Dosar nr. 2-1035/2024
2-24010340-48-2-25012024-1;

H O T Ă R Â R E
în numele Legii

12 noiembrie 2024 mun. Străşeni

Judecătoria Străşeni, sediul central
Instanţă compusă din:
Preşedinte: Dorina Croitor
Grefier: Elena Şchiopu

Cu participarea:
reprezentantului reclamanţilor Popa Constantin şi Popa Melania, avocatul Victor Dodon împuternicit în baza mandatului nr. 1059333 din 07.02.2023

a examinat în şedinţă de judecată publică cauza civilă la acţiunea reclamanţilor Popa Constantin şi Popa Melania către Sireţanu Vasile şi Sireţanu Valentina privind înlăturarea obstacolelor, demolarea construcţiilor şi compensarea cheltuielilor de judecată,-

CONSTATAT :

Argumentele participanţilor la proces:

Reclamanţii Popa Constantin, Popa ***** şi Popa Melania s-au adresat în Judecătoria Străşeni cu cerere de chemare în judecată împotriva lui Sireţanu Vasile şi Sireţanu Valentina privind înlăturarea obstacolelor, demolarea construcţiilor şi compensarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea cererii indică reclamanţii că, Popa Constantin deţine în proprietate imobilul cu nr. cadastral *****; *****.01; *****.02; *****.03, compus din teren, suprafaţa 0,0943 ha, casă individuală de locuit, suprafaţa 89,9 m.p.; construcţie accesorie, suprafaţa 32,6 m.p., construcţie accesorie, suprafaţa 68,8 m.p.

Imobilul este deţinut în proprietate de Popa Constantin în temeiul contractului de donaţie cu abitaţie viageră, nr.***** din 20.07.2012 şi se găseşte în intravilanul or. Străşeni cu adresa: *****.

Alături cu imobilul cu nr. cadastral *****, proprietate a lui Popa Constantin, se găseşte imobilul cu nr. cadastral *****; *****.01; *****.03 proprietate ce aparţine pârâţilor Sireţanu Vasile şi Sireţanu Valentina, imobil compus din teren, suprafaţa 0,0408 ha; construcţie locativă, suprafaţa 46,6 m.p. şi construcţia accesorie suprafaţa 22,9 m.p.

Potrivit art. 586, 588, 589, 595, 598 Cod civil RMoldova, redacţia Legii 2019, proprietarii terenurilor vecine sau altor bunuri imobile învecinate, pe lângă respectarea drepturilor şi obligaţiilor prevăzute de lege, trebuie să se respecte reciproc.

Se consideră vecin orice teren sau alt bun imobil de unde se pot produce influenţe reciproce.

Proprietarul poate cere interzicerea ridicării sau exploatării unor construcţii sau instalaţii despre care se poate afirma cu certitudine că prezenţa şi utilizarea lor afectează în mod inadmisibil asupra terenului său.

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

Acoperişul trebuie să fie construit astfel încât apa, zăpada sau gheaţa să cadă exclusiv pe teritoriul proprietarului.

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 încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin.

În caz de nerespectare a distanţei prevăzute, proprietarul vecin îndreptăţit să ceară demolarea construcţiei pe cheltuiala proprietarului terenului pe care acestea sunt ridicate.

Deşi legea prevede că vecinii trebuie să se respecte reciproc cu respectarea drepturilor şi obligaţiunilor prevăzute de lege atât Sireţanu Vasile cât şi Sireţanu Valentina ca vecini, nu ţin cont de aceste prevederi, şi de-a lungul ultimilor ani au ridicat cu depăşirea limitei liniei de hotar mai multe construcţii neautorizate, acoperiş, alipite chiar de construcţia proprietate a lui Popa Constantin, fapt ce îi creează acestuia incomodităţi, cât şi obstacole de a-şi întreţine imobilul ce-i aparţine cu destinaţie locativă, fiindu-i îngrădit accesul la el, incomodând exploatarea imobilului de către Popa Constantin, proprietate ce-i aparţine.

Potrivit art. 600 Cod civil RM, orice proprietar este obligat ca după primirea unui aviz scris sau verbal, să permită vecinului accesul pe teritoriul său, după caz, pentru efectuarea şi întreţinerea unei construcţii.

