Dosarul nr. 2-1468/2025;
2-25079576-48-2-04062025

H O T Ă R Â R E
în numele Legii

19 noiembrie 2025 mun. Strășeni

Judecătoria Străşeni, sediul central
Instanţă compusă din:
Preşedinte: Dorina Croitor
Grefier: Galina Rodideal

Cu participarea:
reprezentantului reclamantei Ustica Maria, avocatul Dodon Valeria împuternicită în baza mandatului nr. 2146147 din 18 aprilie 2025

a examinat în şedinţă de judecată publică cauza civilă la acţiunea reclamantei Ustica Maria către Jardan Ion privind evacuarea forţată din imobil şi compensarea cheltuielilor de judecată, în lipsa pârâtului,-

A CONSTATAT:

ÎN FAPT

1. La 04.06.2025 Ustica Maria a depus o cerere de chemare în judecată împotriva lui Jardan Ion privind evacuarea forţată din imobil şi compensarea cheltuielilor de judecată.
2. În motivarea acţiunii reclamanta a indicat că, potrivit contractului de vînzare-cumpărare nr. 1-184 din 18 decembrie 2020 Ustica Maria este proprietara a 1.0 cota parte a bunului imobil, terenul cu modul de folosinţă „pentru construcţii”, amplasat la adresa: r-nul Străşeni, comuna ***** în hotarele generale cu suprafaţa de 0,0788 hectare, cu număr cadastral *****, împreună cu părţile componente: lit. 01 – construcţie cu modul de folosinţă casă de locuit individual cu suprafaţa de 127,20 m2 , cu număr cadastral *****.01; lit. 021 – construcţie cu suprafaţa de 43,90 m2 cu număr cadastral *****.02; lit. 03 – construcţie cu suprafaţa de 9,10 m2 cu număr cadastral *****.03.
3. La data de 24.12.2020 contractul de vînzare-cumpărare menţionat supra a fost înregistrat de către Maria Ustica la Serviciul Cadastral Teritorial Străşeni, iar din motiv că reclamanta se afla în relaţie de concubinaj cu pârâtul Jardan Ion, i-a permis să locuiască în imobilul cu pricina.
4. Reclamanta menţionează că a început să concubineze cu pârâtul Jardan Ion din luna martie 2020, care a trecut cu traiul la reclamantă în ***** în luna decembrie 2020. O perioadă, pârâtul s-a comportat bine, apoi în ultimii ani a început să facă abuz de băuturi alcoolice şi fiind permanent sub influenţa alcoolului face viaţa reclamantei insuportabilă, o numeşte pe reclamantă cu cuvinte necenzurate, sare la bătaie şi o ameninţă cu moartea. Trăind în gospodăria reclamantei, nu a făcut nimic, având o atitudine neglijentă faţă de averea reclamantei.
5. Indică reclamanta că, de nenumărate ori a fost agresată de către concubinul său, dar nu a apelat la poţie, în speranţa că ultimul se va schimba. Din luna februarie 2025 relaţia

dintre părţi s-a tensionat, iar pentru a evita violenţa fizică şi psihică în privinţa reclamantei şi a copiilor minori, ultima a părăsit domiciliul din *****.

