Dosarul nr.2a-910/24 (2-19063671-03-2a-16082024)
Prima instanță: Judecătoria Ungheni
Judecător: Mariana Stratan

CURTEA DE APEL NORD
D E C I Z I E

20 mai 2025
mun. Bălți

Colegiul civil şi de contencios administrativ al Curții de Apel Nord
în componenţă:
Preşedintele şedinţei, judecătorul Elena Grumeza,
judecătorii Natalia Costaș și Ivan Parii,
grefier Olga Topada,

examinând în ședință publică, apelul declarat de Lidia Gheorghica împotriva hotărârii Judecătoriei Ungheni din 04 iulie 2023 emisă în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Ana Bărăescu către Lidia Gheorghica, Primăria or. Nisporeni privind înlăturarea încălcărilor carte nu sunt legate de privarea de posesie, demolarea construcțiilor și încasarea cheltuielilor de judecată,

constată:

Pretențiile reclamantului:

1. La 04 aprilie 2019, Bugăescu Ana a depus cererea de chemare judecată împotriva lui Gheorghica Lidia și Primăria or. Nisporeni, intervenient accesoriu de partea pârâtului BC „Moldova Agroindbank" SA, solicitând încetarea efectuării construcției imobilelor, demolarea construcțiilor, încasarea cheltuielilor de judecată.
2. În esență reclamantul și-a motivat cererea de chemare în judecată prin următoarele. Este proprietara terenului cu destinație pentru construcție cu nr. cadastral ***** cu suprafața de 0.1174 ha şi construcțiilor amplasate pe acest teren, amplasat în *****. Pârâta este proprietara terenului cu destinație pentru construcție cu nr. cadastral ***** cu suprafața de 0.0847 ha, amplasat în *****. Ambele terenuri au una din limitele hotarelor comună, fiind adiacente. În anul 2017 pârâta a început efectuarea a două construcții capitale cu nr. cadastrale ********** şi *****, corespunzător cu suprafața de 159.8 m2 şi 57.9 mp, fără respectarea distanței de hotar impuse de legislație. La data de 04 decembrie 2017 a adresat plângere la Primăria Nisporeni, care la data de 11 decembrie 2017 i-a dat un răspuns, prin care se indică, că pârâta nu a respectat proiectul de executare a construcției casei, prin nerespectarea distanței minime de la Hotarul cu vecinii de cel puțin 2m. Totodată a fost întocmit şi planul-schiță de către inginerul cadastral din cadrul Primăriei Nisporeni, prin care au fost fixate încălcările şi demonstrează, că construcțiile cu nr. cadastrale ********** şi ***** au fost

construite la o distanta între 10 cm şi 30 cm de la hotar.

3. Susține că, imobilul - construcţia nefinalizată, cu nr. cadastral **********, a fost înregistrată în drept de proprietate după Gheorghica Lidia în Registrul bunurilor imobile la data de 12 ianuarie 2018 în temeiul Autorizației de construcție nr. 17 din 21 iunie 2017 şi Avizului tehnic nr. 52 din 29 decembrie 2017, iar imobilul - construcția accesorie, cu nr. cadastral **********, a fost înregistrată în drept de proprietate după Gheorghica Lidia în Registrul bunurilor imobile la data de 05.02.2018 în temeiul Procesului-verbal de recepție finală nr. 01 din 23 ianuarie 2018.
4. Reclamanta susține că a fost împotriva efectuării construcției imobilelor mai sus menționate de către Gheorghica Lidia, efectuate cu nerespectarea distanței minime până la hotarul dintre ei, deoarece îi aduce atingere serioasă la folosirea terenului propriu, cu atât mai mult, că scurgerea de pe acoperișurile acestor două construcții se efectuează pe terenul său, iar pe o fâșie de teren de-a lungul pereților din partea sa nu poate planta nimic.
5. Mai mult ca atât, susține reclamanta că pârâta Gheorghica Lidia în scopul efectuării unor lucrări legate de finalizarea şi menținerea acestor clădiri pretinde şi chiar pătrunde în permanență pe terenul său samavolnic, demolând gardul existent, instalat anterior pe hotarul dintre terenurile lor.
6. Remarcă că, la data de 11 martie 2019 în mod samavolnic, cu implicarea viceprimarului primăriei or. Nisporeni şi colaboratorilor IP Nisporeni, pe terenul său au pătruns persoane, care au pretins că sunt angajați de pârâta Gheorghica Lidia în scopul tencuirii pereților exteriori ai imobilelor mai sus indicate şi că vor efectua lucrări de tencuire pe un termen de 2 săptămâni. Protestul său la aceste acțiuni samavolnice a fost ignorat de către pârâta Gheorghica Lidia.

Poziția instanței de fond:

7. Prin hotărârea judecătoriei Ungheni din 04 iulie 2023, (corectată prin încheierea din 01 noiembrie 2023) s-a admis parțial acțiunea.
   - S-a respins cererea depusă de Bugăescu Ana prin care solicită obligarea lui Gheorghica Lidia încetarea efectuării construcției imobilelor cu număr cadastral ********** și **********.
   - S-a obligat Gheorghica Lidia ca, în proporție de minim 60 cm (șaizeci centimetri) față de linia de hotar cu bunul imobil cu număr cadastral *****, situat pe adresa str. ***** *****, or. *****, să demoleze din cont propriu bunurile imobile cu număr cadastral ********** și **********, situate pe adresa str. ***** *****, or. *****.
   - S-a încasat din contul lui Gheorghica Lidia în beneficiul lui Bugăescu Ana cheltuielile de judecată compuse din taxa de stat în mărime de 100,00 (o sută,00) lei.
   - În rest cerințele s-au resping.

Poziția apelantului:

8. Nefiind de acord cu soluția instanței de fond, Gheorghica Lidia prin intermediul avocatului Burea Olga a contestat cu apel hotărârea judecătoriei Ungheni din 04 iulie 2023, solicitând admiterea apelului, casarea hotărârii cu emiterea unei noi decizii prin care cererea de chemare în judecată depusă de Bugăescu Ana împotriva lui Gheorghica Lidia și Primăria or. Nisporeni, intervenient accesoriu de partea pârâtului B.C. „Moldova Agroindbank" S.A., solicitând încetarea efectuării construcției imobilelor, demolarea construcțiilor, încasarea cheltuielilor de judecată.

9. La 22 aprilie 2024, prin intermediul poștei electronice, avocații Pagoni Domnița și Burea Olga acționând în interesul Gheorghica Lidia, au contestat cu apel hotărârea judecătoriei Ungheni din 04 iulie 2023, optând în continuare pentru admiterea apelului, casarea parțială a hotărârii în latura obligării lui Gheorghica Lidia ca, în proporție de minim 60 cm (șaizeci centimetri) față de linia de hotar cu bunul imobil cu număr cadastral *****, situat pe adresa str. ***** *****, or. *****, să demoleze din cont propriu bunurile imobile cu număr cadastral ********** și **********, situate pe adresa str. ***** *****, or. ***** și în partea încasării din contul lui Gheorghica Lidia în beneficiul lui Bugăescu Ana cheltuielile de judecată compuse din taxa de stat în mărime de 100,00 lei, cu emiterea în această latură a unei noi hotărâri prin care pretențiile date să fie respinse.

10. În motivarea cererii de apel, apelantul a indicat prin hotărârea judecătoriei Ungheni din 04 iulie 2023, s-a admis parțial acțiunea lui Bugăescu Ana. S-a respins cererea depusă de Bugăescu Ana prin care solicită obligarea lui Gheorghica Lidia încetarea efectuării construcției imobilelor cu număr cadastral ********** și **********. S-a obligat Gheorghica Lidia ca, în proporție de minim 60 cm (șaizeci centimetri) față de linia de hotar cu bunul imobil cu număr cadastral *****, situat pe adresa str. ***** *****, or. *****, să demoleze din cont propriu bunurile imobile cu număr cadastral ********** și **********, situate pe adresa str. ***** *****, or. *****. S-a încasat din contul lui Gheorghica Lidia în beneficiul lui Bugăescu Ana cheltuielile de judecată compuse din taxa de stat în mărime de 100,00 (o sută,00) lei. În rest, cerințele s-au resping.

11. În opinia apelantului, hotărârea instanței de judecată este ilegală. Instanța de fond nu a constat și elucidat pe deplin toate circumstanțele importante pentru justa soluționare a cauzei și a făcut o interpretare greșită a circumstanțelor cauzei. Mai mult ca atât, consideră apelantul că de către instanța de fond au fost aplicate doar normele materiale care au favorizat reclamantul și nu s-a ținut cont de prevederile legale favorabile pârâtului.

12. Susține apelantul că, instanța de fond a indicat că reclamanta de la bun început și-a exprimat dezacordul cu edificarea construcției, făcând în acest sens trimitere la două scrisori expediate în adresa Primăria or. Nisporeni și o plângere la procuratura, menționând că, pârâta nu a fost prezentă la acțiunile de control și nici nu a cunoscut despre rezultatele controlului. Autoritatea publică locală în calitate

de agent constatator (art. 423^{10} Cod Contravențional) nu a constatat contravenția prevăzută la art. 178 Cod Contravențional, nu a sistat executarea lucrărilor de construcției și nu a solicitat instanței de judecată aplicarea măsurilor de siguranță prevăzute la art. 439^{6} Cod Contravențional. Concluziile Primăriei or. Nisporeni din răspunsurile expediate petiționarei Bugăescu Ana (în special necorespunderea lucrărilor cu proiectul de execuție) se contrazic cu un alt răspuns al Primăriei or. Nisporeni, în care este indicat că la Primăria nu se păstrează proiectele de execuție. Astfel, într-o scrisoare Primăria or. Nisporeni indică că lucrările nu corespund proiectului de execuție, iar în alta că nu deține acest proiect de execuție. Cât privește plângerea depusă la Procuratura raionului Nisporeni, menționează că reclamanta a depus plângerea peste 2 ani după demararea lucrărilor, când construcțiile erau deja edificate. Pârâta a înregistrat dreptul de proprietate asupra construcției 04 la 5 februarie 2018, iar asupra construcției 03- la 12 ianuarie 2018 în baza AC nr. 17 din 21 iunie 2017 și avizul nr. 52 din 29 decembrie 2017 cu grad de finisare de 52%, iar la 20 mai 2019 a fost înregistrat dreptul de proprietate în baza procesului verbal de recepției nr. 01 din 24 aprilie 2019.

