

## D E C I Z I E

14 noiembrie 2017

mun. Chișinău

Colegiul civil și de contencios administrativ

al Curții de Apel Chișinău

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul

Iulia Cimpoi

Judecătorii

Ion Secrieru și Aliona Danilov

Grefier

Daniel Bulgaru

examinînd în ședință publică apelul declarat de avocatul Constantin Bria în interesele Societății cu Răspundere Limitată „Spandor”, în pricina civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Societatea cu răspundere limitată „Stilhol” împotriva Primăriei mun. Chișinău și societatea cu răspundere limitată „Spandor” cu privire la anularea actului administrativ și demolarea construcției, și cererea reconvențională înaintată de Societatea cu Răspundere Limitată „Spandor” împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Stilhol” și Întreprinderea de Stat „Cadastru” cu privire la reconfigurarea terenurilor cu păstrarea suprafeței acestora, împotriva hotărîrii Judecătorei Chișinău (sediul Centru) din 27 februarie 2017, prin care acțiunea inițială a fost admisă, iar acțiunea reconvențională a fost respinsă,

## c o n s t a t ă:

La 21 septembrie 2015 SRL „Stilhol” s-a adresat în instanță cu o cerere de chemare în judecată către Primăria mun. Chișinău și SRL „Spandor”, prin care a solicitat anularea procesului-verbal de recepție finală nr. 57 din 05 februarie 2014 privind legiferarea depozitului lit.T din str. Petricani 19/8, mun. Chișinău, cu numărul cadastral XXXXXXXXXX, ce aparține SRL „Spandor”, obligarea SRL „Spandor” să demoleze depozitul lit. T situat în mun. Chișinău, str. Petricani 19/8, cu numărul cadastral XXXXXXXXXX și compensarea cheltuielile de judecată.

În motivarea acțiunii înaintate reclamantul a indicat că pîrîtul a construit un depozit ce se extinde parțial pe terenul său cu numărul cadastral 0100403050, situat în mun. Chișinău, str. Petricani 19/5, iar în pofida efortului de a soluționa conflictul pe cale amiabilă, pîrîtul nu a întreprins nici o măsură în vederea soluționării conflictului, motiv pentru care reclamantul s-a adresat cu o cerere către XXXXXXXXXX privind accesul la informație cu referire la actele existente ce au stat la baza construcției litigioase.

Menționa reclamantul că, examinînd actele recepționate a constatat că SRL „Spandor”, contrar prevederilor legislației în vigoare, a legalizat construcția depozitului lit. T(02) din str. Petricani 19/8, mun. Chișinău, cu suprafața de 442,7 m.p., menționînd că potrivit certificatului de urbanism informativ nr.742/13 din 13 decembrie 2013, la capitolul regimul juridic, SRL „Spandor” a construit neautorizat în mun. Chișinău, str. Petricani 19/8, depozitul lit. T(02) cu suprafața de 442,7 m.p., pe terenul cu numărul cadastral XXXXXXXXXX și parțial pe terenul cu numărul cadastral XXXXXXXXXX, fiind extins parțial pe zona de servitute și pe terenul cu numărul cadastral XXXXXXXXXX. Conform rubricii regimul tehnic din același certificat de urbanism, s-a stabilit că depozitul lit. T(02) este construit pe cablu electric.

Relata reclamantul că la 30 octombrie 2014, prin intermediul întreprinderii specializate „Alex-Top” SRL, a efectuat lucrări de determinare a limitelor hotarelor lotului de teren din str. Petricani 19/5, mun. Chișinău, ce aparține SRL „Stilhol”, cu stabilirea liniilor roșii, fiind fixate cu pivoturi metalice pe teren, iar în scopul verificării și confirmării lucrărilor executate de către SRL „Alex-Top”, la 05 martie 2015, aceleași lucrări au fost executate de către SRL „Geodata Com”, însă suplimentar în prezența reprezentantului CNA, precum și a reprezentantului Consiliului municipal Chișinău, prin care s-a stabilit că SRL „Spandor”, proprietar al lotului de teren vecin, a depășit hotarul său, intrînd cu depozitul lit. T(02), construit pe terenul proprietate privată ce aparține SRL „Stilhol” cu dimensiunile menționate în actul întocmit.