6. Suplimentar reclamanta a indicat că are la întreţinere doi copii minori, iar pârâtul prin comportamentul său agresiv crează un mediu nefavorabil pentru copii, deşi au încetat să mai locuiască împreună, benevol acesta nu doreşte să plece din imobilul ei.
7. În legătură cu cele descrise supra, a cerut pârâtului să elibereze casa şi gospodăria deoarece, nu mai doreşte în aşa circumstanţe să convieţuiască cu el, însă pârâtul refuză să plece, din care motiv este nevoită să înainteze prezenta acţiune pentru evacuarea forţată a pârâtului.
8. La data de 08 mai 2025 în adresa pârâtului a fost expediată o notificare prin care i-a fost solicitat să evacueze bunul imobil pe cale amiabilă, fiindu-i acordat termen de 14 zile din momentul recepţionării notificării. Pârâtul a recepţionat notificarea la data de 08 mai 2025, iar până în prezent nu a evacuat bunul imobil, fiind asigurate doar cu promisiuni neexecutate.
9. Conform art. 46 din Constituţie, dreptul la proprietate privată, precum şi creanţele asupra statului sînt garantate. Nimeni nu poate fi expropriat decît pentru o cauză de utilitate publică, stabilită potrivit legii, cu dreaptă şi prealabilă despăgubire.
10. În baza art.500 alin. (1)-(3) din Cod civil, proprietarul are drept 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.
11. Potrivit art.501 alin.(1) şi (2) din Cod civil, proprietatea este, în condiţiile legii, inviolabilă. Dreptul de proprietate este garantat. Nimeni nu poate fi silit a ceda proprietatea sa, afară numai pentru cauză de utilitate publică pentru o dreaptă şi prealabilă despăgubire. Exproprierea se efectuează în condiţiile legii.
12. Potrivit art.494 alin.(1) şi (2) din Cod civil, dacă o persoană tulbură ilegal posesia bunului sau dacă tulburarea ilegală ori deposedarea ilegală este iminentă, posesorul, sub sancţiunea decăderii, în termen de 1 an, are dreptul la apărare conform alin. (2) din prezentul articol, indiferent de cine are dreptul sau o preferinţă de a poseda, a folosi sau de a se bucura în alt mod de bun în sensul art. 495. Termenul de 1 an începe să curgă din momentul în care începe tulburarea sau, în caz de tulburare repetată, din momentul în care a avut loc ultima tulburare. Instanţa de judecată poată să dispună apărarea posesorului, în funcţie de circumstanţe, prin interzicerea tulburării iminente, interzicerea tulburării curente, precum şi înlăturarea consecinţelor tulburărilor din trecut.
13. În conformitate cu prevederile art.585 din Cod civil, dacă dreptul proprietarului este tulburat în alt mod decît prin uzurpare sau privare de posesie, proprietarul este în drept să ceară instanţei să fie apărat. El poate cere, de asemenea, despăgubiri pentru prejudiciul cauzat. Pot fi solicitate despăgubiri şi în cazul în care nu se cere încetarea încălcării sau executarea acestei cerinţe este imposibilă. Instanţa de judecată poate să dispună apărarea proprietarului, în funcţie de circumstanţe, prin interzicerea tulburării iminente, interzicerea tulburării curente, precum şi înlăturarea consecinţelor tulburării din trecut. Dispoziţiile alin.(1) şi (2) nu se aplică dacă proprietarul trebuie, în temeiul legii sau al drepturilor unor alte persoane care îi sînt opozabile, să admită influenţa asupra bunului.
14. Conform art.16 alin. (1) din Cod civil, apărarea dreptului civil se face, în condiţiile legii, prin: recunoaşterea dreptului; restabilirea situaţiei anterioare încălcării dreptului şi suprimarea acţiunilor prin care se încalcă dreptul sau se creează pericolul încălcării lui.