Potrivit Raportului de expertiză extrajudiciară nr. 187 din 17 noiembrie 2022 se constată că proprietarul terenului vecin Sireţanu Vasile a anexat o construcţie neautorizată la bucătăria de vară lit. 02 şi şură, lit. 03 ale imobilului de pe *****, abuziv acaparând şi o porţiune de teren a proprietarului Popa Constantin, pe o lăţime de 0,87 m şi lungimea de circa 11,50 m, pe hatul ce îi desparte, postând grinzile şi elementele acoperişului construcţiei sale neautorizate de construcţiile portante ale acoperişului bucătăriei de vară, lit.02 şi a şurei, lit.03, ale imobilului proprietatea lui Popa Constantin.

În aşa mod a fost deteriorat acoperişul din ardezie, din care cauză precipitaţiile atmosferice pot pătrunde în pod, deteriorând planşeul de pod şi încăperile. Plus la toate acestea construcţia neautorizată incomodează la exploatarea imobilului vecin, lit. 02 şi lit. 03 şi sunt făcute cu încălcarea normativelor minime în vigoare, atât în construcţii, cât şi antiincendiare.

Că construcţiile pe care le-au ridicat pârâţii sunt neautorizate îl constată şi Agenţia pentru Supraveghere Tehnică cu ieşire la faţa locului fapt confirmat prin scrisoarea sa nr.304/23 din 24.01.2023 adresate dnei Melania Popa.

Potrivit art.500 Cod civil RM, proprietarul are drept de posesiune, de folosinţă şi de dispoziţie asupra bunului.

Dreptul de proprietate poate fi limitat doar prin lege sau de drepturile unui terţ.

Pârâţii Sireţanu Vasile şi Sireţanu Valentin prin uzurpare au ocupat abuziv o porţiune de terenul proprietarului Popa Constantin pe o lăţime de 0,87 m şi lungimea de 11,5 m pe hatul ce îi desparte. Au pozat grinzile şi elementele acoperişului construcţiei neautorizate pe acoperişul construcţiei proprietate a lui Popa Constantin, deteriorând acoperişul imobilului acestuia, fără acordul lui, în rezultat fiind deteriorat acoperişul din ardezie, din care cauză precipitaţiile atmosferice, fie ploaie, ori zăpadă pot pătrunde în pod, deteriorând planşeul de pod şi încăperile, construcţie neautorizată ce incomodează pe Popa Constantin în exploatarea imobilului ce-i aparţine.

În aşa mod, posesia şi folosinţa lui Popa Constantin asupra imobilului ce-i aparţine este tulburată.

Potrivit art.581 alin. (1) Cod civil RM, proprietarul unui bun are dreptul de a obţine sau recupera posesia sa de la oricare persoană care îl înrăutăţeşte de fapt.

Potrivit art.491 alin. (1), 492 alin. (1), (2) Cod civil RM, persoana care deposedează posesorul sau îi tulbură posesia se consideră că acţionează ilegal.

Posesorul sau un terţ poate recurge la autoapărare împotriva persoanei care deposedează ilegal de bun posesorul care în alt mod tulbură ilegal posesia.

Mijloacele de apărare se limitează la măsuri imediate şi proporţionale necesare pentru recuperarea bunului sau încetarea ori prevenirea deposedării, ori tulburării, precum şi înlăturarea uzurpatorului din bunul imobil.

Potrivit pretenţiilor formulate, în adresa pârâţilor Sireţanu Vasile şi Sireţanu Valentina, la 11 decembrie 2023 a fost depusă somaţie în sensul soluţionării litigiului pe cale extrajudiciară şi eliberării porţiunii de teren ocupată ilegal de la Popa Constantin pe o lăţime de 0,87 m şi lungimea de circa 11,5 m pe linia de hotar ce îi desparte , imobile cu nr. cadastrale *****, proprietate a lui Popa Constantin şi nr. cadastral ***** proprietate a pârâţilor Sireţanu Vasile şi Sireţanu Valentina şi să înlăture obstacolele create lui Popa Constantin ce îl incomodează la exploatarea imobilului ce-i aparţine, cu demolarea construcţiei alipite de peretele construcţiilor sale, inclusiv acoperişul, cu înlăturarea tulburării de posesie şi folosinţă asupra imobilelor ce-i aparţine în vecinătate cu nr. cadastrale *****; *****.01; *****.02; *****, somaţie pe care pârâţii au recepţionat-o la 13 decembrie 2023, potrivit avizului de primire, însă nu au întreprins nici o măsură în sensul celor solicitate, precum nu au oferit nici un răspuns la ea.

