dosarul nr. 2-1387/2024 /2-24085158-38-2-01082024/

H O T Ă R Î R E
în numele Legii

04 noiembrie 2025 mun. Orhei

Judecătoria Orhei, sediul central
Instanța de judecată în componența:
Președintele ședinței, judecător Steliana LAZARI
Grefier Valentina GLIGA

Cu participarea: reprezentantului reclamanților- avocatul Boris Dariev, împuternicit conform mandatului seria MA nr. 2095550 din 18 iunie 2024,

avocatul Ruslan Gotornicean, în interesele reclamantei *Botnar Tamara*, conform mandatului MA 2145065 din 13 februarie 2025;

reprezentantul pârâtei Budjeti Svetlana, avocatul Lilian Prutean, conform mandatului MA 1776644 din 24 octombrie 2024,

reclamantei-*Botnar Tamara*, născut la *****, domiciliat în mun. *****, IDNP *****;

coreclamant- *Mihăilă Ion*, născut la *****, cu domiciliul în mun. *****, cod personal *****, care a solicitat examinarea cauzei în lipsă;

pârâtei-*Budjeti Svetlana*, născută la *****, domiciliată în mun. *****, IDNP *****,

În lipsa*:* reclamantului *Botnari Valentin*, născut la *****, cu domiciliul în mun. *****, cod personal *****,

***Procedura de citare legală a fost legal îndeplinită*:**

Examinând în ședința publică, în limba de stat, cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de *Botnar Tamara, Botnari Valentin și coreclamantul Mihăilă Ion* către *Budjeti Svetlana*, cu privire la evacuarea din bunul imobil, instanța de judecată,

A Constatat:

Argumentele acțiunii declanșate:

Prin cerere înregistrată pe rolul judecătoriei Orhei sediul central din 01.08.2024, reclamanții Botnari Tamara și Botnari Valentin, au acționat în contradictoriu cu sora/pîrîtă Budjeti Svetlana, solicitînd evacuarea acesteia din casa de locuit amplasată în or. *****.

În motivarea acțiunii s-a indicat, ambii reclamanți Botnari Tamara și Botnari Valentin dețin 28/56 cote părți din casa de locuit, amplasată în or. *****. Deoarece ei nu se aflau pe teritoriul țării, pîrîtei i s-a permis să locuiască temporar în casa de locuit nominalizată. Din cauza războiului în Ucraina, reclamanta

împreună cu soțul bolnav, au revenit în Republica Moldova. Au solicitat pîrîtei să le elibereze spațiul locativ, i-au expediat o preavizare, dar aceasta a refuzat.

În drept, partea reclamantă și-a motivat acțiunea conform prevederilor art. 581, 585 Cod Civil. În dovedire au fost anexate înscrisuri.

Inițial, fiind stabilit că casa de locuit litigioasă, amplasată pe str. ***** or. Orhei, constituie proprietatea comună în devălmășie a reclamantei Botnari Tamara și Mihăilă Ion, instanța prin încheiere protocolară, *consemnată în procesul verbal al ședinței de judecată din 24.10.2024* a dispus atragerea lui Mihăilă Ion, cu calitatea procesuală de intervenient accesoriu (f.d. 37-38).

La data de 25.02.2025, Mihăilă Ion a depus cerere, privind atragerea acestuia în calitate de coreclamant (f.d.40).

Prin încheiere protocolară, consemnată în procesul verbal al ședinței de judecată din 27.02.2025, instanța a schimbat calitatea procesuală a lui Mihăilă Ion din intervenient accesoriu în coreclamant (f.d. 70 verso).

Cerințele coreclamanților:

Prin cererea de chemare în judecată coreclamanții Botnari Valentin, Botnari Valentin și Mihailă Ion, au solicitat pîrîtei Budjeti Svetlana.

- Evacuarea din casa de locuit amplasată în or. ***** (f.d. 9).

Poziția procesuală a părților în ședința de judecată:

Fiind audiată în ședința de judecată Botnari Tamara, a explicat, pîrîta îi este soră. Casa de locuit litigioasă, este o casă bătrânească, cu doi proprietari, două intrări separate. La moment proprietari sunt ea și Mihăilă Ion. Anterior a locuit în Ucraina, dar din cauza războiului ea și soțul s-au reîntors în Republica Moldova. Casa nu a fost dotată cu veceu și odaie de baie. Ulterior s-a construit un vestibul, amenajat sub formă de bucătărie și o odaie de baie cu veceu. Pîrîta a blocat ușa de la wc și baie(f.d. 37 verso).

