Prima instanță: Judecătoria Edineț, sediul Briceni (judecător Cazacicov Andrei)
Dosarul nr.2a-610/24 (nr.2-23071922-03-2a-18062024)

CURTEA DE APEL NORD
Colegiul Civil şi de contencios administrativ

D E C I Z I E

25 noiembrie 2025 mun.Bălți

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

examinând în ședință publică, cererea de apel declarată de Barbalat Tatiana și Vicol Ivan prin intermediul avocatului Odobescu Ghenadie împotriva hotărârii Judecătoriei Edineț, sediul Briceni din 16 aprilie 2024, emisă în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată formulată de Hodacovschii Aliona către Barbalat Tatiana și Vicol Ivan Ivan, intervenienți accesorii Țuțuc Anastasia, Țuțuc Nicolai, Vicol Maria, Vicol Ivan Andrei, Primăria orașului *****, privind înlăturarea obstacolelor în folosirea proprietății și încasarea cheltuielilor de judecată,

a c o n s t a t a t:

Pretențiile reclamantului:

La data de 18.05.2023, Hodacovschii Aliona, acționând prin intermediul reprezentantului său avocat Pelin Valeriu, s-a adresat cu o cerere de chemare în judecată către Barbalat Tatiana și Vicol Ivan, intervenient accesoriu Primăria or. ***** privind înlăturarea obstacolelor în folosirea proprietății și încasarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea cererii de chemare în judecată a invocat că, reclamanta este proprietar al imobilului - casă de locuit și 2 construcții accesorii, amplasate pe terenul cu suprafața de 0,1166 ha, cu nr. cadastral *****, situat pe adresa raionul Briceni, orașul *****, strada *****unde locuiește împreună cu părinții săi Țuțuc Nicolai Ivan și Țuțuc Anastasia Andrei.

Totodată, reclamanta este proprietar și al lotului de teren cu suprafața de 0,1166 ha, cu nr. cadastral *****, aferent casei de locuit și a construcțiilor accesorii.

A menționat că, vecinii reclamantei, Barbalat Tatiana și Vicol Ivan sunt proprietarii (a câte ½ cotă-parte fiecare) imobilului - casă de locuit și 2 construcții accesorii, amplasate pe terenul cu suprafața de 0,106 ha, cu nr. cadastral: *****, situat pe adresa raionul Briceni, orașul *****, strada *****. Proprietari ai lotului de pământ terenul cu suprafața de 0,106 ha, cu nr. cadastral: *****, sunt Barbalat Tatiana (23,38 %), Vicol Ivan (28,38 %), Primăria or. ***** (43,24 %).

A susținut că, chiar la hotarele lotului de teren ce aparține reclamantei, Vicol Ivan a construit nelegitim (fără autorizație) un șopron, încălcând normele stabilite în construcție, prin ce creează obstacole în folosirea lotului de pământ, deoarece construcția nelegitimă face umbră pe teritoriul reclamantei, acesta nu poate sădi nimic lângă gard, iar de pe construcția dată curge apă, cade zăpada, ceea ce creează condiții inadecvate de folosire a proprietății reclamantului. Totodată, Vicol Ivan a încălcat hotarele stabilite dintre terenul său și terenul reclamantului,

acaparând fără nici un temei o porțiune din acest teren, ce aparține cu drept de proprietate reclamantului.

Pe faptul acestor încălcări, reclamanta s-a adresat Primăriei or. ***** cu o plângere. Primăria i-a obligat pe pârâți să înlăture încălcările date și să restituie porțiunea de teren acaparată ilegal, dar și să înlăture de pe teren toate construcțiile nelegale.

Cu toate acestea, pârâții au ignorat atât preîntâmpinarea Primăriei, cât și cerințele reclamantei de înlăturare a obstacolelor și demolarea construcției ilegale, fapt prin care încalcă flagrant dreptul de proprietate privată, creând obstacole în folosirea proprietății.

În temeiul celor indicate, a solicitat admiterea cererii de chemare în judecată; demolarea construcției ilegale (neautorizată), situată pe terenul cu nr. cadastral: *****, pe adresa raionul Briceni, orașul *****, strada *****; încasarea cheltuielilor de judecată.

Poziția instanței de fond:

Prin hotărârea Judecătoriei Edineț, sediul Briceni din 16 aprilie 2024 s-a admis integral cererea de chemare în judecată înaintată de către avocatul Pelin Valeriu, în interesele Hodacovschii Alionei, în contradictoriu cu Barbalat Tatiana și Vicol Ivan Ivan, intervenienți accesorii Țuțuc Anastasia, Țuțuc Nicolai, Vicol Maria, Vicol Ivan Andrei, Primăria orașului Lipcani, privind înlăturarea obstacolelor în folosirea proprietății și încasarea cheltuielilor de judecată.

