



DEPUTAT ÎN PARLAMENTUL REPUBLICII MOLDOVA

MD-2073, Chișinău, bd. Ștefan cel Mare nr.105

www.parlament.md

19 decembrie 2012

FLD Nr. 404

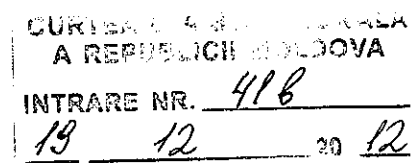
Curtea Constituțională a Republicii Moldova

str.Alexandru Lăpușeanu nr. 28,
Chișinău MD 2004,
Republica Moldova

SESIZARE

prezentată în conformitate cu articolul 25 alin.(1) lit.g) din Legea nr.317-XIII din 13 decembrie 1994 cu privire la Curtea Constituțională și articolele 38 alin.(1) lit.g) și 39 din Codul Jurisdicției Constituționale nr.502-XIII din 16 iunie 1995

Tudor DELIU
Deputat în Parlament



I. AUTORUL SESIZĂRII

Tudor DELIU

Deputat în Parlament

Bd.Ștefan cel Mare nr.105, mun.Chișinău, MD-2073

Tel: (+373 22) 268119; Fax: (+373 22) 268431

II. OBIECTUL SESIZĂRII

1. Prin prezenta sesizare și în temeiul articolelor 25 alin.(1) lit.g) din Legea cu privire la Curtea Constituțională și 38 alin.(1) lit.g) din Codul jurisdicției constituționale, solicit Înaltei Curți de Jurisdicție Constituțională interpretarea articolului 46 alin.(5) din Constituție, potrivit căruia: **“Dreptul de proprietate privată obligă la respectarea sarcinilor privind protecția mediului înconjurător și asigurarea bunei vecinătăți, precum și la respectarea celorlalte sarcini care, potrivit legii, revin proprietarului.”**

III. LEGISLAȚIA PERTINENTĂ

2. Prevederile relevante ale Constituției Republicii Moldova (M.O. nr.1/1, 1994) sînt următoarele:

Articolul 1

Statul Republica Moldova

[...] (3) Republica Moldova este un stat de drept, democratic, în care demnitatea omului, drepturile și libertățile lui, libera dezvoltare a personalității umane, dreptatea și pluralismul politic reprezintă valori supreme și sînt garantate.

Articolul 4

Drepturile și libertățile omului

(1) Dispozițiile constituționale privind drepturile și libertățile omului se interpretează și se aplică în concordanță cu Declarația Universală a Drepturilor Omului, cu pactele și cu celelalte tratate la care Republica Moldova este parte.

(2) Dacă există neconcordanțe între pactele și tratatele privitoare la drepturile fundamentale ale omului la care Republica Moldova este parte și legile ei interne, prioritate au reglementările internaționale.

Articolul 7

Constituția, Lege Supremă

Constituția Republicii Moldova este Legea ei Supremă. Nici o lege și nici un alt act juridic care contravine prevederilor Constituției nu are putere juridică.

Articolul 9

Principiile fundamentale privind proprietatea

(1) Proprietatea este public și privată. Ea se constituie din bunuri materiale și intelectuale.

(2) Proprietatea nu poate fi folosită în detrimental drepturilor, libertăților și demnității omului. [...]

Articolul 15

Universalitatea

Cetățenii Republicii Moldova beneficiază de drepturile și de libertățile consacrate prin Constituție și prin alte legi și au obligațiile prevăzute de acestea.

Articolul 16

Egalitatea

(1) Respectarea și ocrotirea persoanei constituie o îndatorire primordială a statului.

(2) Toți cetățenii Republicii Moldova sînt egali în fața legii și a autorităților publice, fără deosebire de rasă, naționalitate, origine etnică, limbă, religie, sex, opinie, apartenență politică, avere sau de origine socială.

Articolul 24

Dreptul la viață și la integritate fizică și psihică

(1) Statul garantează fiecărui om dreptul la viață și la integritate fizică și psihică. [...]

Articolul 28

Viața intimă, familială și privată

Statul respectă și ocrotește viața intimă, familială și privată.

Articolul 29

Inviolabilitatea domiciliului

(1) Domiciliul și reședința sînt inviolabile. Nimeni nu poate pătrunde sau rămîne în domiciliul sau în reședința unei persoane fără consimțămîntul acesteia. [...]

Articolul 46

Dreptul la proprietate privată și protecția acesteia

(1) Dreptul la proprietate privată, precum și creanțele asupra statului sînt garantate.

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

(3) Avera dobîndită licit nu poate fi confiscată. Caracterul licit al dobîndirii se prezumă.

(4) Bunurile destinate, folosite sau rezultate din infracțiuni ori contravenții pot fi confiscate numai în condițiile legii.

(5) Dreptul de proprietate privată obligă la respectarea sarcinilor privind protecția mediului înconjurător și asigurarea bunei vecinătăți, precum și la respectarea celorlalte sarcini care, potrivit legii, revin proprietarului.

(6) Dreptul la moștenire a proprietății private este garantat.

Articolul 54

Restrîngerea exercițiului unor drepturi sau al unor libertăți

[...] (2) Exercițiul drepturilor și libertăților nu poate fi supus altor restrîngeri decît celor prevăzute de lege, care corespund normelor unanim recunoscute ale dreptului internațional și sînt necesare în interesele securității naționale, integrității teritoriale, bunăstării economice a țării, ordinii publice, în scopul prevenirii tulburărilor în masă și infracțiunilor, protejării drepturilor, libertăților și demnității altor persoane, împiedicării divulgării informațiilor confidențiale sau garantării autorității și imparțialității justiției. [...]

Articolul 55

Exercitarea drepturilor și a libertăților

Orice persoană își exercită drepturile și libertățile constituționale cu bună-credință, fără să încalce drepturile și libertățile altora.