Menționa reclamantul că la 06 februarie 2015, Direcția Generală Arhitectură Urbanism și Relații Funciare, prin actul despre controlul îndeplinirii cerințelor de folosire rațională și ocrotire a resurselor funciare, a stabilit în baza punctelor de cotitură din planul geometric al terenului ce aparține SRL „Stilhol”, precum și în baza lucrărilor efectuate de către SRL „Geodata Com” la 05 martie 2015, că SRL „Spandor” a edificat imobilele ce-i aparțin cu drept de proprietate privată pe o parte din terenul al cărui proprietar este SRL „Stilhol”. În actul respectiv s-a evidențiat că au fost încălcate și prevederile anexei nr. 1 din СНПІ 2.07.01-89 (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений).

Invoca reclamantul că în certificatului de urbanism nr.742/13 din 13 decembrie 2013 se menționează că posibilitatea legiferării depozitului lit. T(02) construit neautorizat, s-a analizat și examinată conform prevederilor Instrucțiunii privind aplicarea procedurii de

depozitului lit. T(02) consului neautorizat, urmeaza a fi examinata conform prevederilor instructiunii provizorii referitoare la procedura de examinare a chestiunilor ce tin de combaterea constructiilor neautorizate, aprobate prin decizia Primăriei mun. Chişinău nr. 13/31 din 10 mai 2001 și modificată prin decizia Consiliului municipal Chişinău nr.6/37 din 18 februarie 2004, ce stabilește în mod obligatoriu prezentarea de către beneficiar a acordurilor vecinilor autentificate notarial, drepturile cărora pot fi afectate de construcția care urmează a fi legiferată, iar SRL „Stilhol” nu a dat nici un acord SRL „Spandor” pentru legiferarea depozitului lit. T(02) din str. Petricani, 19/8, mun. Chişinău, cu suprafața de 442,7 m.p.

În cadrul examinării cauzei, SRL „Spandor” a înaintat o cerere reconvențională împotriva SRL „Stilhol” și ÎS „Cadastru”, prin care a solicitat constatarea nulității absolute a actului din 30 octombrie 2013, prin care SRL „Stilhol” i-au fost transmise în natură liniile roșii – hotare fixe și actul din 05 martie 2015, prin care SRL „Stilhol” i-au fost transmise punctele de cotitură; obligarea ÎS „Cadastru”, filiala OCT Chişinău să corecteze greșelile admise în cadrul formării bunurilor imobile cu numerele cadastrale XXXXXXXXXX privind modificarea hotarelor fixe și reconfigurarea terenurilor indicate cu păstrarea suprafeței acestora.

În motivarea cererii înaintate, SRL „Spandor” a indicat că din înscrisurile prezentate cu adevărat se depistează contradicții, iar interferența terenurilor învecinate nu este imputabilă părților, considerînd că hotarele se suprapun din cauza erorii admise la determinarea și stabilirea hotarelor în cadrul formării primare a bunurilor, iar suprapunerea este reciprocă, astfel încît litigiul urmează a fi soluționat prin corectarea hotarelor.

Menționa SRL „Spandor” că întru soluționarea problemei s-a adresat către SRL „Stilhol” privind inițierea procedurii de verificare a existenței interferenței terenurilor la OCT Chişinău în vederea rectificării erorilor existente prin reconfigurarea terenurilor, însă nu a recepționat nici un răspuns în acest sens.