13. Mai mult, că reclamanta nu a prezentat nici un act care să ateste că a notificat-o pe pârâtă cu privire la dezacordul cu lucrările de construcției. Dimpotrivă, comunică instanța de apel că reclamanta nu a avut obiecții vis-a-vis de construcția casei, deoarece acesta a fost construită exact pe fundamentul casei vechi edificate în 1993, Din planul sectorului arătat în titlu de autentificare a dreptului deținătorului de teren eliberat pe numele lui Gheorghica Lidia se vede că casa pârâtei din start era amplasată pe linia de hotar, iar casa (construcția 03) a reclamantei la situația din 2001 nu exista.

14. De altfel, la momentul inițierii de către Gheorghica Lidia a lucrărilor de construcție, reclamanta nu deținea dreptul de proprietate în privința construcției 03. Din conținutul extrasului din Registrul bunurilor imobile se deduce că reclamanta a devenit proprietar al construcției 03 abia în februarie 2018, când casa deja era edificată. Din informația deținută de pârât construcția 03 a reclamantei a fost construită neautorizat și a fost dată în exploatare abia în anul 2018.

15. Mai susține apelanta că, instanța de judecată nu a ținut cont de faptul că reclamanta nu a justificat interesul de a acționa în justiție, or activitatea judiciară nu poate fi inițiată și întreținută fără justificarea unui interes de către persoana care solicită instanței soluționarea unei cereri.

16. Relevă apelantă că, reclamanta Bugăescu Ana pretinde că i-a fost lezat dreptul de proprietate prin edificarea unei construcții fără respectarea distanței de la hotar, iar pe cale de consecință apa de ploaia de pe acoperișul vecinilor se scurge pe terenul reclamantei și că nu poate planta pe proporția din terenul său care mărginește cu construcția reclamantei. Deci, din explicațiile reclamantei rezultă că deranjul se manifestă prin scurgerea apelor de ploaie de pe acoperișul porțiunii pe terenul reclamantei. Astfel, pentru a restabili dreptul reclamantei lezat prin scurgerea apei

de ploaie, instanța a preferat să oblige partea să-și demoleze casa dar nu să-și reconstruiască acoperișul prin instalarea unui uluc așa încât apa/zăpada să nu cadă pe terenul reclamantei. Prin urmare, consideră apelanta că instanța de fond nu a ținut cont de prevederile art. 378 și 386 Cod Civil.

17. Consideră apelantul că instanța de fond în mod eronat a aplicat prevederile art. 376 Cod Civil, deoarece reclamanta pretinde la încetarea încălcării dreptului manifestată prin căderea apelor de ploaie pe terenul său, prin demolarea construcției edificate cu nerespectarea distanței de hotar și nu a solicitat încasarea unei despăgubiri. Or, paguba nu poate fi estimată deoarece scurgerea apelor de ploaie nu cauzează vreun prejudiciu. Cât privește construcția 04, apelantul menționează că, reclamanta nu a prezentat nici un argument plauzibil care ar arăta că amplasarea construcției cu respectarea distanței de hotar cauzarea vreunui prejudiciu.

18. Mai susține apelantul că de către instanța de fond a fost aplicată în mod eronat prevederile art. 379 Cod Civil, or reclamanta prin cererea de demolare solicită interzicerea exploatării unei construcții, însă această cerere poate fi formulată doar în cazul în care construcția atentează în mod inadmisibil asupra terenului reclamantei. La caz, reclamanta a invocat influența prin picăturile de apă căzute din streșinii casei și imposibilitatea plantării pe terenul care mărginea casa pârâtei. Cu toate acestea o astfel de influență este admisibilă deoarece nu afectează dreptul de folosire a terenului reclamantei sau a construcției 03.

19. Apelantul mai consideră că instanța de fond a aplicat în mod eronat prevederile art. 390 Cod Civil, deoarece din analiza prevederii legale rezultă că legiuitorul nu a prevăzut sancțiunea demolării construcției edificate cu nerespectarea distanței de hotar. Mai mult ca atât, chiar și în situați mai grave când o parte din construcție a fost edificată pe terenul vecin, legea obligă pe vecin să tolereze încălcarea hotarului dacă nu a obiectat până sau imediat asupra depășirii liniei. La caz, susține apelanta că, careva obiecții nu au fost înaintate, iar plângerea depusă la procuratură după edificarea construcției nu poate fi reținut ca o contestație în situația în care legea prevede expres că acțiunile trebuie întreprinse inițial pornirii dosarului contravențional.

20. Relevă apelanta că în raporturile de vecinătate, instanța de judecată fiind în drept de a stabili, pentru fiecare caz în parte, dacă sunt respectate sau nu dispozițiile legii privind limita de exercitare a dreptului de proprietate. Astfel, pornind de la principiul dreptului civil potrivit căreia sarcina probațiuni este a celui ce afirmă ceva, consideră apelantul că de către reclamantă nu a fost dovedită existența unui prejudiciului, rezultat dintr-o incomoditate mai mare decât cele normale în relații de vecinătate, adică unul excedând limitele normale unui comportament acceptabil. Cu toate acestea instanța de fond a obligat pârâta la demolarea construcției. Prin urmare consideră apelantul că instanța a aplicat o sancțiune mult mai aspră în raportul cu dreptul încălcat.

21. Apelantul mai specifică că, din analiza circumstanțelor invocate de reclamantă, precum și din concluziile reflectate în raportul de expertiză, rapoarte la cadrul legal relevant, rezultă cu certitudine că hotărârea instanței de fond urmează de a fi casată, deoarece reclamanta a demarat o acțiune după finisarea efectuării construcției, or lucrările fiind complet terminate la data de 20 martie 2019 (pentru construcția nr. 03) și la data de 23 ianuarie 2018 pentru construcția cu nr. 04). Deci, reclamanta de la început a tolerat acțiunea pârâtului. Respectiv, reclamanta nu a sesizat administrația publică locală, cu solicitarea de a emite o prescripție de suspendare a lucrărilor de construcție și inițierea uni dosar contravențional pentru construcția prevăzute de art.178 Cod Contravențional.

22. Relevă apelanta că, edificarea construcției cu nr. cadastral ********** a fost făcută exact pe fundația casei demolare, iar începând cu 1993 și până în 2011 (când casa a fost demolată) reclamanta nu a invocat nici o pretenție cu privire la nerespectarea distanței de hotar. În confirmarea faptul că noua casă a fost edificat pe perimetrii casei demolate servește și răspunsul primit de la Primăria or. Nisporeni din 12 iulie 2017 din care se atestă că construcția a fost inițiată în locul (pe fundamentul) fostei case demolare.

23. Mai mult ca atât, susține apelanta că feciorul reclamantei ***** prin declarațiile date la 22 noiembrie 2017 a dat acordul pentru edificarea construcției. Concomitent, apelantul a accentuat că, la 22 noiembrie 2017 nici reclamanta și nici feciorul acesteia nu avea înregistrat dreptul de proprietate asupra construcției aferente. Astfel, deși reclamanta invocă că nu a fost respectat distanța de hotar, însă aceasta nu a indicat care distanță minimă de la linia de hotare trebuie să fie respectată. Reiterează apelanta că începând cu anul 2001 reclamanta a tolerat încălcarea hotarului, nefiind invocate careva obiecții.

24. Prin urmare, consideră apelantul că de către reclamantă nu a fost probat faptul creării obstacolelor în folosirea bunului imobil ce-i aparține cu drept de proprietate prin ridicarea unei noi construcții.

25. Susține apelanta că a respectat dreptul de vecinătate la edificarea construcției cu nr. ********** exact pe rolul construcției cu nr. cadastral *****, fapt stabilit atât prin raportul de constatare întocmit de S.R.L. „Geocad Engineering O.A.„ cât și răspunsul eliberat de Primăria or. Nisporeni. Mai mult ca atât, accentuează apelantul că specialistul a constatat că construcția cu nr. cadastral ********** nu se suprapune cu terenurile adiacente cu nr. cadastral ***** și ***** (terenuri aflate în proprietatea privată). Aceleași constatări se regăsesc și în raportul de expertiză, iar procesele verbale de recepție finală nr.01 din 24aprilie 2019 și nr. 1 din 23 februarie 2018- acte juridice în temeiul căreia a fost înregistrat dreptul de proprietate al pârâtului nu au fost contestate până în prezent. Respectiv acestea fiind perfect valabile.

26. Concomitent apelantul a accentuat că, instanța de fond în motivarea soluției sale înserează toate constatările și concluziile din raportul de expertiză. La acest

capitol, apelantul a menționat că, expertul în raportul său de expertiză indică că expertiza este făcută în baza documentelor din dosarul civil și încheierea instanței de judecată privind ordonarea expertizei. Astfel, în scopul efectuării expertizei privind stabilirea respectării sau nerespectării distanței între hotarul terenului și construcția edificată, expertul nu a solicitat dosarele cadastral și nici dosarele tehnice ale bunurilor imobile deținute de Agenția Servicii Publice.

27. Prin urmare, consideră apelantul că instanța urma să dea o apreciere critică concluziilor expertului deoarece pentru a calcula distanța de la hotar pînă la construcție expertul urma să execute lucrări de identificare a terenului conform Instrucțiuni cu privire la modul de executare a lucrărilor cadastrale la nivel de teren aprobat prin H.G. 04 august 2017 al Agenției Relații Funciare și Cadastru și să contrapună aceste informații nu numai cu planul cadastral conținut în dosarul cadastral și tehnic dar și cu informația digitală a planurilor cadastrale.

28. Mai mult ca atât, susține apelantul că expertul în raportul său face trimitere la prevederile legale care nu erau valabile la data edificării construcției.

29. Subsecvent apelantul accentuează că din raportul de expertiză rezultă că nici reclamanta nu a respectat distanța de la hotar deoarece în raport este indicat că distanța între construcția reclamantei și construcția pârâtei este de 1,43 m-1,53 m și nicidecum 3 m de la linia de hotar prevăzute de normele de construcție.