15. În conformitate cu prevederile art.1 al protocolului 1 al CtEDO, orice persoană fizică şi juridică are dreptul la respectarea bunurilor sale. Nimeni nu poate fi lipsit de proprietatea sa decât prin cauza de utilitate publică şi în condiţiile prevăzute de lege şi de principiile generale ale dreptului internaţional.
16. În conformitate cu art.5 alin.(3) din Legea nr.75 din 30.04.2015 cu privire la locuinţe, persoanele fizice care au în proprietate o locuinţă dispun de dreptul de a o folosi pentru domicilierea personală şi a membrilor familiilor lor, precum şi de dreptul de a instala în locuinţa proprie alte persoane fizice.
17. În temeiul art. 44 alin. (1) din Lege cu privire la locuinţe, în cazul în care locatarul refuză să elibereze locuinţa, locatorul cere evacuarea forţată a locatarului în baza hotărîrii judecătoreşti, în modul prevăzut de Codul de procedură civilă al Republicii Moldova.
18. Iar conform art. 47 al aceleiaşi Legi, evacuarea fără acordarea altei locuinţe se face în baza hotărîrii judecătoreşti definitive.
19. Referitor la încasarea cheltuielilor ce se conţin din taxa de stat şi de timbru, conform art. 94 alin. (1) CPC RM se obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cererea părţii care a avut cîştig de cauză cheltuielile de judecată. Dacă acţiunea reclamantului a fost admisă parţial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporţional părţii admise din pretenţii, iar pîrîtului – proporţional părţii respinse din pretenţiile reclamantului.
20. Referitor la încasarea cheltuielilor de asistenţă juridică, conform art. 96 alin.(1), (11) CPC, partea care a pierdut procesul compensează părţii care l-a câştigat cheltuielile de asistenţă juridică reale, necesare şi rezonabile dacă a fost reprezentată de avocat.
21. Astfel, deoarece pîrîtul Jardan Ion, fiind instalat în timpul concubinajului în locuinţa în litigiu, care aparţine cu drept de proprietate reclamantei, încalcă sistematic regulile de convieţuire ceia ce face pentru reclamanta şi copii acesteia imposibilă convieţuirea cu dînsul în aceiaşi casă, consideră necesar de evacuat pe pîrîtul Jardan Ion din această casă fără a i se acorda o altă încăpere de locuit.
22. Solicită evacuarea forţată a pârâtului Jardan Ion, din imobilul – casa de locuit cu număr cadastral *****, construcţie cu număr cadastral *****, construcţie cu număr cadastral ***** şi terenul aferent cu numărul cadastral *****, situate în ***** ce aparţin cu drept de proprietate Mariei Ustica, fără acordarea unui alt spaţiu locativ şi încasarea din contul pârâtului Jardan Ion în beneficiul reclamantei Ustica Maria a cheltuielilor de judecată care sunt compuse din achitarea taxei de stat în mărime de 250 lei, taxa de timbru în mărime de 200 lei şi cheltuielile pentru acordarea asistenţei juridice suportate în acest proces.

ASPECTE GENERALE ŞI DE PROCEDURĂ

23. În şedinţa de judecată reclamanta Urtica Maria şi reprezentatul reclamantei Ustica Maria, avocatul Valeria Dodon, a menţionat că susţin integral cererea de chemare în judecată şi solicită admiterea acesteia.
24. Pârâtul Jardan Ion şi reprezentatul acestuia, avocatul Berescu Andrei, fiind citaţi legal, în şedinţa de judecată nu s-au prezentat, reprezentantul pârâtului a depus cerere de amânare a şedinţei, cerere care a fost respinsă de către instanţă din motiv că era a 2 cerere de amânare din partea acestuia, din care considerente instanţa a dispus examinarea cauzei în lipsa acestora.