Articolul 127

Proprietatea

(1) Statul ocrotește proprietatea.

(2) Statul garantează realizarea dreptului de proprietate în formele solicitate de titular, dacă acestea nu vin în contradicție cu interesele societății. [...]

3. Prevederile relevante ale Convenției Europene pentru Apărarea Drepturilor Omului și a Libertăților Fundamentale, amendată prin protocoalele adiționale la această convenție (încheiată la Roma la 4 noiembrie 1950 și ratificată de Republica Moldova prin Hotărîrea Parlamentului nr. 1298-XIII din 24 iulie 1997, M.O. nr.54-55/502, 1997), în continuare – "Convenția Europeană", sînt următoarele:

Articolul 8

Dreptul la respectarea vieții private și de familie

1. Orice persoană are dreptul la respectarea vieții sale private și de familie, a domiciliului său și a corespondenței sale.

2. Nu este admis amestecul unei autorități publice în exercitarea acestui drept decît în măsura în care acest amestec este prevăzut de lege și dacă constituie o măsură care, într-o societate democratică,

este necesară pentru securitatea națională, siguranța publică, bunăstarea economică a țării, apărarea ordinii și prevenirii faptelor penale, protejarea sănătății sau a moralei, ori protejarea drepturilor și libertăților altora.

Articolul 1 din Protocolul adițional nr.1

Protecția proprietății

Orice persoană fizică sau juridică are dreptul la respectarea bunurilor sale. Nimeni nu poate fi lipsit de proprietatea sa decât pentru cauză de utilitate publică și în condițiile prevăzute de lege și de principiile generale ale dreptului internațional.

Dispozițiile precedente nu aduc atingere dreptului Statelor de a adopta legile pe care le consideră necesare reglementării folosirii bunurilor conform interesului general sau pentru a asigura plata impozitelor ori a altor contribuții, sau a amenzilor.

4. Prevederile relevante ale Declarației Universale a Drepturilor Omului (adoptată de Adunarea Generală a Organizației Națiunilor Unite la 10 decembrie 1948, la care Republica Moldova a aderat prin Hotărârea Parlamentului nr. 217-XII din 28 iulie 1990, B.Of. nr.008, 1990), în continuare – “*Declarația universală*”, sînt următoarele:

Articolul 1

Orice persoană are dreptul la proprietate, atât singură, cât și în asociație cu alții. Nimeni nu poate fi lipsit în mod arbitrar de proprietatea sa.

Articolul 29

Orice persoană are îndatoriri față de colectivitate, deoarece numai în cadrul acesteia este posibilă dezvoltarea liberă și deplină a personalității sale. În exercitarea drepturilor și libertăților sale, fiecare om nu este supus decât numai îngrădirilor stabilite prin lege, exclusiv în scopul de a asigura cuvenita recunoaștere și respectare a drepturilor și libertăților altora și ca să fie satisfăcute justele cerințe ale moralei, ordinii publice și bunăstării generale într-o societate democratică.

5. Prevederile relevante din Codul Civil al Republicii Moldova nr.1107-XV din 6 iunie 2002 (M.O. 82-86, 2002) sînt următoarele:

Articolul 315

Conținutul dreptului de proprietate

- (1) Proprietarul are drept de posesiune, de folosință și de dispoziție asupra bunului.*
- (2) Dreptul de proprietate este perpetuu.*
- (3) Dreptul de proprietate poate fi limitat prin lege sau de drepturile unui terț.*
- (4) Dreptul de folosință include și libertatea persoanei de a nu folosi bunul. Poate fi instituită prin lege obligația de folosire dacă nefolosirea bunurilor ar contraveni intereselor publice. În acest caz, proprietarul poate fi obligat fie să folosească el însuși bunul ori să-l dea în folosință unor terți în schimbul unei contraprestații corespunzătoare.*
- (5) Particularitățile dreptului de folosință a terenurilor agricole se stabilesc prin lege.*
- (6) Proprietarul este obligat să îngrijească și să întrețină bunul ce-i aparține dacă legea sau contractul nu prevede altfel.*

Articolul 316

Garantarea dreptului de proprietate

- (1) Proprietatea este, în condițiile legii, inviolabilă.*
- (2) Dreptul de proprietate este garantat. Nimeni nu poate fi silit a ceda proprietatea sa, afară numai pentru cauză de utilitate publică pentru o dreaptă și prealabilă despăgubire. Exproprierea se efectuează în condițiile legii.*
- (3) Pentru lucrări de interes general, autoritatea publică poate folosi solul oricărei proprietăți imobiliare cu obligația de a despăgubi proprietarul pentru daunele aduse solului, plantațiilor sau construcțiilor, precum și pentru alte daune imputabile ei.*
- (4) Despăgubirile prevăzute la alin.(2) și (3) se determină de comun acord cu proprietarul sau, în caz de divergență, prin hotărîre judecătorească. În acest caz, decizia de retragere a bunurilor din proprietatea persoanei nu poate fi executată pînă la rămînerea definitivă a hotărîrii judecătorești. [...]*

Articolul 377

Obligația de respect reciproc

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 reciproce.

Articolul 378

Influența vecină admisibilă

(1) Proprietarul terenului sau al unui alt bun imobil nu poate interzice influența pe care o exercită asupra bunului său gazul, aburul, mirosul, funinginea, fumul, zgomotul, căldura, vibrația sau o altă influență similară provenită din terenul vecin dacă nu împiedică proprietarul în folosirea bunului sau dacă încalcă nesemnificativ dreptul acestuia.

(2) Dispozițiile alin.(1) se aplică și în cazul în care influența este considerabilă, dar este produsă de folosirea obișnuită a unui alt teren și nu poate fi înlăturată prin măsuri justificate economic. Dacă este obligat să suporte o asemenea influență și dacă aceasta depășește folosirea recunoscută obișnuită în localitatea respectivă și limitele economice admisibile, proprietarul poate cere proprietarului de teren care cauzează influența o compensație corespunzătoare în formă bănească.

