Dosarul nr. 2-739/2024
2-19083793-12-2-10012024

H O T Ă R Â R E
În Numele Legii

23 decembrie 2025
Judecătoria Chișinău (sediul Centru)
Instanța compusă din:
Președintele ședinței, judecător Victor Sandu
Grefier Diana Blîndu
Cu participarea:
Reprezentantului reclamantului Lesnic Ana, avocat Iorga Emil
Reprezentantului pârâtului Alexeenco Tamara, avocatul Dumitriu Valeriu
În lipsa:
Pârâților Alexeenco Tamara și Timofei Raisa
Reprezentantului intervenientului principal Agenția Proprietății Publice
Reprezentanților intervenienților principali Primăria și Consiliul municipal Chișinău
Intervenienților accesorii Catan Valeriu, Catan Carolina, Lesnic Vasile
Reprezentantului intervenientului accesoriu Pretura sector Centru mun.Chişinău

examinând în ședință publică cererea de chemare în judecată depusă de Lesnic Ana către Alexeenco Tamara și Timofei Raisa, intervenienții principali Primăria și Consiliul municipal Chișinău, Agenția Proprietății Publice, intervenienți accesorii Catan Valeriu, Catan Carolina, Lesnic Vasile, Pretura sector Centru mun.Chişinău cu privire la încasarea sumei și compensarea cheltuielilor de judecată,

a constatat:

La 08 decembrie 2017 Lesnic Ana s-a adresat cu cerere de chemare în judecată către Alexeenco Tamara și Timofei Raisa, privind încasarea sumei de 40794,75 lei, cu titlu de cotă de participare la construcția hotarului stabilit de demarcare a terenului și compensarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii, reclamanta menționează că, este singurul proprietar al terenului și al construcțiilor din mun. Chișinău str. Timiș 3 în temeiul contractului de donație nr. 4789 din 23 octombri 2014. În perioada lunilor aprilie – septembrie 2017, în baza autorizației de construcție nr. 221-c/14 din 16 octombrie 2014 și certificatului de urbanism nr. ***** din 31 iulie 2014 a început reconstrucția apartamentelor nr. nr. 2, 3 și 5, care constituie imobilul integru lit. „A”- 01, restaurarea fațadelor și restaurarea hotarului stabil de demarcare a terenului din mun. Chișinău, str. Timiș 3.

De asemenea, susține că, temei pentru reconstrucția hotarului stabil de demarcare a terenului (gardului) a servit faptul că gardul vechi a fost construit încă în anii 1960 – 1970 din cotileț, cu o temelie din but și ciment de o calitate joasă. Urmare a perioadei îndelungate de timp de exploatare și condițiilor defavorabile de relief (terenul se află pe o

pantă), gardul vechi s-a uzat, având crăpături mari chiar și la fundație, devenind periculos în cazul prăbușirii.

Totodată, afirmă că, permanent ducând tratative verbale cu vecinii din str. Timiș 5 privind contribuirea la construcția gardului între terenurile vecine, a fost nevoită să înceapă aceasta reconstrucție singură din surse proprii, fără ajutorul lor, deoarece nu a primit nici un răspuns ferm în acest sens, iar gardul reprezenta un real pericol în cazul prăbușirii peste cineva. Însă, când gardul nou aproape a fost finisat, Alexeenco Tamara în loc să achite partea pentru reconstrucția gardului, a contestat-o în instanța de judecată, refuzând în felul dat să participe financiar la procesul de reconstrucție a hotarului stabil de demarcare a terenului. Totodată, Alexeenco Tamara prin acțiunea sa a mai cerut strămutarea gardului în interiorul terenului reclamantei, cu toate că în cartierul lor niciodată nu a fost efectuată actualizarea hotarelor între terenurile vecine.

Lesnic Ana menționează că, pentru asigurarea investițiilor sale în reconstrucția gardului, a încheiat un contract de prestare de servicii nr. 251 din 29 septembrie 2017 cu ÎI „Achimov Anatolie" privind efectuarea investigațiilor necesare și întocmirea raportului de constatare tehnico-științifică. De la prestator a solicitat efectuarea unei expertize extrajudiciare privind starea gardului vechi (porțiunii încă rămase nedemolate), privind calitatea construcției gardului nou și costului construcției hotarului stabil de demarcare a terenului. Pentru efectuarea expertizei vizate a achitat suma de 5200 lei.

Reclamanta susține că, potrivit raportului de expertiză extrajudiciară nr. 375 din 10 octombrie 2017, starea tehnică a gardului vechi (porțiunii rămase nedemolate, însă coincidente cu cea deja demolată) era nesatisfacătoare și necorespunzătoare cerințelor normative în construcție stabilite de Legea nr. 721 din 02 februarie 1996 privind calitatea în construcții. Gardul vechi reprezenta pericol pentru proprietarul terenului. Deteriorările depistate la construcția gardului existent (construcție veche) ce delimitează terenul înregistrat cu numărul cadastral 0100202.196 cu adresa din mun. Chișinău, str. Timiș 3 au parvenit în urma exploatării pe o perioadă îndelungată, executării lucrărilor de terasament pe terenul învecinat și a apelor pluviale formate în urma precipitațiilor abundente. Expertul a apreciat gardul nou, construit în locul celui vechi, ca unul corespunzător. Criteriile constructive: A – rezistență și stabilitate; B – siguranță în exploatare; C – protecție împotriva condițiilor climaterice (ploi, zăpezi, temperaturi joase), au fost respectate, fapt ce demonstrează exploatarea gardului în siguranță. Conform raportului de expertiză extrajudiciară nr. 375 din 10 octombrie 2017, costul construcției executate este evaluată la suma de 256995,12 lei pentru 109,3 metri liniari de întregul perimetru a gardului.