Prin hotărîrea Judecătorei Chişinău (sediul Centru) din 27 februarie 2017, cererea de chemare în judecată înaintată de SRL „Stilhol” către XXXXXXXXXX și SRL „Spandor” s-a admis integral și s-a anulat procesul-verbal de recepție finală nr. 57 din 05 februarie 2014 privind legiferarea depozitului lit.T din str. Petricani 19/8, mun. Chişinău, cu numărul cadastral XXXXXXXXXX, ce aparține SRL „Spandor”, și s-a obligat SRL „Spandor” să demoleze depozitul lit. T situat în mun. Chişinău, str. Petricani 19/8, cu numărul cadastral XXXXXXXXXX, s-a încasat din contul SRL „Spandor” în beneficiul SRL „Stilhol” cheltuielile de judecată în sumă de 270 lei, iar cererea reconvențională înaintată de SRL „Spandor” către SRL „Stilhol” și ÎS „Cadastru” cu privire la constatarea nulității absolute a actului din 30 octombrie 2013 și a actului din 05 martie 2015 prin care SRL „Stilhol” i-au fost transmise în natură liniile roșii - hotarele fixe și punctele de cotitură, modificarea hotarelor fixe și reconfigurarea terenurilor cu numerele cadastrale XXXXXXXXXX cu păstrarea suprafeței acestora, s-a respins ca fiind neîntemeiată.

La 22 martie 2017 și la 27 iunie 2017, în termenul stabilit de Lege, avocatul XXXXXXXXXX a contestat în interesele SRL „Spandor” cu apel hotărîrea primei instanțe, solicitînd casarea acesteia cu emiterea unei noi hotărîri, prin care acțiunea inițială să fie respinsă, iar cererea reconvențională să fie admisă integral.

În motivarea apelului declarat apelantul a reiterat circumstanțele cauzei și a indicat că intimatul a depus mai multe plîngerii la organele coercitive prin care a învinuit apelantul de depășirea limitelor terenului său prin construcția litigioasă, astfel încît acesta a cunoscut cu mult timp anterior adresării către Primăria mun. Chişinău cu solicitarea de prezentare a informațiilor despre situația creată, iar instanța nu s-a expus asupra invocării de către apelant a tardivității acțiunii inițiale, considerînd că adresarea intimatului către Primăria mun. Chişinău a fost realizată în scopul justificării omiterii termenului de prescripție, iar intimatul nu a prezentat rezultatul examinării plîngerilor sale către Procuratură și CNA.

Mai invocă apelantul că în scopul soluționării problemei vizate, s-a adresat cu o solicitare către SRL „Terralex Grup” și a solicitat instanței un termen scurt pentru finalizarea procedurilor realizate de aceasta, cerere ce a fost respinsă nejustificat, deși actele întocmite de SRL „Alex-Top” și SRL „Geodata Com”, fiind valabil un an, erau deja expirate.

Menționează apelantul că acesta nu a fost invitat pentru a participa la procedurile realizate de SRL „Alex-Top” și SRL „Geodata Com”, deși chestiunea respectivă îl viza personal, considerînd că în acest mod au fost încălcate prevederile Instrucțiunii cu privire la modul de elaborare și actualizare a planurilor cadastrale și geometrice, aprobată prin ordinul Agenției Relații Funciare și Cadastru nr. 140 din 06 august 2012.

Afirmă apelantul că instanța de fond nu s-a expus nici asupra argumentelor apelantului referitoare la reconfigurarea terenurilor, în contextul în care soluția instanței lezează dreptul de proprietate al apelantului, garantat de art. 1 al Primului Protocol la CEDO, apelantul considerînd că în acest mod nu a beneficiat integral de garanțiile oferite de art. 6 al CEDO în contextul jurisprudenței CtEDO ce instituie obligațiile instanței de a motiva hotărîrile adoptate.