LEGISLAŢIA RELEVANTĂ

25. Art. 5 alin. (1) din Codul de procedură civilă prevede următoarele:
„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.”
26. Art. 82 din Cod de procedură civilă prevede următoarele:
„Cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat, taxa de timbru şi cheltuielile de judecare a cauzei.
27. Art. 90 din Cod de procedură civilă prevede următoarele:
„Din cheltuielile de judecare a cauzei fac parte:
    a) sumele plătite martorilor, interpreţilor, experţilor şi specialiştilor;
    b) cheltuielile de efectuare a cercetărilor la faţa locului;
    c) cheltuielile de înştiinţare şi chemare a părţilor în judecată;
    d) cheltuielile de transport şi de cazare suportate de părţi şi de alţi participanţi la proces în legătură cu prezentarea lor în instanţă;
    e) cheltuielile suportate de cetăţenii străini şi de apatrizi în legătură cu plata interpretului dacă tratatele internaţionale la care Republica Moldova este parte nu prevăd altfel;
    f) cheltuielile de căutare a pîrîtului;
    g) cheltuielile de efectuare a expertizei;
    h) cheltuielile de executare a actelor judiciare;
    i) cheltuielile de asistenţă juridică;
    j) cheltuielile de declarare a insolvabilităţii;
    k) compensaţiile pentru timpul de muncă pierdut;
    l) alte cheltuieli necesare, suportate de instanţă şi de participanţii la proces.
28. Art. 94 alin. (1) din Cod de procedură civilă prevede următoarele:
„Instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cererea părţii care a avut câştig 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 pârâtului – proporţional părţii respinse din pretenţiile reclamantului”.
29. Art. 96 alin. (1-1[1]) din Cod de procedură civilă prevede următoarele:
„Instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să compenseze părţii care a avut cîştig de cauză cheltuielile ei de asistenţă juridică, în măsura în care acestea au fost reale, necesare şi rezonabile. (1[1]) Cheltuielile menţionate la alin.(1) se compensează părţii care a avut cîştig de cauză dacă aceasta a fost reprezentată în judecată de un avocat.
30. Art. 118 alin.(1) şi (3) din Cod de procedură civilă prevede următoarele: „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 sînt determinate definitiv de instanţa judecătorească pornind de la pretenţiile şi obiecţiile părţilor şi ale altor participanţi la proces, precum şi de la normele de drept material şi procedural ce urmează a fi aplicate”.
31. Art. 121 din Cod de procedură civilă prevede următoarele:

„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”.

32. Art. 130 alin.(1) din Cod de procedură civilă prevede următoarele:
„Instanţa judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multe aspectual, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege”.
33. Art. 239 din Cod de procedură civilă prevede următoarele:
„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”.
34. Art. 240 alin.(1) din Cod de procedură civilă prevede următoarele:
„La deliberarea hotărârii, instanţa judecătorească apreciază probele, determină circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea cauzelor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părţi, legea aplicabilă soluţionării cauzei şi admisibilitatea acţiunii”.
35. Potrivit art. 46 din Constituţie, dreptul la proprietate privată, precum şi creanţele asupra statului sînt garantate. Nimeni nu poate fi expropriat decît pentru o cauză de utilitate publică, stabilită potrivit legii, cu dreaptă şi prealabilă despăgubire.
36. Art. 16 alin. (1) Cod civil prevede că:
„Apărarea dreptului civil se face, în condiţiile legii, prin: recunoaşterea dreptului; restabilirea situaţiei anterioare încălcării dreptului şi suprimarea acţiunilor prin care se încalcă dreptul sau se creează pericolul încălcării lui.”
37. Art. 494 alin.(1) şi (2) Cod civil prevede următoarele:
„Dacă o persoană tulbură ilegal posesia bunului sau dacă tulburarea ilegală ori deposedarea ilegală este iminentă, posesorul, sub sancţiunea decăderii, în termen de 1 an, are dreptul la apărare conform alin. (2) din prezentul articol, indiferent de cine are dreptul sau o preferinţă de a poseda, a folosi sau de a se bucura în alt mod de bun în sensul art. 495. Termenul de 1 an începe să curgă din momentul în care începe tulburarea sau, în caz de tulburare repetată, din momentul în care a avut loc ultima tulburare. Instanţa de judecată poată să dispună apărarea posesorului, în funcţie de circumstanţe, prin interzicerea tulburării iminente, interzicerea tulburării curente, precum şi înlăturarea consecinţelor tulburărilor din trecut.”
38. Art. 500 alin. (1)-(3) Cod civil prevede că:
„Proprietarul are drept 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.”
39. Art. 501 alin.(1) şi (2) Cod civil prevede că:
„Proprietatea este, în condiţiile legii, inviolabilă. Dreptul de proprietate este garantat. Nimeni nu poate fi silit a ceda proprietatea sa, afară numai pentru cauză de utilitate publică pentru o dreaptă şi prealabilă despăgubire. Exproprierea se efectuează în condiţiile legii.”
40. Art. 510 alin. (2) Cod civil prevede că:
„În cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobîndeşte la data înregistrării în registrul bunurilor imobile, cu excepţiile prevăzute de lege”.
41. Art. 581 alin. (1) Cod civil prevede că:

„Proprietarul unui bun are dreptul de a i se recunoaşte dreptul de proprietate şi de a obţine sau recupera posesia sa de la oricare persoană care îl stăpîneşte de fapt, cu excepţia cazului în care acea persoană are un drept de a poseda bunul, în sensul art. 484 alin. (3), opozabil proprietarului.”

42. Art. 585 Cod civil prevede următoarele:
„Dacă dreptul proprietarului este tulburat în alt mod decît prin uzurpare sau privare de posesie, proprietarul este în drept să ceară instanţei să fie apărat. El poate cere, de asemenea, despăgubiri pentru prejudiciul cauzat. Pot fi solicitate despăgubiri şi în cazul în care nu se cere încetarea încălcării sau executarea acestei cerinţe este imposibilă. Instanţa de judecată poate să dispună apărarea proprietarului, în funcţie de circumstanţe, prin interzicerea tulburării iminente, interzicerea tulburării curente, precum şi înlăturarea consecinţelor tulburării din trecut. Dispoziţiile alin.(1) şi (2) nu se aplică dacă proprietarul trebuie, în temeiul legii sau al drepturilor unor alte persoane care îi sînt opozabile, să admită influenţa asupra bunului.”
43. Conform prevederilor art.36 alin.(1) al Legii cadastrului bunurilor imobile nr.1543 din 25.02.1998, înregistrarea drepturilor asupra bunului imobil este confirmată prin extrasul din registrul bunurilor imobile sau prin certificatul privind înscrierile în registrul bunurilor imobile.
44. În conformitate cu prevederile art.1 al protocolului 1 al CtEDO, orice persoană fizică şi juridică are dreptul la respectarea bunurilor sale. Nimeni nu poate fi lipsit de proprietatea sa decât prin cauza de utilitate publică şi în condiţiile prevăzute de lege şi de principiile generale ale dreptului internaţional.
45. În conformitate cu art.5 alin.(3) din Legea nr.75 din 30.04.2015 cu privire la locuinţe, persoanele fizice care au în proprietate o locuinţă dispun de dreptul de a o folosi pentru domicilierea personală şi a membrilor familiilor lor, precum şi de dreptul de a instala în locuinţa proprie alte persoane fizice.
46. În temeiul art. 44 alin. (1) din aceeaşi Lege, în cazul în care locatarul refuză să elibereze locuinţa, locatorul cere evacuarea forţată a locatarului în baza hotărîrii judecătoreşti, în modul prevăzut de Codul de procedură civilă al Republicii Moldova.
47. Conform art. 47 al aceleiaşi Legi, evacuarea fără acordarea altei locuinţe se face în baza hotărîrii judecătoreşti definitive.

MOTIVAREA INSTANŢEI

48. Audiind explicaţiile părţilor, studiind materialele dosarului, instanţa de judecată consideră cererea de chemare în judecată întemeiată, şi necesar de a fi admisă integral, din următoarele considerente.
49. Instanţa de judecată constată că, potrivit contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-184 din 18.12.2020, înregistrat la Serviciul Cadastral Teritorial Străşeni la data de 24.12.2020, reclamanta Ustica Maria este proprietara exclusivă (1,0 cotă-parte) a bunului imobil situat în **********, cu nr. cadastral *****, inclusiv construcţiile cu nr. cadastrale *****.01, *****.02 şi *****.03.
50. Totodată instanţa de judecată reţine că potrivit Extrasului din Registrul bunurilor imobile, nu rezultă că pârâtul Jardan Ion ar avea careva drepturi, ce ar îndreptăţi folosinţa şi/sau posesia lui asupra bunului imobil indicat.