Solicită să fie obligaţi Sireţanu Vasile şi Sireţanu Valentina să înlăture obstacolele create lui Popa Constantin, Popa Melania şi Popa *****, rezultat al tulburării de posesie şi folosinţă la exploatarea imobilului cu nr. cadastrale *****; *****.02; *****.03; să fie obligaţi Sireţanu Vasile şi Sireţanu Valentina să demoleze construcţiile (neautorizate), inclusiv acoperişul alipite de ei de peretele şi acoperişul construcţiilor proprietate a lui Popa Constantin, imobile cu nr. cadastrale *****.02; *****.03, amplasate în vecinătate or. Străşeni, str. *****, nr.57; să fie obligaţi Sireţanu Vasile şi Sireţanu Valentina să elibereze porţiunea de teren pe o lăţime de 0,87 m şi lungime circa 11,5 m, ocupată abuziv din terenul proprietate a lui Popa Constantin imobil cu nr. cadastral *****, amplasat or. Străşeni str. ***** nr. 57, pe linia de hotar ce îi desparte, imobile cu nr. cadastrale ***** şi *****; şi să se încaseze de la Sireţanu Vasile şi Sireţanu Valentina cheltuielile de judecată ce ţin de plata taxei de stat, servicii de avocat, şi alte cheltuieli.

Poziţia participanţilor la proces:

Reprezentantul reclamanţilor Popa Constantin şi Popa Melania, avocatul Dodon Victor şi reclamanta Popa Melania, în şedinţa de judecată au solicitat admiterea integrală a cererii.

Pârâţii Sireţanu Vasile şi Sireţanu Valentina, în şedinţa de judecată nu au recunoscut acţiunea şi au solicitat respingerea acesteia. Totodată aceştia au depus referinţă în motivarea căreia au invocat că consideră pretenţiile reclamantului abuzive, deoarece pretenţiile înaintate de reclamanţi au fost deja examinate în altă cauză civilă căreia i s-a dat deja o apreciere de către instanţa de judecată, fiind emise hotărâri de judecată irevocabile.

Potrivit art. 123 alin. (2) şi alin. (4) Cod Civil faptele stabilite printr-o hotărâre judecătorească irevocabilă într-o cauză civilă soluţionată anterior în instanţa de drept comun sau în instanţă specializată sunt obligatorii pentru instanţa care judecă cauza şi nu se cer a fi

dovedite din nou şi nici nu pot fi contestate la judecarea unei alte cauze civile la care participă aceleaşi persoane. Faptele care, conform legii, sunt prezumate a fi stabilite nu trebuie dovedite de persoana în a cărei favoare se prezumă.

Menţionează că de fapt Sireţanu Vasile este proprietarul imobilului cu nr. Cadastral *****, *****, *****, imobil compus din teren cu suprafaţa de 0,0408 ha, construcţie locativă cu suprafaţa de 46,6 m.p şi construcţie accesorie cu suprafaţa de 22,9 m.p.

Imobilul este deţinut în proprietate de către Sireţanu Vasile încă din anul 1976 în baza contractului de donaţie nr. 86, dintre Sireţanu Vasile şi Popa Ion *****. Popa Ion ***** a fost proprietarul acestui imobil din anul 1958-1959.

Până să-şi doneze imobilul, Popa Ion ***** a locuit în acel imobil cu familia, unde a şi construit un imobil (bucătărie) alipită de bucătăria vecină care aparţinea fratelui său Popa Constantin, în înţelegere cu acesta.

În timp Popa Ion ***** şi-a construit în ogradă o casă cu suprafaţa de 46,6 m^2 (se anexează contractul de donaţie şi planul schemei de teren).

Potrivit art. 586 Cod Civil al RM proprietarii terenurilor vecine sau ai altor bunuri imobile învecinate, pe lângă respectarea drepturilor şi obligaţiilor prevăzute de lege, trebuie să se respecte reciproc. Se consideră vecin orice teren sau alt bun imobil de unde se pot produce influenţe reciproce.