De asemenea, precizează că, restaurării a fost supus și gardul avariat între terenurile din str. Timiș 3 și str. Timiș 5. Porțiunea de gard între terenurile vizate constituie 34,7 metri liniari și costul reconstrucției acestei porțiuni, conform raportului de expertiză extrajudiciară nr.375 din 10 octombrie 2017, constituie 81589,5 lei. Astfel, conform datelor din registrul bunurilor imobile, proprietari al terenului din mun. Chișinău str. Timiș 5, nr. cadastral 0100202235, cu suprafața 0,0811 ha, figurează Timofei Raisa cu cota-parte 17% și Alexeenco Tamara cu cota-parte 83%.

Reclamanta menționează că, la data de 01 noiembrie 2017 a expediat în adresa pârâților Timofei Raisa și Alexeenco Tamara o notificare, oficial propunând contribuirea financiară la construcția gardului. La solicitarea vizată a răspuns doar Timofei Raisa, care a fost de acord să contribuie financiar la construcția gardului în mărime proporțională cotei-părți de proprietate asupra terenului (17%), iar Alexeenco Tamara a lăsat notificarea fără răspuns. Astfel, la data de 15 noiembrie 2017 a expediat repetat în adresa lui Timofei Raisa și Alexeenco Tamara o cerere prealabilă, cu propunerea în timp de 7 zile din data primirii acesteia să achite suma de 40794,75 lei, însă această cerere prealabilă a fost totalmente ignorată.

Reclamanta Lesnic Ana a solicitat încasarea în mod solidar de la Timofei Raisa și Alexeenco Tamara a sumei de 40794,75 lei cu titlu de cotă de participare la construcția hotarului stabilit de demarcare a terenului și compensarea cheltuielilor de judecată.

La 12 februarie 2018, pârâta Timofei Raisa a depus referință la cererea de chemare în judecată înaintată de Lesnic Ana, prin care a indicat că ar fi de acord să achite reclamantei doar 17% din suma solicitată, proporțional cotei-părți care o deține asupra terenului învecinat, teren cu care este coprorietară cu pârâta Alexeenco Tamara (f.d. 42 vol. I).

La 05 iulie 2018, avocatul Valeriu Dumitru în interesele pârâtei Alexeenco Tamara a depus referință la cererea de chemare în judecată înaintată de Lesnic Ana, prin care a solicitat respingerea acesteia ca fiind neîntemeiată (f.d. 50 – 54 vol. I).

În susținerea referinței menționează că, reieșind din conţinutul autorizaţiei de construire nr. 221-c/14 din 16 octombrie 2014 și certificatului de urbanism nr. ***** din 31 iulie 2014, nu este indicat faptul permisiunii reclamantei reconstruirii/construirii gardului capital între imobilele nr. 5 și nr. 3 din strada Timiș, mun. Chișinău. S-a constatat incontestabil prin act judecătoresc faptul că, Lesnic Vasile și nicidecum Lesnic Ana în anul 2016 a început edificarea unui gard capital în mod neautorizat și în lipsa acordului reclamantei/proprietarei terenului nr. cadastral 0100.202.235 și a imobilului nr. 5, apart. 2 din strada Timiș.

De asemenea, susține că, edificarea gardului a fost executată în lipsa dovezilor prezentate de către deţinătorul funciar legal, care este Primăria municipiului Chişinău şi care este organul abilitat în stabilirea şi determinarea cu precizie a sectoarelor de teren gestionate destinațiilor de către deținătorii, la caz a terenurilor nr. 3 şi nr. 5 din strada Timiş, mun. Chişinău şi utilizarea căreia, incontestabil atentează în mod inadmisibil asupra dreptului de proprietate a pârâtei Alexeenco Tamara. Prin edificarea gardului capital a fost diminuat esenţial terenul nr. cadastral 0100.202.235, deținut în proprietate comună de Alexeenco Tamara – 83% și Timofei Raisa – 17%, astfel fiind încălcată linia de demarcare a terenului strict delimitat, conform planului geometric din 25 ianuarie 2008, fapt confirmat și prin concluzia specialistului SRL „Lexincad” din 04 ianuarie 2018, care a constatat că suprafața determinată dintre hotarul juridic (general) şi linia hotarului de facto (gard existent) constituie S1=30,6 m.p.