Interesele reclamantului Botnari Valentin, în ședința de judecată au fost reprezentate de avocatul Boris Dariev, care fiind citat în mod legal, a absentat de la judecată (f.d. 5). În temeiul art. 206 al.(5) Cod de Procedură Civilă, instanța de judecată a dispus examinarea cauzei în lipsa reprezentantului părții reclamante Botnari Valentin.

Fiind audiată în ședința de judecată pîrîta Budjeti Svetlana a explicat, anterior casa de locuit litigioasă a aparținut la doi frați. Aceștia nu au făcut delimitarea cotelor sale din casă. Fiecare din frați și-au înstrăinat cotele sale. O cotă dar nedeterminată, a fost procurată de nepotul Botnari Valentin. De fapt, Botnari Valentin a procurat două odăi și un coridor mic. Casa nu era dotată cu veceu și baie, acestea utilități erau afară în grădină. Cu nepotul a convenit ca ea să locuiască în această casă. Astfel, începînd cu anul 2002 a început să locuiască

în această casă. Ea neautorizat a ridicat încă un vestibul fiind amenajat în bucătărie și o odaie de baie. Cînd a primit o doua preavizare, ea a părăsit locuința Anexa supraetajată este ridicată pe terenul primăriei. Într-adevăr ea a izolat încăperea băii (f.d. 37 verso).

Fiind audiat în calitate de intervenient accesoriu, iar ulterior în calitate de coreclamant Mihăilă Ion a explicat, în anul 2009 a trecut cu traiul în casa litigioasă, pîrîta deja locuia în această casă. Sub pretextul că fac un gard, pîrîta a ridicat o anexă supraetajată(f.d. 37 verso).

Fiind audiat în calitate de specialist (art. 230 CPC), reprezentantul Serviciului Cadastral Orhei- Sergiu Untilă a explicat, casa de locuit litigioasă, este amplasată în zona de protecție a râului Ivanos, din acest considerent terenul din fața acestei gospodării, constituie proprietatea primăriei, fiind atribuită în arendă lui Botnari Valentin. Construcția supraetajată este ridicată pe terenul coreclamanților (f.d. 89).

Aprecierea instanței:

Audiind participanții la proces, studiind materialele dosarului, instanța de judecată consideră necesar de a respinge acțiunea, din următoarele considerente de fapt și de drept:

Motivarea de fapt:

În ședința de judecată s-a stabilit, părțile în litigiu Botnari Tamara și Budjeti Svetlana sunt surori. Pînă la evenimentele din 24.02.2022 (Războiul din Ucraina), reclamanta a locuit în regiunea Odessa Ucraina, ulterior s-a stabilit cu traiul în Republica Moldova.

Anterior faptelor expuse, la data de 14.04.2000, feciorul reclamantei Botnari Valentin, procură în or. Orhei, un imobil compus din 28/56 cote părți din terenul aferent și din casa de locuit cu accesorii cu nr. cadastral 6401*****, amplasată pe ***** ***** (f.d. 13).

Prin contractul de arendă nr. *****, primăria or. Orhei îi atribuie în arendă lui Botnari Valentin, sectorul de teren cu nr. cadastral 6401***** (f.d. 77-79; 82; 106)

În temeiul contractului de donație din 07 septembrie 2009, coreclamantul Mihăilă Ion, devine proprietarul aceluiași imobil (nominalizat mai sus) în cote părți 28/56 format din teren aferent și casă de locuit cu anexele cu nr. cadastral 6401*****, amplasată pe ***** ***** (f.d. 41).

În consecință, imobilul – casă de locuit litigioasă, cu numărul cadastral 6401*****, se află în regim de proprietate comună în devălmășie, întrucât niciunul dintre coproprietari nu este titularul unei cote-părți ideale determinate. Coproprietarii și-au delimitat în mod conventional, spațiile de locuire din cadrul imobilului.

De asemenea, din planurile prezentate rezultă cu certitudine că foștii proprietari ai imobilului au edificat un șir de anexe alipite construcției principale, unele dintre acestea fiind realizate fără autorizație, fapt care a condus la modificarea configurației imobilului. Această situație reiese în mod evident din compararea planurilor ce reflectă starea imobilului din anul 1985 cu cea din anul 1989, 1999(f.d.77-79; 85–87; 89)**.**

După procurarea imobilului, cu acordul proprietarului**,** în partea de imobil dobândită de Botnari Valentin, a locuit mătușa acestuia, pârâta Budjeti Svetlana.

Pîrîta Budjeti Svetlana a edificat fără autorizație o anexă (vestibul), destinat amenajării unei bucătării și a unei camere de baie (f.d. 31-33).