Potrivit art. 595 Cod Civil al RM, acoperişul trebuie să fie construit astfel încât apa, zăpada sau gheaţa să cadă exclusiv pe teritoriul proprietarului.

În acest caz construcţia situată pe adresa *****, are scurgerile pe terenul lui Sireţanu Vasile care la fiecare ploaie mai mare este practic inundat.

Ba mai mult, nu demult Popa *****, Popa Melania, Popa Constantin au reparat o porţiune de acoperiş are iniţial avea scurgerea în ograda lor, dar după reparaţie şi acea porţiune de 7,5 metri a fost îndreptată în ograda lui Sireţanu Vasile, acesta suportând inundaţiile de pe acoperişul vecinilor de 43 de ani.

Cu privire la menţiunile reclamanţilor precum că Sireţanu Vasile şi Sireţanu Valentina le îngrădeşte dreptul de acces în jurul casei, menţionează că, Popa *****, Popa Melania, Popa Constantin, trebuie să-şi mute(mişte) peretele de pe linia hotarului la 0,60 cm conform legislaţiei şi va avea acces liber fără voia lui Sireţanu Vasile şi Sireţanu Valentina.

În ceea ce priveşte raporturile de expertiză la care se face trimitere în acţiune, este de reţinut şi ar fi cazul ca reclamanţii să nu ducă în eroare instanţa de judecată, întrucât nu s-a acaparat nici o porţiune de teren de la ei, deoarece construcţia în litigiu a fost construită încă de Popa Ion în înţelegere cu fratele său Popa Constantin.

Este cert că rapoartele prezentate de către reclamanţi sunt vădit eronate, deoarece la faţa locului se vede clar că acea construcţie a fost construită cu foarte mulţi ani în urmă, chiar cu materiale din lut şi nuiele şi alte materiale care în prezent nici nu se mai folosesc la construcţii.

Învinuirile aduse familiei Sireţanu precum că au deteriorat foile de ardezie sau alte deteriorări sunt decât nişte declaraţii false cu scopul de a duce în eroare instanţa de judecată.

Din contra se vede în pozele anexate cum un perete din construcţia în litigiu este umed şi deteriorat din cauza că Popa Melania a stricat foi de ardezie cu un par din lemn.

Reclamanţii solicită respectarea cărorva drepturi asupra construcţiei şi terenului în litigiu, dar tot ei uită că de fapt au şi nişte obligaţii faţă de vecini dar şi întreaga societate.

Familia Sireţanu sunt oameni oneşti de bună-credinţă care nu au necesitate de a se certa cu vecinii sau cu altcineva, iar invocarea pretenţiilor reclamanţilor nu sunt decât nişte mofturi ştiind foarte bine cum s-a construit acel imobil, cine l-a construit şi este doar o metodă a reclamanţilor

de a induce în eroare instanţa de judecată, precum şi acapararea ilegală a terenului din spatele casei lor.

Aprecierea instanţei:

Audiind explicaţiile părţilor, studiind materialele dosarului instanţa de judecată ajunge la concluzia de a respinge cererea reclamanţilor, din următoare considerente.

Conform art. 117 alin. (1) Cod de procedură civilă, probe în cauze civile sînt elementele de fapt, dobândite 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.

Potrivit art.118 alin.(1) Cod de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel.

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

Potrivit dispoziţiilor art. 130 alin. (1) Codul de procedură civilă, instanţa judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multe aspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.

În temeiul art. 240 alin. (1) Codul de procedură civilă, la deliberarea hotărârii, instanţa judecătorească apreciază probele, determină circumstanţele care au importantă pentru soluţionarea pricinilor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părţi, legea aplicabilă soluţionării pricinii şi admisibilitatea acţiunii.

Conform art. 239 Codul de procedură civilă, hotărârea judecătorească trebuie să fie legală şi întemeiată. Instanţa îşi întemeiază hotărârea numai pe circumstanţele constatate nemijlocit de instanţă şi pe probele cercetate în şedinţă de judecată.

Articolul 5 alin. (1) Cod de procedură civilă stabileşte că, orice persoană interesată este în drept să se adreseze în instanţă judecătorească, în modul stabilit de lege, pentru a-şi apăra drepturile încălcate sau contestate, libertăţile şi interesele legitime.

Potrivit art. 7 alin. (1) Cod de procedură civilă, instanţa judecătorească intentează procesul civil la cererea persoanei care revendică apărarea unui drept al său încălcat sau contestat, libertăţii ori a unui interes legitim.