51. Instanţa reţine că pârâtul Jardan Ion a fost instalat în locuinţă cu acordul reclamantei, exclusiv în contextul relaţiei de concubinaj, fără existenţa vreunui titlu juridic care să-i confere un drept real sau un drept de folosinţă opozabil proprietarului.
52. Din susţinerile reclamantei Ustica Maria, coroborate cu lipsa oricăror probe contrare prezentate de pârâtul Jardan Ion, rezultă că relaţia dintre părţi a degenerat într-una conflictuală, caracterizată prin consum excesiv de alcool, comportament agresiv, ameninţări şi imposibilitatea convieţuirii, inclusiv în raport cu copiii minori aflaţi în întreţinerea reclamantei.
53. Instanţa constată că, pentru a evita escaladarea conflictului, reclamanta Ustica Maria a părăsit temporar domiciliul, iar la data de 08.05.2025 i-a adresat pârâtului Jardan Ion o notificare scrisă, solicitând evacuarea pe cale amiabilă într-un termen de 14 zile, notificare recepţionată de pârât, fără ca acesta să se conformeze.
54. Instanţa reţine că pârâtul Jardan Ion nu deţine niciun titlu locativ (contract de locaţiune, comodat, uzufruct ori alt drept real sau obligaţional) care să justifice ocuparea imobilului. În aceste condiţii, ocuparea continuă a bunului reprezintă o detenţie precară, tolerată temporar de reclamantă şi revocată ulterior în mod expres.
55. Instanţa subliniază că relaţia de concubinaj constituie o stare de fapt, care nu generează, prin ea însăşi, drepturi patrimoniale asupra bunurilor dobândite de unul dintre concubini. În lipsa unui act juridic expres, concubinajul nu poate fi asimilat unui titlu locativ şi nu este opozabil proprietarului.
56. Prin urmare, orice apărare întemeiată pe simpla convieţuire este lipsită de temei legal.
57. În conformitate cu art. 585 Cod civil, proprietarul al cărui drept este tulburat este îndreptăţit să ceară instanţei încetarea încălcării şi restabilirea situaţiei anterioare. Totodată, art. 16 Cod civil consacră restabilirea situaţiei anterioare ca modalitate principală de apărare a dreptului civil.
58. Refuzul pârâtului de a evacua bunul după retragerea consimţământului proprietarului constituie o tulburare nelegitimă a dreptului de proprietate, ce poate fi înlăturată pe calea evacuării forţate.
59. Instanţa reţine că dreptul la locuinţă nu conferă unei persoane dreptul de a ocupa bunul altuia împotriva voinţei proprietarului. Protecţia socială a locuirii nu poate fi realizată prin transferarea acestei obligaţii asupra unui proprietar privat.
60. Măsura evacuării este prevăzută de lege, urmăreşte un scop legitim – protejarea dreptului de proprietate – şi este proporţională, întrucât pârâtul Jardan Ion nu a dobândit niciodată un drept locativ legal, iar menţinerea sa în imobil ar impune reclamantei Ustica Maria o sarcină excesivă, mai ales în contextul existenţei copiilor minori.
61. Instanţa reţine că măsura evacuării dispuse în prezenta cauză respectă principiul proporţionalităţii, întrucât realizează un just echilibru între interesele concurente ale părţilor, fără a afecta în mod excesiv drepturile pârâtului.
62. Pe de o parte, reclamanta Ustica Maria este titulara exclusivă a dreptului de proprietate asupra imobilului litigios, drept garantat constituţional şi convenţional, iar menţinerea pârâtului Jardan Ion în locuinţă împotriva voinţei proprietarului ar echivala cu o limitare nejustificată şi perpetuă a exerciţiului acestui drept. Pe de altă parte, pârâtul Jardan Ion nu a făcut dovada existenţei vreunui drept locativ sau a unei situaţii juridice care să îi confere protecţie specială, nefiind titular al unui contract, al unui drept real sau al unui drept personal opozabil reclamantei.