Reprezentantul apelantului XXXXXXXXXX”, avocatul XXXXXXXXXX, în ședința instanței de apel nu s-a prezentat, solicitînd prin cerere amînarea ședinței judiciare pe motiv că ar fi antrenat la examinarea unei alte cauze de către judecătorul de instrucție din cadrul Judecătorei Chişinău (sediul Centru) într-un dosar penal cu 14 arestanți și ulterior la PCCOCS, solicitare respinsă de instanța de apel în contextul în care la cererea înaintată nu a fost prezentată vreo confirmare a temeiniciei motivelor invocate de avocat pentru amînarea ședinței judiciare și din motiv că art. 206 alin. (5) CPC oferă dreptul reprezentantului apelantului de a amîna o singură dată examinarea cauzei, drept realizat de avocatul XXXXXXXXXX prin amînarea ședinței judiciare din 26 septembrie 2017. Din aceste considerente, în temeiul art. art. 206 alin. (5), 102 alin. (4/1) și 379 alin. (1) CPC, Colegiul a dispus examinarea cauzei în absența reprezentantului apelantului.

Reprezentantul intimatului SRL „Stilhol”, Rodica Plăcintă, în ședința instanței de apel nu a susținut apelul declarat și a solicitat respingerea acestuia.

Reprezentanții intimaților Primăria mun. Chişinău și IP „Agenția Servicii Publice” (succesorul în drepturi procedurale a ÎS „Cadastru”), în ședința instanței de apel nu s-au prezentat din motive necunoscute, deși au fost legal citați despre locul, data și ora examinării pricinii. din care considerente. în temeiul art. art. 100 alin. (3), 102 alin. (4/1) și 379 alin. (1) CPC. Colegiul a dispus

examinarea cauzei în absența acestora.

Audiind reprezentantul intimatei, studiind materialele dosarului, Colegiul civil și de contencios administrativ al Curții de Apel Chișinău consideră apelul neîntemeiat și care urmează a fi respins cu menținerea hotărârii primei instanțe, din următoarele considerente

În conformitate cu art. 385 alin. (1) lit. a) Codul de procedură civilă, instanța de apel, după ce judecă apelul, este în drept să respingă apelul și să mențină hotărârea primei instanțe.

Conform prevederilor art. 373 alin. (1) și (2) Codul de procedură civilă, instanța de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referințelor și obiecțiilor înaintate, legalitatea și temeinicia hotărârii atacate în ceea ce privește constatarea circumstanțelor de fapt și aplicarea legii în primă instanță.

În limitele apelului, instanța de apel verifică circumstanțele și raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanțe, precum și cele care nu au fost stabilite, dar care au importanță pentru soluționarea pricinii, apreciază probele din dosar și cele prezentate suplimentar în instanță de apel de către participanții la proces.

Astfel, din materialele pricinii, instanța de apel a stabilit că potrivit contractului de vânzare-cumpărare cu nr.10450 din 17 decembrie 2012 (f.d. 21), SRL „Stilhol” a procurat terenul pentru construcție cu suprafața de 0,5013 ha, cu numărul cadastral 0100403050 și construcția cu suprafața de la sol de 2208,0 m.p., cu numărul cadastral 0100403050.01, situate în mun. Chișinău, str. Petricani 19/5.

Prin actul din 30 octombrie 2013 (f.d. 23), SRL „Stilhol” a recepționat în natură liniile roșii și limitele de pământ ale SRL „Stilhol” din mun. Chișinău, str. Petricani 19/5.

Conform contractului de vânzare-cumpărare cu nr.765 din 26 aprilie 2013 (f.d. 99), SRL „Spandor” a procurat terenul pentru construcție cu suprafața de 0,0531 ha, cu numărul cadastral XXXXXXXXXX și construcția cu suprafața totală de 90,5 m.p., cu numărul cadastral XXXXXXXXXX.01, situate în mun. Chișinău, str. Petricani 19/8.

Conform certificatului de urbanism informativ nr.742/13 din 13 decembrie 2013 (f.d. 19) se constată că depozitul lit. T(02) din mun. Chișinău, str. Petricani 19/8, a fost construit neautorizat pe terenul cu numărul cadastral XXXXXXXXXX și parțial pe terenul cu numărul cadastral XXXXXXXXXX, precum și pe cablul electric. Concomitent, se indică că potrivit scrisorii Inspecției de Stat în Construcții din 31 octombrie 2013, din motivul expirării termenului de prescripție a răspunderii contravenționale, constatarea contravenției este inoportună.