- s-a obligat Barbalat Tatiana și Vicol Ivan Ivan să efectueze din cont propriu demolarea construcției neautorizate, situată pe terenul cu nr. cadastral: *****, pe adresa: raionul Briceni, orașul *****, strada *****, ce aparține cu drept de proprietate Barbalat Tatianei și lui Vicol Ivan Ivan, situată între casa de locuit cu nr. cadastral: *****.01, cu suprafața de 90.5 m.p., și saraiul (șura/ magazia/ atelierul/ depozitul) cu nr. cadastral: *****.03, cu suprafața de 19.9 m.p., amplasată pe linia de hotar cu terenul învecinat cu nr. cadastral: *****, situat pe adresa: raionul Briceni, orașul *****, strada *****ce aparține cu drept de proprietate Hodacovschii Alionei.

- s-a încasat, în mod solidar, de la Barbalat Tatiana Ivan, d.n. *****, domiciliată în raionul Briceni, orașul *****, strada *****, și Vicol Ivan Ivan, d.n. *****, domiciliat în municipiul Chișinău, strada ***** apartamentul *****, în beneficiul Hodacovschii Alionei Nicolae, d.n. 20.09.1979, domiciliată în raionul Briceni, orașul *****, strada *****suma de 15 100,00 (cincisprezece mii o sută,00) lei, cu titlu de cheltuieli de judecare a cauzei, dintre care: 100,00 (o sută,00) lei – cheltuieli judiciare suportate în legătură cu achitarea taxei de stat la depunerea cererii de chemare în judecată; 15 000,00 (cincisprezece mii,00) lei – cheltuieli de asistență juridică.

Solicitarea apelantului:

Exprimându-și dezacordul cu soluția instanței de fond, la data de 07 mai 2024 Barbalat Tatiana și Vicol Ivan prin intermediul avocatului Odobescu Ghenadie au contestat hotărârea Judecătoriei Edineț, sediul Briceni din 16 aprilie 2024 cu apel, solicitând admiterea acestuia, casarea hotărârii cu emiterea unei noi decizii de respingere a acțiunii și încasarea cheltuielilor de judecată.

Argumentele părților:

În motivarea cererii de apel, avocatul Odobescu Ghenadie în interesele lui Barbalat Tatiana și Vicol Ivan a invocat că, instanța de fond a reținut în mod eronat existența unei construcții neautorizate și a unei pretinse încălcări a dreptului de proprietate al reclamantei, deși aceasta nu a

prezentat probe pertinente și concludente care să confirme caracterul ilegal al construcției sau încălcarea distanțelor minime față de linia de hotar.

În mod special, reprezentantul apelanților susține că, lipsesc acte de constatare emise de organele competente în domeniul construcțiilor ori de inginerul cadastral, precum și un raport tehnic sau de expertiză care să demonstreze încălcarea normelor urbanistice ori afectarea reală a drepturilor reclamantei.

Totodată, apelanții relevă faptul că, instanța de fond a ignorat înscrisurile depuse la dosar, inclusiv actele de constatare și planurile de amplasare, din care rezultă că, amplasarea construcției respectă distanța minimă legală față de hotar, iar lucrările au fost realizate fără a aduce atingere drepturilor proprietarului vecin. Or, simpla existență a unei construcții pe terenul apelanților nu poate fundamenta, în lipsa unei încălcări dovedite, o măsură extremă precum demolarea acesteia.

Apelanții mai menționează că, pretinsele impedimente invocate de reclamantă au fost înlăturate anterior soluționării cauzei, aspect ce nu a fost examinat de instanța de fond, deși este determinant pentru existența sau inexistența unui interes actual în promovarea acțiunii.

De asemenea, se mai subliniază că, reclamanta a tolerat situația de fapt pe o perioadă îndelungată, fără a formula obiecții sau a sesiza autoritățile competente, ceea ce atrage aplicarea principiului tolerării și incidența termenului general de prescripție.

În drept, apelanții susțin că, instanța de fond a aplicat greșit dispozițiile Codului civil referitoare la raporturile de vecinătate și la condițiile în care poate fi dispusă demolarea unei construcții, fără a constata existența unei atingeri evidente și inadmisibile aduse dreptului de proprietate al reclamantei.

În acest sens, se arată că, demolarea poate fi dispusă doar cu caracter excepțional, în baza unor probe certe și concludente, condiții care nu sunt întrunite în speță.

În ceea ce privește cheltuielile de judecată, apelanții consideră că, instanța de fond le-a acordat în mod nejustificat și disproporționat, fără a verifica caracterul real, necesar și rezonabil al acestora, solicitând compensarea cheltuielilor suportate de apelanți în cadrul procesului.

În concluzie, apelanții solicită admiterea apelului, casarea integrală a hotărârii instanței de fond și pronunțarea unei noi hotărâri prin care cererea de chemare în judecată să fie respinsă ca neîntemeiată, cu încasarea cheltuielilor de judecată în favoarea apelanților.

Poziția părților în ședința instanței de apel:

În cadrul ședinței în instanța de apel, avocatul Botnari Vitalia în interesele lui Barbalat Tatiana și Vicol Ivan Ivan a susținut poziția exprimată în cererea de apel, reiterând că, soluția instanței de fond este neîntemeiată și adoptată în lipsa unor probe certe care să confirme încălcarea dreptului de proprietate al reclamantei.