Ulterior, pârâta Budjeti Svetlana, fără autorizație legală, a inițiat edificarea unei construcții de locuit pentru sine, sub forma unei anexe supraetajate (f.d. 77)**.**

Astfel, potrivit Actului de constatare pe teren din 03.07.2025**,** s-a stabilit că anexa supraetajată a fost edificată peste construcția auxiliară nr. 02 (f.d.77; 85; 105), relieful terenului, permițând realizarea unei asemenea construcții. Totodată, terenul cu nr. cadastral 6401*****, arendat de fiul reclamantei Botnari Valentin (f.d. 81), a fost îngrădit de pârâtă, devenind în fapt, teren aferent construcției supraetajate, cu acces separat.

Se impune a fi menționat că, prin edificarea construcției supraetajate, inclusiv peste anexa nr. 02, pârâta a creat posibilitatea îngrădirii camerei de baie, construită neautorizat în vestibul, fapt ce a determinat ca reclamanta Botnari Tamara să rămână cu două odăi locative și un vestibul amenajat atât ca intrare, cât și ca bucătărie, dar fără acces la camera de baie, deși aceasta a fost realizată ca parte integrantă a aceluiași vestibul.

Prin contractul de donație din 03.06.2024, Botnari Valentin, din numele căruia a acționat reclamanta/mama Botnari Tamara i-a donat mamei Botnari Tamara, 28/56 cote părți din terenul cu destinație pentru construcție cu suprafața de 0,0591 ha și 28/56 cote părți din casa de locuit, amplasată în or. ***** (f.d. 13-14).

Motivarea de drept:

Art. 581 Cod Civil, (1) 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.

(2) Acţiunea în revendicare se înaintează contra persoanei care exercită stăpînirea de fapt a bunului la data înaintării.

(3) În cazul în care dreptul de proprietate sau un alt drept de a poseda al persoanei faţă de care s-a înaintat acţiunea în revendicare este înregistrat într-un registru de publicitate cu caracter constitutiv, acţiunea în revendicare nu poate fi admisă dacă nu s-a dispus efectuarea în acel registru, în condiţiile legii, a

rectificării sau a altei modificări în folosul persoanei care a înaintat acţiunea în revendicare.

(4) Cu toate acestea, dacă hotărîrea judecătorească prin care s-a dispus efectuarea rectificării sau a altei modificări nu este opozabilă, conform legii, titularului unui drept înregistrat în registrul de publicitate cu caracter constitutiv, atunci acestuia nu îi este opozabilă nici hotărîrea judecătorească prin care s-a admis acţiunea în revendicare.

SOLUȚIA PE CAUZĂ:

Astfel, obiectul prezentei cereri de chemare în judecată, este acțiunea în evacuare, respectiv conform art. 240 al.(3) Cod de Procedură Civilă, instanța va examina cauza în limitele pretențiilor formulate de coreclamanți.

De regulă, în acțiunea de evacuare, partea reclamantă trebuie să probeze calitatea sa de proprietar.

Cu referire la persoana reclamantului Botnari Valentin, instanța reține că anterior acesta a deținut calitatea de proprietar al casei de locuit litigioase, situate pe str. ***** din mun. Orhei. Prin contractul de donație nr. *****, reclamantul a donat bunul litigios mamei sale, reclamanta Botnari Tamara, dreptul de proprietate al căreia a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile la data de 03.06.2024 (f.d. 13).

În contextul celor expuse, la momentul inițierii acțiunii în judecată, reclamantul Botnari Valentin, nu deținea calitatea de proprietar al bunului litigios și, respectiv, acesta este decăzut din dreptul de a formula pretenții față de pârâta Budjeti Svetlana privind evacuarea din imobil.

La cauză se reține, că coreclamanții au formulat către pîrîta Budjeti Svetlana, o acțiune de sinestătoare de evacuare din casa de locuit, amplasată în or. ***** (f.d. 9).

Acţiunea în evacuare este admisibilă, doar în cazul în care, între reclamant şi pârât a existat un raport juridic prin care s-a transmis folosinţa imobilului, dar ulterior, aceste raporturi au încetat și persoana deține acest imobil fără nici un drept sau fără nici un titlu de proprietate.

În prezenta cauză, este stabilit cu certitudine că imobilul cu destinația de casă de locuit, cu nr. cadastral 6401*****, are regimul juridic al proprietății comune în devălmășie, întrucât niciunul dintre coproprietari, Botnari Tamara și Mihailă Ion, nu și-a determinat cota-parte în dreptul de proprietate. Aceștia și-au stabilit în mod convențional doar aria de abitație în această casă.

Totodată, casa de locuit este amplasată pe un teren aferent cu suprafața de 0,0591 ha, aflat în hotare generale, fără stabilirea unor hotare fixe, față de gospodăriile sau terenurile învecinate (f.d. 47).