Totodată, precizează că, pe cazul edificării neautorizate şi în mod arbitrar al gardului de către Lesnic Vasile, pârâta Alexeenco Tamara s-a adresat cu mai multe plângeri la Pretura sectorul Centru, mun. Chişinău, Inspecției de Stat în Construcţii,

Primăriei municipiului Chişinău, Inspectoratului de Poliţie Centru, mun. Chişinău, fiind constatată fapta ilegală a lui Vasile Lesnic şi informată precum că, faptele expuse în petiţii s-au adeverit. Lesnic Vasile fiind audiat la organele de resort menționate supra, nu a negat cele indicate în plângerile depuse de către pârâta Alexeenco Tamara, motivându-şi acţiunile sale că dispune de autorizaţie de construcţie şi de setul de documente care-i permite edificarea unui gard capital, respectiv nu a indicat faptul că el nu este proprietar de drept al imobilului din strada Timiş 3, dar comportându-se în calitate de proprietar de fapt şi de drept a imobilului.

Prin hotărârea Judecătoriei Chişinău (sediul Centru) din 27 septembrie 2018 s-a respins ca nefondată cererea de chemare în judecată depusă de Lesnic Ana către Alexeenco Tamara și Timofei Raisa, privind încasarea sumei de 40794,75 lei, drept cotă de participare la construcția hotarului stabilit de demarcare a terenului și compensarea cheltuielilor de judecată și s-a încasat de la Lesnic Ana în beneficiul lui Alexeenco Toamara cheltuielile de judecată sub forma cheltuielilor de asistență juridică în sumă de 6000 lei (f.d. 117 vol. I).

La 02 octombrie 2018, avocatul Bîtcă Alexandru în interesele reclamantei Lesnic Ana a depus cerere de apel împotriva hotărârii Judecătoriei Chişinău (sediul Centru) din 27 septembrie 2018 (f.d. 119 vol. I).

Prin decizia Curții de Apel Chişinău din 24 ianuarie 2019 s-a admis apelul declarat de avocatul Bîtcă Alexandru în interesele reclamantei Lesnic Ana și s-a casat hotărârea Judecătoriei Chişinău (sediul Centru) din 27 septembrie 2018, cu trimiterea cauzei la rejudecare în aceiași instanță, în alt complet de judecată (f.d. 165 – 177 vol. I).

Conform fișei de repartizare, cauza a fost repartizată în mod automat-aleatoriu judecătorului Irina Țonov, la data de 20 martie 2019 (f.d. 1 vol. II).

Prin încheierea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 08 octombrie 2019 s-a atras în proces în calitate de intervenient principal Agenția Proprietății Publice și în calitate de intervenienți accesorii Catan Valeriu și Catan Carolina (f.d. 19 – 20 vol. II).

La 08 noiembrie 2019, Agenția Proprietății Publice a depus referință pe marginea acțiunii, prin care a indicat că, a fost atrasă greșit ca intervenient principal, deoarece potrivit Legii cu privire la locuințe nr. 75 din 30 aprilie 2015, organele abilitate cu dreptul de a administra fondul de locuințe sunt autoritățile publice locale (f.d. 33 vol. II).

Prin încheierea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 25 mai 2021 s-a atras în proces în calitate de intervenienți principali Primăria și Consiliul municipal Chișinău (f.d. 108 – 109 vol. II).

Prin hotărârea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 30 septembrie 2022, s-a respins ca neîntemeiată cererea de chemare în judecată depusă de Lesnic Ana către Alexeenco Tamara și Timofei Raisa, intervenienți principali Agenția Proprietății Publice, Primăria și Consiliul municipal Chișinău, intervenienți accesorii Catan Valeriu și Catan Carolina privind încasarea de la Alexeenco Tamara și Timofei Raisa a sumei de 40794,75 lei, drept cotă de participare la construcția hotarului stabilit de demarcare a terenului și compensarea cheltuielilor de judecată (f.d. 207 vol. II).

Prin hotărârea suplimentară a Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 20 octombrie 2022 s-a admis cererea reprezentantului pârâtului Alexeenco Tamara, avocatul

Dumitriu Valeriu cu privire la emiterea hotărârii suplimentare cu privire la încasarea sumei și compensarea cheltuielilor de judecată și s-a încasat de la Lesnic Ana în beneficiul Tamarei Alexeenco cheltuielile de judecată pentru acordarea asistenței juridice în mărime de 6000 lei (f.d. 213 – 214 vol. II).

La 25 octombrie 2022, avocatul Iorga Emil în interesele reclamantei Lesnic Ana a depus cerere de apel împotriva hotărârii Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 30 septembrie 2022 (f.d. 215 vol. II).

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 19 octombrie 2023 s-a admis apelul declarat de avocatul Iorga Emil în interesele reclamantei Lesnic Ana și s-a casat hotărârea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 30 septembrie 2022 și hotărârea suplimentară din 20 octombrie 2022, cu restituirea cauzei la rejudecare în aceiași instanță, în alt complet de judecată (f.d. 50 – 55 vol. III).

Conform fișei de repartizare, cauza a fost repartizată în mod automat-aleatoriu judecătorului Victor Sandu.

La 30 iunie 2025, *avocatul Valeriu Dumitru în interesele pârâtei Alexeenco Tamara a depus referință la cererea de chemare în judecată înaintată de Lesnic Ana, prin care a solicitat respingerea acesteia ca fiind neîntemeiată* (f.d. 123 – 129 vol. III).