Avocatul apelanților a declarat că, nu a fost întocmit un act de stabilire a liniei de hotar între terenurile părților și nu există un act oficial care să constate depășirea hotarului de către construcția apelanților. S-a subliniat că, afirmațiile privind depășirea hotarului cu 20 cm nu sunt susținute de o concluzie tehnică a unui specialist, ci doar de constatări sumare, fără valoare probatorie suficientă.

Totodată, s-a menționat că, construcția contestată a fost edificată încă în anul 2015, pe locul unui gard mai vechi, în limitele terenului apelanților. În acest context, avocatul a invocat tolerarea îndelungată a situației de fapt de către reclamantă, fără formularea unor obiecții sau acțiuni în termen rezonabil.

În replică, reprezentantul intimatei Hodacovschii Aliona avocatul Valeriu Pelin a susținut existența unei depășiri a hotarului cu aproximativ 20 cm și a afirmat că această încălcare ar fi fost confirmată de inginerul cadastral prezent la fața locului, lipsând o concluzie scrisă a unui specialist, înafară de măsurările efectuate. Totodată, s-a menționat că, înscrisurile și copiile actelor de inspecție au fost depuse la dosar anterior ultimei ședințe în instanța de fond.

Avocatul Botnari Vitalia în interesele lui Barbalat Tatiana și Vicol Ivan Ivan a solicitat admiterea apelului, casarea hotărârii instanței de fond cu emiterea unei noi decizii de respingere a cererii de chemare în judecată.

Reprezentantul intimatei Hodacovschii Aliona avocatul Valeriu Pelin a solicitat respingerea apelului cu menținerea hotărârii primei instanțe.

Intimata Hodacovschii Aliona, apelanții Barbalat Tatiana, Vicol Ivan Ivan, intervenienții accesorii Țuțuc Anastasia, Țuțuc Nicolai, Vicol Maria, Vicol Ivan Andrei, Primăria orașului Lipcani în ședința instanței de apel nu s-au prezentat, procedura citării legale fiind respectată.

În temeiul art.379 alin.(2) din Codul de procedură civilă, instanța de apel a dispus examinarea cauzei în lipsa părților, ce nu s-au prezentat.

Aprecierea instanței de apel:

Audiind participanții prezenți la proces, legalitatea şi temeinicia hotărârii contestate, în raport cu materialele dosarului, Colegiul civil și de contencios administrativ al Curții de Apel Nord consideră necesar de a admite cererea de apel declarată de Barbalat Tatiana și Vicol Ivan prin intermediul avocatului Odobescu Ghenadie, a casa hotărârea Judecătoriei Edineț, sediul Briceni din 16 aprilie 2024, cu emiterea unei noi decizii din considerentele ce succed.

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

Apelanții Barbalat Tatiana și Vicol Ivan prin intermediul avocatului Odobescu Ghenadie, la data de 07 mai 2024, au depus cerere de apel împotriva hotărârii Judecătoriei Edineț, sediul Briceni din 16 aprilie 2024, astfel, Colegiul civil constată apelul ca fiind declarat în termen.

Potrivit art.385 lit.c) Cod de procedură civilă, *instanța de apel, după ce judecă apelul, este în drept să admită apelul şi să caseze integral sau parțial hotărârea primei instanțe, emițând o nouă hotărâre.*

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

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

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

Prevederile art.373 alin. (1) Cod de procedură civilă declară că, *instanța de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referințelor şi obiecțiilor înaintate, legalitatea şi temeinicia hotărârii atacate în ceea ce privește constatarea circumstanțelor de fapt şi aplicarea legii în primă instanță.*

Astfel, în limitele apelului, instanța de apel verifică circumstanțele şi raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanțe, precum şi cele care nu au fost stabilite, dar care au importanță pentru soluționarea pricinii, apreciază probele din dosar şi cele prezentate suplimentar în instanță de apel de către participanții la proces. Instanța de apel nu este legată de motivele apelului privind legalitatea hotărârii primei instanțe, ci este obligată să verifice legalitatea hotărârii în întregul ei. Concomitent, instanța de apel este obligată să se pronunțe asupra tuturor motivelor invocate în apel.

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

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

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

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

Instanța de apel constată că, obiectul prezentei cereri de chemare în judecată constituie apărarea dreptului de vecinătate și înlăturarea obstacolelor în folosirea proprietărții, prin demolarea construcției ilegale (neautorizate) situate pe terenul cu nr.cadastral *****, orașul *****, str.*****.

Examinând cererea de chemare în judecată depusă de Hodacovschii Aliona, instanța de fond a admis acțiunea ca fiind întemeiată, fiind obligați pârâții să demoleze construcția neautorizată, situată pe terenul cu nr. cadastral *****, pe adresa raionul Briceni, orașul *****, strada *****, ce aparține cu drept de proprietate pârâților Barbalat Tatiana și Vicol Ivan Ivan, situată între casa de locuit cu nr. cadastral *****.01, cu suprafața de 90.5 m.p., și saraiul (șura/magazia/atelierul/depozitul) cu nr. cadastral *****.03, cu suprafața de 19.9 m.p., amplasată pe linia de hotar cu terenul învecinat cu nr. cadastral *****, situat pe adresa raionul Briceni, orașul *****, strada *****ce aparține cu drept de proprietate reclamantei Hodacovschii Aliona.