63. Totodată, instanţa acordă o importanţă sporită faptului că reclamanta Ustica Maria are în întreţinere copii minori, iar climatul conflictual, agresiv şi instabil creat de comportamentul pârâtului Jardan Ion este incompatibil cu obligaţia statului de a asigura protecţia interesului superior al copilului. Dreptul pârâtului Jardan Ion de a avea un adăpost nu poate prevala asupra dreptului copiilor la un mediu sigur, lipsit de violenţă şi presiune psihologică, cu atât mai mult cu cât obligaţia de asistenţă socială revine statului, nu unui proprietar privat.
64. Instanţa constată că evacuarea pârâtului Jardan Ion nu constituie o sancţiune, ci o consecinţă firească a încetării toleranţei proprietarului faţă de ocuparea bunului său şi o măsură necesară pentru restabilirea ordinii de drept şi a situaţiei anterioare încălcării dreptului de proprietate. În lipsa acestei măsuri, reclamanta Ustica Maria ar fi constrânsă să suporte o sarcină individuală excesivă, incompatibilă cu principiile echităţii şi legalităţii.
65. Prin urmare, instanţa apreciază că evacuarea fără acordarea unui alt spaţiu locativ este nu doar legală, ci şi rezonabilă şi necesară într-o societate democratică, neexistând alte mijloace mai puţin intruzive apte să asigure protecţia efectivă a dreptului de proprietate al reclamantei Ustica Maria.
66. În acest sens, instanţa constată respectarea cerinţelor art. 1 Protocolul nr. 1 la CEDO, ingerinţa fiind justificată, necesară şi rezonabilă într-o societate democratică.
67. Potrivit art. 44 şi art. 47 din Legea nr. 75/2015 cu privire la locuinţe, evacuarea fără acordarea unui alt spaţiu locativ este admisibilă atunci când persoana evacuată nu deţine un drept locativ legal.
68. A obliga reclamanta Ustica Maria să asigure pârâtului Jardan Ion o locuinţă alternativă ar constitui o ingerinţă inadmisibilă în dreptul său de proprietate şi ar depăşi cadrul normativ aplicabil.
69. Totodată instanţa constată că acţiunea reclamantei Ustica Maria nu are caracter abuziv, ci reprezintă exercitarea legitimă a dreptului de proprietate. Reclamanta Ustica Maria a manifestat bună-credinţă, acordând pârâtului Jardan Ion posibilitatea evacuării pe cale amiabilă şi un termen rezonabil de conformare.
70. Abuzul de drept presupune exercitarea dreptului cu scopul de a vătăma sau în lipsa unui interes legitim, ipoteze care nu se regăsesc în speţă.
71. Cu referire la pretenţia reclamantei Ustica Maria privind încasarea în beneficiul său de la pârât a cheltuielilor de judecată, instanţa menţionează la înaintarea acţiunii civile a fost achitată taxa de stat în cuantum de 250 lei şi taxa de timbru în mărime de 200 lei, fapt confirmat prin notele de plată nr. 345417291549 şi nr. 999417292033 din 18 august 2025 (f.d.4-5).
72. Astfel, în corespundere cu prevederile art. 94 Cod de procedură civilă, cheltuielile de judecată pentru taxa de stat şi taxa de timbru vor fi dispuse spre încasare în beneficiul lui Ustica Maria de la Jardan Ion.
73. Cu referire la cheltuielile de asistenţă juridică, pornind de la practica şi jurisprudenţa dezvoltată de CEDO, cheltuielile de asistenţă juridică trebuie să fie necesare, realmente angajate şi rezonabile ca mărime. Pentru dovada cheltuielilor suportate, prin prisma practicii CEDO, se evidenţiază necesitatea prezentării de către partea care pretinde compensarea cheltuielilor, a următoarelor documente: dovada achitării onorariilor avocaţilor (copii de pe dispoziţiile de plată prin virament sau bonurile de plată); copia de pe facturile de strictă evidenţă, emisă pentru clienţi-persoane juridice şi în alte cazuri

stabilite de legislaţie; listă detaliată a actelor/acţiunilor efectuate de avocat şi a timpului aferent acestora (cu tariful şi orarul).

