatorie pentru persoanele care execută lucrări cadastrale şi pentru persoanele care au atribuţii de avizare, recepţie şi înregistrare în registrul bunurilor imobile".

Conform pct. 2 din ordinul menționat, „Lucrarea cadastrală se execută în următoarele scopuri: 5) *restabilirii/transpunerii în teren a hotarului terenului.*

Conform pct. 22 din ordinul menționat, „La atribuirea terenului în proprietate (aferent caselor și anexelor gospodărești, loturilor pomicole și grădinilor), stabilirea hotarelor terenului se efectuează de către reprezentantul autorităţii publice locale de nivelul întâi, în prezenţa proprietarului terenului, hotarele căruia urmează a fi stabilite, și a executantului lucrării cadastrale”.

Potrivit pct. 28, „Rezultatele stabilirii hotarelor se stipulează în actul de stabilire a hotarelor (anexa nr. 3), care se semnează de primar, specialistul pentru reglementarea regimului proprietății funciare, proprietarul terenului, executantul lucrării cadastrale și, în cazul când terenul adiacent este proprietate publică a statului (și acest teren nu este delimitat) – de reprezentantul autorităţii publice centrale care gestionează terenul în cauză sau reprezentantul entității/instituției/întreprinderii care gestionează obiectele de infrastructură tehnico-edilitare amplasate pe acest teren. Schiţa din actul de stabilire/constatare, se întocmeşte la scară liberă, iar reprezentarea în schiţă a limitelor terenurilor (gardurilor), se va efectua conform semnelor convenţionale din Atlasul de semne convenționale pentru planuri topografice (la scara 1:500), aprobat prin Ordinul Directorului General a Agenţiei Relaţii Funciare şi Cadastru nr. 154/2016”.

Potrivit pct. 29 din ordin, se indică despre faptul că, „dacă titularii terenurilor adiacente nu ajung la un acord privind stabilirea hotarelor şi refuză semnarea actului de stabilire ori nu s-au prezentat la procedura de stabilire a hotarelor terenului, segmentul de hotar respectiv se consideră ca segment de hotar cu statut general”.

Potrivit pct. 35 din Instrucțiunea cu privire la modul de executare a lucrărilor la nivel de teren, Toleranţa de poziţie liniară planimetrică reciprocă a punctelor de hotar E(R), m din intravilanul locațiilor rurale este de până la 0,40 m.

Potrivit Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543, art. 19 (în vigoare la data adresării în instanța de judecată):

(1) Hotarul fix se stabileşte prin marcarea hotarului terenului la faţa locului prin puncte de hotar, cu racordarea acestora la punctele de reper sau la obiectele capitale din apropiere.

(2) Hotarul fix se stabileşte în baza actului de constatare pe teren, coordonat împreună cu proprietarii terenurilor adiacente. La stabilirea hotarului fix se întocmeşte în mod obligatoriu planul geometric al terenului.

(3) Hotarul fix se stabileşte la cererea şi din contul propietarului de teren.

(4) Strămutarea bornelor de hotar de către persoane neautorizate este interzisă.

(5) Hotarul general este hotarul stabilit în planul cadastral sau geometric, fără coordonarea acestuia cu proprietarii de terenuri adiacente. La întocmirea planului cadastral sau geometric în hotar general, suprafaţa terenului se consideră aproximativă şi poate fi precizată la stabilirea hotarului fix.

(6) Dacă hotarul general al terenului reprezentat în planul cadastral sau în cel geometric nu corespunde cu posesiunea de fapt a terenurilor şi lipseşte actul de stabilire a hotarelor, autoritatea administraţiei publice locale, la cererea proprietarului şi din contul acestuia, stabileşte hotarele terenului la faţa locului.

(7) Dacă în conformitate cu documentele existente nu poate fi determinat hotarul stabilit la momentul atribuirii terenului, atunci hotarul general se stabileşte după

posesiunea de fapt a terenurilor vecinilor, cu condiţia că devierea în suprafaţa terenului nu depăşeşte 10% din mărimea suprafeţei din documentele ce confirmă dreptul. Devierile în suprafaţa terenului reieşindu-se din mărimea suprafeţei terenurilor se stabilesc de organul central de specialitate în domeniul cadastrului.