În susținerea referinței menționează că, reieșind din conținutul autorizației de construire nr. 221-c/14 din 16 octombrie 2014 și certificatului de urbanism nr. ***** din 31 iulie 2014, nu este indicat faptul permisiunii reclamantei reconstruirii/construirii gardului capital între imobilele nr. 5 și nr. 3 din strada Timiș, mun. Chișinău. S-a constatat incontestabil prin act judecătoresc faptul că, Lesnic Vasile și nicidecum Lesnic Ana în anul 2016 a început edificarea unui gard capital în mod neautorizat și în lipsa acordului reclamantei/proprietarei terenului nr. cadastral 0100.202.235 si a imobilului nr. 5, apart. 2 din strada Timiș.

De asemenea, susține că, edificarea gardului a fost executată în lipsa dovezilor prezentate de către deținătorul funciar legal, care este Primăria municipiului Chișinău și care este organul abilitat în stabilirea și determinarea cu precizie a sectoarelor de teren gestionate destinațiilor de către deținătorii, la caz a terenurilor nr. 3 și nr. 5 din strada Timiș, mun. Chișinău și utilizarea căreia, incontestabil atentează în mod inadmisibil asupra dreptului de proprietate a pârâtei Alexeenco Tamara. Prin edificarea gardului capital a fost diminuat esențial terenul nr. cadastral 0100.202.235, deținut în proprietate comună de Alexeenco Tamara – 83% și Timofei Raisa – 17%, astfel fiind încălcată linia de demarcare a terenului strict delimitat, conform planului geometric din 25 ianuarie 2008, fapt confirmat și prin concluzia specialistului SRL „Lexincad” din 04 ianuarie 2018, care a constatat că suprafața determinată dintre hotarul juridic (general) și linia hotarului de facto (gard existent) constituie S1=30,6 m.p.

Totodată, precizează că, pe cazul edificării neautorizate și în mod arbitrar al gardului de către Lesnic Vasile, pârâta Alexeenco Tamara s-a adresat cu mai multe plângeri la Pretura sectorul Centru, mun. Chișinău, Inspecției de Stat în Construcții, Primăriei municipiului Chișinău, Inspectoratului de Poliție Centru, mun. Chișinău, fiind constatată fapta ilegală a lui Vasile Lesnic și informată precum că, faptele expuse în petiții s-au adeverit. Lesnic Vasile fiind audiat la organele de resort menționate supra, nu

a negat cele indicate în plângerile depuse de către pârâta Alexeenco Tamara, motivându-şi acţiunile sale că dispune de autorizaţie de construcţie şi de setul de documente care-i permite edificarea unui gard capital, respectiv nu a indicat faptul că el nu este proprietar de drept al imobilului din strada Timiş 3, dar comportându-se în calitate de proprietar de fapt şi de drept a imobilului.

În ședința de judecată avocatul Iorga Emil în interesele reclamantei Lesnic Ana a susținut cererea de chemare în judecată și a solicitat admiterea integrală a acesteia.

În ședința de judecată avocatul Valeriu Dumitru în interesele pârâtei Alexeenco Tamara nu a recunoscut acțiunea și a solicitat respingerea acesteia, ca fiind neîntemeiată.

În ședința de judecată pârâții Alexeenco Tamara și Timofei Raisa, reprezentantului intervenientului principal Agenția Proprietății Publice, reprezentanții intervenienților principali Primăria și Consiliul municipal Chișinău, intervenienții accesorii Catan Valeriu, Catan Carolina, Lesnic Vasile și reprezentantul intervenientului accesoriu Pretura sector Centru mun.Chișinău deși au fost citați în mod legal, nu s-au prezentat la ședința de judecată. Ținând cont de procedura de citare legală respectată, instanța de judecată a dispus, examinarea cauzei în lipsa acestora.

Audiind explicațiile participanților, apreciind probele administrate la dosar și raportându-le la circumstanțele concrete ale cauzei, instanța consideră necesar să respingă cererea de chemare în judecată înaintată de Lesnic Ana, din următoarele considerente.

Conform art. 239 CPC, 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.

Potrivit art. 240 alin. (1) CPC, la deliberarea hotărîrii, 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.

Din materialele cauzei se constată că, la 23 octombrie 2014, Timofei Ion, Timofei Raisa, Lesnic Vasile și Lesnic Natalia în calitate de donatori și Lesnic Ana acționând cu încuviințarea reprezentanților legali tata Lesnic Vasile și mama Lesnic Natalia în calitate de donatar au încheiat contractul de donație nr. 4789, potrivit căruia, donatorii au donat donatarului bunul imobil – terenul pentru construcții, cu suprafața de 0,077 ha, nr. cadastral 0100202.196 situat în mun. Chișinău, str. Timiș nr. 3 (f.d. 6 – 9 vol. I)

Potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile, se atestă că, bunurile imobile amplasate pe str. Timiș nr. 5 din mun. Chișinău aparțin cu drept de proprietate mai multor coproprietari, după cum urmează: bunul imobil cu nr. cadastral 0100202.235.01 aparține cu drept de proprietate Republicii Moldova; bunul imobil cu nr. cadastral 0100202.235 aparține cu drept de proprietate lui Alexeenco Tamara, cu cota-parte de 83% și lui Timofei Raisa cu cota-parte de 17%; bunul imobil cu nr. cadastral 0100202.235.02 aparține cu drept de proprietate lui Catan Valeriu și Catan Carolina (f.d. 69 vol. I).