În conformitate cu art. 15 alin. (1) Cod civil, apărarea drepturilor civile încălcate se face pe cale judiciară.

Articolul 16 alin. (1) lit. b) din Codul civil, apărarea dreptului civil se face, în condiţiile legii, prin restabilirea situaţiei anterioare încălcării dreptului şi suprimarea acţiunilor prin care se încalcă dreptul sau se creează pericolul încălcării lui.

Prin încheierea Judecătoriei Străşeni sediu central 23 iulie 2024 a fost încetat procesul civil în partea litigiului lui Popa ***** către pârâţii Sireţanu Vasile şi Sireţanu Valentina privind înlăturarea obstacolelor, demolarea construcţiilor şi compensarea cheltuielilor, deoarece Popa ***** a decedat la 11 mai 2024, fapt confirmat prin certificatul de deces ***** eliberat la 16 mai 2024 şi acesta avea dreptul de abitaţie, iar raportul litigios nu admitea succesiunea în drepturi.

În şedinţa de judecată s-a constat că, Popa Constantin este proprietarul imobilului amplasat în *****, în temeiul contractului de donaţie nr. ***** din 20.07.2012, iar Sireţanu Vasile şi Sireţanu Valentina sunt proprietari ai imobilului amplasat în *****, în temeiul contractului nr. 86 din 22 octombrie 1976.

La 20 august 2009, de către Inspecţia de Stat în Construcţii, în privinţa lui Sireţanu Vasile a fost întocmit un proces-verbal cu privire la contravenţie în baza art. 179 Cod contravenţional, iar prin hotărârea Judecătoriei Străşeni din 02.10.2009 a fost încetat acest proces contravenţional, din motivul expirării termenului de tragere la răspundere contravenţională, hotărâre menţinută prin Decizia Colegiului Penal al Curţii de Apel Chişinău din 24.12.2009.

La 04 martie 2011, Popa ***** a depus în Judecătoria Străşeni o cerere de chemare în judecată către Sireţanu Vasile prin care a solicitat instanţei încasarea prejudiciului material în sumă de 5855,86 lei, cheltuielile pentru expertiză în sumă de 750 lei, cheltuielile de judecată în sumă de 5000 lei, taxa de stat în sumă de 330 lei, şi obligarea lui Sireţanu Vasile să desfiinţeze construcţia neautorizată, care influenţează negative asupra bucătăriei de vară lit. 02 şi şura lit. 03.

Prin hotărârea Judecătoriei Străşeni din 15 iunie 2015, cererea de chemare în judecată depusă de Popa ***** a fost respinsă ca fiind neîntemeiată. A fost admisă cererea reconvenţională depusă de Sireţanu Vasile şi Sireţanu Valentina, şi s-a obligat Popa ***** să nu creeze obstacole în folosirea bunului imobil situat pe str. (fosta Komsomolului) actualmente *****, ce aparţine cu drept de proprietate lui Sireţanu Vasile şi Sireţanu Valentina, în baza contractului nr. 87 din 22 octombrie 1976.

Nefiind de acord cu soluţia adoptată de instanţa de fond, la data de 10 iulie 2015, Popa ***** a declarat apel împotriva hotărârii Judecătoriei Străşeni din 15 iunie 2015, şi a solicitat instanţei de apel admiterea apelului, casarea hotărârii instanţei de fond şi emiterea unei noi hotărâri prin care cererea de chemare în judecată depusă de Popa ***** să fie admisă, iar cererea reconvenţională depusă de Sireţanu Vasile şi Sireţanu Valentina să fie respinsă.

Prin Decizia Curţii de Apel Chişinău din 02.02.2016 s-a admis apelul declarat de Popa ***** şi s-a casat hotărârea Judecătoriei Străşeni din 15 iunie 2015, în partea admiterii cererii reconvenţionale depuse de Sireţanu Vasile şi Sireţanu Valentina, şi în această parte se emite o nouă hotărâre prin care s-a respins ca neîntemeiată, cererea reconvenţională depusă de Sireţanu Vasile şi Sireţanu Valentina către Popa ***** privind înlăturarea obstacolelor în folosirea bunului imobil, iar hotărârea Judecătoriei Străşeni din 15 iunie 2015, în partea respingerii cererii de chemare în judecată înaintată de Popa ***** către Sireţanu Vasile şi Sireţanu Valentina privind demolarea construcţiei neautorizate, încasarea prejudiciului material şi a cheltuielilor de judecată, s-a menţinut.