Potrivit procesului-verbal de recepție finală nr.57 din 05 februarie 2014 (f.d. 16), semnat de toți membrii comisiei de recepție finală, SRL „Spandor” a construit pe terenul din mun. Chișinău, str. Petricani 19/8, depozitul lit. T(02), cu suprafața totală de 442,7 m.p.

La 06 iulie 2015 SRL „Stilhol” s-a adresat Primăriei mun. Chișinău cu o cerere privind accesul la informație (f.d. 28), prin care a solicitat actele ce au stat la baza construcției depozitului lit. T(02) din mun. Chișinău, str. Petricani 19/8.

La 13 august 2015 SRL „Stilhol” s-a adresat cu o cerere prealabilă către XXXXXXXXXX (f.d. 30-31), privind anularea procesului-verbal de recepție finală nr.57 din 05 februarie 2014 pe motiv că construcția depozitului lit. T(02) din mun. Chișinău, str. Petricani 19/8 a fost efectuată ilegal.

Tot la 13 august 2015, pentru motivele indicate, SRL „Stilhol” s-a adresat cu o cerere prealabilă și în adresa SRL „Spandor” (f.d. 31), prin care a solicitat strămutarea depozitului lit. T(02) din mun. Chișinău, str. Petricani 19/8, cu 3 metri de la linia de hotar.

Prin scrisoarea Direcției generale arhitectură, urbanism și relații funciare nr. 21/2620-p din 02 septembrie 2015, (f.d.35), intimatul a fost informat că chestiunea abordată ține de competența instanței de judecată, iar vreun răspuns la cererea adresată SRL „Spandor” la materialele cauzei lipsește.

Potrivit actului despre controlul îndeplinirii cerințelor de folosire rațională și ocrotire a resurselor funciare a Direcției Generale Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare din 06 februarie 2015 (f.d.24), întocmit cu participarea angajatului Centrului Național Anticorupție și inginerului geodezist al SRL „Geodata-Com”, s-a constatat că SRL „Spandor” a edificat imobilele ce-i aparțin cu drept de proprietate privată pe o parte din terenul proprietar al căruia este SRL „Stilhol”.

Prin actul din 06 februarie 2015 s-a constatat că au fost încălcate prevederile deciziilor autorităților administrative publice locale, prin care terenurile din adresele mun. Chișinău, str. Petricani 19/8 și 19/5, au fost transmise în proprietate firmelor corespunzătoare, precum și au fost încălcate prevederile anexei nr. 1 din СНІП 2.07.01-89 (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений).

Potrivit actului din 05 martie 2015 (f.d. 25), SRL „Geodata-COM” a transmis punctele de cotitură nr. 1-11 a sectorului de pământ aflat mun. Chișinău, str. Petricani 19/5, în care s-a făcut mențiunea că punctele 4-10 se amplasează pe marginea exterioară a gardului existent, iar punctele cu nr. nr. 1, 2 și 12 se amplasează în interiorul clădirii învecinate.

În consecință, Colegiul civil conchide că depozitul lit.„T(02)” din mun. Chișinău, str. Petricani, 19/8, edificat de către S.R.L. „Spandor”, se află parțial pe o parte din terenul proprietar al căruia este S.R.L. „Stilhol”, fapt care nu a fost negat de către S.R.L. „Spandor”, invocând faptul că interferențele terenurilor învecinate nu sunt imputabile părților, care pot fi înlăturate prin reconfigurarea terenurilor cu păstrarea suprafețelor acestora, din ce considerente urmează a fi admisă cererea de chemare în judecată înaintată de S.R.L. „Stilhol”.