Actele de procedură:

30. Prin încheierea Curții de Apel Chișinău din 23 iulie 2024, s-a transmis conform competenței, cauza civilă, la cererea de chemare în judecată înaintată de Bugăescu Ana împotriva lui Gheorghica Lidia, cu privire la încetarea efectuării construcției imobilelor, demolarea construcțiilor, încasarea cheltuielilor de judecată, instanței de judecată competente - Curtea de Apel Nord pentru examinarea cererii de apel declarată de avocatul Olga Burea în interesele lui Gheorghica Lidia împotriva hotărârii Judecătoriei Ungheni, sediul central din 04 iunie 2023.

31. Prin încheierea Curții de Apel Bălți din 19 septembrie 2024, cererea de apel a fost acceptată spre examinare, cu intentarea procedurii de apel.

Poziția intimatului:

32. La 19 noiembrie 2024, prin intermediul poștei electronice, reprezentantul lui Bugăescu Ana avocatul Negura Vladislav a depus o referință la cererea de apel depusă de Gheorghica Lidia solicitând respingerea apelului cu menținerea hotărârii instanței de fond.

33. În motivarea referinței prezentate, intimatul a menționat că cererea de apel înaintată de Gheorghica Lidia este neîntemeiată, bazată pe o interpretare eronată a circumstanțelor de fapt și de drept.

34. Remarcă intimata/reclamanta Bugăescu Ana că este proprietara terenului cu destinație pentru construcție nr. ***** cu S de 0,1174 ha și construcțiile amplasate pe acest teren, din *****, iar apelanta/pârâtă Gheorghica Lidia este proprietara terenului cu destinație pentru construcției cu nr. cadastral ***** cu s. 0,0847 ha,

amplasate în or. ***** str. ***** *****. Astfel, ambele terenuri au line de hotar comune, adică acestea terenuri sunt adiacente.

35. Susțin intimata că, în anul 2017 Gheorghica Lidia început a efectua două construcții capitale cu nr. cadastral ********** și **********, corespunzător cu S de 159,8 m^2 și 57,9 m^2, fără respectarea distanței de hotar impusă de lege. Prin interpretarea eronată a legislației în vigoare, apelanta în continuare încalcă distanța pînă la hotar din motivul că noua construcției este construită pe locul construcției anterioare demolate, fiind ignorat în continuare prevederile legale referitor la efectuarea construcțiilor noi.

36. Notează intimata că pretinsa declarației din 22 noiembrie 2017 întocmită între ***** și Gheorghica Petru nu poate produce careva efecte juridice, fiind întocmită între două persoane care nu sunt proprietari ai terenului cu nr. cadastral ***** și *****.

37. Subliniază intimata că, ca temei legal pentru demolarea lucrărilor de construcției a fost certificatul de urbanism pentru proiectare nr. 24 din 06 iunie 2017 și Autorizația de construcției nr. 17 din 21 iunie 2016 ambele eliberate de Primăria or. Nisporeni. Astfel, potrivit certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 24 din 06 iunie 2017, distanța de la hotar cu vecinii ca urma a construcției noi urma a fi de 2,0 m.

38. Susține intimata că, poziția apelantei/pârâte Gheorghica Lidia precum că a fost tolerată efectuarea construcției nereacționând îndată, ignorând circumstanțele de fapt este una eronată, deoarece la data de 04 decembrie 2017 s-a adresat cu o plângere la Primăria or. Nisporeni și care prin răspunsul său din 11 decembrie 2017 a menționat că Gheorghica Lidia nu a respectat proiectul de execuției a construcției casei, prin nerespectarea distanței minime de la hotarul cu vecinii cu cel puțin 2,0 m. Totodată fiind întocmit și planul schiță de către inginerul cadastral din cadrul primăriei or. Nisporeni prin care au fost fixate încălcările și prin care se demonstrează că construcțiile cu nr. ***** și ***** au fost construite la o distanță de cel puțin 10 cm și 30 cm de la hotar. Iar, faptul că acest control a fost efectuat fără participarea apelantei nu diminuează concluziile comisiei Primăriei Nisporeni, confirmate mai apoi și de expertul în raportul său.

39. Astfel, potrivit raportului de expertiză judiciară nr. 055 din 14 mai 2021, întocmit de Biroul Asociat de Experți Judiciari „CEXIN” s-a constatat că construcția cu nr. cadastral ********** (cei aparține lui Gheorghica Lidia) este amplasată față de imobilul cu nr. cadastral ***** (cei aparține lui Bugăescu Ana) parțial în interiorul terenului. Hotar fix marcat cu gard între construcțiile cu nr. cadastral ********** și ********** nu există. Distanța între peretele construcției cu nr. cadastral ********** și hotarul terenului cu nr. cadastral ***** diferă de 0.25 m. și 0.30 m. Distanța între pereții construcțiilor cu nr. cadastral ********** și ********** diferă de la 1.43 m și 1.53 m. Lățimea fundației construcției cu nr. cadastral ********** din partea terenului cu nr. cadastral ***** este de 0,34 m și parțial

este pe terenul vecin. Acoperișul construcției cu nr. cadastral ********** este amplasat peste linia de hotar a terenului aferent, al proprietarilor Bugăescu Ana și Gheorghica Lidia, pe terenul proprietarului Bugăescu Ana practic pînă la marginea acoperișului construcției cu **********. În peretele construcției cu nr. cadastral ********** din partea terenului cu nr. cadastral ***** sunt montare aferente. Construcția cu nr. cadastral ********** (cei aparține lui Gheorghica Lidia) este amplasat față de imobilul vecin cu nr. cadastral ***** (cei aparține lui Bugăescu Ana) parțial în interiorul terenului dat. Hotar fix marcat cu gard între construcția cu nr. cadastral ********** și ********** nu există. Distanța între peretele construcției cu nr. cadastral ********** și hotarul terenului cu nr. cadastral ***** diferă de la 0.10 m și 0.15 m. Pe terenul vecin, de-a lungul peretelui construcției cu nr. cadastral ********** este amenajat perete de beton cu lățimea de circa 0,5m. În peretele construcției cu nr. cadastral ********** din partea tehnică cu nr. cadastral ***** sunt montate ferestre.

40. Concomitent, intimatul a specificat că, martorul ***** a menționat în ședință de judecată, că în Avizul Tehnic ce atestă gradul de execuție a construcției și corespunderea lucrărilor de construcției cu documentația de proiect nr. 52 din 29 decembrie 2017 eliberat în privința bunurilor imobile cu nr. cadastral **********, s-a referit doar la corespunderea construcției cerințelor de proiectare, fără să facă referire la respectarea cerințelor de distanță până la vecin.

41. Intimata reiterând prevederile art. 389 alin. (1) Cod Civil în redacția de până la modificările din 01 martie 2019; art. 14 alin. (1) lit. l), 21 alin. (1), 22 alin. (1), 25 și 26 din Legea nr. 163 privind autorizația executării lucrărilor de construcției din 09 iulie 2010, precum și prevederile art. 13 alin. (1), art. 18 alin. (1), (2) și (3) din Legea nr. 721 privind calitatea în construcției din 02 februarie 1996, a remarcat că, imobilul -construcția nefinalizată, cu nr. cadastral ********** a fost înregistrată în drept de proprietate după Gheorghica Lidia în Registru Bunurilor imobile la 12 ianuarie 2018 în temeiul Autorizației de construcției nr. 17 din 21 iunie 2017 și Avizul tehnic nr. 25 din 29 decembrie 2017, iar imobilul - construcția accesorie cu nr. cadastral ********** a fost înregistrată în drept de proprietate după Gheorghica Lidia în Registrul bunurilor imobile la data de 05 februarie 2018, în temeiul procesului verbal de recepție finală nr. 01 din 23 ianuarie 2018.

42. Accentuează intimata Bugăescu Ana că, a fost împotriva efectuării construcției imobilului sus menționat de către Gheorghica Lidia, deoarece acesta a fost efectuat cu nerespectare distanței minime până la hotar dintre terenurile cu nr. cadastral ***** și *****, deoarece îi aduce atingere serioase la folosirea terenului propriu, cu atît mai mult că scurgerea de apei de pe acoperișul acestor două construcții se efectuează pe terenul său, iar pe o fișă de teren de-a lungul pereților din partea sa nu poate planta nimic.

43. Mai mult ca atât, susține intima că, apelanta Gheorghica Lidia în scopul efectuării unei lucrări de finisare și menținerea acestor pretinde și chiar pătrunde în perimetru

pe terenul cei aparține cu drept de proprietatea sa, samavolnic demolând gardul existent, instalat anterior pe hotarul dintre terenurile menționate. La 11 martie 2019 în mod samavolnic, cu implicarea viceprimarului or. Nisporeni și colaboratorii Inspectoratului de Poliției Nisporeni pe terenul său a pătruns persoane care au pretins că sunt angajate de apelanta Gheorghica Lidia în scopul tencuirii pereților externi ai imobilului sus menționat, și că vor efectua lucrări de tencuială pe un termen de 2 săptămâni. Protestele sale în privința acțiunilor samavolnice au fost ignorate de către apelantă.

44. În contextul celor menționate mai sus, intimata a solicitat respingerea apelului cu menținerea hotărârii instanței de fond.

Argumentele participanților la proces expuse în ședința instanței de apel:

45. În ședința instanței de apel apelanta Gheorghica Lidia fiind reprezentat de avocatul Pagoni Domnița a susținut integral cererea de apel depusă, optând în continuare pentru admiterea acesteia, casarea parțială a hotărîrii judecătoriei Ungheni din 04 iulie 2023 în latura obligării lui Gheorghica Lidia ca, în proporție de minim 60 cm (șaizeci centimetri) față de linia de hotar cu bunul imobil cu număr cadastral *****, situat pe adresa str. ***** *****, or. *****, să demoleze din cont propriu bunurile imobile cu număr cadastral ********** și **********, situate pe adresa str. ***** *****, or. ***** și în partea încasării din contul lui Gheorghica Lidia în beneficiul lui Bugăescu Ana a cheltuielilor de judecată compuse din taxa de stat în sumă de 100,00 lei, și în aceste laturi să fie emisă o nouă hotărâre prin care acțiunea reclamantei să fie respinsă ca neîntemeiată.

