Dosarul nr. 2-26254/21 /2-21167025-12-2-11112021/

Partea introductivă

H O T Ă R Â R E
În numele Legii

18 iulie 2024 mun. Chişinău

Judecătoria Chișinău (sediul Central)
în componenţa:
preşedintele şedinţei, judecătorul Sergiu Suvac
grefier Adelina Țușca, Daniela Mihailov

examinând în ședință publică cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Vasile Borș și Lidia Borș împotriva lui Nicolae Burciu și Lilia Babaian cu privire la demolarea construcțiilor și încasarea cheltuielilor de judecată,

a c o n s t a t a t:

Argumentele participanților la proces.

La 10 noiembrie 2021, Vasile Borș și Lidia Borș, prin intermediul avocatului Andrei Bondarenco, s-au adresat cu cerere de chemare în judecată împotriva lui Nicolae Burciu și Lilia Babaian cu privire la demolarea construcțiilor și încasarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii, reprezentantul reclamanților a indicat că Borș Vasile și Borș Lidia sunt proprietarii bunului imobil (teren, modul de folosință - grădină) cu nr. cadastral*****, situat în mun. Chișinău, com. Băcioi, extravilan (s. Străstieni, str. Rezeni) în baza titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren **********din 3 mai 2005 și a deciziei privind formarea bunului imobil nr. 785 din 6 martie 2006.

Susține că în primăvara anului 2019, părțile litigante au avut o înțelegere de a încheia o tranzacție privind vânzarea-cumpărarea bunului imobil identificat supra.

Notează că, în scopul garantării încheierii contractului, pârâții au achitat cu titlul de arvună suma de 850 EUR, asumându-și obligația de a transmite suplimentar suma de 6 650 EUR, într-o perioadă de 6 luni, cu semnarea ulterioară a tranzacției de vânzare-cumpărare.

Menționează că, contrar obligației asumate potrivit înțelegerii, pârâții în cauză nu au achitat restul sumei de 6 650 EUR, ceea ce a dus la somarea ultimilor despre necesitatea stingerii obligației restante în termen de 7 zile, cu încheierea tranzacției de vânzare-cumpărare a bunului imobil, în caz contrar, pârâții au fost sesizați despre faptul că inacțiunile acestora vor fi interpretate ca fiind refuz în încheierea tranzacției.

Deși pârâții în cauză au recepționat cererea reclamanților la 14 mai 2021, fapt confirmat prin avizul poștal seria și nr. DS8000105057AR, dânșii nu au întreprins careva acțiuni în acest sens.

Accentuează că, pârâții în cauză, acționând vădit ilegal și samovolnic, în lipsa acordului reclamanților, în lipsa actelor permisive, au edificat pe terenul cu nr. cadastral *****, situat în mun. Chișinău, com. Băcioi, extravilan, cu modul de folosință grădină, proprietate a reclamanților, construcții capitale neautorizate, fapt confirmat prin actul de constatare a faptelor și stărilor de fapt nr. 128A-13/2021 din 26 octombrie 2021.

Solicită reclamanții obligarea pârâților, Nicolae Burciu și Lilia Babaian, să aducă la starea inițială terenul (modul de folosință – grădină) cu nr. cadastral*****, situat în mun. Chișinău, com. Băcioi, extravilan (s. Străstieni, str. Rezeni), și anume, prin demolarea construcțiilor edificate ilegal pe terenul proprietate a reclamanților, Vasile Borș și Lidia Borș, precum și obligarea părții pârâte la compensarea cheltuielilor de judecată.

În şedinţa de judecată s-a prezentat doar reprezentantul reclamanților, Vasile Borș și Lidia Borș, – avocatul, Andrei Bondarenco, care a susţinut cererea de chemare în judecată în sensul declarat şi a solicitat admiterea integrală a acţiunii în baza argumentelor desprinse din acțiune.

Pârâții, Lilia Babaian și Nicolae Burciu, ultimul reprezentat de avocatul, Ion Negura, deși au fost legal citați, la examinarea cauzei nu s-au prezentat, din motive necunoscute instanței. *(f.d. 66, 77)*

Prin urmare, în condițiile art. 206 alin. (3), (5) Cod de procedură civilă, instanța a dispus examinarea cauzei în absența lor.

Aprecierea instanței.

Audiind participantul la proces, studiind materialele dosarului, apreciind în conformitate cu art.130 Cod de procedură civilă probele administrate, instanţa de judecată ajunge la concluzia că cererea de chemare în judecată depusă de Vasile Borș și Lidia Borș împotriva lui Nicolae Burciu și Lilia Babaian cu privire la demolarea construcțiilor și încasarea cheltuielilor de judecată, urmează a fi respinsă, din următoarele considerente.