În contextul pretențiilor deduse judecării, Colegiul civil reține că în temeiul art. 1 al primului Protocol la Convenția pentru Apărarea Drepturilor Omului și a Libertăților Fundamentale, orice persoană fizică sau juridică are dreptul la respectarea bunurilor sale. Nimeni nu poate fi lipsit de proprietatea sa decît pentru cauză de utilitate publică și în condițiile prevăzute de lege și de principiile generale ale dreptului internațional.

În conformitate cu art. 46 alin. alin. (1)-(3) al Constituției Republicii Moldova, dreptul la proprietate privată, precum și creanțele asupra statului sunt garantate.

Nimeni nu poate fi expropriat decît pentru o cauză de utilitate publică, stabilită potrivit legii, cu dreaptă și prealabilă despăgubire.

Avea dobîndită licit nu poate fi confiscată. Caracterul licit al dobîndirii se prezumă.

Potrivit dispozițiilor art. 377 Cod civil, proprietarii terenurilor vecine sau ai altor bunuri imobile învecinate, pe lîngă respectarea drepturilor și obligațiilor prevăzute de lege, trebuie să se respecte reciproc. Se consideră vecin orice teren sau alt bun imobil de unde se pot produce influențe reciproce.

În corespundere cu art. 379 alin. (1) Cod civil, proprietarul poate cere interzicerea ridicării sau exploatării unor construcții sau instalații despre care se poate afirma cu certitudine că prezența și utilizarea lor atentează în mod inadmisibil asupra terenului său.

Conform prevederilor art. 374 alin. (1) Cod civil, proprietarul este în drept să-și revendice bunurile aflate în posesiunea nelegitimă a altuia.

Raportînd dispozițiile normelor citate supra la circumstanțele cauzei, Colegiul civil constată că apelantul nu era îndreptățit de a depăși limitele hotarelor terenului său la edificarea construcției litigioase, iar depășirea acestor hotare reprezintă un atentat inadmisibil asupra dreptului de proprietate al intimatului asupra terenului ce-i aparține, la materialele cauzei lipsind vreun înscris ce ar dovedi dreptul apelantului de a edifica construcții pe terenul ce aparține intimatului, un astfel de drept nefiind atribuit acestuia nici de dispozițiile legislației în vigoare.

Prin urmare, dat fiind că apelantul a încălcat limitele hotarului învecinat ce aparține intimatului și a efectuat pe acesta o parte din construcția sa, Colegiul constată că apelantul a încălcat dreptul de proprietate al intimatului care, în aceste circumstanțe și în temeiul normelor citate mai sus este îndreptățit să-și revendice porțiunea de teren ce-i aparține, ocupată ilicit de construcția realizată de apelant.

În consecință, Colegiul constată că soluția primei instanțe privind demolarea construcției în litigiu corespunde cerințelor Legii și, astfel, Colegiul civil a stabilit lipsa temeiurilor pentru anularea acesteia.

La fel, dat fiind că potrivit normelor citate și ale Regulamentului de recepție a construcțiilor și instalațiilor aferente, aprobat prin hotărîrea Guvernului nr. 285 din 23 mai 1996, recepția finală poate viza doar construcțiile edificate licit, condiție ce nu este respectată în cazul dat, Colegiul civil constată că prima instanță corect a dispus anularea procesului-verbal de recepție finală nr. 57 din 05 februarie 2014.

Or, în contextul expus mai sus, este cert că acest proces-verbal viza recepția construcției litigioase construite parțial pe terenul învecinat, în lipsa unui temei justificativ și a acordului proprietarului acestui teren, motiv pentru care legiferarea construcției date contravine cadrului legal citat mai sus.

Mai mult decît atît, potrivit certificatului de urbanism informativ nr. 742/13 din 13 decembrie 2013 procesul-verbal contestat viza recepția unei construcții edificate neautorizat, respectiv în lipsa autorizației de construire, motiv pentru care Colegiul constată că acesta legifera o construcție ilicită, aflată în afara circuitului civil pe motivul construirii neautorizate a acesteia, circumstanță ce confirmă odată în plus legalitatea soluției nominalizate a primei instanțe.