Articolul 379

Atentarea inadmisibilă

(1) 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.

(2) Dacă construcția sau instalația a fost ridicată respectându-se distanța 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 380

Cererea de înlăturare a pericolului de prăbușire

Dacă există pericolul prăbușirii construcției de pe terenul vecin peste terenul său, proprietarul poate cere vecinului să ia măsurile necesare pentru prevenirea acestui pericol.

Articolul 389

Distanța pentru construcții, lucrări și plantații

(1) Orice construcție, lucrare sau plantație se poate face de către proprietarul terenului numai cu respectarea unei distanțe minime față de linia de hotar, conform legii, regulamentului de urbanism sau, în lipsă, conform obiceiului locului, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin.

(2) Arborii, cu excepția celor mai mici de doi metri, a plantațiilor și a gardurilor vii, trebuie sădiți la distanța stipulată de lege, de regulamentul de urbanism sau de obiceiul locului, dar care să nu fie mai mică de 2 metri de linia de hotar.

(3) În caz de nerespectare a distanței prevăzute la alin. (1) și (2), proprietarul vecin este îndreptățit să ceară scoaterea ori tăierea la înălțimea cuvenită a arborilor, plantațiilor ori gardurilor pe cheltuiala proprietarului terenului pe care acestea sînt ridicate.

Articolul 391

Accesul pe terenul altuia

(1) Orice proprietar este obligat ca, după primirea unui aviz scris sau verbal, să permită vecinului accesul pe teritoriul său, după caz, pentru efectuarea și întreținerea unei construcții, plantații și efectuarea unor alte lucrări pe terenul vecin.

(2) Proprietarul care este obligat să permită accesul pe teritoriul său are dreptul la compensarea prejudiciului cauzat doar prin acest fapt și la restabilirea terenului în starea anterioară.

(3) În cazul în care, datorită unei forțe naturale sau forțe majore, un bun a pătruns pe un teren străin sau a fost transportat acolo, proprietarul terenului trebuie să permită căutarea și ridicarea bunului, dacă nu a purces el însuși la căutare sau nu-l restituie. Bunul continuă să aparțină proprietarului său, cu excepția cazului cînd acesta renunță la el. Proprietarul terenului poate cere ridicarea bunului străin și aducerea terenului în situația anterioară.

(4) Proprietarul terenului care efectuează și întreține construcții, plantații sau execută alte lucrări pe teritoriul său nu are dreptul să pericliteze terenul vecin sau să compromită trăinicia construcțiilor, lucrărilor sau plantațiilor situate pe acesta.

IV. EXPUNEREA ARGUMENTELOR ADUSE ÎN SPRIJINUL OBIECTULUI SESIZĂRII

6. Prerogativa cu care a fost învestită Curtea Constituțională prin articolul 135 alin.(1) lit.b) din Constituție, presupune stabilirea sensului autentic și deplin al normelor constituționale, care poate fi realizată prin interpretarea textuală sau funcțională, în măsura în care poate fi dedusă din textul Constituției, ținând cont de caracterul generic al normei, situațiile concrete pe care legiuitorul nu le-a prevăzut sau nu avea cum să le prevadă la momentul elaborării normei, reglementările ulterioare (conexe sau chiar contradictorii), situațiile complexe în care norma trebuie aplicată etc.

7. În linii generale, obiectul sesizării se referă la un ansamblu de elemente și principii cu valoare constituțională interconexate, precum protecția și limitele proprietății, dreptul la viață privată și inviolabilitatea domiciliului, asigurarea bunei vecinătăți și securitatea raporturilor juridice.

8. Raportînd obiectul sesizării la dispozițiile Legii Supreme, constatăm că art.46 din Constituție *garantează dreptul la proprietatea privată și protecția acesteia, precum și obligă la asigurarea bunei vecinătăți*. Prin conținutul său el exclude posibilitatea îngrădirii, prin utilizarea pîrghiilor economice și sociale, a dreptului la proprietatea privată. Consacrîndu-l ca instituție juridică și ca unul din drepturile fundamentale ale persoanei, dispozițiile acestui articol obligă statul și ceilalți subiecți de drept să respecte proprietatea și buna vecinătate și să se abțină de la orice acțiune ce ar aduce atingere acestor drepturi cu valență constituțională.

9. Conform dispozițiilor generale privind proprietatea (art.127 din Constituție), dreptul la proprietate este garantat titularilor, dacă acesta nu vine în contradicție cu interesele societății. Cadrul juridic concret al protecției dreptului la proprietate este determinat de conținutul și limitele proprietății, sarcină care, potrivit art.46 alin.(2), (4) și (5) din Constituție, este de competența legislativului.

10. Legislativul însă nu este liber în acțiunile sale. Pe de o parte, el trebuie să se conducă de interesul colectivității sau al membrilor acesteia, care nu este unica bază a restricției impuse proprietarului, iar, pe de altă parte, limita admisibilă a unei restricții sociale trebuie să fie determinată de asigurarea existenței dreptului la proprietatea privată, prevăzut de art.46 alin.(1) din Constituție. Astfel, dispozițiile alin.(1) garantează dreptul la proprietate, iar dispozițiile alin.(5) impun o obligație socială, formînd un tot întreg, indisolubil, care determină existența unui echilibru. În contextul problemei abordate în sesizare, în jurisprudența sa Curtea Constituțională a statuat că legislativul poate să instituie norme de reglementare a proprietății, pornind de la sarcinile privind protecția și asigurarea bunei vecinătăți prevăzute de art.46 alin.(5) din Constituție.