Conform extrasului din Registrul bunurilor imobile nr. 0100202235, planului cadastral și informației din baza de date grafică, rezultă că bunurile imobile ce aparține cu

drept de proprietate reclamantei Lesnic Ana și pârâților Alexeenco Tamara, Timofei Raisa, Catan Valeriu și Catan Carolina sunt învecinate (f.d. 84 vol. I, 196 – 197 vol. II).

Totodată, instanța de judecată reține că, în ședința de judecată s-a constatat că, reclamanta Lesnic Ana în perioada lunilor aprilie – septembrie 2017, a edificat din surse proprii un gard, construcție capitală din beton și cotileț ce delimitează terenurile vecine amplasate pe str. Timiș 3 și str. Timiș 5, în baza autorizației de construcție nr. 221-c/14 din 16 octombrie 2014 și certificatului de urbanism nr. ***** din 31 iulie 2014.

Conform raportului de expertiză extrajudiciară nr. 375 din 10 octombrie 2017, costul lucrărilor de construcție a gardului capital nou ce delimitează terenul înregistrat cu nr. cadastral 0100202.196, cu adresa – mun. Chișinău, sect. Centru, str. Timiș nr. 3, constituie 256995,12 lei (f.d. 18 – 31 vol. I).

Astfel, la 01 noiembrie 2017 și repetat la 15 noiembrie 2017, Lesnic Ana a expediat în adresa pârâților Alexeenco Tamara și Timofei Raisa o cerere prealabilă prin care a solicitat achitare sumei de 40794,75 lei, în termen de 7 zile de la primirea cererii. Însă, pârâta Alexeenco Tamara nu a reacționat în niciun mod, iar pârâta Timofei Raisa a declarat că este de acord că participe financiar la construcția gardului doar proporțional cotei-părți ce îi aparține, cu suma de 6935,11 lei (f.d. 13 – 15 vol. I).

Prin urmare, la 08 decembrie 2017, reclamanta Lesnic Ana s-a adresat cu prezenta cerere de chemare în judecată prin care solicită încasarea în mod solidar de la Timofei Raisa și Alexeenco Tamara a sumei de 40794,75 lei cu titlu de cotă de participare la construcția hotarului stabilit de demarcare a terenului.

Conform art. 7 alin. (1) - (4) Cod civil în redacția din 01 martie 2019, legea civilă nu are caracter retroactiv. Ea nu modifică şi nici nu suprimă condiţiile de constituire a unei situaţii juridice constituite anterior, nici condiţiile de stingere a unei situaţii juridice stinse anterior. De asemenea, legea nouă nu modifică şi nu desfiinţează efectele deja produse ale unei situaţii juridice stinse sau în curs de realizare. Legea nouă este aplicabilă situaţiilor juridice în curs de realizare la data intrării sale în vigoare. De la data intrării în vigoare a legii noi, efectele legii vechi încetează, cu excepţia cazurilor în care legea nouă prevede altfel. În cazul situaţiilor juridice contractuale în curs de realizare la data intrării în vigoare a legii noi, legea veche va continua să guverneze natura şi întinderea drepturilor şi obligaţiilor părţilor, precum şi orice alte efecte contractuale, dacă legea nouă nu prevede altfel.

Reieșind din prevederile normei enunțate supra, instanța de judecată relevă că litigiul iscat între părți este guvernat de Codul civil în redacția în vigoare până la 01 martie 2019, or, situația juridică iscată în speță se referă la acțiunile civile constituite în anul 2017.

Potrivit art. 377 Cod civil *(până la 01 martie 2019),* proprietarii terenurilor vecine sau ai altor bunuri imobile învecinate, pe lîngă 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.

În conformitate cu art. 393 Cod civil *(până la 01 martie 2019),* proprietarul de teren poate cere proprietarului de teren vecin să ia parte la instalarea unui hotar stabil de

demarcare sau la restabilirea unui hotar deteriorat. Cheltuielile pentru demarcare se împart între vecini în mod egal dacă din raporturile existente între ei nu reiese altfel.

Conform art. 1 din Legea nr. 163 din 09 iulie 2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţie *(în vigoare la data edificării gardului),* obiectul prezentei legi îl constituie reglementarea modului de autorizare, avizare şi verificare a lucrărilor de proiectare, executare sau desfiinţare a construcţiilor şi amenajărilor în conformitate cu documentaţia de urbanism şi de amenajare a teritoriului prin aplicarea sistemului de documente normative în construcţii în scopul asigurării transparenţei şi publicităţii la emiterea actelor administrative şi al creării unor condiţii favorabile mediului de afaceri. Prevederile prezentei legi sînt obligatorii pentru autorizarea executării construcţiilor de orice gen, categorie, destinaţie şi tip de proprietate, cu excepţia obiectelor cu caracter militar sau secret, care se autorizează în mod special.