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

În ședința de judecată instanța a constatat următoarele circumstanțe de fapt.

Prin materialul probatoriu administrat s-a stabilit că reclamanții, Vasile Borș și Lidia Borș, sunt proprietarii terenului (modul de folosință grădină), situat în mun. Chișinău, com. Băcioi, extravilan, înregistrat cu nr. cadastral *****, temeiul înscrierii fiind titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr***** din 3 mai 2005, decizia privind formarea bunului imobil nr. 785 din 06 martie 2006. *(f.d. 7, 8, 9)*

În justificarea pretențiilor formulate, la materialele dosarului a fost prezentat actul de constatare a faptelor și a stărilor de fapt din 26 octombrie 2021, cu anexe foto, efectuat de către executorul judecătoresc, Natalia Doagă, în baza solicitării lui Vasile Borș, potrivit căruia, deplasându-se la data de 26 octombrie 2021 pe terenul reclamanților situat

în mun. Chișinău, com. Băcioi, extravilan, a constatat că terenul dat este mărginit doar într-o singură parte, din stânga, de gospodăria vecinilor, iar din dreapta și din spate, doar de loturi de teren arabil, remarcând că pe acest teren sunt ridicate două construcții capitale din piatră cotileț cu un nivel, care sunt amplasate vis-a-vis una de alta, fiind separate printr-o cărare. *(f.d. 12-29)*

Din conținutul actului de constatare a faptelor și a stărilor de fapt din 26 octombrie 2021 mai rezultă că accesul de pe terenul enunțat spre construcții este îngrădit cu o poartă metalică din fier forjat și gard din cotileț construit de ambele părți ale porții. În afară de cele două construcții capitale enumerate, mai este construit un beci și un adăpost pentru păsări.

De asemenea, instanța reține că la acțiunea de constatare a faptelor și stărilor de fapt au fost prezente două persoane care locuiesc în imobilul dat, fără a fi clar identificate, menționându-se doar *„o persoană de gen masculin, prezentându-se ca dl. Nicolai (din spusele reclamantului numele persoanei este „Burcă”, iar prenumele „Nicolae” și una de gen feminin, soția acestuia, prezentându-se drept dna Lilia”. (f.d. 13 verso)*

Deși din conținutul actului de constatare efectuat de către executorul judecătoresc, Natalia Doagă, se menționează că, construcțiile au fost ridicate de „soții Nicolai și Lilia” ca rezultat al unei înțelegeri prealabile cu Vasile Borș, iar potrivit explicațiilor oferite de partea reclamantă pârâții s-au obligat să încheie o tranzacție de vânzare-cumpărare a terenului dat, achitând anterior cu titlu de arvuna suma de 850 euro, careva probe nu au fost prezentate în acest sens.

Materialele cauzei atestă adresarea reclamanților la 13 mai 2021, către pârâții, Lilia Babaian și „Burcă” Nicolae, cu o cerere prealabilă prin care solicită încheierea contractului de vânzare-cumpărare cu condițiile convenite anterior, cu achitarea integrală a prețului terenului, acordând un termen de 7 zile calendaristice. *(f.d. 10)*

Constată instanța că, în lipsa unui consens în vederea soluționării amiabile a situației create, reclamanții s-au adresat cu prezenta cerere de chemare în judecată.

Art. 9 din Constituție consacră existența proprietății private asupra bunurilor materiale, iar potrivit art. 46 din Constituție, dreptul la proprietatea privată este garantat.

Instanța reține că proprietatea privată consacră dreptul titularului de a poseda, folosi şi dispune de un bun în mod exclusiv, absolut şi perpetuu, în limitele stabilite de lege.

Articolul 1 din Protocolul nr. 1 la Convenţia Europeană consacră dreptul la respectarea bunurilor. Astfel, orice persoană fizică sau juridică are dreptul la respectarea bunurilor sale. Nimeni nu poate fi lipsit de proprietatea sa decât pentru o cauză de utilitate publică şi în condiţiile prevăzute de lege şi de principiile generale ale dreptului internaţional.

Instanța menționează că, în calitate de „bun”, protejat de art.46 din Constituție și de articolul 1 din Protocolul nr. 1 la Convenţia Europeană, poate fi recunoscut orice element al activului patrimonial al persoanei, care are valoare economică.

În cadrul judecării cauzei, din analiza probelor administrate, s-a stabilit cu certitudine că terenul (modul de folosință grădină), situat în mun. Chișinău, com. Băcioi, extravilan, înregistrat cu nr. cadastral*****, constituie proprietatea reclamanților, Vasile Borș și Lidia Borș. *(f.d. 7, 8, 9)*

De asemenea, împrejurările examinate atestă edificarea unor construcții pe acest teren.