11. Dreptul de proprietate este după conținutul său cel mai larg drept real, care conferă titularului dominația totală asupra bunurilor sale. Legislația civilă statuează că proprietatea este dreptul pe care îl are cineva de a se bucura și a dispune de lucru în mod exclusiv și absolut, însă în limitele determinate de lege. Dreptul de proprietate constituie o realitate juridică garantată de art.46 din Legea fundamentală, art.315-316 din Codul Civil și protejată de art.1 din Protocolul nr.1 al Convenției pentru apărarea drepturilor omului și a libertăților fundamentale.

12. Potrivit alin.(2) art.127 din Legea Supremă, *statul garantează realizarea dreptului de proprietate în formele solicitate de titular, dacă acestea nu vin în contradicție cu interesele societății*. Mai mult ca atât, unul dintre principiile fundamentale privind proprietatea constă în faptul că *proprietatea nu poate fi folosită în detrimentul drepturilor, libertăților și demnității omului* (alin.(2) art.9 al Constituției). În virtutea dreptului de proprietate, proprietarul este îndreptățit să efectueze cu bunurile sale, în principiu, orice acțiuni, dar realizarea prerogativelor proprietarilor în deplinătatea lor poate să se reflecte negativ asupra intereselor altor membri ai societății, precum și asupra societății în întregime.

13. Din aceste considerente, legiuitorul a recurs la stabilirea unor îngrădiri în exercitarea dreptului de proprietate. Scopul principal în stabilirea acestor îngrădiri constă în crearea condițiilor necesare pentru a face posibilă o conlocuire a membrilor societății. Importanța existenței unor asemenea reglementări constă în stabilirea unor limite normale de exercitare a dreptului de proprietate pentru a asigura buna vecinătate.

14. În aceste condiții și în corespundere cu art.46 alin.(5) din Legea fundamentală, ***dreptul de proprietate privată obligă la respectarea sarcinilor privind protecția mediului înconjurător și asigurarea bunei vecinătăți, precum și la respectarea celorlalte sarcini care, potrivit legii, revin proprietarului***. De asemenea, art.315 alin.(3) din Codul civil stipulează că dreptul de proprietate poate fi limitat prin lege sau de drepturile unui terț.

15. Aceasta înseamnă că proprietarul poate să săvârșească cu bunurile sale orice acțiuni, precum înstrăinarea, transmiterea lor în posesie și folosință, să le dea în gaj sau să le greveze cu alte drepturi reale, dar cu respectarea unor condiții: (a) actele să nu contravină legii; și (b) **să nu fie încălcate drepturile persoanelor terțe**. Aceste restricții sunt doar o încercare minimă a legiuitorului de a limita dreptul proprietarului și de a evita încălcarea drepturilor persoanelor terțe. Limitarea (îngrădirea) dreptului de proprietate reprezintă o restrângere a proprietarului în realizarea atributelor dreptului de proprietate, care se instituie cu scopul garantării drepturilor și intereselor legitime ale altor persoane (în speță drepturile vecinilor).

16. Scopul principal al reglementării raporturilor de vecinătate constă în crearea condițiilor adecvate pentru a face posibilă conlocuirea vecinilor și evitarea conflictelor care pot apărea în legătură cu exercitarea dreptului de proprietate de către fiecare titular în parte. Dreptul de vecinătate reprezintă o limitare legală a dreptului de proprietate, a cărui sferă de aplicare este redusă. Aceasta se explică prin faptul că normele dreptului de vecinătate sunt aplicabile numai proprietarilor de terenuri sau de bunuri imobile vecine. Astfel, vecinătatea este o stare de fapt care generează anumite drepturi și obligații pentru proprietarii terenurilor sau ai altor bunuri imobile de unde se pot produce influențe reciproce.

17. În virtutea vecinătății, proprietarii terenurilor sau a altor bunuri imobile sunt împovărați cu anumite obligații și înzestrați cu anumite drepturi, care rezultă din aflarea acestora în apropiere unul față de altul sau la distanțe de unde se pot produce influențe reciproce. Astfel, proprietarii vecini au obligația de a se folosi de terenurile lor sau de alte bunuri imobile în așa fel încât să nu se prejudicieze. Libertatea fiecărui proprietar încetează acolo unde începe vătămarea celuilalt proprietar. Orice drept este restrâns prin libertatea altuia, orice drept este o atingere adusă libertății altuia.

18. Principiul asigurării bunei vecinătăți, după reglementarea constituțională, a dobândit o nuanțare organică detaliată în cadrul Codului civil. De menționat că, din esența dreptului de vecinătate și din contextul reglementării acestuia atât în Constituție, cât și în Codul civil

rezultă legătura indispensabilă a acestui drept cu dreptul de proprietate. În baza dreptului de proprietate, titularul acestuia dispune de prerogativele de a efectua cu bunurile sale orice fel de acțiuni, cu excepția celor interzise expres de lege. Totuși, proprietarul nu poate efectua acțiuni care să limiteze sau să afecteze drepturile unor alte persoane, existând îngrădirile constituționale enunțate în acest sens, una dintre care fiind respectarea drepturilor vecinului.

19. În continuarea ideii prefigurate, considerăm că este necesară tratarea mai detaliată a legăturii dintre capitolul apărării dreptului de proprietate și cel al dreptului de vecinătate, precum și a dreptului la viața privată și inviolabilitatea domiciliului, delimitate în Codul civil, raportată și la practica judiciară existentă atât la nivel național cât și internațional.

20. Principiul asigurării bunei vecinătăți subliniază faptul că exercitarea dreptului de proprietate, de altfel ca și a altor drepturi, trebuie realizată în cadrul unor coordonate morale, juridice, sociale etc. Declarația Drepturilor Omului și ale Cetățeanului (Franța, 1789) prevede la articolul 4 că „*libertatea constă în a putea face tot ceea ce nu dăunează altuia: astfel, exercițiul drepturilor naturale ale fiecărui om nu are alte limite decât cele care asigură celorlalți membri ai societății să se bucure de aceleași drepturi*”.