În consecință, Colegiul civil constată că prima instanță just a admis acțiunea inițială înaintată de SRL „Stilhol”.

Cu referire la pretențiile reconvenționale ale apelantului privind anularea actelor, instanța reține că potrivit art. 19 alin. alin. (1)-(3) al Legii cadastrului bunurilor imobile, hotarul fix se stabilește prin marcarea hotarului terenului la fața locului prin puncte de hotar, cu racordarea acestora la punctele de reper sau la obiectele capitale din apropiere.

Hotarul fix se stabilește în baza actului de constatare pe teren, coordonat împreună cu proprietarii terenurilor adiacente. La stabilirea hotarului fix se întocmește în mod obligatoriu planul geometric al terenului.

Hotarul fix se stabilește la cererea și din contul proprietarului de teren.

În speță, apelantul nu a probat nici în prima instanță, nici în instanța de apel că actele contestate sunt în contradicție cu actele ce prevedeau limitele hotarelor terenului intimatului, respectiv că stabilirea acestor limite ar fi în contradicție cu cadrul justificativ ce a determinat amplasarea acestora.

Or, deși apelantul invocă că s-a adresat cu o cerere către SRL „Terralex Grup” privind stabilirea hotarelor terenurilor ce aparțin apelantului și intimatului, acesta nu a prezentat nici în prima instanță, nici în instanța de apel actul întocmit de această societate, astfel încît la dosar lipsesc probe ce ar dovedi stabilirea eronată a hotarelor și punctelor de cotitură a terenului intimatului, situație ce exclude dreptul instanței de a interveni asupra actelor corespunzătoare.

Or, neexercitarea de către apelant a sarcinii probațiunii, impuse de art. 118 alin. (1) CPC, în vederea probării necorespunderii actelor contestate cerințelor Legii este imputabilă exclusiv acestuia.

Colegiul civil respinge argumentele apelantului referitoare la faptul că actele respective sunt lovite de nulitate pe motiv că au fost întocmite în absența sa, contrar cerințelor art. 19 al Legii cadastrului bunurilor imobile și Instrucțiunii cu privire la modul de elaborare și actualizare a planurilor cadastrale și geometrice, aprobată prin ordinul Agenției Relații Funciare și Cadastru nr. 140 din 06 august 2012, deoarece, deși aceste norme reglementează dreptul proprietarului terenului învecinat de a participa la stabilirea hotarelor terenului învecinat, este cert că pentru anularea actelor întocmite în absența reprezentantului apelantului acesta din urmă are obligația pozitivă de a proba existența dreptului său încălcat pentru a cere anularea actelor corespunzătoare, în timp ce în speță încălcarea prin actele contestate de apelant a vreunui drept al său nu a fost probată în modul stabilit de art. art. 118 alin. (1), 121 și 122 alin. (1) CPC.

Prin urmare, în lipsa unor probe contrare, Colegiu civil conchide că actele contestate de apelant corespund situației de fapt și cerințelor normative ce reglementează stabilirea în natură a hotarului terenului intimatului.

În această ordine de idei, instanța de apel respinge și argumentele apelantului referitoare la faptul că argumentele sale sunt confirmate în ordinea stabilită de art. 123 alin. (6) CPC, deoarece în speță această normă nu este aplicabilă în contextul în care necorespunderea hotarelor stabilite prin actele contestate de apelant situației de fapt și depășirea limitelor hotarului terenului intimatului din contul terenului apelantului pot fi probate, conform art. 19 al Legii cadastrului bunurilor imobile și art. 122 alin. (1) CPC, doar prin înscrisuri, norma procedurală invocată excluzând posibilitatea invocării ca temei de probă poziția pasivă a intimatului asupra aspectului invocat.