În temeiul art.1 din Primul Protocol adițional la CEDO, *orice persoană fizică sau juridică are dreptul la respectarea bunurilor sale. Nimeni nu poate fi lipsit de proprietatea sa de cât*

pentru o cauză de utilitate publică şi în condiţiile prevăzute de lege şi de principiile generale ale dreptului internațional.

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

Conform art.5 Codul de procedură civilă, *orice persoană interesată este în drept să se adreseze în instanță judecătorească, în modul stabilit de lege, pentru a-și apăra drepturile încălcate sau contestate, libertățile și interesele legitime.*

Potrivit art.9 Cod civil, (2) drepturile și obligațiile civile apar: *c) din hotărâre judecătorească în care sânt stabilite drepturi și obligații; h) în urma altor fapte ale persoanelor fizice și juridice și a unor evenimente de care legislația leagă apariția unor efecte juridice în materie civilă.*

În temeiul art. 16 Cod civil, apărarea dreptului civil se face prin: *a) recunoașterea dreptului; b) restabilirea situației anterioare încălcării dreptului și suprimarea acțiunilor prin care se încalcă dreptul sau se creează pericolul încălcării lui; e) impunerea la executarea obligației în natură; k) alte căi prevăzute de lege*.

În conformitate cu prevederile art. 500 alin. *(1) și (3) Cod civil, proprietarul are drept de posesiune, de folosință și de dispoziție asupra bunului. Dreptul de proprietate poate fi limitat prin lege sau de drepturile unui terț.*

Conform art. 501 alin.(1), (2) Cod civil, *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 dreaptă şi prealabilă despăgubire. Exproprierea se efectuează în condiţiile legii.*

Art. 586 Cod civil prevede că, *proprietarii terenurilor vecine sau ai altor bunuri imobile învecinate, pe lângă respectarea drepturilor și obligațiilor prevăzute de lege, trebuie să se respecte reciproc. Se consideră vecin orice teren sau alt bun imobil de unde se pot produce influențe reciproc*.

Potrivit art.588 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. (2) Dacă construcţia sau instalaţia a fost ridicată respectîndu-se distanţa de la hotar stabilită de lege, demolarea sau interzicerea exploatării acestora poate fi cerută doar în cazul în care afectarea inadmisibilă s-a produs în mod evident.*

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

Totodată, art.599 alin.(1) Cod civil stipulează că, *(1) Dacă proprietarul unui teren, cu ocazia ridicării unei construcţii, a construit dincolo de limita terenului său, fără a i se putea*

imputa premeditarea sau culpa gravă, vecinul trebuie să tolereze încălcarea hotarului dacă nu a obiectat pînă sau imediat după depăşirea limitei.

Din materialele cauzei, se constată că, potrivit Contractului de donație a imobilului cu condiția constituirii dreptului de uz și abitație viageră din 30.09.2020 (f.d.8-11), rezultă că, Țuțuc Nicolai și Țuțuc Anastasia au donat fiicei acestora, Hodacovschii Aliona, imobilul situat pe adresa: or. *****, str. *****, format din: 51,46 % teren destinat pentru construcții cu suprafața de 0,1166 ha, nr. cadastral: *****, cu părțile componente: casă de locuit individuală cu suprafața de 119,6 m.p., cu nr. cadastral: *****.01, construcție accesorie – bucătărie de vară, cu suprafața de 46,6 m.p., nr. cadastral: *****.02, construcție accesorie – sarai, cu suprafața de 23,2 m.p., nr. cadastral: *****.04, cu condiția instituirii dreptului de uz și abitație viageră asupra imobilului în beneficiul donatorilor.

Conform Extraselor din Registrul bunurilor imobile din 21.08.2022 (f.d.17-19), construcțiile edificate pe terenul bunului imobil cu nr. cadastral: *****, situat pe adresa: or. *****, str. *****, dar și drepturile reale ale persoanelor în raport cu acest bun imobil, și anume drept de proprietate: Hodacovschii Aliona, drept de uz și abitație Țuțuc Nicolai și Țuțuc Anastasia.

La fel, conform Extraselor din Registrul bunurilor imobile din 21.08.2022 (f.d.22-24), dreptul de proprietate asupra bunului imobil cu nr. cadastral: ***** amplasat pe adresa r. Briceni, or. *****, str. ***** este în proporție de 56,76 % a lui Vicol Ivan Ivan și Barbalat Tatiana, dar și 43,24 % a Primăriei or. Lipcani, construcțiile cu nr. cadastrale: *****.01, *****.02, *****.03 aparțin cu drept de proprietate a câte ½ cotă-parte exclusiv lui Vicol Ivan Ivan și Barbalat Tatiana. Dreptul de folosință și abitație asupra bunului imobil cu nr. cadastral: ***** îl are Vicol Ivan Andrei și Vicol Maria, iar drept de abitație asupra construcțiilor cu nr. cadastrale: *****.01, *****.02, *****.03 îl au Vicol Maria și Vicol Ivan Andrei.