Potrivit actului de constatare pe teren întocmit de SRL „Geoid Cad” la data de 29.07.2022, se atestă că măsurările cadastrale au fost întocmite în conformitate cu gardurile existente. În urma prelucrării datelor obținute în teren, s-a constatat că există o neconcordanță între hotarul fix și cel juridic, or suprafața terenului conform documentelor de drept fiind 0,0406 ha iar conform măsurărilor întocmite, acesta constituie 0,0367 ha. Totodată a fost întocmită compararea și cu hotarul măsurat de titular în cadrul lucrărilor selective din 21.10.2019, conform cărora suprafața terenului este de 0,0369 ha. Iar în rezultatul suprapunerii datelor obținute în teren cu măsurările menționate, a fost constatat că punctele de hotar conform acestora nu depășesc limita admisibilă a toleranței de poziție liniară planimetrică reciprocă față de cele identificate în teren în cadrul lucrărilor efectuate (Vol. I, f.d. 163).

La caz, Mîrzac Sergiu și SRL „Geoid Cad” au întocmit la data de 29.07.2022, actul de constatare pe teren unde se atestă că măsurările cadastrale au fost întocmite în conformitate cu gardurile existente. În urma prelucrării datelor obținute în teren, s-a constatat că există o neconcordanță între hotarul fix și cel juridic, or suprafața terenului conform documentelor de drept fiind 0,0406 ha iar conform măsurărilor întocmite, acesta constituie 0,0367 ha. Totodată a fost întocmită compararea și cu hotarul măsurat de titular în cadrul lucrărilor selective din 21.10.2019, conform cărora suprafața terenului este de 0,0369 ha. Iar în rezultatul suprapunerii datelor obținute în teren cu măsurările menționate, a fost constatat că punctele de hotar conform acestora nu depășesc limita admisibilă a toleranței de poziție liniară planimetrică reciprocă față de cele identificate în teren în cadrul lucrărilor efectuate (Vol. I, f.d. 163).

Din materialele cauzei se atestă faptul că Mîrzac Sergiu nu a înaintat careva pretenții față de alți vecini cu privire la hotarele terenurilor.

Colegiul Civil relevă că potrivit materialelor cauzei, la data de 25.06.2013 în baza actului de constatare pe teren (la modificarea hotarului terenului), între proprietarii terenurilor Golub Anatolie, Mirzac Sergiu, de comun acord a fost stabilit hotarul terenurilor vecine, actul enunțat supra fiind înregistrat la organul cadastral, în baza la care la data de 02.07.2013 a fost actualizat planul cadastral al bunului imobil ***** care aparține intimatei Golub Alexandra. (f.d. 85-89 Vol. I)

În urma stabilirii hotarelor noi prin planul cadastral al bunului imobil nr. cadastral *****actualizat, întocmit la data de 02 iulie 2013 a fost menționat că în rezultatul modificărilor, suprafața bunului imobil se va schimba în conformitate cu noul plan geometric și va fi parte componentă a Actului de constatare pe teren, la care Mîrzac Sergiu a fost de acord cu stabilirea hotarelor noi, aceste acte nefiind contestate. (Vol.II f.d. 131)

De asemenea, din documentele cadastrale existente în dosar se constată că nici mama apelantului, Elizaveta Mîrzac, nu a deținut vreodată real suprafața de 0,0406 ha. indicată

de acesta. În toate măsurătorile cadastrale anterioare, terenul respectiv a avut suprafețe reale într-e 0,0341 ha, - 0, 0367 ha și 0,0369 ha. Această constatare demonstrează că pretinsa acaparare de teren invocată de apelant nu corespunde situației reale de fapt și de drept, iar pârâta nu a acaparat nicio porțiune de teren din proprietatea vecină. (f.d. 11-12 Vol I).

Astfel, se confirmă că devierile constatate pe terenul lui Mîrzac Sergiu nu depășesc marja prevăzută de lege pentru a fi considerată o atentare inadmisibilă, iar diferențele identificate, nu pot constitui o „ocupare samavolnică" a terenului, ci se încadrează în eroarea tehnică tolerată de legislație, or după cum a fost enunțat supra, din materialele cauzei civile se atestă că de facto și mama apelantului Mîrzac Elizaveta, contrar titlului de proprietate la situația anului 2 000, avea în posesie doar suprafața de 0,0341ha, teren pe care Mîrzac Sergiu la moștenit în anul 2011.

Din compararea suprafețelor terenului cadastral cu nr. ***** în perioada anilor 2000-2022 se constată că suprafața terenului nu a fost diminuată, or conform utlimelor măsurări suprafața actuală a terenului în litigiu este de 0, 367 ha.