Potrivit art. 586 Cod civil, proprietarii terenurilor vecine sau ai altor bunuri imobile învecinate, pe lângă respectarea drepturilor şi obligaţiilor prevăzute de lege, trebuie să se respecte reciproc. Se consideră vecin orice teren sau alt bun imobil de unde se pot produce influenţe reciproce.

Asigurarea bunei vecinătăţi este prevăzută şi de Constituţia Republicii Moldova, care prin norma art. 46 alin. (5) defineşte certă că, 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, revine proprietarului.

Dreptul de proprietate este după conţinutul său cel mai larg drept real, care conferă titularului dominaţia totală asupra bunurilor sale, fiind un drept perpetuu şi exclusiv.

Potrivit art. 500 alin. (1) – (3) din Codul civil, proprietarul are dreptul de posesiune, de folosinţă şi de dispoziţie asupra bunului. Dreptul de proprietate este perpetuu. Dreptul de proprietate poate fi limitat prin lege sau de drepturile unui terţ.

Astfel, proprietarul are dreptul de posesiune, de folosinţă şi de dispoziţie asupra bunurilor sale şi le exercită în mod exclusiv, în nume şi interes propriu, fără intervenţia altor persoane. În virtutea dreptului de proprietate, proprietarul este îndreptăţit să efectueze cu bunurile sale, în principiu, orice acţiuni. Dar realizarea prerogativelor proprietarului în deplinătatea lor poate să se reflecte negativ asupra intereselor altor membri ai societăţii, precum şi asupra societăţii în întregime.

Astfel, temelia îngrădirii dreptului de proprietate se conţine la art. 46 alin. (5) din Constituţia Republicii Moldova precum şi la art. 500 alin. (3) al Codului civil. Scopul principal în stabilirea îngrădirilor dreptului de proprietate constă în crearea condiţiilor necesare pentru a face posibilă o conlocuire a membrilor societăţii.

Printre îngrădirile dreptului de proprietate se enumeră şi dreptul de vecinătate, care reprezintă o limitare legală a dreptului de proprietate şi cu o sferă de aplicare redusă. Acesta se explică prin faptul că normele dreptului de vecinătate sunt aplicabile numai între proprietarii terenurilor sau bunurilor imobile vecine.

Vecinătatea este o stare de fapt care generează anumite drepturi şi obligaţii pentru proprietarii terenurilor sau altor bunuri imobile unde se pot produce influenţe reciproce. Pentru asemenea situaţii legea instituie pentru proprietarii terenurilor vecine sau a altor bunuri imobile obligaţia generală de a se respecta reciproc.

Astfel, conlocuirea între proprietarii vecini trebuie să fie fundamentată pe un respect reciproc şi cu o toleranţă paşnică, urmând a fi întreprinse acţiuni din partea fiecăruia în vederea respectării reciproce a drepturilor şi obligaţiilor acestora.

Instanţa consideră că cererea de chemare în judecată urmează a fi respinsă, din motiv că, la dosar nu au fost administrate probe suficiente, pertinente şi admisibile ce ar permite instanţei de judecată de a concluziona că, construcţiile, inclusiv acoperişul alipite de ei de peretele şi acoperişul construcţiilor proprietate a lui Popa Constantin, imobile cu nr. cadastrale *****.02; *****.03, amplasate în vecinătate *****, ar fi fost construite neautorizat de către Sireţanu Vasile.