46. Intimata Bugăescu Ana în ședința instanței de apel fiind reprezentată de avocatul Negura Vladislav, au pledat pentru respingerea cererii de apel depuse de Gheorghica Lidia cu menținerea hotărîrii instanței de fond.

47. Intimatul Primăria or. Orhei, în ședința instanței de apel nu s-a prezentat, deși a fost citat legal despre data, ora și locul examinării cauzei (f.d. 110; 114)

48. La 06 februarie 2025 și ulterior la data de 12 martie 2025, prin intermediul poștei electronice, Primarul or. Nisporeni a depus o cerere prin care a solicitat examinarea cauzei în lipsa sa (f.d. 111; 115)

49. Intervenientul accesoriu B.C. „Moldova Agroindbank" S.A. în ședința instanței de apel nu s-a prezentat și nici nu a anunțat motivele absenței sale (f.d.110; 114).

50. În conformitate cu prevederile art. 379 alin. (2) Cod de procedură Civil, 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.

51. Ținând cont de faptul că, participanții la proces au fost înștiințat, în mod legal, despre data, ora și locul examinării cauzei, pârâtul Primăria or. Orhei a solicitat examinarea cauzei în lipsa sa, iar intervenientul accesoriu B.C. „Moldova Agroindbank" S.A. nu a anunțat motivele absenței sale, Colegiul Civil, conducându-se de prevederile art. 379 alin. (2) Cod de Procedură Civilă, a dispus

examinarea cauzei în lipsa acestora.

Aprecierea instanței de apel:

52. Studiind materialele cauzei, analizând legalitatea și temeinicia hotărârii atacate, prin prisma argumentelor invocate de apelant în cererea sa de apel în coraport cu materialele din dosar și normele de drept relevante speței, Colegiul Civil al Curții de Apel Nord consideră că cererea de apel este întemeiată şi urmează a fi admisă cu casarea parțială a hotărârii instanței de fond, în latura pretențiilor privind demolarea construcției și încasarea cheltuielilor de judecată, în aceste laturi urmînd să fie emisă o nouă hotărâre de respingere a pretențiilor, reieșind din următoarele considerente.

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

54. Din conținutul actelor cauzei, Colegiul Civil atestă că, judecătoria Ungheni la data de 04 iulie 2023 a pronunțat dispozitivul hotărârii (f.d. 13 vol. II) iar la data de 05 iulie 2023 Gheorghica Lidia prin intermediul avocatului Burea Olga o contestă cu apel (f.d. 20 vol. II).

55. Prin urmare, Colegiul Civil consideră că apelantul s-a încadrat în termenul prevăzut de lege pentru declararea apelului.

56. În conformitate cu prevederile art. 385 lit. c) Cod de procedură civilă, instanţa de apel, după ce judecă apelul, este în drept să admită apelul şi să caseze integral sau parţial hotărîrea primei instanţe, emiţînd o nouă hotărîre.

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

58. În conformitate cu prevederile art. 387 lit. a)-d) Cod de procedură civilă, se consideră că normele de drept material sînt încălcate sau aplicate eronat în cazul în care instanţa judecătorească: nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată; a aplicat o lege care nu trebuia să fie aplicată; a aplicat o lege care a fost declarată neconstituţională; a interpretat eronat legea; a aplicat eronat analogia legii sau analogia dreptului.

59. Conform 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 dacă legea nu dispune altfel.

60. Potrivit art. 121 Cod de procedură civilă, instanţa judecătorească reţine spre examinare şi cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la

îndoială concluziile referitoare la existenţa sau inexistenţa de circumstanţe, importante pentru soluţionarea justă a cazului.

61. În conformitate cu 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 ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.

62. 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 şedinţa de judecată.

63. Potrivit art. 240 alin. (1) Cod de procedură civilă, la deliberarea hotărîrii, instanţa judecătorească apreciază probele, determină circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea cauzelor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părţi, legea aplicabilă soluţionării cauzei şi admisibilitatea acţiunii.

64. Iar, potrivit prevederilor art. 241 alin. (5) Cod de procedură civilă, în motivare se indică: circumstanţele cauzei, constatate de instanţă, probele pe care se întemeiază concluziile ei privitoare la aceste circumstanţe, argumentele invocate de instanţă la respingerea unor probe, legile de care s-a călăuzit instanţa.

65. Din conținutul normelor sus-citate rezultă cu certitudine că, analiza pe care judecătorul o face în legătură cu motivele de fapt şi de drept, care i-au format convingerea în sensul unei anumite soluţii trebuie să fie clară şi simplă, precisă, conchisă şi fermă, să aibă putere de convingere. Această dispoziție legală a fost adoptată în scopul de a asigura o bună administrare a justiției, de a întări încrederea justițiabililor în hotărârile judecătorești şi de a da posibilitatea instanțelor superioare să-şi exercite controlul judecătoresc.

66. Din conținutul actelor cauzei, Colegiul Civil a stabilit că, Bugăescu Ana înaintând prezenta acțiune în instanța de judecată împotriva lui Gheorghica Lidia și Primăria or. Nisporeni a optat pentru:

- obligarea încetării efectuării construcției imobilului cu nr. cadastral ********** și ***** , corespunzător cu S. -159,8 m și S. - 57.9, edificate fără respectarea distanței de hotar impuse de legislație, la hotar între terenurile cu nr. cadastral ***** și ***** cu demolarea construcțiilor date;
- obligarea pârâților Gheorghica Lidia, Primăria or. Nisporeni și Agenția Servicii Publice, Serviciul Cadastru Nisporeni de a prezenta următoarele acte: Autorizația de construcției nr. 14 din 21 iunie 2017; Avizul tehnic nr. 52 din 29 decembrie 2017, Procesul verbal de recepție nr. 01 din 23 ianuarie 2018, Cartea tehnică a construcției, Certificatul de urbanizare, Proiectul pe ambele imobile.
- ordonarea efectuării unei expertize în construcție;
- aplicarea măsurilor de asigurare a acțiunii prin interzicerea pârâtului la continuării efectuării construcției imobilului;

- încasarea tuturor cheltuielilor de judecată.

67. Prin hotărârea judecătoriei Ungheni din 04 iulie 2023 (dată corectată prin încheierea din 01 noiembrie 2023), s-a admis parțial acțiunea reclamantei Bugăescu Ana, fiind respinsă pretenția lui Bugăescu Ana prin care solicită obligarea lui Gheorghica Lidia la încetarea efectuării construcției imobilelor cu număr cadastral ********** și **********, și admisă pretenția privind obligarea Gheorghica Lidia ca, în proporție de minim 60 cm (șaizeci centimetri) față de linia de hotar cu bunul imobil cu număr cadastral *****, situat pe adresa str. ***** *****, or. *****, să demoleze din cont propriu bunurile imobile cu număr cadastral ********** și **********, situate pe adresa str. ***** *****, or. *****. Concomitent s-a încasat din contul lui Gheorghica Lidia în beneficiul lui Bugăescu Ana cheltuielile de judecată compuse din taxa de stat în mărime de 100,00 lei. În rest, cerințele s-au respins.

68. Pentru a hotărî în așa mod, instanța a constatat că, reclamanta Bugăescu Ana este proprietarul terenului cu nr. cadastral ***** situat în or. ***** str. ***** *****, iar pârâta Gheorghica Lidia este proprietara terenului cu nr. cadastral *****, situat în or. ***** str. ***** ***** și ambele terenuri au linie de hotar comune, fiind adiacente. Concomitent, instanța a reținut că pe terenul cu nr. cadastral *****, ce aparțin lui Gheorghica Lidia sunt amplasate bunul imobil cu nr. cadastral ********** modul de folosință „casă de locuit individuală”, care a fost construită conform autorizației de construcție nr. 17 din 21 iunie 2017 și înregistrată în RBI la 12 ianuarie 2018, iar construcția cadastrală cu nr. ********** - modul de folosință „construcție accesorie”, care a fost construită conform autorizației nr. 17 din 21 iunie 2017 și dată în exploatare conform procesului verbal de recepție finală nr. 01 din 23 ianuarie 2018. Concomitent instanța a reținut că, Bugăescu Ana încă de la început, din anul 2017 nu a tolerat construcția edificată de pârâta Gheorghica Lidia, adresând în acest sens mai multe plângeri. Astfel, din răspunsul parvenit de la Primăria or. Nisporeni s-a reținut că construcția edificată de Gheorghica Lidia a fost efectuată cu nerespectarea proiectului de execuției a construcției, care prevede distanța minimă de la hotar cu vecii nu mai puțin de 2 m, adică construcția cu nr. ********** și ********** au fost construite la o distanță între 10 cm și 30 cm de la hotar.

69. Din conținutul Raportului de expertiză judiciară, instanța a mai reținut că construcțiile cu nr. cadastral ********** și ********** efectuate de Gheorghica Lidia sunt efectuate parțial pe terenul cu nr. cadastral ***** cei aparține cu drept de proprietate lui Bugăescu Ana. Construcțiile cu nr. cadastral ********** și ********** erau necesare să fie amplasate consecutiv la o distanță de minim 3,0m și 1,0 m de la hotarul terenului cu nr. cadastral *****. Prin urmare, instanța constată că Gheorghica Lidia a încălcat distanța între hotarul vecin, iar lui Bugăescu Ana nu-i poate fi imputată tolerarea construcției bunului imobil cu încălcarea distanței minime de la hotar. Astfel, instanța conchide că reclamanta și-

a justificat interesul său și admite parțial cererea reclamantei Bugăescu Ana, obligând pe Gheorghica Lidia ca în proporții de 60 cm, față de linia de hotarului cu bunul imobil cu nr. cadastral *****, să demoleze pe cont propriu bunurile imobile cu nr. cadastrale ********** și ********** situate în or. ***** str. ***** ***** să fie demolat.

70. Ce ține de cerința reclamantei Bugăescu Ana privind încetarea efectuării lucrurilor de construcție a bunurilor imobile ********** și ********** instanța a reținut că de fapt careva lucrări nu se mai execută, deoarece lucrările la aceste bunuri imobile au fost executate complet, existând în acest sens procesele verbal de dare în exploatare.