Atfel, Colegiul constată că devierile în suprafaţa terenului acestuia nu sunt substanțiale.

În context, Colegiul consideră că odată ce a fost stabilit faptul că punctele de hotar a vecinilor Golub Alexandra și Mîrzac Sergiu nu depășesc limita admisibilă a toleranței de poziție liniară planimetrică reciprocă, iar vecinii au fost de acord cu stabilirea hotarelor potrivit planului cadastral al bunului imobil nr. cadastral *****actualizat, întocmit la data de 02 iulie 2013, hotarul se află în limitele admisibile de eroare, instanța de fond corect a respins pretențiile reclamantului privind stabilirea hotarului, or hotarele au fost stabilite anterior de părțile litigiului, iar situația prezentă nu atestă o modificare a situației privind hotarul terenurilor care aparțin lui Mîrsac Sergiu și Golub Alexandra în anul 2013.

Cu referire la pretenția privind demolarea construcțiilor efectuate de pârâta Golub Alexandra, colegiul civil nu constată încălcarea unui careva drept a lui Mîrzac Sergiu, de altfel faptul că construcțiile pârâtei atentează inadmisibil asupra proprietății lui Mîrzac Sergiu, în cadrul examinării cauzei nu a putut fi demonstrat.

Potrivit art.46 alin.(1), (2), (5) al Constituţiei, dreptul la proprietate privată, precum şi creanţele asupra statului sunt garantate. Nimeni nu poate fi expropriat decât pentru o cauză de utilitate publică, stabilită potrivit legii, cu dreaptă şi prealabilă despăgubire. 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 alin.(2) al Constituției prevede că „proprietatea nu poate fi folosită în detrimentul drepturilor, libertăților şi demnității omului."

Conform art.500 alin.(1) Cod Civil, „Proprietarul are drept de posesiune, de folosinţă şi de dispoziţie asupra bunului".

Iar potrivit art. 316 alin.(1) Cod Civil, „proprietatea este, în condițiile legii, inviolabilă".

Conform art. 321 alin. (2) Cod Civil, „în cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobândește la data înscrierii în registrul bunurilor imobile, cu excepţiile prevăzute de lege”.

În conformitate cu prevederile art.307 Cod Civil, „(1) Este considerată posesor de bună-credinţă persoana care posedă legitim sau care se poate considera îndreptăţită să posede în urma unei examinări diligente, necesare în raporturile civile, a temeiurilor îndreptăţirii sale. Buna-credinţă este prezumată”; „(2) Posesiunea de bună-credinţă încetează dacă proprietarul sau o altă persoană cu drept preferenţial înaintează posesorului pretenţii întemeiate”.

Potrivit art. 309 Cod civil, „În cazul în care nu a fost lipsit de bun, dar este tulburat în orice alt mod în exercitarea posesiunii, posesorul de bună-credinţă poate cere, ca un proprietar, încetarea tulburării, precum şi despăgubiri pentru prejudicierea posesiunii. Pot fi cerute despăgubiri şi în cazul în care nu se cere încetarea tulburării sau încetarea este imposibilă”.

În speță apelantul pretinde că pîrîta Golub Alexandra cu abateri vădite a construit:

- un veceu capital (cu groapă din piatră) în peretele subsolului garajului său, conținutul căruia se scurge în subsolul dânsului;
- o construcție care depășește linia de hotar și peretele superior al acestuia, e construită pe peretele anexei nr. 2, care îi aparține și din acest motiv anexa a început să se surpe, situație similară și cu subsolul respectivei anexe.
- un mangal care împreună cu coșul de fum se află în preajma anexei sale în care depozitează lemnele.

Relevă că există o situație similară în privința montării unui gard de metal și a unui gard din cotileț de ciment care au depășit linia de hotar. Gardul din cotileț de beton este situat pe subsolul anexei, de la care s-a fisurat suprafața din beton a subsolului.

La caz la data de 03.07.2025 în cadrul Curții de apel Nord, Mîrzac Sergiu a prezentat o serie de anexe care conțin multiple răspunsuri de la autoritățile abilitate în domeniul construcțiilor pe marginea sesizărilor depuse de Mîrzac Sergiu în privința construcțiilor făcute de Golub Alexandra.