Reclamanţii Popa Constantin şi Popa Melania au anexat la cererea de chemare în judecată raportului de expertiză extrajudiciară nr. 187 din 17 noiembrie 2022 în care este indicat că în rezultat al cercetării din interior a încăperilor bucătăriei de vară lit. 02 nu sau depistat deteriorări. La hotarul între terenurile cu nr. cad. ***** şi ***** sau depistat următoarele că proprietarul imobilului vecin Sireţanu Vasile, a anexat o construcţie neautorizată la bucătăria de vară lit. 02 şi şura lit. 03, ale imobilului de pe *****, abuziv acăpărând şi o porţiune de teren a proprietarului Popa Constantin pe o lăţime de până la 0,87 m şi lungimea de circa 11,50 m, pozând grinzile şi elementele acoperişului construcţiei sale neautorizate pe construcţiile portante ale acoperişului bucătăriei de vară lit. 02 şi şurei lit. 03, ale imobilului de pe *****. În rezultatul pozării grinzilor şi elementelor acoperişului construcţiei sale neautorizate pe construcţiile portante ale acoperişului bucătăriei de vară lit. 02 şi şurei lit. 03, a fost deteriorat acoperişul bucătăriei de vară lit. 02 şi şurei lit. 03 a proprietarului Popa Constantin, fară acordul ultimului şi cu încălcarea normelor în vigoare, iar ca rezultat a edificării construcţiei neautorizate, a fost deteriorată învelitoarea acoperişului din ardezie, din care cauză precipitaţiile atmosferice pot pătrunde în pod, deteriorând planşeul de pod şi încăperile. În realitate, construcţia neautorizată la bucătăria de vară lit. 02 şi şura lit. 03, ale imobilului de pe *****, amplasate pe adresa: m*****,

efectuate de către proprietarul vecin Sireţanu Vasile, sunt efectuate cu încălcarea normativelor minime în vigoare, nu corespunde cu normelor la construcţii aşa şi anti-incendiare, plus la toate construcţia neautorizată crează incomodităţi la exploatarea imobilului vecin lit. 02 şi 03.

La acest capitol, instanţa va da o apreciere critică raportului de expertiză extrajudiciară nr. 187 din 17 noiembrie 2022, deoarece acesta nu indică când au fost efectuate construcţiile neautorizate şi nu se confirmă faptul că, bucătăria de vară lit. 02 şi şura lit. 03, ar fi fost construite neautorizat de către Sireţanu Vasile.

Art. 123 alin.(2) Codul de procedură civilă stipulează că faptele stabilite printr-o hotărîre judecătorească irevocabilă într-o cauză civilă soluţionată anterior în instanţă de drept comun sau în instanţă specializată sînt obligatorii pentru instanţa care judecă cauza şi nu se cer a fi dovedite din nou şi nici nu pot fi contestate la judecarea unei alte cauze civile la care participă aceleaşi persoane.

Astfel, instanţa reţine că prin decizia Curţii de Apel Chişinău din 02.02.2016 s-a stabilit că edificiile care se presupune că ar fi fost construite neautorizat de către Sireţanu Vasile, sunt deţinute în proprietate de către Sireţanu Vasile încă din anul 1976, iar aceasta concluzie a instanţei se confirmă inclusiv şi prin contractul din 22.10.1976, care a fost înregistrat la BTI Orhei la 25.10.1976, din conţinutul căruia reiese că, Popa Ion i-a donat lui Sireţanu Vasile casa de locuit cu o suprafaţă totală de 154 m.p., bucătarie de vară, trei şoproane, beci, WC, amplasate pe un sector de teren cu suprafaţa de 450 m.p.

Potrivit prevederilor art. 14 alin. 1 lit. a) din Legea nr. 163 din 09.07.2010 privind autorizarea lucrărilor de construcţie se pot executa fără certificat de urbanism pentru proiectare şi fără autorizaţie de construire lucrările care nu modifică structura de rezistenţă, aspectul exterior, caracteristicile iniţiale ale construcţiilor şi ale instalaţiilor aferente. Din categoria acestor lucrări fac parte: reparaţii pentru împrejmuiri, acoperişuri, învelitori sau terase, dacă nu se modifică forma acestora.

Astfel, instanţa de judecată a stabilit că Sireţanu Vasile, proprietarul bunurilor imobile din *****, a executat lucrări de reparaţie a acoperişului construcţiei auxiliare existente, fără a modifica forma acestuia, faptul dat confirmându-se atât prin răspunsului Primăriei Străşeni din 08.01.2021 care a stabilit că lucrările efectuate fac parte din categoria ce pot fi executate fără certificat de urbanism si fără autorizaţie de construire, conform art.14 al Legii 165/2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţie, precum şi prin Actul de inspectare nr. 02/st din 17.01.2023 a Agenţii pentru supraveghere tehnică, unde se menţionează că Vasile Sireţanu a executat reconstrucţia acoperişului pe construcţia anexei existente de pe *****, care se încadrează în limitele Legii nr. 163 privind autorizarea lucrărilor de construcţie şi conform art. 14 pct. 1 se pot efectua fără certificat de urbanism şi autorizaţie de construire, reparaţia acoperişurilor şi învelitorilor dacă nu se modifică forma acestora.