La fel, în prezenta cauză, instanța reține cu certitudine că, începând cu anul 2002, în partea de casă procurată de Botnari Valentin, al cărei proprietar ulterior a

devenit Botnari Tamara, a locuit pârâta Budjeti Svetlana. Aceasta, în mod neautorizat, a edificat un vestibul, pe care l-a amenajat sub formă de bucătărie și încăpere sanitară (baie), întrucât imobilul nu dispunea de asemenea utilități.

Ulterior, ca urmare a revenirii reclamantei Botnari Tamara în țară, pârâta a trecut cu traiul în construcția supraetajată, edificată de aceasta în mod neautorizat.

Configurația reliefului terenului a permis ca respectiva construcție supraetajată, să fie realizată pe anexa nr. 2 a casei de locuit litigioase, iar forma construcției a făcut posibilă încorporarea în aceasta a încăperii de baie amenajate anterior în vestibul. În consecință, reclamanta a fost lipsită de posesia încăperii de baie (f.d. 53).

Reieșind din constatările expuse anterior, instanța constată că, la etapa inițierii acțiunii în judecată, pârâta Budjeti Svetlana, nu exercită folosința casei de locuit ce aparține părților reclamante, întrucât aceasta a trecut cu traiul în construcția edificată de ea în mod neautorizat, susținând totodată (pîrîta) că respectiva construcție supraetajată este amplasată pe teren public și nu pe terenul părților reclamante (f.d. 20).

Totodată, potrivit Actului de constatare pe teren din 03.07.2025 (f.d. 105), s-a stabilit că construcția supraetajată a fost realizată pe anexa nr. 2 a casei de locuit litigioase și că această construcție nu se extinde pe terenul cu nr. cadastral 6401403317, teren care are regim de proprietate publică (f.d. 45).

Instanța reține că convingerea, privind amplasarea construcției supraetajate pe terenul părților reclamante ori pe teren public, poate fi determinată doar prin stabilirea liniei de hotar, or, până la acest moment, hotarele terenului sunt stabilite în limite generale, dar oricum aceste constatări nu se referă la obiectul litigiului (f.d. 104 verso)

Reieșind din circumstanțele de fapt și de drept constatate în prezenta cauză, instanța conchide că, la caz, nu sunt întrunite elementele ale unei acțiuni în evacuare din spațiul locativ, întrucât pârâta Budjeti Svetlana, nu exercită folosința casei de locuit situate pe str. Dimo nr. 118.

De fapt esența prezentului litigiu, constă în revendicarea încăperii cu destinația de grup sanitar (WC), precum și în examinarea legalității edificării unei construcții pe terenul altuia ori cu depășirea liniei de hotar.

Instanța reține că acțiunea în evacuare presupune, în mod obligatoriu, exercitarea folosinței efective a imobilului de către pârât, fără un titlu juridic valabil sau cu încălcarea dreptului proprietarului. Or, în lipsa folosinței imobilului de către pârât, o asemenea acțiune nu poate fi admisă, întrucât nu este întrunit unul dintre elementele sale esențiale.

Contrar acestor constatări, partea reclamantă nu și-a modificat acțiunea din evacuare, în acțiunea în revendicare a încăperii veceului, prin restabilirea dreptului de posesie, prin efectul accesiunii imobiliare, adică tot ce se află pe

terenul altuia îi aparține, iar instanța nu este în drept să substituie obiectul acesteia cu unul diferit, întrucât o asemenea intervenție ar încălca principiul disponibilității și ar depăși limitele investirii instanței.

Pretențiile părților reclamante nu vizează eliberarea casei de locuit, ci recuperarea posesiei asupra unei încăperi determinate (grup sanitar), ceea ce corespunde naturii juridice a unei acțiuni în revendicare, și nu a unei acțiuni în evacuare. În consecință, calificarea eronată a acțiunii, atrage imposibilitatea admiterii acesteia în forma aleasă.

Instanța nu se va expune asupra cheltuielilor de judecată, deoarece acestea nu au fost solicitate.

În conformitate art. 236- 241 Cod de procedură civilă, instanța de judecată,

H o t ă r ă ș t e :

Se respinge**,* cererea de chemare în judecată depusă de *Botnar Tamara, Botnari Valentin și coreclamantul Mihăilă Ion* către *Budjeti Svetlana*, cu privire la evacuarea din bunul imobil, cu numărul cadastral 6401** amplasat în mun. *****.

Hotărârea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Nord, în termen de 30 zile de la data pronunțării dispozitivului hotărârii, prin intermediul Judecătoriei Orhei sediul central.

Președintele ședinței,
judecătorul /semnătura/ Steliana LAZARI

Copia corespunde originalului Steliana LAZARI