21. Raporturile de vecinătate, existente într-un număr impunător ca și cel al situațiilor dificile pe care le înglobează, finalizează deseori cu conflicte, între deținătorii de terenuri și de alte imobile vecine. În exercitarea drepturilor asupra bunurilor lor, proprietarii vecini sînt nevoiți să suporte diferite situații nefavorabile, fiind limitați în exploatarea deplină a proprietății ce le aparține. Diversificarea raporturilor de proprietate și intensificarea lor pun noi probleme în fața celor care le reglementează. O astfel de problemă, care se impune, este a dreptului de vecinătate. Abordarea acestei instituții de drept civil este condiționată de dezvoltarea pieței imobiliare, care pune noi sarcini în fața legii în vederea reglementării raporturilor dintre proprietarii unor imobile învecinate.

22. Corelativ dreptului de proprietate, statului îi revine obligația de ocrotire a proprietății indiferent de titularul ei, iar ocrotirea acesteia este una din valorile majore ale unui stat de drept. Pe de altă parte, dreptul de proprietate nu este un drept absolut, ci comportă anumite limitări. Normele fundamentale reglementează cîteva limitări ale dreptului de proprietate. Aceste limitări se pot grupa în două categorii, și anume limitări *in rem* (referitoare la bunuri) și limitări *in personam* (referitoare la persoane).

23. Limitările *in rem*, prevăzute de Legea fundamentală sunt următoarele: bunurile care constituie obiect exclusiv al proprietății publice, exproprierea, lucrările de interes general, averea dobîndită licit care nu poate fi confiscată. Limitările *in personam*, stabilite prin Constituție sunt: obligația proprietarului de a respecta normele prevăzute de lege sau obiceiul locului referitoare la protecția mediului înconjurător, asigurării bunei vecinătăți și a respectării celorlalte sarcini prevăzute de aceste norme pentru proprietar, cum ar fi respectarea dreptului la viață privată și inviolabilitatea domiciliului altor persoane.

24. Buna vecinătate este reprezentată de două îndatoriri. Prima se referă la faptul că proprietarul unui imobil nu trebuie să-l prejudicieze pe vecinul său, iar a doua se referă la faptul că acesta nu trebuie să-l incomodeze într-un mod intolerabil pe vecin. Dreptul fiecăruia de a uza sau chiar a abuza de proprietatea sa, găsește limita naturală și legală în dreptul proprietății altuia. Îndată ce se recunoaște că un proprietar a prejudiciat proprietatea altuia prin lucrările de folosință făcute pe proprietatea sa, ia naștere ideea responsabilității acestuia, existînd posibilitatea unei acțiuni în daune-interese.

25. Odată cu revoluția industrială și cea a construcțiilor au început să se producă rupturi în echilibrul raporturilor de vecinătate prin aceea că au început să se construiască „așezări” industriale și diferite construcții neproporționale după dimensiuni cu cele existente anterior. Problema persistă deoarece în principiu nu se poate găsi nici o vină proprietarului acestora deoarece el respectă într-un mod sau altul reglementările legii în vigoare, nu se manifesta neglijent sau imprudent, ci își exercita dreptul său. Cu toate acestea proprietarii vecini suferă prejudicii și inconveniente anormale de vecinătate.

26. Datorită acestor inconveniente jurisprudența franceză a formulat principiul unei responsabilități particulare. Aceasta a precizat, de asemenea, anumite aplicații practice ale acestei forme de răspundere și anume: prejudiciul cauzat prin vecinătatea cu o „așezare” industrială, cu un spital, școală, cu un complex locativ într-o zonă rezidențială sau cu executarea unor lucrări publice.

27. Inconveniente legate de vecinătate se împart în două categorii. Prima se referă la cele cauzate prin exercitarea dreptului de proprietate fără depășirea limitelor materiale ale fondului, de exemplu ridicarea unei construcții pe propriul teren și care cauzează datorită trepidațiilor existente în procesul de construcție, precum și/sau nerespectarea distanțelor minime, anumite inconveniente fondului vecin. Cea de-a doua categorie privește inconveniente cauzate prin depășirea limitelor propriului fond și introducerea unor elemente materiale în subsolul, solul sau spațiul suprapus fondurilor vecine, ca de exemplu substanțe chimice, fum, zgomote, pericol de prăbușire etc.

28. Deoarece pentru inconveniente de vecinătate există uneori o răspundere difuză s-a pus problema dacă așa numitele fapte justificative pot fi invocate de pretinsul proprietar responsabil. Dacă de exemplu proprietarul unui imobil obține autorizația administrativă va fi el oare exonerat de răspunderea civilă față de vecini? Considerăm că nu, deoarece existența acestei autorizații îl pune la adăpost doar de răspunderea penală, administrativă sau contravențională și nu de cea civilă.

29. Pentru a se angaja răspunderea pentru inconveniente anormale de vecinătate trebuie să existe un prejudiciu rezultat din caracterul anormal al tulburării care să aibă ca efect diminuarea proprietății lor. De asemenea el trebuie să fie un prejudiciu continuu, deci cu un caracter de permanență. Se includ aici pericolul de prăbușire prin nerespectarea distanței minime între construcții, poluarea (inclusiv cea vizuală) și alte surse de incomoditate, care fac de fapt ca însăși conceptul de „vecinătate” să dobândească noi dimensiuni, reflectându-și consecințele și sub alte aspecte decât cele de ordin geografic.

30. Fundamentul pentru tulburările (anormale) de vecinătate este axat pe ideea că viața în societate impune suportarea unor inconveniente normale decurgând din starea de vecinătate, că există o serie de poluări și daune admisibile până la un anumit prag care variază în funcție de loc și timp. Dincolo de aceste limite, trebuie să intervine responsabilitatea civilă, se naște dreptul la reparație, făcându-se trecerea de la un inconvenient normal la unul anormal de vecinătate.