Ca urmare a plângerii depuse de Țuțuc Nicolae către Barbalat Tatiana privind acăpărarea nelegală a unei porțiuni de teren ce îi aparine, Primăria or. Lipcani, potrivit preîntâmpinării nr. 01 din 08.07.2022 (f.d.3), ce a fost adresată și recepționată la 08.07.2023 contra semnătură de către pârâta Barbalat Tatiana, a constatat că, aceasta a încălcat hotarele stabilite dintre terenul său și terenul vecinului Țuțuc Nicolai, situat în or. *****, str. *****, nr. cadastral: 1402102134, cu suprafața de 0,1166 ha, astfel încât s-a acaparat fără temei o porțiune din terenul ce îi aparține cu drept de proprietate lui Țuțuc Nicolai. Astfel, Comisia de specialitate a Primăriei or. Lipcani avertizează și solicită ca, în termen de până la data de 20.08.2022, Barbalat Tatiana să restituie porțiunea de teren acaparată nelegal și să înlăture de pe el toate îngrădirile sau construcțiile nelegale.

Ulterior, Țuțuc Nicolai, la data de 10.08.2022, a depus cerere la Primăria or. Lipcani (f.d.4), prin care a solicitat comisiei de specialitate constatarea faptului că, s-a acaparat nelegal o porțiune de teren de pe adresa: or. *****, str. *****, vecinul nerespectând Regulamentul de urbanism și distanța minimă de linia de hotar și emiterea unei hotărâri în acest sens.

Dat fiind faptul că, nu a urmat nicio acțiune din partea pârâților, la data de 18.05.2023, Hodacovschii Aliona, acționând prin intermediul reprezentantului său împuternicit, avocat Pelin Valeriu, s-a adresat cu cerere de chemare în judecată către Barbalat Tatiana și Vicol Ivan Ivan, intervenient accesoriu Primăria or. Lipcani privind înlăturarea obstacolelor în folosirea proprietății și încasarea cheltuielilor de judecată (f.d.1-2).

Prin Încheierea Judecătoriei Edineț, sediul Briceni din 23.05.2023, cererea de chemare în judecată a fost primită spre examinare în procedura contencioasă. Totodată, au fost atrași în proces în calitate de intervenienți accesorii alăturați părții reclamante Țuțuc Anastasia Andrei și

Țuțuc Nicolai Ivan, și de intervenienți accesorii de partea pârâtă Vicol Ivan Andrei și Vicol Maria Gheorghe (f.d.30).

Fiind investită cu judecarea cauzei în fond, prin hotărârea Judecătoriei Edineț, sediul Briceni din 16 aprilie 2024 s-a admis integral cererea de chemare în judecată înaintată de către avocatul Pelin Valeriu, în interesele Hodacovschii Alionei, în contradictoriu cu Barbalat Tatiana și Vicol Ivan Ivan, intervenienți accesorii Țuțuc Anastasia, Țuțuc Nicolai, Vicol Maria, Vicol Ivan Andrei, Primăria orașului Lipcani, privind înlăturarea obstacolelor în folosirea proprietății și încasarea cheltuielilor de judecată (f.d.116-122).

Instanța de fond și-a motivat soluția pe faptul că, construcția de pe terenul cu nr. cadastral: *****, amplasată între casa de locuit cu suprafața de 90.5 m.p. și construcția „Sură (magazie)", cu suprafața de 19,9 m.p., amplasată pe linia de hotar cu terenul imobil învecinat, cu nr. cadastral: *****, a fost construită de pârâții Barbalat Tatiana și Vicol Ivan Ivan fără o autorizație de construcție, dar și prin încălcarea distanței de 60 cm de la hotarul gospodăriei vecine, cu nr. cadastral: ***** (contrar prevederilor art. 598 Cod civil), aducând astfel atingere directă drepturilor proprietarului vecin – reclamantei Hodacovschii Aliona.

Exprimându-și dezacordul cu soluția instanței de fond, la data de 07 mai 2024 Barbalat Tatiana și Vicol Ivan prin intermediul avocatului Odobescu Ghenadie au contestat hotărârea Judecătoriei Edineț, sediul Briceni din 16 aprilie 2024 cu apel, solicitând admiterea acestuia, casarea hotărârii cu emiterea unei noi decizii de respingere a acțiunii și încasarea cheltuielilor de judecată (f.d.131-138).

Corespunzător, în circumstanțele constatate supra, verificând legalitatea şi temeinicia hotărârii instanței ierarhic inferioare în raport cu criticele formulate în cererea de apel depusă de Barbalat Tatiana și Vicol Ivan prin intermediul avocatului Odobescu Ghenadie şi materialul probator, Colegiul civil şi de contencios administrativ al Curții de Apel Nord ajunge la concluzia că, soluția instanței de fond privind admiterea acțiunii este una neîntemeiată, reprezentând în esență o apreciere incorectă a materialului probator şi interpretarea eronată a normelor de drept material.