Astfel, Inspecția Teritorială în contrucții ”Centru”, în 2017 în urma verificărilor efectuate la fața locului a constatat că Golub Tudor executa lucrări de reparație curentă a magaziei, garajului și bucătăriei de vară la nivelul doi, fiind prezentate documentele care atestă dreptul de proprietate și autorizația de construcție nr. 50 din 06.03.1992.

La fel, lui Mîrzac Sergiu i s-a explicat că în baza Legii 163 din 09.07.2010, privind autorizarea lucrărilor de construcție, reparațiile pentru împrejmuiri, acoperișuri, învelitori sau terase, cît și alte construcții auziliare cu suprafața de pînă la 15 m.p. amplasate pe terenuri private se efectuază fără certificat de urbanism pentru proiectare și fără autorizație de construcție. (f.d.138 Vol II)

Cu referire la respectarea regulilor antiincendiare, Inspectoratul național pentru supraveghere tehnică la 11.10.2023 i-a comunicat lui Mîrzac Sergiu că cadrul normativ în domeniul securității la incendiu nu prevede expunerea expresă ce ține de distanța de amplasare a cuptorului față de alte construcții, prin urmare, spațiile de siguranță la foc dintre cuptor și construcția anexă expusă supra nu se normează. (f.d. 139 Vol. II)

La fel la 17.01.2023 de către Agenția pentru Supraveghere Tehnică i-a fost comunicat lui Mîrzac Sergiu că în urma multiplelor controale efectuate de-a lungul anilor, cu ieșirea la față locului s-a constatat că argumentele invocate de Mîrzac S. în scrisorile sale nu s-au adeverit. (f.d.140, Vol. II)

Materialele cauzei atestă că la data de 25 iulie 2018 prin procesul verbal nr. 01 de recepție la terminarea lucrărilor, au fost recepționate construcțiile cu nr. cadastrale *****, 04, 05. Care aparțin lui Golub Alexandra (f.d. 223-229 Vol. I).

Procesul verbal enunțat, deși conform declarațiilor apelantului a fost contestat într-un alt proces, pînă la momentul actual nu a fost anulat și se bucură de prezumția legalității.

Totodată nici nu a fost probat faptul cum a atentat la proprietatea reclamantului, or din materialele cauzei se desprinde cert faptul că însăși reclamantul a construit pe linia de hotar garajul cu extinderea propriei construcții cu nr. cadastral *****(sarai), mărginită cu gardul existent, nerespectând astfel distanța minimă impusă de lege dintre hotarele vecinilor or, distanța respectivă este reflectată în planurile geometrice, pe când de facto această distanță nu există, reclamantul extinzându-și construcția în mod unilateral.

Construcții edificate de pârâtă pe terenul său (mangal, gard de metal și gard de calcar) nu se încadrează în categoria construcțiilor ce necesită avize sau autorizații de securitate, aceste construcții fiind edificate de terenul cu nr. cadastral ***** proprietate privată, iar conform Procesului verbal de recepție finală nr. 02 din 25 iulie 2018 anexele cu nr. cadastral *****.02, 04, 05 au fost înregistrate în conformitate cu prevederile Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25 februarie 1998 de Serviciul cadastral teritorial Orhei.

Proces-verbal de recepție finală nr. 02 din 25 iulie 2018 este considerat a fi unul legal odată ce nu a fost constatată ilegalitatea acestuia, astfel acesta produce efecte juridice atât față de proprietar cât și față de terți.

Conform prevederilor art. 14 din Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcție nr. 163 din 09 iulie 2010, prevede că, (1)Se pot executa fără certificat de urbanism pentru proiectare şi fără autorizaţie de construire lucrările care nu modifică structura de rezistenţă, aspectul exterior, caracteristicile iniţiale ale construcţiilor şi ale instalaţiilor aferente. Din categoria acestor lucrări fac parte: a) reparaţii pentru împrejmuiri, acoperişuri, învelitori sau terase, dacă nu se modifică forma acestora; b) înlocuiri şi reparaţii ale pardoselelor, pieselor de tîmplărie interioare şi exterioare, dacă se păstrează forma şi dimensiunile golurilor;c) lucrări de finisări interioare; d) lucrări de finisări exterioare, dacă nu se modifică elementele de faţadă şi soluţiile cromatice; e) înlocuiri sau reparaţii ale sobelor, instalaţiilor, sistemelor, echipamentului şi utilajului tehnico-sanitar din interiorul clădirilor; f) înlocuiri sau reparaţii la branşamente exterioare, aferente construcţiilor, în limitele proprietăţii; g) reparaţii curente ale căilor de comunicaţii, accese de transport, parcări, trotuare şi scări; h) lucrări de întreţinere, reparaţii curente ale infrastructurii căilor de comunicaţii, cu menţinerea traseelor, funcţiunilor, suprafeţelor şi volumetriei; i) lucrări funerare subterane şi supraterane în cimitire; j) instalarea mobilierului urban; k) amenajarea terenului aferent construcţiei existente; l) construcţii auxiliare, anexe cu suprafaţa construită de până la 15 m^2 la casele de locuit particulare, amplasate pe terenuri private.