Art. 16 alin. (1) lit. b) Cod civil prevede că apărarea dreptului se face, în condițiile legii, prin restabilirea situației anterioare încălcării dreptului și suprimarea acțiunilor prin care se încalcă dreptul sau se creează pericolul încălcării lui.

Este de menţionat şi faptul că, deși pe terenul ce aparține reclamaților au fost edificate construcții, nu se cunoaște cine este persoana care a construit și în ce condiții au fost ridicate construcțiile date.

În acest sens, din conținutul actului de constatare efectuat de către executorul judecătoresc, Natalia Doagă, nu rezultă cert și peremtoriu că, construcțiile au fost edificate anume de către pârâți.

Or, actul de constatare a faptelor și a stărilor de fapt din 26 octombrie 2021 nu redă care este identitatea persoanelor ce se fac responsabile pentru construcțiile efectuate pe terenul (modul de folosință grădină), situat în mun. Chișinău, com. Băcioi, extravilan, înregistrat cu nr. cadastral *****.

Astfel, instanța conchide că la materialele dosarului lipsesc probe concludente și pertinente care să ateste identitatea persoanelor, respectiv vinovăția acestora în faptele imputate de atentare în mod inadmisibil asupra terenului proprietate a reclamanților.

Mai mult decât atât, pornind de la împrejurările cazului, în situația în care se invocă ocuparea ilegală de către pârâți a terenului înregistrat cu nr. cadastral*****, proprietate a reclamanților, materialele cauzei nu conțin nicio probă care ar sancționa eventualele persoane pentru faptele comise.

Ca urmare, în opinia instanței, doar actul de constatare efectuat de către executorul judecătoresc, Natalia Doagă, din 26.10.2021, nu justifică admiterea cererii de chemare în judecată, în condițiile în care partea reclamantă nu a relevat în baza altor probe cine se face vinovat de încălcarea dreptului de proprietate sau că persoanele cărora le-a atribuit faptul edificării ilegale a construcțiilor, sunt anume pârâții Nicolae Burciu și Lilia Babaian.

Or, în conformitate cu art. 118 alin.(1), (3) Cod de procedură civilă fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel. Circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea justă a cauzei sânt determinate definitiv de instanţa judecătorească pornind de la pretențiile şi obiecțiile părților şi ale altor participanţi la proces, precum şi de la normele de drept material şi procedural ce urmează a fi aplicate.

Iar potrivit art. 121 Codul de procedură civilă, instanţa judecătorească reţine spre examinare şi cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existenţa sau inexistenţa de circumstanţe, importante pentru soluţionarea justă a cazului.

De asemenea, art. 122 alin. (1) Codul de procedură civilă prevede că, circumstanţele care, conform legii, trebuie confirmate prin anumite mijloace de probaţiune nu pot fi dovedite cu nici un fel de alte mijloace probante.

Faţă de aceste considerente, partea reclamantă nu a demonstrat și nu a prezentat probe concludente în justificarea circumstanțelor invocate în susținerea pretențiilor formulate.

În lumina celor menționate, în lipsa unor probe care să ateste că anume pârâții, Nicolae Burciu și Lilia Babaian, se fac responsabili de circumstanțele descrise de partea reclamantă, instanța consideră cererea de chemare în judecată depusă de Vasile Borș și Lidia Borș împotriva lui Nicolae Burciu și Lilia Babaian cu privire la demolarea construcțiilor, ca fiind una neîntemeiată, motiv pentru care urmează a fi respinsă.

În conformitate cu 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 pârâtaui – proporţional părţii respinse din pretenţiile reclamantului.

Referitor la încasarea cheltuielilor de judecată, pretenție desprinsă din cererea de chemare în judecată, instanța consideră că respectiva solicitare urmează a fi respinsă conform art. 94 alin. (1) Cod de procedură civilă, având în vedere că acțiunea reclamanților este neîntemeiată.

Partea dispozitivă.

În conformitate cu prevederile art. 238-241 Codul de procedură civilă al Republicii Moldova, instanţa de judecată,

H O T Ă R Ă Ş T E :

Cererea de chemare în judecată depusă de Vasile Borș și Lidia Borș împotriva lui Nicolae Burciu și Lilia Babaian cu privire la demolarea construcțiilor și încasarea cheltuielilor de judecată, se respinge ca fiind neîntemeiată.

Hotărârea este cu drept de apel la Curtea de Apel Chişinău, în termen de 30 zile de la pronunțare, prin intermediul instanței emitente.

Preşedintele şedinţei,
Judecătorul Sergiu Suvac