71. Invocând ilegalitatea și netemeinicia hotărârii instanței de fond, Gheorghica Lidia prin intermediul avocatului Pagoni Domnița a contestat cu apel hotărârea judecătoriei Ungheni din 04 iulie 2023, optând pentru admiterea apelului, casarea parțială a hotărârii în latura obligării lui Gheorghica Lidia ca, în proporție de minim 60 cm (șaizeci centimetri) față de linia de hotar cu bunul imobil cu număr cadastral *****, situat pe adresa str. ***** *****, or. *****, să demoleze din cont propriu bunurile imobile cu număr cadastral ********** și **********, situate pe adresa str. ***** *****, or. ***** și în partea încasării din contul lui Gheorghica Lidia în beneficiul lui Bugăescu Ana cheltuielile de judecată compuse din taxa de stat în mărime de 100,00 lei și în această latură să fie emisă o nouă hotărâre prin care acțiunea reclamantei să fie respinsă ca neîntemeiată (cerințe concretizare prin cererea de apel motivată).

72. Potrivit art. 373 alin. (1)-(3), (5) și (6) Cod de procedură civilă, 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. 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. În cazul în care motivarea apelului nu cuprinde argumente sau dovezi noi, instanţa de apel se pronunţă în fond, numai în temeiul celor invocate în primă instanţă. Instanţa de apel este obligată să se pronunţe asupra tuturor motivelor invocate în apel. Apelantului nu i se poate crea în propria cale de atac o situaţie mai dificilă decît aceea din hotărîrea atacată cu apel, cu excepţia cazurilor cînd consimte şi cînd hotărîrea este atacată şi de alţi participanţi la proces.

73. Verificând legalitatea și temeinicia hotărârii instanței de fond prin prisma argumentelor invocate de apelant în cererea de apel în raport cu normele de drept aplicabile situație din speța dată și materialele cauzei, Colegiul Civil al Curții de Apel Nord conchide că concluziile instanței de fond cu referire la admiterea parțială a pretenției formulate de Bugăescu Ana și dispunerea demolării bunurilor

imobile cu nr. cadastral ********** și **********, în proporții de minim 60 cm față de la linia de hotar cu bunul imobil cu nr. cadastral ***** este una neîntemeiată, rezultată din interpretarea eronată a normelor de drept și a probelor administrate în cadrul ședinței de judecată. În justificarea acestei concluzii, Colegiul Civil va remarca următoare:

74. În conformitate cu art. 1 din Primul Protocol adițional la Curții Europene a Drepturilor Omului, ratificat de Republica Moldova prin Hotărârea Parlamentului Republicii Moldova nr. 1298-XIII din 24 iulie 1997, 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 international.

75. Conform art. 46 alin. (1) și (2) al Constituției, dreptul la proprietate privată, precum şi creanţele asupra statului, sînt garantate. Nimeni nu poate fi expropriat decât pentru o cauză de utilitate publică, stabilită potrivit legii, cu dreaptă şi prealabilă despăgubire.

76. În conformitate cu dispozițiile art. 315 alin. (1), (2) și (3) Cod Civil, (de pînă la modificările operate prin Legea nr. 133 din 15.11.2018 și în vigoare la momentul edificării bunurilor), proprietarul are drept de posesiune, de folosinţă şi de dispoziţie asupra bunului. Dreptul de proprietate este perpetuu. Dreptul de proprietate poate fi limitat prin lege sau de drepturile unui terţ.

77. Conform prevederilor art. 316 alin. (1) și (2) Cod civil (de pînă la modificările operate prin Legea nr. 133 din 15.11.2018 și în vigoare la momentul edificării bunurilor), proprietatea este, în condiţiile legii, inviolabilă. Dreptul de proprietate este garantat. Nimeni nu poate fi silit a ceda proprietatea sa, afară numai pentru cauză de utilitate publică pentru o dreaptă şi prealabilă despăgubire. Exproprierea se efectuează în condiţiile legii.

78. După cum s-a stabilit în ședința instanței de apel, părțile în litigiu Bugăescu Ana și Gheorghica Lidia sunt proprietarii terenurilor și construcțiilor învecinate.

79. Astfel, potrivit certificatul din Registrul bunurilor imobile cu nr. *****, rezultă că reclamanta/intimată Bugăescu Ana este proprietar ale bunurilor imobile: cu nr. cadastral ***** (teren pentru construcției) cu suprafața de 0,1174 ha; nr. ********** (casă de locuit individuală) cu suprafața de 92,6 m^2 și nr. ********** (construcție accesorie) cu suprafața de 49,9 m^2, toate situate în or. ***** str. ***** (f.d. 9 vol. I). Iar, conform certificatului din Registrul bunurilor imobile cu nr. *****, rezultă că pârâta/intimată Gheorghica Lidia deține dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile: cu nr. cadastral ***** (teren pentru construcții) cu suprafața de 0,0847 ha; nr. cadastral ********** (construcție nefinalizată) cu suprafața de 179,0 m^2; nr. cadastral ********** (construcție accesorie) cu suprafața de 57,9 m^2 (f.d. 162-163 vol. I).

80. În ședința instanței de apel s-a mai stabilit că, construcțiile nr. cadastrale ********** și **********, care aparțin cu dreptul de proprietate lui Gheorghica

Lidia și a cărei demolare o solicită Bugăescu Ana au fost edificate de Gheorghica Lidia.

81. Astfel, din conținutul actelor cauzei, Colegiul Civil a stabilit că, la 26 mai 2017 Gheorghica Lidia s-a adresat către Primăria or. Nisporeni cu o cerere prin care a solicitat eliberarea certificatului de urbanism pentru construcție. În acest sens, la 06 iunie 2017 Primăria or. Nisporeni eliberează lui Gheorghica Lidia certificatul de urbanism pentru proiectare nr. 24, prin care-i certifică elaborarea documentației de proiectare pentru construcția unei case de locuit individuală de tip DS-P cu anexe gospodărești, situate în *****, pe sectorul de teren cu nr. cadastral ***** (f.d. 50 vol. I).

82. Ulterior, la data de 19 iunie 2017 Gheorghica Lidia s-a adresat către Primăria or. Nisporeni cu o nouă cere prin care a solicitat eliberarea autorizației de construcție. Astfel, ca urmare a cererii depuse, la 21 iunie 2017 Primăria or. Nisporeni eliberează lui Gheorghica Lidia autorizația de construcție nr. 17 prin care permite executarea lucrărilor de construcției a casei de locuit individuală tip DS-P cu anexe gospodărești, situate în or. *****, din str. **********, nr. cadastral *****, în strictă conformitate cu proiectul de execuție nr. 11/17 executat de Î.I. „Dumitru Popa" în limitele terenului proprietate privată a beneficiarului, fără afectarea căilor de acces public (f.d. 49).

83. Din conținutul actelor cauzei, Colegiul Civil a mai stabilit, că la 22 noiembrie 2017 ***** (fiul lui Bugăescu Ana) cu domiciliul pe adresa ***** fără număr din or. ***** își dă acordul și nu are nici o pretenție la construcția vecinilor cu nr. cadastral *****, pentru a-și finisa construcția care se află pe strada ***** ***** care aparține lui Gheorghica Petru, fapt ce rezultă din aplicarea semnăturii prin declarație dată (f.d. 54 vol. I).

84. La 29 decembrie 2017 expertul tehnic ***** îi eliberează lui Gheorghica Lidia avizul tehnic ce atestă gradul de executare a construcției și corespunderea lucrărilor de construcției cu documentația de proiect nr. 52, a casei de locuit individuală de tip Demisol+ Parter cu anexe gospodărești, situată în or. ***** str. ***** *****, cu numărul cadastral **********. Astfel, potrivit avizului tehnic rezultă că, lucrările de construcției sunt efectuate în baza Certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 24 din 06 iunie 2017, eliberat de Primăria or. Nisporeni; Proiectul de execuție elaborat de Î.M. „Dumitru Popa"; Autorizației de construcției nr. 17 din 21 iunie 2017 eliberată de Primăria or. Nisporeni, și lucrările de construcției corespund cu documentația de proiect. Gradul de executare a lucrărilor constituind aproximativ 52% (f.d. 48 vol. I).

85. La 12 ianuarie 2018, Gheorghica Lidia înregistrează autorizația de construcție nr. 17 din 21 iunie 2017 eliberată de Primăria or. Nisporeni și Avizul tehnic nr. 52 din 29 decembrie 2017 eliberat de expertul tehnic ***** în Registrul bunurilor imobile.

86. Din conținutul actelor cauzei, Colegiul Civil a stabilit că, la data de 23 ianuarie 2018 Gheorghica Lidia dă în exploatare bunul imobil cu nr. cadastral **********, fapt ce rezultă din semnarea actului de recepție finală nr. 01. Concomitent din conținutul procesului verbal de recepție finală nr. 01 din 23 ianuarie 2018, nu rezultă că comisia a avut careva observații la construcția nr. cadastral **********, de aceea a propus spre recepționare finală obiectul construcției 04 (bucătărie de vară) situată pe str. **********, or. *****. Ca urmare a dării în exploatare a bunul imobil cu nr. cadastral **********, la 05 februarie 2018, Gheorghica Lidia înregistrează în Registrul bunurilor imobile construcția cu nr. cadastral **********, în baza procesul verbal de recepției finală nr. 01 din 23 ianuarie 2018 (f.d. 46; 119-120 vol. I).

87. Ulterior, 12 aprilie 2019 lui Gheorghica Lidia de către S.R.L. „Cadnisgeo" i se eliberează certificatul despre rezultatele inspectării bunului imobil nr. 29 (f.d. 170 vol. I). Iar, la data de 02 mai 2019 de către Agenția Servicii Publice, Departamentul Cadastru, Secția verificare și recepției a lucrărilor cadastrale, se eliberează Avizul de recepție a lucrării cadastrale, pentru bunului imobil cu nr. cadastral **********, prin care s-a constatat că, documentația tehnică cadastrală corespunde cerințelor actelor normative în vigoare. (f.d. 169 vol. I).

88. S-a mai constatat că potrivit procesului verbal de recepție finală nr. 01 din 24 aprilie 2019, rezultă că careva observații referitor la construcția nr***** (casa de locuit individuală) nu sunt, respectiv comisia a propus spre recepției finală obiectul, construcția nr***** (casa de locuit individuală cu suprafața de 179,0 m^2) situată pe str. ***** ***** or. ***** (f.d. 225 -226 vol. I).