De asemenea, instanţa remarcă că specialiştii primăriei prin răspunsul Primăriei Străşeni din 11.03.2024 au constatat că, casa de locuit de pe terenul din *****, amplasata pe hotarul comun este înregistrată în Registrul bunurilor imobile, în proprietatea privată a cet. Popa Constantin, conform contractului de donaţie din 2012. Acoperişul casei de locuit este construit astfel, încât scurgerea apelor pluviale de pe o pantă este îndreptată peste acoperişul construcţiei auxiliare de pe terenul vecin. Ataşat casei de locuit este edificată o construcţie auxiliară, la fel cu direcţionarea apelor pluviale de pe acoperiş pe terenul vecin, astfel producând afectarea inadmisibilă a bunurilor vecine. Această construcţie a fost edificată de peste 15 ani, iar depăşirea termenului de prescripţie nu mai permite aplicarea sancţiunilor conform cadrului legal.

Potrivit prevederilor art. 492 alin. (1-2) Cod Civil posesorul sau un terţ poate recurge la autoapărare împotriva persoanei care deposedează ilegal de bun posesorul, care în alt mod tulbură ilegal posesia sau a cărei faptă de deposedare ilegală sau tulburare ilegală este iminentă.Mijloacele de autoapărare se limitează la măsuri imediate şi proporţionale necesare pentru recuperarea bunului sau încetarea ori prevenirea deposedării sau tulburării, precum şi pentru înlăturarea uzurpatorului din bunul imobil.

Astfel, Sireţanu Vasile şi Sireţanu Valentina prin executarea reconstrucţiei acoperişului pe construcţia anexei existente de pe ***** fără a modifica forma şi încadrându-se prevederilor art. 14 alin. 1 lit. a) din Legea nr. 163 din 09.07.2010 privind autorizarea lucrărilor de construcţie şi-au conservat bunul său de apele pluviale de pe acoperişul de pe terenul învecinat amplasat în *****, ce aparţine cet. Popa Constantin, conform contractului de donaţie din 2012, de aceia acţiunea reclamanţilor Popa Constantin şi Popa Melania către Sireţanu Vasile şi Sireţanu Valentina privind înlăturarea obstacolelor, demolarea construcţiilor, urmează a fi respinsa.

În conformitate cu art. 94 alin. (1) Cod de procedură civilă, instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cererea părţii care a avut cîştig de cauză cheltuielile de judecată.

Potrivit art. 96 Cod de procedură civilă al RM, instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să compenseze părţii care a avut câştig de cauză, cheltuielile ei de asistenţă juridică.

Ca urmare a faptului că reclamanţii Popa Constantin şi Popa Melania nu au avut câştig de cauză, acestora nu li se vor compensa cheltuielile de judecată suportate în legătură cu examinarea cauzei în instanţă.

În aceste circumstanţe, instanţa de judecată nu poate găsi o altă elucidare a cazului decât cea clarificată mai sus, de vreme ce concluzia instanţei este consecinţă dedusă în urma prezentării probelor de către părţi şi examinate în cadrul şedinţei de judecată, or, în conformitate cu prevederile art. 118 alin. (1) sprijinite cu dispoziţia art. 119 alin. (1) cod de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel, iar probele se adună şi se prezintă de către părţi.

În conformitate cu art-le 236-241 CPC RM instanţa de judecată,-

H O T Ă R Ă Ş T E :

A respinge acţiunea reclamanţilor Popa Constantin şi Popa Melania către Sireţanu Vasile şi Sireţanu Valentina privind înlăturarea obstacolelor, demolarea construcţiilor şi compensarea cheltuielilor de judecată.

Dispozitivul hotărârii judecătoreşti se comunică participanţilor la proces şi se publică pe pagina web – „https://jst.instante.justice.md”.

Hotărârea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Chişinău în termen de 30 zile de la data emiterii dispozitivului, prin intermediul judecătoriei Străşeni (sediul central).

Preşedintele şedintei
Judecător **Dorina Croitor**