Colegiul civil respinge și argumentele apelantului referitoare la faptul că soluția primei instanțe îi lezează dreptul de proprietate garantat de art. 1 al Primului Protocol la CEDO, deoarece această normă oferă protecție doar proprietății dobândite licit, iar în speță, din cele expuse mai sus, apelantul a edificat, în lipsa unui temei juridic concludent, o parte din depozitul său pe terenul învecinat ce aparține intimatului, astfel încât drepturile dobândite de apelant nu pot fi protejate de norma invocată de acesta, deoarece au fost dobândite în lipsa unui temei legal din contul proprietății intimatului, care și este persoana îndreptățită de a beneficia de protecția oferită de norma susmenționată în detrimentul dreptului ilicit dobândit de apelant.

De asemenea, Colegiul civil respinge argumentele apelantului referitoare la tardivitatea acțiunii înaintate de intimat pe motiv că despre depășirea hotarelor sale acesta a cunoscut anterior adresării către Primăria mun. Chișinău cu solicitarea de oferire a informațiilor, deoarece potrivit art. 272 alin. (2) Cod civil, termenul de prescripție în privința procesului-verbal cu privire la contravenție începe a curge pentru intimat de la data la care acesta a luat cunoștință cu actul dat, în timp ce la materialele cauzei lipsesc probe ce ar dovedi că intimatul a luat cunoștință cu procesul-verbal de recepție finală contestat anterior datei indicate de acesta, motiv pentru care în speță nu există temeiuri pentru aplicarea prescripției în privința pretenției corespunzătoare a intimatului.

Or, cunoștința faptului depășirii de către apelant prin construcția edificată a limitelor hotarului terenului intimatului nu denotă că acesta din urmă a cunoscut și despre recepția finală a construcției respective, la efectuarea căreia nu a participat și, astfel, în speță termenul de prescripție nu a fost omis de către intimat.

Colegiul civil respinge și argumentele apelantului cu referire la posibilitatea reconfigurării terenurilor apelantului și al intimatului, deoarece această cerință rezidă din construcția ilicită realizată de apelant pe terenul învecinat, al cărei demolare urmează a fi realizată, motiv pentru care instanța conchide că în speță lipsesc temeiuri legale pentru a obliga intimatul să-și modifice parametrii terenului aflat în proprietatea sa, un temei legal pentru obligarea acestuia de a acționa astfel, în speță, lipsind.

Astfel, din considerentele menționate și având în vedere că hotărârea primei instanțe este întemeiată și legală, iar argumentele invocate de către apelant sunt nefondate și combătute integral prin constatările expuse mai sus, Colegiul civil și de contencios administrativ al Curții de Apel Chișinău ajunge la concluzia de a respinge apelul declarat și a menține hotărârea primei instanțe.

În conformitate cu art. art. 385 alin. (1) lit. a), 389-390 Codul de procedură civilă, Colegiul civil și de contencios administrativ al Curții de Apel Chișinău,

d e c i d e:

Se respinge apelul declarat de avocatul XXXXXXXXXXXX în interesele Societății cu Răspundere Limitată „Spandor”.

Se menține hotărârea Judecătoriai Chișinău (sediul Centru) din 27 februarie 2017, în pricina civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Societatea cu răspundere limitată „Stilhol” împotriva Primăriei mun. Chișinău și societatea cu răspundere limitată „Spandor” cu privire la anularea actului administrativ și demolarea construcției, și cererea reconvențională înaintată de Societatea cu Răspundere Limitată „Spandor” împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Stilhol” și Întreprinderea de Stat „Cadastru” cu privire la reconfigurarea terenurilor cu păstrarea suprafeței acestora.

Decizia rămâne definitivă în momentul pronunțării, însă poate fi atacată cu recurs la Curtea Supremă de Justiție în termen de 2 luni de la data comunicării deciziei integrale, prin intermediul Curții Supreme de Justiție.

Președintele ședinței,  
Judecătorul

Iulia Cimpoi

Judecătorii

Ion Secieru