Articolul 2 Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcţie nr. 163 din 09.07.2010 stabilește că construcțiile auxiliare, anexele ca construcții cu caracter definitiv sau provizoriu, menite să asigure activităţi complementare funcţiei de activitate/locuire, care, fiind amplasate în vecinătatea construcției principale, alcătuiesc împreună cu aceasta o unitate funcţională distinctă. Din categoria construcțiilor auxiliare, anexelor fac parte: bucătării de vară, şure, grajduri pentru animale, depozite, garaje, sere, piscine, băi.

Potrivit art. 18 alin. (1) din Legea privind calitatea în construcţii prevede că, recepţia construcţiilor este obligatorie şi constituie certificarea realizării acestora pe baza examinării lor nemijlocite, în conformitate cu documentația de proiect şi execuţie şi cu alte documente cuprinse în cartea tehnică a construcției.

Conform art. 2 Legea privind calitatea în construcţii stabilește că, „prevederile acestei legi se aplică construcțiilor de orice categorie şi instalaţiilor aferente acestora, indiferent de tipul de proprietate sau destinaţie, denumite în continuare construcţii, precum şi lucrărilor de modernizare, modificare, transformare, consolidare şi de reparaţii ale acestora”.

Sunt exceptate de la prevederile prezentei legi clădirile de locuit cu un nivel, pentru una sau două familii, şi anexele gospodăreşti ale acestora situate în localităţile rurale, precum şi construcţiile provizorii cu suprafeţe mai mici de 150 mp.

Conform art. 4 alin. (3) din Legea cadastrului bunurilor imobile, la bunurile imobile ce se înregistrează în registrul bunurilor imobile se raportă: a) terenurile; b) clădirile şi construcţiile legate solid de pământ; c) apartamentele şi alte încăperi izolate.

Pentru înregistrarea bunului imobil construit şi a dreptului de proprietate asupra lui, potrivit art. 40^4 alin. (1) Legea cadastrului bunurilor imobile, „se prezintă documentul ce confirmă dreptul de proprietate sau dreptul de folosinţă (superficie, arendă) asupra terenului beneficiarului (investitorului) construcţiei şi documentele ce confirmă recepţia lucrărilor de construcţie”.

În conformitate cu prevederile pct. 9 din Regulamentul de recepţie a construcţiilor şi instalaţiilor aferente, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 285 din 23.05.1996, comisiile pentru recepţia locuinţelor cu un nivel şi anexele gospodăreşti ale acestora, pentru una sau două familii, precum şi construcţiile provizorii cu suprafeţe mai mici de 150 m.p. vor fi alcătuite din proprietar şi reprezentantul administraţiei publice locale.

Astfel că recepţia construcţiilor auxiliare şi a anexelor gospodăreşti este obligatorie, în caz contrar acestea vor fi considerate ca construcţii neautorizate. Or, recepţia construcţiilor de orice tip este obligatorie şi recunoaşterea dreptului de proprietate asupra unor construcţii construite neautorizat este vădit contrară legii.

Potrivit art. 521 Cod civil, „(1) Construcţiile şi lucrările subterane sau de la suprafaţa terenului sunt prezumate a fi făcute de proprietarul terenului pe cheltuiala sa şi îi aparţin acestuia până la proba contrară. Prin lucrări se înţeleg plantarea, precum şi amenajările aduse unui teren care nu se încorporează în mod durabil în acesta. (3) În cazul în care construcţiile sau lucrările sînt făcute de un terţ, proprietarul terenului are dreptul să le ţină pentru sine sau să oblige terţul să le ridice pe cheltuială proprie şi să repare prejudiciul cauzat. Dacă păstrează construcțiile sau lucrările făcute de un terţ, proprietarul este

obligat să plătească, la alegere, valoarea materialelor şi costul muncii ori o sumă de bani egală cu creșterea valorii terenului”.