89. La 20 mai 2019, Gheorghica Lidia înregistrează în Registrul bunurilor imobile dreptul de proprietate asupra construcției cu nr. cadastral ********** în baza procesul verbal de recepției finală nr. 01 din 24 aprilie 2019 (f.d. 225 și 162-163 vol. I).

90. Deci, Bugăescu Ana invocând faptul că construcțiile cu nr. cadastral ********** și ********** situate în *****, ce-i aparține lui Gheorghica Lidia au fost edificate fără a fi respectată distanța de hotar impusă de lege între vecini, fapt ce îi creează o incomoditate deoarece scurgerea apei de pe acoperișul acestor două construcții se face pe terenul său, pe care nu poate planta nimic, s-a adresat cu prezenta acțiune în instanța de judecată solicitând obligarea pârâtei la încetarea efectuării construcției bunurilor imobile nr. cadastral ********** și ********** și demolarea acestora.

91. La caz, Colegiul Civil ține să remarce că, în virtutea dreptului de proprietate, proprietarul este îndreptățit să efectueze cu bunurile sale, în principiu, orice acțiuni. Dar realizarea prerogativelor proprietarului în deplinătatea lor poate să se reflecte negativ asupra intereselor altor membri ai societății, precum și asupra societății în întregime. Din aceste considerente legiuitorul a recurs la stabilirea unor îngrădiri în exercitarea dreptului de proprietate. Astfel, temelia îngrădirilor

dreptului de proprietate se conține la art. 46 alin. (5) din Constituție, conform căruia, *proprietarul este obligat la respectarea sarcinilor privind protecţia mediului înconjurător şi asigurarea bunei vecinătăţi, precum şi la respectarea celorlalte sarcini care, potrivit legii, revin proprietarului*.

92. Iar în conformitate cu prevederile art. 315 alin. (3) Cod Civil (în redacția de pînă la modificările operate prin Legea nr. 133 din 15.11.2018 și în vigoare la momentul edificării bunurilor), *dreptul de proprietate poate fi limitat prin lege sau de drepturile unui terț*.

93. În contextul dat, Colegiul Civil remarcă că, scopul principal în stabilirea îngrădirilor dreptului de proprietate constă în crearea condițiilor necesare pentru a face posibilă o conlocuire a membrilor societății. Printre îngrădirile dreptului de proprietate se enumeră şi dreptul de vecinătate, care reprezintă o limitare legală a dreptului de proprietate şi cu o sferă de aplicare redusă. Acesta se explică prin faptul că normele dreptului de vecinătate sunt aplicabile numai între proprietarii terenurilor sau bunurilor imobile vecine.

94. Astfel, vecinătatea este o stare de fapt care generează anumite drepturi şi obligații pentru proprietarii terenurilor sau altor bunuri imobile de unde se pot produce influențe reciproce. Pentru asemenea situații legea instituie pentru proprietarii terenurilor vecine sau a altor bunuri imobile obligația generală de a se respecta reciproc. Apărarea dreptului de proprietate în aceste cazuri se face cu ajutorul acțiunii negatorii, prin care se înțelege că proprietarul unui bun cere înlăturarea oricărui atingere (impediment), aduse dreptului său de proprietate de către persoanele terțe.

95. În conformitate cu dispozițiile art. 377 Cod Civil (de pînă la modificările operate prin Legea nr. 133 din 15.11.2018 și în vigoare la momentul edificării bunurilor), 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*.

96. În conformitate cu prevederile art. 378 alin. (1) Cod Civil (de pînă la modificările operate prin Legea nr. 133 din 15.11.2018 și în vigoare la momentul edificării bunurilor), 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*.

97. Conform art. 379 Cod civil (de pînă la modificările operate prin Legea nr. 133 din 15.11.2018 și în vigoare la momentul edificării construcției), 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*

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.

98. Astfel, din conținutul normei legal citate mai sus rezultă că, în cazul atentării inadmisibile, proprietarul terenului nu este obligat să suporte influența provenită de pe terenul vecin, cu condiția ca această influență să atenteze *în mod inadmisibil* asupra utilizării terenului său. Doar în cazul atentării inadmisibile, proprietarul terenului atentat poate cere demolarea unei construcții, interzicerea exploatării unei construcții, cu condiția ca această atentare să fie produsă *în mod evident.*

99. Iar în conformitate cu prevederile art. 389 alin. (1) Cod Civil, orice construcţie, lucrare sau plantaţie se poate face de către proprietarul terenului numai *cu respectarea unei distanţe minime faţă de linia de hotar, conform legii, regulamentului de urbanism sau, în lipsă, conform obiceiului locului, astfel încît să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin.*

100. Raportând conținutul normelor sus citate prin prisma situația din speța dată, Colegiul Civil consideră că soluția instanței de fond de a admite parțial cererea formulată de Bugăescu Ana privind demolarea construcțiilor și de a obliga pe Gheorghica Lidia de a demola construcțiile cu nr. cadastral ********** și ********** situate în ***** în proporții de minim 60 cm, este una neîntemeiată rezultată din aprecierea greșită a normelor de drept în raport cu probele prezentate de părți, or reclamanta urma să intervină în fața instanței și cu un suport probatoriu necesar de suficient care să demonstreze acea atentare asupra bunului său, că această atentare ar fi una inadmisibilă, că ar fi una evidentă, la fel și imposibilitatea tolerării acestei influențe inadmisibile, conform art. 118 alin. (1) Cod de procedură Civilă.

101. La caz, Colegiul Civil atestă că Bugăescu Ana în fortificarea poziției sale privind nerespectarea distanței între hotar a prezentat instanței de judecată răspunsurile oferite de Primăria or. Nisporeni nr. 180 din 12 iunie 2017 și nr. 307 din 11 decembrie 2017, Plângerea adresată Procurorului r-ul Nisporeni pe faptul că ambele construcții încalcă distanța minimă față de linia de hotar, precum și raportul de expertiză judiciară nr. 055 din 14 mai 2021.

102. Astfel, din conținutul răspunsului nr. 180 din 12 iulie 2017 eliberat de Primăria or. Nisporeni, Colegiul Civil reține că, arhitectul orașului - Profirii Valeriu împreună cu inginerul cadastral ***** și specialistul în construcției - ***** după inspectarea la fața locului au constatat nerespectarea proiectului de execuției a construcției, care prevede distanța minimă de la hotar cu vecinii nu mai puțin de 2 m. Totodată, s-a indicat că ”În realitate construcția sus numită a fost inițiată în locul (pe fundația) fostei clădiri demolate”. Pentru soluționarea problemei s-a recomandat adresarea în instanțele de judecată (f.d. 6 Vol. I).

103. Iar, din conținutul răspunsul nr. 307 din 11 decembrie 2017 oferit lui Bugăescu Ana de către Primarul or. Nisporeni rezultă că aceiași specialiști, arhitectul

orașului -Profirii Valeriu împreună cu inginerul cadastral ***** și specialistul în construcției - ***** după inspectarea la fața locului au constatat nerespectarea proiectului de execuției a construcției, care prevede distanța minimă de la hotar cu vecinii nu mai puțin de 2 m. În realitate distanța de la hotar și construcția proaspăt ridicată este de 30 cm, ce contravine legislației în vigoare (f.d. 7 vol. I).

104. Conform plângerii depuse de Bugăescu Ana la Procuratura Nisporeni rezultă că, aceasta a solicitat atragerea la răspundere a persoanelor vinovate pentru violarea de domiciliu prin pătrundere samavolnică pe terenul gospodăriei sale și demolarea samavolnică a gardului (f.d. 21 vol. I).

105. Iar, potrivit raportului de expertiză judiciară nr. 55 din 14 mai 2021 (f.d. 134-139 vol. I) întocmit de expertul Mocanu Oleg, rezultă că cercetarea acestuia s-a efectuat din partea terenului cu nr. cadastral ***** și din stradă, a construcțiilor cu nr. cadastral ********** și nr. ********** amplasate pe adresa ***** efectuate de către Gheorghica Lidia, s-a depistat următoarele:

1) construcția cu nr. ********** este amplasată față de imobilul vecin cu nr. cadastral *****, parțial pe interiorul terenului cu nr. cadastrala *****, parțial în interiorul terenului cu nr. cadastral ***** și anume la distanța de:
   - *hotar fix marcat cu grad, între construcțiile cu nr. cadastral ***** și **********, nu există* (a se vedea fotografia 3-7, 11-12)
   - distanța dintre peretele construcției cu nr. cadastral ********** și hotarul terenului cu nr. cadastral ***** diferă de la 0,25 m până la 0,30 m.
   - distanța între pereții construcției cu nr. cadastral ********** și nr. cadastral ********** diferă de la 1,43 m până la 1,53 m.
   - lățimea fundației construcției cu nr. cadastral ********** din partea terenului cu nr. cadastral ***** este de 0,34 m și parțial este pe terenul vecin.
   - acoperișul construcției cu nr. cadastral ********** este amplasat pe linia de hotar a terenului aferent, ale proprietarilor Bugăescu Ana și Gheorghica Lidia, este pe terenul proprietarului Bugăescu Ana practic până la marginea acoperișului construcției cu nr. cadastral ********** (a se vedea foto nr.3,5-7, 11-12).
   - pe peretele construcției cu nr. cadastral ********** din partea terenului cu nr. cadastral *****, sunt montate aferente (a se vedea foto nr. 7 și 12) ;

2) construcția cu. cadastral ********** este amplasat față de imobilul vecin cu nr. cadastral *****, parțial cu pereul în interiorul terenul cu nr. cadastral ***** și anume la distanța de :
   - hotar fix marcat cu grad, între Construcția cu nr. cadastral ********** și terenul vecin cu nr. cadastral ***** nu există (a se vedea foto nr. 9-11).

- distanța între peretele construcției cu nr. cadastral ********** și hotarul terenului cu nr. cadastral 6001212.251 diferă de la 0,10 m pînă la 0,15 m;
- pe terenul vecin, de-a lungul peretelui construcției cu nr. cadastral ********** este amenajat pereu de beton cu lățimea de circa 0,5m (a se vedea foto nr. 9).
- în peretele construcției cu nr. cadastral ********** din partea terenului cu nr. cadastral *****, sunt montate ferestre (a se veda foto nr. 10).