În argumentarea soluției de admitere a acțiunii, instanța de fond a invocat că, construcția de pe terenul cu nr. cadastral *****, amplasată între casa de locuit cu suprafața de 90.5 m.p. și construcția „Sură (magazie)", cu suprafața de 19,9 m.p., amplasată pe linia de hotar cu terenul imobil învecinat, cu nr. cadastral *****, a fost construită de pârâții Barbalat Tatiana și Vicol Ivan Ivan fără o autorizație de construcție, dar și prin încălcarea distanței de 60 cm de la hotarul gospodăriei vecine, cu nr. cadastral ***** (contrar prevederilor art. 598 Cod civil), aducând astfel atingere directă drepturilor proprietarului vecin – reclamantei Hodacovschii Aliona. Totodată, instanța de fond a constatat că, ingerința admisă de către pârâți în dreptul reclamantei nu vizează un scop legitim, precum și nu există un raport rezonabil de proporționalitate între acțiunile pârâților, manifestate prin acapararea unei porțiuni de teren și edificarea construcției în lipsa unor acte permisive pentru executarea lucrărilor de construcție și scopul urmărit de pârâți.

De altfel, instanța de apel reține că, în litigii de vecinătate și pretinse încălcări ale hotarului/distanțelor, reclamantului îi revine sarcina de a proba existența unei încălcări prin depășirea hotarului, nerespectarea distanței, amplasarea pe terenul vecin etc., caracterul inadmisibil al atingerii aduse dreptului său constând într-o afectare reală, actuală și demonstrată, precum și legătura dintre pretinsa încălcare și remediul solicitat. Aici, Colegiul civil ține să menționeze că, prin atentare inadmisibilă se va înțelege imixtiunea exercitată asupra unuia din atributele dreptului de proprietate al vecinului, care nu poate fi primită, acceptată în condițiile de normalitate a relațiilor de conviețuire socială.

Or, o măsură precum demolarea construcției are caracter excepțional și poate fi dispusă doar în baza unor probe certe, pertinente și concludente, de regulă cu suport tehnic fie act cadastral, constatare oficială sau expertiză.

Din materialele prezentate și explicațiile consemnate, instanța de apel constată că, soluția instanței de fond s-a întemeiat preponderent pe afirmații și materiale cu forță probatorie insuficientă pentru a stabili cu certitudine linia de hotar, depășirea hotarului, caracterul „neautorizat" în sens juridic relevant și întinderea pretinsei încălcări. Or, în ședința instanței de apel, reprezentantul reclamantei/intimate a declarat că, nu există o concluzie scrisă a unui specialist că, hotarul reclamantei a fost încălcat cu 20 cm, acest fapt fiind confirmat de inginerul cadastral.

În acest sens, instanța de apel subliniază că, un element central al apărării reclamantei îl constituie ideea depășirii hotarului. Însă, instanța de apel reține că, nu a fost prezentat un act clar și neechivoc de stabilire a liniei de hotar, întocmit și confirmat în modul prevăzut de lege, care să permită determinarea sigură a limitelor dintre bunurile imobile, în lipsa unei asemenea stabiliri certe, concluzia depășirii hotarului rămânând speculativă și nu poate sta la baza unei obligații de demolare.

Prin urmare, instanța de fond a tras o concluzie determinantă și anume încălcarea hotarului și, implicit, caracterul nelegal al amplasării fără baza tehnico-juridică necesară.

Instanța de apel mai reține că, reclamanta nu a prezentat un raport tehnic al unui specialist ori o expertiză care să stabilească poziția construcției față de hotar, respectarea distanțelor minime, existența unei afectări materiale concrete și legătura cauzală.

În acest sens, chiar presupunând existența unor neplăceri (umbrire, scurgere de apă, disconfort), instanța de apel constată că, reclamanta nu a dovedit că s-a produs o atingere inadmisibilă dreptului său, în sensul unei afectări evidente, actuale și obiectiv verificabile, care să justifice măsura radicală a demolării. Or, nu vor putea fi considerate circumstanţe justificative ale atentării inadmisibile asupra terenului vecin, în particular, crearea prin construcţie a unei umbre pe teritoriul vecinului, scurgeri de apă, căderea zăpezii pe teritoriul vecinului de pe acoperișul construcției, de asemenea, nu vor putea fi considerate în calitate de circumstanţe justificative ale atentării inadmisibile asupra imobilului locativ al vecinului încălcarea hotarului, motiv care ar justifica demolarea construcției.

Mai mult, din explicațiile redate de apelanți rezultă că, anumite pretinse impedimente ar fi fost înlăturate și anume măsuri de scurgere a apei, ceea ce impunea instanței de fond să verifice dacă mai există un interes actual pentru acțiune ori pentru măsura solicită de demolare, însă acest examen nu se regăsește într-o analiză suficientă.

Aici, instanța de apel menționează că, reclamanta deţinând cu drept de proprietate un bun imobil ce se află în vecinătate nemijlocită cu construcția care se solicită de a fi demolată ce este edificată de către pârâți, ambele părți au obligaţia de a respecta dreptul de proprietate a celuilalt, inclusiv în raport cu dreptul de vecinătate şi influenţele admisibile reciproce.