Potrivit art. 2 din Legea nr. 163 din 09 iulie 2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţie *(în vigoare la data edificării gardului),* în sensul prezentei legi, următoarele noţiuni principale semnifică: *autorizaţie de construire* – act, eliberat de către emitent, prin care se autorizează executarea lucrărilor de construcţie în temeiul şi cu respectarea certificatului de urbanism pentru proiectare şi a documentaţiei de proiect elaborate şi verificate; *certificat de urbanism pentru proiectare* – act cu caracter reglementator, eliberat de către emitent, prin care se fac cunoscute solicitantului (beneficiarului) prescripţiile şi elementele ce caracterizează regimul juridic, economic, tehnic şi arhitectural-urbanistic al unui imobil/teren, stabilite prin documentaţia de urbanism şi de amenajare a teritoriului, şi care permite elaborarea documentaţiei de proiect.

În această ordine de idei, instanța de judecată atestă la materialele cauzei certificatul de urbanism nr. ***** din 31 iulie 2014 și autorizația de construcție nr. 221-c/14 din 16 octombrie 2014 eliberate în baza cererilor depuse de Timofei Raisa, Timofei Ion și Lesnic Vasile (f.d. 10 – 12 vol. I).

Astfel, instanța reține că, prin certificatul de urbanism nr. ***** s-a certificat elaborarea documentației de proiect pentru reconstruirea apartamentelor nr. 2, nr. 3 și nr. 5, care constituie imobilul integru lit. „A”-01 (D+P+M), cu restaurarea fațadelor situate în mun. Chișinău, str. Timiș nr. 3. Totodată, s-a indicat că, prezentul certificat nu permite executarea lucrărilor de construcție și are valabilitatea de 12 luni, la data emiterii.

La fel, conform autorizației de construire nr. 221-c/14 s-a autorizat executarea lucrărilor de reconstruire a apartamentelor nr. 2, nr. 3 și nr. 5, care constituie imobilul integru lit. „A”-01 (D+P+M), cu restaurarea fațadelor situate în mun. Chișinău, str. Timiș nr. 3, cu mențiune că nu va fi afectat domeniul public și privat adiacent pe perioada reconstruirii.

Prin răspunsul din 28 iunie 2017, Direcția Generală Arhitectură, Urbasnim și Relații Funciare a informat pârâta Alexeenco Tamara că, potrivit autorizației de construcție nr. 221-c/14 din 16 octombrie 2014 și certificatului de urbanism nr. ***** din 31 iulie 2014 s-a permis reconstruirea imobilului integru lit. „A”-01 (apartamentele nr. nr. 2, 3 și 5 în limitele planimetrice, cu restaurarea fațadelor, iar pentru gardul capital, administrația publică locală nu a eliberat niciun act permisiv (f.d. 131 vol. III).

Mai mult ca atât, din conținutul răspunsului nr. 211696-p din 18 iulie 2017 eliberat de Direcția Generală Arhitectură, Urbasnim și Relații Funciare, se atestă că, careva acte permisive pentru edificarea gardului capital de pe hotarul comun nu au fost eliberate de către autoritatea publică locală (f.d. 130 vol. III).

În consecință, instanța de judecată respinge ca neîntemeiate argumentele reclamantei Lesnic Ana, precum că a construit gardul pentru a demarca hotarele terenurilor învecinate în baza certificatului de urbanism nr. ***** din 31 iulie 2014 și autorizației de construcție nr. 221-c/14 din 16 octombrie 2014, or, actele respective au fost eliberate pentru lucrări de reconstruire a imobilului și nu pentru edificarea unui gard de delimitare a terenurilor vecine.

Potrivit art. 15 din Legea nr. 163 din 09 iulie 2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţie *(în vigoare la data edificării gardului),* (1) emitentul autorizaţiei de construire stabileşte termenul de începere a lucrărilor de construcţie de pînă la 6 luni din data eliberării acesteia. (2) ***Neînceperea lucrărilor în termenul stabilit prin autorizaţia de construire duce la pierderea valabilităţii acesteia, fiind necesară emiterea unei noi autorizaţii în condiţiile prevăzute la art. 12.*** (3) Prin derogare de la prevederile alin. (2), în cazuri motivate, dacă lucrările de construcţie nu pot fi începute în termenul stabilit, se poate solicita, cu cel puţin 10 zile lucrătoare înaintea expirării, prelungirea termenului de începere a lucrărilor de construcţie. Prelungirea termenului de începere a lucrărilor de construcţie poate fi efectuată o singură dată pe un termen de pînă la 6 luni. (5) Durata executării lucrărilor se stabileşte în autorizaţia de construire în baza proiectului de organizare a executării lucrărilor de construcţie şi documentelor normative. În cazul unor motive argumentate, durata executării lucrărilor poate fi prelungită pe un termen calculat în funcţie de volumul lucrărilor de construcţie executat la momentul solicitării prelungirii şi interesul public. (6) În cazul în care lucrările încep în termenul stabilit conform alin. (1) şi (3), autorizaţia de construire se consideră valabilă pentru toată durata executării lucrărilor.

Astfel, instanța de judecată conchide că, prin autorizația de construire eliberată la 16 octombrie 2014, s-a stabilit în mod expres că, termenul de începere a lucrărilor de construcție este de 6 luni de la data eliberării prezentei autorizații, iar durata executării lucrărilor de construcție nu va depăși 24 de luni din momentul începerii lucrărilor de construcție.