În realitate, construcția cu nr. cadastral ********** și ********** corespunzător cu s de 159,8 m.p. și 57,9 m.p. amplasate pe adresa: *****, efectuate de către Gheorghica Lidia sunt efectuate parțial în interiorul terenului cu nr. cadastral ***** ale proprietarului Bugăescu Ana. Construcțiile cu nr. cadastral ********** și ********** erau necesare să fie amplasate consecutiv la distanțele minime de 3,0 m și 1,0 de la hotarele teritoriale cu nr. cadastral *****.

106. Concomitent, din conținutul raportului de constare a specialistului din 01 decembrie 2022 efectuat de S.R.L. „Geocad Engineering OA" la solicitarea avocatului pârâtei Gheorghica Lidia, Burea Olga (f.d. 22-231 vol. I), Colegiul Civil reține că, conform datelor din Registru bunurilor imobile, terenul cu nr. cadastral ***** amplasat pe adresa r-ul *****, ***** aparține lui Gheorghica Lidia este înregistrat în registrul bunurilor imobile în baza hotarelor generale și nu există act de stabilire a hotarelor.

107. În conformitate cu prevederile art. 130 alin. (1) și (2) 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 ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege. Nici un fel de probe nu au pentru instanţa judecătorească o forţă probantă prestabilită fără aprecierea lor.

108. Iar, conform art. 158 alin. (4) și (6) Cod de procedură Civilă, raportul de expertiză este examinat în şedinţă de judecată şi evaluat în ansamblu cu celelalte probe. Raportul de expertiză nu este obligatoriu pentru instanţa judecătorească şi se apreciază conform art.130. Respingerea lui însă trebuie să fie motivată.

109. Colegiul civil consideră neîntemeiată concluzia formulată în raportul de expertiză, potrivit cărei fundația construcției cu nr. cadastral ********** din partea terenului cu nr. cadastral ***** este de 0,34 m și *parțial este pe terenul vecin*.

110. Colegiul atestă că la raportul de expertiză numit nu este anexată nici o reprezentare grafică, din care ar rezulta clar care este porțiunea din terenul cu nr. cadastral ***** ce aparține reclamantei intimate Bugăescu Ana, ce se presupune a fi ocupată de fundația construcției cu nr. cadastral **********. Mai mult ca atît Colegiul denotă că în concluzia formulată de expert nu se indică nici suprafața

concretă, presupus ocupată a terenului cu nr. cadastral *****, prin extinderea fundației construcției cu nr. cadastral **********.

111. Cu întâietate Colegiul Civil notează că atît raportul de expertiză judiciară nr. 055 din 14 mai 2021, cît și raportul de constatare a specialistului din 01 decembrie 2022, reține în unanimitate și reflectă faptul că între terenul cu nr. cadastral ***** ce îi aparține cu drept de proprietate lui Bugăescu Ana și terenul cu nr. cadastral ***** ce îi aparține cu drept de proprietate lui Gheorghica Lidia nu există un act de stabilire a hotarelor și nici nu există un hotar fix marcat cu gard. *Hotarele între terenul cu nr. cadastral ***** și nr. cadastral ***** fiind înregistrat în Registrul bunurilor imobil în baza hotarelor generale*.

112. Conform art. 2 din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25 februarie 1998, hotarul este linia imaginară sau fizică ce indică punctele extreme ale terenului, delimitându-l de alte terenuri. Planul geometric reprezintă un document tehnic, întocmit în urma măsurărilor pe teren sau în baza materialelor topografogeodezice şi cartografice, în care se indică hotarele terenului şi construcţiile capitale amplasate pe acesta.

113. În baza art. 15 alin. (1) din Legea cadastrului bunurilor imobile, lucrările cadastrale sunt executate de Agenția Servicii Publice şi structurile sale teritoriale, de întreprinderile de stat şi cele private. În cadrul Agenției Servicii Publice şi a structurilor sale teritoriale, lucrările cadastrale sunt executate de ingineri cadastrali care poartă răspundere pentru corectitudinea şi legalitatea lucrărilor executate.

114. Conform art. 19 alin. (1) din Legea cadastrului bunurilor imobile, *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.

115. Potrivit pct. 4 din Instrucțiunea cu privire la modul de executare a lucrării cadastrale la nivel de teren, aprobată prin Ordinul directorului general al Agenției Relații Funciare și Cadastru nr. 70 din 04 august 2017, prin act de constatare pe teren se înțelege actul întocmit de executantul lucrării cadastrale la identificarea bunului imobil, prin care se constată corespunderea sau necorespunderea datelor din cadastru cu situația din teren şi propunerile de soluționare în cazul necorespunderilor. Conform pct. 22 din același act normativ, stabilirea hotarelor terenului la faţa locului se efectuează de către reprezentantul autorităţii publice competente, în prezenţa titularului de drepturi a terenului, hotarele căruia urmează a fi stabilite, a executantului lucrării de măsurare, iar în cazul stabilirii hotarelor fixe și a titularilor de drepturi a terenurilor adiacente sau de reprezentanții acestora.

116. După cum rezultă din materialele cauzei, este cert că hotarele fixe între terenurile ce aparțin vecinilor Bugăescu Ana și Gheorghica Lidia, nu a fost stabilite, însă la solicitarea reclamantei, de către inginerul cadastral *****, a fost întocmită o schemă de stabilire a hotarelor terenului cu nr. cadastral ***** (f.d. 7 verso vol I). Din reprezentarea grafică a schemei respective rezultă că distanța dintre construcția (veche) ce aparținea pîrîtei apelante (amplasată pe terenul cu nr.

cadastral *****) și hotarul terenului cu nr. cadastral ***** ce îi aparține reclamantei intimate, *variază între 0,28-0,3 m*.

117. Un plan similar cu amplasarea schematică a construcțiilor noi edificate de reclamantă, se conține și în raportul de constatare a specialistului din 01 decembrie 2022, din care rezultă clar că construcția cu nr. cadastral ********** nu se extinde pe terenul vecin ce aparține lui Bugăescu Ana. Conform concluziei specialistului formulată în raport, construcția cu nr. cadastral ********** este amplasată de *la 0, 29 m pînă la 0,55 m* de la hotarul juridic a terenului adiacent cu nr. cadastral *****. În urma suprapunerii datelor obținute în urma efectuării măsurărilor cadastrale, cu planul geometric al terenului cu nr. cadastral ***** pînă la demolarea construcțiilor cu nr. cadastrale *****.***** și 02, reiese următoarele concluzii: construcția cu nr. cadastral ********** a fost construită pe locul construcției cu nr. cadastral *****.***** (f.d. 232 vol I).

118. Colegiul atestă că din reprezentarea grafică a planului geometric al terenului nr. cadastral *****, la fel nu rezultă că construcția cu nr. 03 se extinde dincolo de linia de hotar al terenului cu nr. cadastral ***** ce îi aparține reclamantei intimate.

119. Rezumînd cele expuse, Colegiul conchide cert și tranșant că construcția cu nr. cadastral ********** nu se extinde pe terenul cu nr. cadastral *****, din care motiv va respinge concluzia formulată în raportul de expertiză, potrivit căreia fundația construcției cu nr. cadastral ********** din partea terenului cu nr. cadastral ***** *parțial este pe terenul vecin,* or după cum rezultă din conținutul probelor analizate supra în care se reflectă și o reprezentare grafică a terenului cu nr. cadastral *****, s-a stabilit clar că construcțiile cu nr. cadastral 03 și 04 nu depășesc linia hotarului general.

120. Cu referire la constatarea instanței de fond, potrivit căreia soluția demolării construcțiilor cu nr. cadastral ********** și *****s-ar impune pe motiv că pîrîta apelantă la edificarea lor, nu a respectat distanța minimă față de hotarele terenului, Colegiul îl apreciază ca fiind eronat din următoarele considerente.

121. Colegiul remarcă faptul că norma art. 389 alin. (1) Cod Civil (în redacția de pînă la 01 martie 2019, în vigoare la momentul edificării construcțiilor cu nr. cadastrale ********** și 04) prevede că orice construcţie, lucrare sau plantaţie se poate face de către proprietarul terenului numai cu respectarea unei distanţe minime faţă de linia de hotar, conform legii, regulamentului de urbanism sau, în lipsă, conform obiceiului locului, astfel încît să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin.

122. Este de menționat că la alin. (3) al normei citate, se conţine sancţiunea nerespectării de către proprietarul terenului a prevederilor aliniatelor (1) şi (2). În acest caz proprietarul vecin la discreţia sa are dreptul că ceară fie scoaterea, fie tăierea la înălţimea cuvenită a arborilor, plantaţiilor ori gardurilor vii la înălţimea cuvenită. Proprietarul nu are nevoie să dovedească că suferă vreun prejudiciu pentru a invoca dreptul de a cere scoaterea ori tăierea arborilor, plantaţiilor,

gardurilor vii. Cheltuielile suportate în legătură cu efectuarea acestor lucrări sunt puse în sarcina proprietarului terenului pe care sunt amplasate. Prin urmare, Colegiul punctează că alin. (3) al art. 389 alin. (1) Cod Civil, nu prevede sancțiunea demolării construcției în situația în care nu s-a respectat distanța minimă față de linia de hotar.

123. Colegiul denotă că sancțiunea demolării se regăsește doar la art. 379 alin. (2) Cod civil, care prevede că 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*.

124. În speță, reclamanta pretinde că i-a fost lezat dreptul de proprietate prin edificarea unei construcții fără respectarea distanței de la hotar, iar pe cale de consecință, apa de ploaie de pe acoperișul vecin se scurge pe terenul reclamantei. A mai invocat reclamanta că nu poate planta pe porțiunea din terenul său care mărginește cu construcția pîrîtei.

125. Colegiul denotă că cerința de demolare poate fi formulata doar în cazul în care construcția atentează în mod inadmisibil asupra terenului reclamantei. Reclamanta a invocat influența prin picătura streșinii și imposibilitatea plantării pe terenul care mărginește cu casa pîrîtei.