31. Recursul la o asemenea cale are avantajul de a dispensa reclamantul de dificila probă a existenței unei culpe, dar, mai ales, grație multiplelor divergențe doctrinale, jurisprudența din țările occidentale a admis că tulburările pot rezulta și din exercițiul legitim al dreptului de proprietate, nu numai dintr-un exercițiu culpabil. Astfel, spre exemplu, aflarea în

imediată apropiere de casa privată a unui complex de blocuri locative, chiar dacă nu este abuziv antrenează răspunderea autorului pentru crearea fricii permanente legată de prăbușirea acestor construcții mari.

32. Asemenea neajunsuri excesive, pe care aceștia nu trebuie să le sufere, dau naștere unei obligații de garanție sub forma unei răspunderi fără culpă. Așadar, dreptul la despăgubire își găsește fundamentul juridic nu în conduita autorului daunei, ci în dreptul fiecăruia de a nu fi privat, în tot sau în parte, de valoarea unui bun ori a unei situații și de avantajele trase de aici.

33. Caracterile obiective ținând de anormalitatea pagubei, sunt în funcție de timp și gravitate. Astfel, o durată permanentă, fie pentru că este definitivă și perpetuă, fie că se prelungește ori se reînnoiește devine motiv pentru despăgubire. Dar este necesar, de asemenea, caracterul obiectiv legat de gravitate, întrucât numai reunirea celor două elemente naște dreptul de despăgubire. Gravitatea se definește printr-o unitate de măsură, apreciindu-se că pentru a fi sancționate, tulburările de vecinătate nu trebuie să fie neapărat excesive, este suficient să fie anormale. Caracteristicile subiective țin de situația personală a victimei, avându-se în vedere locul pagubei și profilul economic și social al acesteia.

34. În raport cu interpretarea obiectului sesizării, prezintă interes și concluziile neunitare din practica judiciară, cum ar fi cele din Nota informativă privind generalizarea practicii judiciare de aplicare a legislației ce reglementează dreptul de vecinătate, efectuată de Colegiul Civil și contencios administrativ al CSJ și concluziile descrise în Revista privind practica aplicării de către instanțele judecătorești a legislației civile referitoare la dreptul de vecinătate (Buletinul CSJ a RM 11/7, 2007).

35. Astfel, practica judecătorească califică și percepe diferit noțiunile privind aplicarea art.377 din Codul civil (obligarea respectului reciproc), art.378 din Codul civil (influența vecină admisibilă) și art.379 din Codul civil (atentarea inadmisibilă).

36. Spre exemplu prin *atentare inadmisibilă*, instanțele judecătorești înțeleg imixtiunea exercitată prin lucrările menționate asupra unuia din atributele dreptului de proprietate al vecinului, care nu poate fi primită, acceptată în condițiile de normalitate a relațiilor de conviețuire socială. Nu sunt considerate circumstanțe justificative ale atentării inadmisibile asupra terenului vecin, în particular: crearea prin construcție a unei umbre pe teritoriul vecinului, limitarea dreptului de servitute a vecinului asupra terenului aservit prin faptul construirii. De asemenea, nu sunt considerate în calitate de circumstanțe justificative ale atentării inadmisibile asupra imobilului locativ al vecinului următoarele circumstanțe: lucrările de reparație curentă, restaurare, conservare a clădirilor cu condiția menținerii aceleiași funcții și suprafeței la sol, inferioare și exterioare (tencuieli, placaje), prin care nu se modifică elementele constructive etc. *Per a contrario*, pot fi considerate ca exemple de atentare inadmisibilă: afectarea structurii de rezistentă a clădirii prin modificarea plasamentului unui perete în cadrul apartamentului unui locatar, depășirea distanței de la hotar stabilită de lege (art.389 alin.(1) CC) etc.

37. Nota informativă privind generalizarea practicii judiciare de aplicare a legislației ce reglementează dreptul de vecinătate, efectuată de Colegiul Civil și contencios administrativ al CSJ, lasă să se înțeleagă faptul că distanța dintre bunuri nu are importanță ci numai posibilitatea influenței reciproce. Pe când într-o cauză civilă (Decizia CC și de CA al CSJ a RM din 25.03.2009 nr.2ra-42/2009) practica judiciară a stabilit că:

“...Conform art.376 alin.(1) Cod civil, dacă dreptul de proprietate este încălcat în alt mod decât cel prin uzurpare sau privare ilicită de posesiune, proprietarul poate cere autorului încetarea încălcării. Conform art.389 alin.(1) Cod civil, orice construcție, lucrare sau plantație se poate face de către proprietarul terenului numai cu respectarea unei distanțe minime față de linia de hotar, conform legii, regulamentului de urbanism sau, în lipsă, conform obiectului locului, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin.

Astfel, după cum s-a menționat și din conținutul rapoartelor de expertiză nr.002107 din 30 mai 2005 și nr.003290 din 15 iunie 2008, rezultă că intimatul construiește o construcție capitală cu două niveluri, situată la o distanță numai de 2.6 m de la construcția recurentei, fapt ce constituie o încălcare a normelor SNIP, care prevăd că distanța minimă între casele, construcțiile auxiliare a unei gospodării și casele, construcțiile auxiliare ale vecinului este de 6 m...”

38. În continuare, necesită a fi clarificate situațiile din practică în raport cu calificarea de către instanțele judecătorești a distanțelor minime pentru construcții, lucrări și plantații. Art.389 din Codul civil stipulează că:

“(1) Orice construcție, lucrare sau plantație se poate face de către proprietarul terenului numai cu respectarea unei distanțe minime față de linia de hotar, conform legii, regulamentului de urbanism sau, în lipsă, conform obiceiului locului, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin.