74. Pentru determinarea cuantumului compensaţiei acordate, instanţa de judecată, pentru a face o apreciere corectă, va mai ţine cont de: complexitatea cauzei; noutatea şi dificultatea întrebărilor juridice ridicate de speţă; aportul avocatului la soluţionarea cauzei; timpul şi munca depusă de avocat; aptitudinile speciale necesare pentru a acorda asistenţa (cunoştinţe tehnice speciale, cunoaşterea profundă a unor reglementări de profil, cunoaşterea limbilor străine, a altor procedee de comunicare cu clienţi specifici etc.); faptul în ce măsură munca avocatului în cauza respectivă îi limitează capacitatea de a lucra în alte dosare; rezultatul obţinut; restricţiile de timp impuse de client şi de circumstanţele cauzei; natura şi durata relaţiei dintre avocat şi client; experienţa, reputaţia şi abilitatea avocatului; justificarea şi ponderea mijloacelor de apărare utilizate în cauză; suma despăgubirilor pretinse/obţinute în cauză; alţi factori, la discreţia instanţei de judecată.
75. Totodată, în jurisprudenţa constantă a Curţii Europene a Drepturilor Omului (cauza Costin versus România, hotărârea din 26 mai 2005; cauza Străin şi alţii versus România, hotărârea din 21 iulie 2005; cauza Petre versus România, hotărârea din 27 iulie 2006, etc.) s-a statuat că partea care a câştigat procesul nu va putea obţine rambursarea unor cheltuieli decât în măsura în care se constată realitatea, necesitatea şi caracterul lor rezonabil.
76. Instanţa de judecată reţine că reclamanta a prezentat instanţei mandatul nr. 2146147 din 18.04.2025 (f.d.3), şi bonul de plată nr. 58823274 din 24.04.2025 unde se reflectă calculul onorariului avocatului pentru acţiunea în cauză în vederea reprezentării intereselor lui Ustica Maria în sumă de 5000 lei (f.d.30).
77. Ţinând cont de complexitatea cauzei, de numărul de acte procesuale întocmite de avocatul reclamantului, de numărul de şedinţe la care avocatul a participat, de complexitatea problemei juridice ridicate în speţă, instanţa de judecată consideră drept reale, necesare şi rezonabile cheltuielile de asistenţă juridică în mărime de 5000 lei.
78. Sintetizând cele expuse mai sus şi examinând probatoriul administrat la dosar prin raportarea acestuia la prevederile art. 118, 121 – 122 Codul de procedură civilă, instanţa reiterează că acţiunea reclamantei Ustica Maria este întemeiată şi urmează a fi admisă integral.
79. Conform art. 82, art. 94, art. 238-241CPC RM instanţa de judecată,-

H O T Ă R Ă Ş T E :

A admite acţiunea.

A evacua forţat pârâtul Jardan Ion, IDNP ***** din imobilele cu cu nr. *****, *****, *****, ***** situate în ***** ce aparţine cu drept de proprietate Mariei Ustica, IDNP *****, fără acordarea unui alt spaţiu locativ.

A încasa de la Jardan Ion, IDNP ***** în beneficiul reclamantei Ustica Maria, IDNP *****, cheltuielile pentru plata taxei de stat în mărime de 250 (două sute cincizeci) lei, cheltuielile pentru plata taxei de timbru în sumă de 200 (două sute) lei, cheltuielile privind asistenţa juridică în mărime de 5000 (cinci mii) lei, în total 5450 (cinci mii patru sute cincizeci) lei.

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**