În continuare, în raport cu afirmația reclamantei/intimatei potrivit căreia construcția ar fi fost edificată fără autorizație de construire, instanța de apel reține că, înscrisurile anexate la dosar, respectiv referința Primăriei orașului Lipcani (f.d.93) și răspunsul Inspectoratului Național pentru Supraveghere Tehnică (f.d.111), nu pot constitui temei juridic suficient pentru dispunerea demolării unei construcții în cadrul unui litigiu civil de vecinătate. Aceste documente au caracter informativ și constatator limitat, fără a reprezenta acte administrative individuale prin care să fi fost stabilit în mod definitiv caracterul neautorizat al construcției și fără a fi dispusă, în procedură administrativă, măsura demolării. Or, instanța de judecată nu se poate substitui autorităților

administrative competente și nu poate dispune demolarea unei construcții în lipsa unui act administrativ expres sau a unei expertize tehnice care să constate încălcări esențiale ale legislației în domeniul construcțiilor.

În aceste condiții, instanța de apel apreciază că, simpla invocare a caracterului „neautorizat" al construcției, susținută de înscrisuri cu valoare probatorie limitată, nu este suficientă pentru a fundamenta admiterea cererii de demolare într-un litigiu civil. Eventualele încălcări de natură administrativă urmează a fi examinate și sancționate exclusiv de autoritățile competente, în cadrul procedurilor prevăzute de lege, iar nu pe calea unei acțiuni civile între vecini, în lipsa probării unei încălcări efective a dreptului de proprietate

Așadar, reclamanta făcând trimitere la prevederile art.588 Cod civil și solicitând obligarea pârâților la înlăturarea obstacolelor ce atentează inadmisibil asupra imobilului ce-i aparține cu drept de proprietate reclamantei, aceasta urma să vină în fața instanței cu probe veridice și incontestabile care să demonstreze prin ce fapte i-a fost tulburat reclamantei dreptul de proprietate, să demonstreze acea atentare asupra proprietății sale și că, această atentare ar fi una inadmisibilă, că ar fi una evidentă, la fel și imposibilitatea tolerării acestei influențe inadmisibile. Or, reclamanta nu a dovedit prin careva probe că, încălcările stabilite și anume încălcarea hotarului, construcția neligitimă și care necesită a fi înlăturate ar atenta inadmisibil asupra proprietății reclamantei, or, Colegiul civil notează că, chiar și încălcarea distanței de la hotarul terenului nu duce automat la o atentare inadmisibilă.

În măsura în care reclamanta a tolerat situația fără a acționa în termenul prevăzut de lege, instanța de apel apreciază că, intervenția pe calea demolării, la o distanță mare de timp, contravine cerințelor de stabilitate a raporturilor juridice și bunei-credințe, în lipsa unor împrejurări care să justifice inacțiunea și în lipsa probei unei vătămări actuale.

Prin urmare, deși partea reclamantă a dispus de posibilitatea de a prezenta probe în susținerea poziției procesuale în cadrul mai multor ședințe de judecată pe parcursul examinării cauzei, probe care să ateste în mod cert și incontestabil circumstanțele pe care reclamanta își întemeiază pretențiile, partea reclamantă nu a exercitat această prerogativă.

Conform principiului imparțialității, instanța nu are competența și atribuția de a acumula din oficiu probe în susținerea sau combaterea poziției uneia dintre părți, având competența de examinare în limitele pretențiilor din acțiune și a probatoriului administrat la dosar de către părți.

În condițiile în care nu au fost prezentate probe pertinente care să demonstreze cele invocate de către reclamantă, instanța de apel nu a identificat temei care să justifice dreptul la acțiune a reclamantei în raport cu pârâții.

Sintetizând cele menționate supra, instanța de apel a conchis că, reclamanta nu este îndreptățită de a pretinde demolarea construcției situată pe terenul cu nr. cadastral *****, pe adresa raionul Briceni, orașul *****, strada ***** în lipsa unui suport probatoriu din care s-ar deduce cu certitudine acele influențe sau atentări pretins inadmisibile asupra dreptului de proprietate al reclamantei.

La caz, instanța de apel ține să menționeze că, la baza soluției de admitere a acțiunii nu poate fi pusă în mod exclusiv doar solicitarea în acest sens, dat fiind faptul că, astfel nu se poate confirma existența impedimentelor/obstacolelor în exercitarea dreptului de proprietate al reclamantei.

În astfel de împrejurări, la caz nu este probat, în ce mod construcția ridicată de pârâți ar produce pagube imobilului reclamantei, o condiție obligatorie pentru răspunderea civilă, or, la acest aspect instanța de apel reține că, potrivit art.117 al.(1), (2) Cod de procedură civilă *(1) Probe în cauze civile sînt elementele de fapt, dobîndite în modul prevăzut de lege, care servesc la*

constatarea circumstanţelor ce justifică pretenţiile şi obiecţiile părţilor, precum şi altor circumstanţe importante pentru justa soluţionare a cauzei. (2) În calitate de probe în cauze civile se admit elementele de fapt constatate din explicaţiile părţilor şi ale altor persoane interesate în soluţionarea cauzei, din depoziţiile martorilor, din înscrisuri, probe materiale, înregistrări audio-video, din concluziile experţilor.