Prin urmare, instanța de judecată reține că, chiar și în ipoteza în care autorizația de construire ar fi inclus și edificarea gardului în cauză, la momentul realizării acestuia în anul 2017, autorizația de construcție nr. 221-c/14 din 16 octombrie 2014 nu mai era valabilă, ca urmare a nerespectării termenului stabilit pentru începerea lucrărilor, precum și a duratei de executare a acestor lucrări, prevăzute în cuprinsul autorizației.

Totodată, instanța menționează că, conform art. 16 din Legea nr. 163 din 09 iulie 2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţie *(în vigoare la data edificării gardului),* în cazul în care, pe perioada executării lucrărilor de construcţie, în documentaţia de proiect se operează modificări care pot afecta prescripţiile stabilite în cadrul regimului arhitectural-urbanistic al certificatului de urbanism pentru proiectare (capacitatea construcţiei, alinierea construcţiei faţă de străzile adiacente şi distanţele între

construcţii, înălţimea construcţiei, procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului), este obligatorie obţinerea unui nou certificat de urbanism pentru proiectare şi a unei noi autorizaţii de construire în condiţiile prezentei legi, cu sistarea necondiţionată a lucrărilor pînă la obţinerea noii autorizaţii

Astfel, reieșind din conținutul normei citate, rezultă că, reclamanta Lesnic Ana în măsura în care intenționa să execute lucrări care nu au fost prevăzute în documentația de proiect inițială sau care puteau influența regimul arhitectural – urbanistic al imobilului, avea obligația legală de a solicita un nou certificat de urbanism pentru proiectare și o nouă autorizație de construire, cu sistarea lucrărilor până la emiterea actelor permisive corespunzătoare.

În consecință, în lipsa actelor permisive, instanța concluzionează că, edificarea/construirea gardului a fost realizată de reclamantă cu încălcarea cadrului normativ aplicabil, nefiind autorizat în modul prevăzut de lege. Or, potrivit art. 28 alin. (1) din Legea nr. 163 din 09 iulie 2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţie *(în vigoare la data edificării gardului),* ***construcţiile executate în lipsa certificatului de urbanism pentru proiectare, a documentaţiei de proiect şi a autorizaţiei de construire sau a certificatului constatator care confirmă aplicarea principiului aprobării tacite se consideră construcţii neautorizate.***

De asemenea, instanța de judecată va reține și prevederile art. 14 alin. (1) din Legea nr. 163 din 09 iulie 2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţie *(în vigoare la data edificării gardului),* potrivit cărora, 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: a) reparaţii pentru împrejmuiri, acoperişuri, învelitori sau terase, dacă nu se modifică forma acestora; b) înlocuiri şi reparaţii ale pardoselelor, pieselor de tîmplărie interioare şi exterioare, dacă se păstrează forma şi dimensiunile golurilor; c) lucrări de finisări interioare; d) lucrări de finisări exterioare, dacă nu se modifică elementele de faţadă şi soluţiile cromatice; e) înlocuiri sau reparaţii ale sobelor, instalaţiilor, sistemelor, echipamentului şi utilajului tehnico-sanitar din interiorul clădirilor; f) înlocuiri sau reparaţii la branşamente exterioare, aferente construcţiilor, în limitele proprietăţii; g) reparaţii curente ale căilor de comunicaţii, accese de transport, parcări, trotuare şi scări; h) lucrări de întreţinere, reparaţii curente ale infrastructurii căilor de comunicaţii, cu menţinerea traseelor, funcţiunilor, suprafeţelor şi volumetriei; i) lucrări funerare subterane şi supraterane în cimitire; j) instalarea mobilierului urban; k) amenajarea terenului aferent construcţiei existente; l) construcţii auxiliare, anexe cu suprafaţa construită de pînă la 15 m2 la casele de locuit particulare, amplasate pe terenuri private.*

În acest sens, instanța de judecată reține că, legiuitorul a prevăzut în mod limitativ categoriile de lucrări care pot fi executate fără certificat de urbanism pentru proiectare și fără autorizație de construire, iar edificarea unui gard capital pe hotarul dintre două terenuri nu se încadrează în niciuna din categoriile enumerate expres de art. 14 alin. (1) din legea citată supra.

Prin urmare, raportând circumstanțele de fapt ale speței la normele legale citate mai sus, instanța de judecată ajunge la concluzia că cerința reclamantei Lesnic Ana privind încasarea de la Alexeenco Tamara și Timofei Raisa, a sumei de 40794,75 lei cu titlu de cotă de participare la construcția hotarului stabilit de demarcare a terenului este neîntemeiată. Or, în condițiile în care lucrările de construire a gardului au fost realizate în lipsa actelor permisive prevăzute de lege, acestea nu pot genera în sarcina pârâților obligația de a contribui la suportarea cheltuielilor aferente unei construcții neautorizate.