(2) Arborii, cu excepția celor mai mici de doi metri, a plantațiilor și a gardurilor vii, trebuie sădiți la distanța stipulată de lege, de regulamentul de urbanism sau de obiceiul locului, dar care să nu fie mai mică de 2 metri de linia de hotar.

(3) În caz de nerespectare a distanței prevăzute la alin.(1) și (2), proprietarul vecin este îndreptățit să ceară scoaterea ori tăierea la înălțimea cuvenită a arborilor, plantațiilor ori gardurilor pe cheltuiala proprietarului terenului pe care acestea sînt ridicate.”

39. În acest context nu este clară care sunt acele distanțe minime față de terenurile învecinate și construcțiile de pe acestea, odată ce nici într-un act legislativ sau normativ nu sunt descrise și precizate aceste distanțe. Astfel, instanțele de judecată prin analogia dreptului, aplică față de hotarul vecin distanța minimă ce trebuie a fi respectată de 1 m în cazul construcțiilor, iar pentru arbori, plantații și garduri vii această distanță fiind de 2 m. Situație controversată și paradoxală din punctul nostru de vedere, deoarece dacă e să modelăm un exemplu banal cum ar fi distanța dintre hotarul vecinului și un arbore și distanța dintre 2 construcții învecinate (o casă de locuit și un complex locativ cu 10 etaje spre exemplu), atunci distanțele trebuie să fie în mod evident proporțional diferite. Nu se poate califica distanța între construcții ca fiind respectată dacă este 1m de la hotar și doar cîțiva metri între construcții deoarece, este absolut clar că în caz de prăbușire, imobilul vecin este supus pericolului, nemaivorbind de integritatea fizică a persoanelor ce domiciliază în acest imobil.

40. Respectiv, luînd în considerație că nu există careva normative publicate în modul corespunzător privind distanțele între construcții, și care să fie aprobate cel puțin printr-o hotărîre de Guvern, precum și practica existentă în domeniu, putem deduce că *Regulile normative în domeniul construcției SNIP din 2.07.01-89**, sunt un fel de obicei al locului, deoarece se aplică constant și sunt recunoscute de majoritatea subiecților într-o perioadă relativ lungă de timp.

41. De asemenea, se constată că actele normative în domeniu nu conțin o reglementare clară, concretă, cu privire la zonele de siguranță sau la zonele de protecție, precum și vis-a-vis de distanțele minime față de hotarul vecin și distanțele minime între construcțiile de diferite dimensiuni or, acest aspect prezintă o importanță deosebită nu numai prin prisma garantării dreptului de proprietate privată, ci și a dreptului la ocrotirea sănătății sau a însuși dreptului la viață.

42. În același timp, respectarea drepturilor de vecinătate se manifestă și prin faptul că proprietarul terenului care efectuează și întreține construcții, plantații sau execută alte lucrări pe terenul său nu are dreptul să periclitaze terenul vecin sau să compromită trăinicia construcțiilor, lucrărilor sau plantațiilor situate pe acesta (alin.(4) art.391 din Codul civil). Prin urmare, această normă a raporturilor de vecinătate protejează interesele proprietarului terenului învecinat de a evita prăbușirea construcțiilor sau cauzarea unor alte prejudicii de ordin material.
43. Astfel, reieșind din faptul că majoritatea cererilor de chemare în judecată legate de apărarea dreptului de vecinătate se referă anume la atentarea pretinsă inadmisibilă creată prin edificarea construcțiilor pe terenul vecin, un aspect important legat de această categorie de dosare îl constituie și problematica autorizațiilor de construcție, relevanța acestora la soluționarea litigiilor vizate, este sau nu condiționată apărarea dreptului de vecinătate de existența sau inexistența autorizației de construcție și rolul acordului vecinilor la efectuarea unei construcții în eventualitatea unei influențe a construcțiilor asupra proprietății vecinilor.
44. În conformitate cu pct.18 și 19 ale Hotărârii Plenului Curții Supreme de Justiție RM nr.2 din 27.03.2006 *“Cu privire la aplicarea unor dispoziții ale Codului civil și ale altor acte normative referitoare la dreptul de proprietate privată asupra imobilelor, inclusiv asupra construcțiilor anexe”* legalitatea autorizației de construcție a locuinței sau anexelor acesteia trebuie analizată în legătură strânsă cu dreptul de vecinătate. O altă situație apare în cazul în care prin însăși documentația de proiect aprobată și autorizația de construcție respectivă se aduce atingere drepturilor vecinilor.
45. Deoarece normele legislației civile nu stabilesc obligativitatea existenței acordului vecinilor la construire, considerăm că acesta trebuie anexat la actele prezentate organului competent pentru emiterea autorizației dacă prin construcția nouă ar putea fi limitată exercitarea de către vecin a dreptului de proprietate, limitare care poate fi calificată ca „atentare inadmisibilă”.
46. Totodată, niciuna dintre legile speciale în domeniu nu prevăd expres acordarea de despăgubiri în situațiile în care sunt prevăzute limitări ale dreptului de proprietate din cauza construcțiilor vecine. Or, prin această situație, în fapt, se aduce o gravă atingere a propriului drept de proprietate, nu numai prin controlul folosirii bunurilor, ci și prin reducerea considerabilă a valorii economice a terenurilor și construcțiilor afectate de imobilele vecine.
47. Observăm că, obligația despăgubirii proprietarului-vecin pentru restrângerea prerogativelor dreptului său de proprietate nu este reglementată în mod corespunzător la nivelul legilor speciale, acest lucru fiind posibil doar numai prin raportare la prevederile constituționale, cât și față de cele ale Convenției europene a drepturilor omului și libertăților fundamentale. Astfel, potrivit art.1 Protocolul nr.1 al CEDO, orice persoană are dreptul la respectarea bunurilor sale și nimeni nu poate fi lipsit de proprietatea sa, decât pentru cauză de utilitate publică și în condițiile prevăzute de lege și de principiile generale ale dreptului internațional, în acest sens jurisprudența Curții Europene fiind foarte bogată în materia limitării exercitării dreptului de proprietate.
48. Spre exemplu, în cauza *Sporrong și Lonroth contra Suediei*, Curtea a reținut că nu a operat o exproprierie de fapt a proprietarilor, cât timp aceștia puteau să-și folosească bunurile, să le vândă, să le lase moștenire, să le doneze sau să le ipotecheze. Cu toate