Instanța de apel consideră că, în vederea desfășurării unui proces echitabil și pentru a dispune demolarea construcției situată pe terenul cu nr. cadastral *****, pe adresa raionul Briceni, orașul *****, strada *****, urma a fi dispusă efectuarea expertizei tehnice în construcții, pentru a stabili în ce măsură argumentele reclamantei sunt temeinice și anume este sau nu încălcată linia de hotar de către construcția situată pe terenul cu nr. cadastral *****, pe adresa raionul Briceni, orașul *****, strada ***** în raport cu terenul cu nr. cadastral *****, situat pe adresa raionul Briceni, orașul *****, strada *****.

În astfel de circumstanțe, instanța de apel conchide că, la materialele cauzei lipsește raportul de expertiză tehnică în construcții în vederea confirmării celor pretinse de către reclamantă, respectiv, Colegiul civil nu a constatat temei ce ar justifica admiterea acțiunii reclamantei.

Astfel, luând în considerare cele menționate mai sus și având în vedere faptul că, prima instanță nu a constatat și nu a elucidat pe deplin circumstanțele importante pentru soluționarea justă a cauzei, adoptând o hotărâre, care vine în contradicție cu circumstanțele cauzei, Colegiul civil și de contencios administrativ va admite apelul declarat, va casa hotărârea Judecătoriei Edineț, sediul Briceni din 16 aprilie 2024 și va emite o nouă hotărâre prin care cererea de chemare în judecată depusă de Hodacovschii Aliona către Barbalat Tatiana și Vicol Ivan Ivan, intervenienți accesorii Țuțuc Anastasia, Țuțuc Nicolai, Vicol Maria, Vicol Ivan Andrei, Primăria orașului Lipcani, privind înlăturarea obstacolelor în folosirea proprietății și încasarea cheltuielilor de judecată, va fi respinsă.

În temeiul art. 82 Cod de procedură civilă, *cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat, taxa de timbru şi cheltuielile de judecare a cauzei*.

Potrivit art. 94 alin.(1) Cod de procedură civilă, *instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere, părţii care a avut cîştig de cauză cheltuielile de judecată. Dacă acţiunea reclamantului a fost admisă parţial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporţional părţii admise din pretenţii, iar pîrîtului – proporţional părţii respinse din pretenţiile reclamantului*.

Art. 96 alin.(1), (2) Cod de procedură civilă statuează că, *(1) Instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să compenseze părţii care a avut cîştig de cauză cheltuielile ei de asistenţă juridică, în măsura în care acestea au fost reale, necesare şi rezonabile. (1[1]) Cheltuielile menţionate la alin. (1) se compensează părţii care a avut cîştig de cauză dacă aceasta a fost reprezentată în judecată de un avocat.*

Subsecvent, în temeiul ordinului de plată seria DAA nr.13759145 din 16.06.2023 (f.d.76) și ordinului de plată seria DAA nr.13759157 din 26.06.2023 (f.d.77), reieșind din soluția adoptată la caz, instanța de apel va dispune încasarea din contul reclamantei/intimată Hodacovschii Aliona a sumei de 5000 lei cu tilu de cheltuieli de asistență juridică în beneficiul lui Barbalat Tatiana și a sumei de 5000 lei cu tilu de cheltuieli de asistență juridică în beneficiul lui Vicol Ivan, suportate în instanța de fond.

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

D E C I D E:

Admite apelul declarat de Barbalat Tatiana și Vicol Ivan prin intermediul avocatului Odobescu Ghenadie.

Casează integral hotărârea Judecătoriei Edineț, sediul Briceni din 16 aprilie 2024, emisă în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată formulată de Hodacovschii Aliona către Barbalat Tatiana și Vicol Ivan Ivan, intervenienți accesorii Țuțuc Anastasia, Țuțuc Nicolai, Vicol Maria, Vicol Ivan Andrei, Primăria orașului Lipcani, privind înlăturarea obstacolelor în folosirea proprietății și încasarea cheltuielilor de judecată, ***și se emite o nouă hotărâre după cum urmează***:

Se respinge cererea de chemare în judecată formulată de Hodacovschii Aliona către Barbalat Tatiana și Vicol Ivan Ivan, intervenienți accesorii Țuțuc Anastasia, Țuțuc Nicolai, Vicol Maria, Vicol Ivan Andrei, Primăria orașului Lipcani, privind înlăturarea obstacolelor în folosirea proprietății și încasarea cheltuielilor de judecată.

Se încasează de la Hodacovschii Aliona în beneficiul lui Barbalat Tatiana suma de 5000 (cinci mii) lei cu titlu de cheltuieli de asistență juridică.

Se încasează de la Hodacovschii Aliona în beneficiul lui Vicol Ivan suma de 5000 (cinci mii) lei cu titlu de cheltuieli de asistență juridică.

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

Președintele ședinței,
judecător: **Elena Grumeza**

judecătorii: **Natalia Costaș**

Ivan Parii