126. Colegiul consideră că o astfel de influență este admisibilă, deoarece nu afectează dreptul de folosire a terenului reclamantei sau a construcției sale accesorii cu nr. cadastral **********. Mai mult ca atît, nu există nici o probă a faptului că scurgerile de pe acoperișul construcțiilor ce aparțin pîrîtei, cauzează un prejudiciu cert construcției ce aparține reclamantei.

127. Potrivit art. 386 Cod civil (în redacția de pînă la 01 martie 2019), acoperișul trebuie să fie construit astfel încît apa, zăpada sau gheaţa să cadă exclusiv pe teritoriul proprietarului.

128. Colegiul consideră că în situația în care reclamanta a invocat că scurgerea de pe acoperișurile construcțiilor cu nr. cadastrale ********** și 04 are loc pe terenul său, în situația probării acestei circumstanțe invocate, pîrîta putea fi obligată doar la reconstruirea acoperișului în așa mod ca apa, zăpada sau gheaţa sa nu cadă pe terenul reclamantei dar nicidecum aceasta nu poate fi obligată la demolarea construcției, or această situație nu afectează în mod grav și inacceptabil folosința terenului reclamantei.

129. Este de menționat și faptul că potrivit concluziei raportului de expertiză judiciară nr. 55 din 14 mai 2021, din care rezultă că distanța între pereții construcției cu nr. cadastral ********** și nr. cadastral ********** diferă de la 1,43 m până la 1,53 m, se învederează că însuși reclamanta nu a edificat construcția ce îi aparține cu nr. cadastral **********, la distanța minimă pretinsă față de hotarul general - 2 metri.

130. Colegiul consideră că în situația în care din înscrisurile anexate la materialele cauzei rezultă că însuși reclamanta nu a edificat construcția cu nr. cadastral ********** la distanța minimă pretinsă de reclamantă față de hotarul general, iar influența inadmisibilă nu a fost probată, dispunerea obligării Lidiei Gheorghica ca în proporție de minim 60 cm (șaizeci centimetri) față de linia de hotar cu bunul imobil cu număr cadastral *****, să demoleze din cont propriu bunurile imobile cu număr cadastral ********** și **********, este o sancțiune vădit disproporționată și inechitabilă, care nu poate fi aplicată în speță. Or, potrivit art. 377 Cod civil, proprietarii terenurilor vecine trebuie să se respecte reciproc, fapt ce presupune că ambii proprietari urmează să respecte dreptul de vecinătate.

131. La fel Colegiul civil reține că, în contextul pretențiilor înaintate în acțiune privind demolarea construcțiilor, reclamanta-intimată nu a prezentat careva probe privind stabilirea hotarului fix dintre terenurile adiacente, or, în lipsa acestora este imposibil de a fi stabilit cert dacă apelanta Gheorghica Lidia nu a ținut cont și nu a respectat la momentul edificării construcțiilor, distanța minimă față de linia de hotar. Colegiul notează că în situația în care între părțile litigante, nu există un hotar fix stabilit, constatările expertului și a specialistului expuse în raportului de expertiză din 14 mai 2021 și respectiv în raportul de constatare din 01 decembrie 2022, se referă la distanța construcțiilor edificate de Gheorghica Lidia față de linia de hotar general și nu față de hotarul fix.

132. Este de reținut și faptul că instanța de fond corect a reținut că Codul civil de pînă la modernizare nu prevedea expres distanța admisibilă față de linia de hotar pentru efectuarea construcțiilor, aceasta urmînd a fi dedusă din normativele de construcții, însă neîntemeiat a reținut că această distanță a fost de 2 metri, fără a specifica actul normativ care stipula o asemenea distanță.

133. Or, normativul în construcții în vigoare la momentul edificării construcțiilor ce aparțin apelantei - NCM B.01.02:2016, nu prevedea expres o distanță minimă a construcției față de linia de hotar, aceasta urmînd a fi stabilită de regulamentul de urbanism, fapt indicat expres și în prevederile art. 389 alin. (2) Cod civil în redacția de pînă la 01 martie 2019.

134. Colegiul menționează că potrivit pct. 11.1 al normativului în construcții NCM B.01.02:2016, regulamentul local de urbanism este o documentaţie cu caracter de reglementare, prin care se detaliază sub forma unor norme tehnice şi juridice modul de realizare a construcţiilor şi prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor pe întregul perimetru al zonei studiate. Regulamentul local de urbanism se elaborează, de regulă, odată cu Planul urbanistic general (în continuare denumit PUG), sau cu Planul urbanistic zonal (în continuare denumit PUZ). Modul de utilizare a terenurilor cuprinde descrierea funcţiilor urbane permise, tipul de lot, aria acestuia, condiţiile de retragere faţă de limita fizică şi ocupare a lotului, intensitatea de folosire a terenului, condiţiile de parcare şi de plantare a spaţiilor verzi, gabaritele clădirii şi densitatea maximă admisă pe o

anumită zonă urbană. Conform pct. 11.3 al aceluiași act normativ, *Regulamentul local de urbanism se aprobă prin decizia Consiliului local pe baza avizelor şi acordurilor prevăzute de lege și devine act de autoritate al administraţiei publice locale*.

135. În speță, Colegiul atestă că instanța de fond, în susținerea poziției privind demolarea construcțiilor edificate de apelanta pîrîtă, nu a făcut trimitere la un Regulament local de urbanism ce stipula distanţa minimă faţă de linia de hotar, ce urma a fi respectată.

136. În acest sens, Colegiul apreciază critic concluzia expertului formulată în raportul de expertiză judiciară nr. 055 din 14 mai 2021, potrivit căreia construcțiile cu nr. cadastrale ********** și ********** erau necesar să fie amplasate consecutiv la distanțe minime de 3,0 m și 1,0 m de la hotarele terenului cu nr. cadastral *****. Colegiul notează că la determinarea distanței respective, expertul a făcut referire la prevederile normativului în construcții NCM B 01.05:2019, pct. 7, care însă nu era în vigoare la momentul edificării construcțiilor ce aparțin apelantei pîrîte. Or, documentul normativ NCM B.01.05:2019 „Urbanism. Sistematizarea și amenajarea localităților urbane și rurale" a fost aprobat prin Ordinul Ministerului Economiei și Infrastructurii nr. 97 din 12-04-2019 (publicat în MO nr. 148-158/709 la 26.04.2019), respectiv acesta nu este aplicabil situației din speță, odată ce a fost aprobat după edificarea și recepția finală a construcțiilor cu nr. cadastrale ********** și **********.

137. Totodată, Colegiul atestă că Gheorghica Lidia a edificat construcțiile ce se solicită a fi demolate, în temeiul actelor permisive de construcție (certificat de urbanism pentru proiectare, autorizație de construcție), înregistrând dreptul de proprietate asupra acestora în temeiul proceselor verbale de recepție finală.

138. Este de menționat că pe parcursul efectuării construcțiilor, reclamanta nu a contestat aceste acte permisive. Sub acest aspect, Colegiul apreciază că certificatul de urbanism și autorizația de construcție sunt acte administrative, care prin emiterea lor, produc efecte juridice de sine stătătoare, prin care pot fi lezate drepturi sau interese legitime ale unor terţe persoane. Avînd în vedere că acestea pot fi contestate într-un litigiu de contencios administrativ privind anularea autorizaţiei de construire (cu motivarea că construcția edificată nu respectă reglementările urbanistice sau legale în vigoare la momentul emiterii), Colegiul constată că reclamanta intimată nu și-a exercitat un asemenea drept pe parcursul edificării construcțiilor, iar prin urmare aceste acte permisive eliberate apelantei pîrîte, sunt valabile.

139. Colegiul nu poate reține argumentul instanței de fond, potrivit căruia reclamanta intimată a obiectat față de edificarea construcțiilor, prin depunerea unor cereri către Primăria Nisporeni, în situația în care actele permisive în temeiul cărora au fost edificate și recepționate construcțiile, nu au fost contestate de intimată și au produs efecte juridice depline.

140. Colegiul reiterează că reclamanta intimată, solicitînd obligarea pîrîei apelante la demolarea construcțiilor cu nr. cadastrale ********** și **********, urma să intervină în fața instanței și cu un suport probatoriu necesar de suficient care să demonstreze acea atentare pretinsă asupra bunului său, rezultată din folosința construcțiilor ce se solicită a fi demolate. La fel, urma a fi probat că această atentare ar fi una inadmisibilă și ca ar fi una evidentă, la fel și imposibilitatea tolerării acestei influențe inadmisibile.

141. Reieșind din cele expuse, Colegiul civil ajunge la concluzia că prima instanţă a apreciat eronat circumstanțele pricinii și a aplicat incorect norma materială, interpretând eronat legea, pronunțând o hotărâre neîntemeiată, de aceea Colegiul Civil va casa parțial hotărârea judecătoriei Ungheni din 04 iulie 2023, în latura pretențiilor privind demolarea construcțiilor și încasarea cheltuielilor de judecată, cu emiterea în această parte a unei noi soluții de respingere a pretențiilor înaintate de Ana Bugăescu privind demolarea construcțiilor cu nr. cadastral ********** și nr. cadastral *****, amplasate în or. *****, str. *****, ***** și privind încasarea cheltuielilor de judecată, ca neîntemeiate.

142. În conformitate cu prevederile art. 385 lit. c) CPC,

d e c i d e :

Admite apelul declarat de Lidia Gheorghica.

Casează parțial hotărârea judecătoriei Ungheni din 04 iulie 2023, în latura pretențiilor privind demolarea construcțiilor și încasarea cheltuielilor de judecată, cu emiterea în această parte a unei noi soluții după cum urmează:

Respinge pretențiile înaintate de Ana Bugăescu privind demolarea construcțiilor cu nr. cadastral ********** și nr. cadastral *****, amplasate în or. *****, str. *****, ***** și privind încasarea cheltuielilor de judecată, ca neîntemeiate.

În rest, hotărârea judecătoriei Ungheni din 04 iulie 2023 se menține fără modificări.

Decizia este definitivă cu drept de recurs la Curtea Supremă de Justiție în termen de 2 luni prin intermediul Curții Supreme de Justiție.

Președintele ședinței,
judecător **Elena Grumeza**

Judecătorii **Ivan Parii** **Natalia Costaș**