acestea, interdicțiile de construire, *pierderea posibilității de a vinde imobilele în condiții normale de piață*, deși lasă intact, din punct de vedere juridic, dreptul celor interesați de a dispune de bunurile lor și de a le folosi, *sunt totuși în măsură să reducă semnificativ posibilitatea practică a acestora de a-l exercita*. În consecință, dreptul de proprietate devine precar, fiind afectat în însăși substanța sa, așa încât interdicțiile arătate se constituie într-o povară specială și excesivă pe care ar putea-o face legitimă numai posibilitatea de a reclama scurtarea duratei interdicției sau aceea de a cere reparații.

49. În lumina celor expuse, și în virtutea faptului că subiectul dreptului de vecinătate coroborat cu dreptul de proprietate întâlnește diferite interpretări în practică, precum și datorită cererilor depuse la Curtea Europeană a Drepturilor Omului de către cetățenii Republicii Moldova (cum ar fi spre exemplu cauza *Petru Calancea c. Moldovei*; sau *Cebotar și Tanasoglo c. Moldovei*, cereri comunicate deja Guvernului prin care Curtea Europeană a subliniat următoarele momente: (a) dacă există o ingerință în dreptul reclamanților la respectarea vieții private și a domiciliului, în sensul art.8 din Convenția Europeană, urmare a permisiunii acordate unui agent economic să construiască un imobil fără respectarea distanței normative; și (b) dacă a fost încălcat dreptul reclamanților la respectarea bunurilor sale, în sensul art.1 Protocolul nr.1 din CEDO), considerăm absolut necesară interpretarea normelor constituționale în raport cu *asigurarea bunei vecinătăți*.

V. CERINȚELE AUTORULUI SESIZĂRII

50. În contextul celor expuse supra și în condițiile în care situațiile descrise ridică serioase probleme de drept, în privința cărora Legea Supremă nu oferă indicii concrete, precum și în temeiul articolelor 25 alin.(1) lit.g) din Legea cu privire la Curtea Constituțională și 38 alin.(1) lit.g) din Codul jurisdicției constituționale, **SOLICIT** Înaltei Curți de Jurisdicție Constituțională:

- (a) acceptarea spre examinare a prezentei sesizări și includerea ei în ordinea de zi;
- (b) interpretarea articolului 46 alin.(5) din Constituție, potrivit căruia: **“Dreptul de proprietate privată obligă la respectarea sarcinilor privind protecția mediului înconjurător și asigurarea bunei vecinătăți, precum și la respectarea celorlalte sarcini care, potrivit legii, revin proprietarului”** prin prisma următoarelor întrebări:

1. Sunt oare aplicabile art.28 și 29 din Constituție situațiilor descrise? Dacă da, există o violare a Articolului 8 din Convenția Europeană prin prisma ingerinței în dreptul la respectarea domiciliului, în cazul în care persistă pericolul prăbușirii unei construcții de pe terenul vecin datorate nerespectării distanței minime între construcții de diferite dimensiuni, astfel viața locatarilor fiind expusă unui pericol inevitabil?

2. În condițiile în care legislația civilă instituie doar criterii generale precum *“încalcă nesemnificativ dreptul proprietarului vecin”*, *„prezența și utilizarea lor atentează în mod inadmisibil asupra terenului său”*, *nerespectarea distanței minime față de linia de hotar sau de construcția vecină, stabilită de lege, regulamentele de urbanism sau, în lipsa acestora, conform obiceiului locului, acestea constituie (a) o încălcare a obligației de respect reciproc, (b) o influență vecină considerabilă sau (c) o atentare inadmisibilă asupra dreptului de proprietate coroborat cu dreptul de vecinătate?*

3. Existența autorizației de construcție eliberată de autoritățile publice locale, garantează oare faptul că dreptul de proprietate și de vecinătate nu poate fi lezat prin noua construcție? De asemenea, existența acestei autorizații îl exonerează de răspunderea civilă (eventuală) pe proprietarul-constructor față de vecini?

4. Obligativitatea existenței acordului vecinului la ridicarea și exploatarea construcției vecine operează numai atunci când aceasta atentează neproportional asupra terenului sau altui imobil vecin (fapt stabilit prin hotărîre judecătorească), sau și în cazul când prin eliberarea autorizației de construcție se permite indirect nerespectarea distanței minime și normale față de linia de hotar sau de construcțiile vecine?

5. Cum se încadrează în garanțiile constituționale drepturile primului vecin, care la data când s-a stabilit într-un anumit loc, nu a cunoscut și nici nu avea de unde să cunoască despre situația că în viitor, imobilul vecin i-ar produce o tulburare de vecinătate și inconveniente anormale?

6. Există oare o ingerință în dreptul de proprietate situația în care prin ridicarea și exploatarea construcției vecine se diminuează valoarea și exploatarea obișnuită și normală a imobilelor vecine? Cum se corelează această realitate juridică cu art.1 din Protocolul nr.1 al Convenției pentru apărarea drepturilor omului și a libertăților fundamentale?

mun.Chișinău
19 decembrie 2012

Cu înaltă considerație,

Tudor DELIU
Deputat în Parlament