Mai mult ca atât, în urma efectuării măsurărilor topografo-cadastrale a bunului imobil cu nr. cadastral 0100202.235 de specialistul din cadrul SRL „Lexincad", s-a constatat că, suprafața determinată dintre hotarul juridic (general) şi linia hotarului de facto (gard existent) constituie S1=30,6 m.p. Prin urmare, instanța atestă că, din cauza edificării gardului capital a fost diminuat esenţial terenul nr. cadastral 0100.202.235, deținut în proprietate comună de Alexeenco Tamara – 83% şi Timofei Raisa – 17%, astfel fiind încălcată linia de demarcare a terenului strict delimitat, conform planului geometric din 25 ianuarie 2008 (f.d. 75 – 104 vol. I).

În ceea ce privește poziția pârâtei Timofei Raisa invocată în referință, prin care recunoaște parțial acțiunea, instanța de judecată reține că o asemenea recunoaștere nu poate constitui temei de admitere parțială a acțiunii reclamantei, în sensul art. 211 alin. (3) din Codul de procedură civilă, deoarece actul procesual respectiv contravine dispozițiilor imperative ale legii, iar pârâta nu poate fi obligată sub nicio formă să suporte cheltuielile aferente edificării unui gard de delimitare a hotarelor dintre terenurile învecinate, construit în mod ilegal și în lipsa actelor permisive necesare.

Conform art. 94 alin. (1) CPC, instanţa judecătorească 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.

Potrivit art. 96 alin. alin. (1) și (1^1) CPC, 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. Cheltuielile menţionate la alin. (1) se compensează părţii care a avut cîştig de cauză dacă aceasta a fost reprezentată în judecată de un avocat.

Conform art. 63 alin. (4) Legea cu privire la avocatură nr. 1260 din 19.07.2002, cheltuielile suportate de client în legătură cu acordarea de către avocat a asistenței juridice la apărarea drepturilor și intereselor lui legitime în cauzele penale, civile și administrative urmează a fi compensate integral și proporțional cerințelor admise (respinse) de partea adversă.

De asemenea, la determinarea cuantumului compensației acordate, prin prisma practicii CEDO, instanța de judecată, pentru a face o apreciere corectă, a ținut cont de: complexitatea cauzei; noutatea și dificultatea problemelor juridice ridicate de speță, aportul avocatului la soluționarea cauzei; timpul și munca depusă de avocat; aptitudinile speciale necesare pentru a acorda asistența; faptul în ce măsură munca avocatului în cauza respectivă îi limitează capacitatea de a lucra în alte dosare; rezultatul obținut;

restricțiile de timp impuse de client și de circumstanțele cauzei; natura și durata relației dintre avocat și client; experiența, reputația și abilitatea avocatului; justificarea și ponderea mijloacelor de apărare utilizate în cauză; suma despăgubirilor pretinse/obținute în cauză.

Având în vedere că acțiunea reclamantei Lesnic Ana a fost respinsă ca neîntemeiată, instanța va respinge și pretențiile acesteia privind compensarea cheltuielilor de judecată, compuse din cheltuieli pentru efectuarea expertizei extrajudiciare în sumă de 5200 lei, cheltuieli de asistență juridică în sumă de 5000 lei și taxa de stat în sumă de 1379,85 lei și va admite cerința pârâtei Alexeenco Tamara privind compensarea cheltuielilor de asistență juridică, cu încasarea de la Lesnic Ana în beneficiul lui Alexeenco Tamara, cheltuielile de judecată pentru acordarea asistenței juridice în mărime de 6000 (șase mii) lei, conform bonului de plată seria EZ nr. 031424 din 26 februarie 2018 (f.d. 112 vol. I)

În aceste circumstanțe, instanța de judecată investită cu examinarea litigiului deferit judecății în prezenta speță, nu poate găsi o altă elucidare a cazului decât cea clarificată mai sus, de vreme ce concluzia instanţei este consecinţa dedusă în urma prezentării probelor de către părţi, 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.

Sintetizând cele expuse mai sus și examinând probatoriul administrat la dosar prin raportarea acestuia la prevederile art. 118, 121 – 122 Codul de procedură civilă, instanța de judecată reiterează că acțiunea înaintată de Lesnic Ana este neîntemeiată și urmează a fi respinsă.

În conformitate cu art. art. 238-241 Cod de procedură civilă, instanța de judecată,

H O T Ă R Ă Ş T E :

Cererea de chemare în judecată înaintată de Lesnic Ana către Alexeenco Tamara și Timofei Raisa, intervenienții principali Primăria și Consiliul municipal Chișinău, Agenția Proprietății Publice, intervenienți accesorii Catan Valeriu, Catan Carolina, Lesnic Vasile, Pretura sector Centru mun.Chişinău cu privire la încasarea sumei și compensarea cheltuielilor de judecată, se respinge ca fiind neîntemeiată.

Se încasează de la Lesnic Ana, a.n. *****, în beneficiul lui Alexeenco Tamara, a.n. *****, cheltuielile de judecată pentru acordarea asistenței juridice în mărime de 6000 (șase mii) lei.

Se explică dreptul părților şi participanților la proces de a solicita hotărârea redactată în cadrul termenului de decădere de 30 de zile.

Hotărârea poate fi contestată cu apel la Curtea de Apel Centru în termen de 30 de zile de la pronunțarea dispozitivului prin intermediul Judecătoriei Chișinău (sediul Centru).

Preşedintele şedinţei,

Judecător Victor Sandu