Conform Procesului Verbal de recepție finală (pentru construcții de locuit cu un nivel) nr. 02 din 25 iulie 2018, Comisia de recepție a decis recepționarea clădirilor accesorii nr. cadastral *****.02 – bucătărie de vară, *****.04 –verandă cu geamuri, *****.05 – șură/magazie; verandă cu geamuri (Vol. I, f. d. 223).

Mai mult decât atât, potrivit răspunsului nr. 19/27-655 din 13.04.2019 eliberat de către Centrul Național Anticorupție, Direcția Teritorială „Centru”, se atestă că Golub Tudor (fiul intimatei), deține acte ce confirmă dreptul de proprietate a bunului imobil și autorizației de construcție. Totodată, nu au fost depistate încălcări la construcția zidului de perete și încăperii auxiliare (veceu) (Vol. II, f.d. 46).

Având în vedere totalitatea celor menționate raportate la materialele cauzei civile examinate, Colegiul relevă că Mîrzac Sergiu nu poate pretinde la demolarea construcțiilor lui Golub Alexandra, acestea fiind edificate pe terenul proprietate proprietate privată, iar apelantul nu a demostrat o atentare inadmisibilă a construcțiilor enunțate asupra proprietății sale.

Curtea reține că apelantul nu a făcut dovada existenței unui prejudiciu material cauzat de construcțiile pârâtei. Din contra, probele administrate relevă faptul că imobilele pârâtei sunt dotate cu sisteme proprii de scurgere a apelor pluviale, iar pantele acoperișurilor nu direcționează apa spre terenul reclamantului. Astfel, nu s-a demonstrat existența unei legături cauzale între lucrările executate de pârâtă și eventualele deteriorări invocate de apelant.

Instanța de apel menționează că demolarea reprezintă o măsură extremă și se dispune doar în caz de încălcare gravă și dovedită, or conform Codului civil, demolarea unei construcții poate fi cerută doar în cazul nerespectării distanței legale față de hotar și doar dacă această încălcare este dovedită prin acte tehnice sau expertize, or la caz apelantul nu a prezentat niciun raport de expertiză sau act constatator tehnic care să ateste că edificiile pârâtei depășesc linia de hotar ori aduc atingere proprietății sale.

Potrivit jurisprudenței constante, demolarea unei construcții legal autorizate constituie o ingerință gravă în dreptul de proprietate, care poate fi dispusă doar în prezența unor motive temeinice și dovedite, or în lipsa unei încălcări clare, măsura solicitării demolării este vădit nejustificată și disproporționată.

Colegiul Civil reține că în ipoteza în care argumentele invocate în cererea de apel nu au fost în stare să combată soluția instanței de fond care, în viziunea Colegiului este întemeiată și legală, toate argumentele invocate în cererea de apel vor fi respinse, instanța de apel considerându-le neîntemeiate astfel prezumându-se legalitatea hotărârii Judecătoriei Orhei, sediul Central, din 15.02.2024, or apelantul nu invocă argumente noi, nici nu se referă la ilegalitatea hotărârii instanței de fond cu privire la argumentele exacte acesteia, ci invocă neplăceri proprii asupra întregului sistem judecătoresc cât și neplăcerea personală asupra soluției adoptate.

Din considerentele menționate şi având în vedere faptul că, hotărârea primei instanţe este întemeiată şi legală, iar motivele invocate de apelant sunt neîntemeiate, Colegiul

Civil ajunge la concluzia de a respinge apelul declarat şi de a menține hotărârea primei instanțe.

În conformitate cu art.385 lit. a) CPC, Colegiul civil,-

D E C I D E:

Cererea de apel declarată de Mîrzac Sergiu și avocatul Bulbuc Boris se respinge.

Se menține hotărârea judecătoriei Orhei, sediul Central, din 15.02.2024, în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată formulată de Mîrzac Sergiu către Golub Alexandra, intervenient accesoriu Direcția Supraveghere Tehnică ”Centru”, ASP Serviciul Cadastral Orhei, cu privire la demolarea construcțiilor, stabilirea hotarului și încasarea cheltuielilor de judecată.

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 completului,
Judecător Stanislav Grosu

Judecătorii Țihonschi Alina Holban Radu