Dosarul nr.2-7395/21
2-21051892-12-2-08042021

H O T Ă R Â R E
În numele Legii

04 decembrie 2023 mun.Chișinău

Judecătoria Chișinău, sediul Centru
Instanța de judecată compusă din:
Președintele ședinței, judecător Andrei Ojoga
Grefier Dan Barbacaru, Adrian Plugaru

examinând în ședință publică cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Ioana Costandache și Nicolae Costandache împotriva lui Simion Buruiană privind încasarea prejudiciului material, obligarea demolării gardului și a construcției anexe, obligarea la asigurarea accesului la bunurile comune și încasarea cheltuielilor de judecată,

c o n s t a t ă:

Argumentele participanților la proces

La 05 aprilie 2021, prin intermediul factorului poștal terestru, Ioana Costandache și avocatul Andrei Briceac în interesele lui Nicolae Costandache, au depus cerere de chemare în judecată împotriva lui Simion Buruiană, solicitând încasarea prejudiciului material în mărime de 32 400 lei; obligarea pârâtului de a demola gardul și construcția anexă ridicate deasupra garajului; obligarea la asigurarea accesului la bunurile comune: garaj, beci și încasarea cheltuielilor de judecată.

În susținerea cererii s-a indicat că, la 22 februarie 2001, prin decizia Primăriei mun.Chișinău nr.*****, Ioana și Nicolae Costandache au fost recunoscuți în calitate de proprietari ai bunurilor imobile: casă de locuit individuală cu suprafața de 188,3 m^2, cu număr cadastral: *****, garaj, cu suprafața de 17,3 m^2, cu numărul cadastral *****, beci cu suprafața de 14 m^2, aflate pe adresa: mun.Chișinău, str.*****.

La 20 mai 2002, Nicolae Costandache, în calitate de donator și Simion Buruiană, în calitate de donatar, au încheiat contractul de donație, prin care Simion Buruiană a dobândit o cotă-parte de ½ din dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile: construcție: Casa de locuit individuală, cu numărul cadastral: *****, aflată pe adresa: mun.Chișinău, str.*****; construcție accesorie: garaj cu suprafața de 17,3 m^2, numărul cadastral: *****, aflat pe adresa: mun.Chișinău, str.*****; construcție accesorie: beci cu suprafața de 14,0 m^2, aflat pe adresa: mun.Chișinău, str.*****.

Astfel, Nicolae Costandache și Simion Buruiană au devenit coproprietarii respectivelor bunuri imobile, având fiecare câte o cotă-parte de ½ din dreptul de proprietate asupra acestora.

La scurt timp după încheierea contractului de donație, Simion Buruiană a întreprins următoarele abuzuri: a ocupat abuziv construcția accesorie (garaj și beci), pe care o

folosește independent până în prezent; a îngrădit cu gard metalic o parte din terenul aferent, blocând inclusiv accesul reclamanților la construcțiile accesorii (garaj și beci); a construit, în mod neautorizat, două etaje deasupra construcției accesorii, garaj, cu nr. cadastral: ***** și suprafața de 14 m^2.

De o perioadă îndelungată de timp, Simion Buruiană, în absența consimțământului celorlalți coproprietari: Ioana și Nicolae Costandache, exercită în mod exclusiv folosința asupra bunurilor comune: garaj cu suprafața de 17,3 m^2, beci cu suprafața de 14 m^2, aflate pe adresa: mun.Chișinău, str.*****.

Reclamanții au încercat soluționarea pe cale amiabilă a respectivelor neînțelegeri, însă nu s-a reușit la ajungerea la un acord cu privire la folosința bunurilor comune.

Ulterior, Nicolae Costandache a înaintat o cerere de chemare în judecată împotriva lui Simion Buruiană, prin care a solicitat împărțirea bunurilor proprietate comună: garaj cu suprafața de 17,3 m^2, beci cu suprafața de 14 m^2, aflate pe adresa: mun.Chișinău, str.*****.

La 02 aprilie 2015, Judecătoria Chișinău, sediul Centru a adoptat hotărârea prin care a dispus: A împărți bunul proprietate comună a lui Nicolae Costachi și Simion Buruiană - garaj cu suprafața de 17,3 (șaptesprezece întreg și trei zecimi) m.p. și beci cu suprafața de 14 (paisprezece) m.p. sub numărul cadastral ***** pe adresa mun.Chișinău, str.***** prin vânzarea bunului la licitație și distribuirea prețului către coproprietarii sus menționați proporțional cotei-părți a fiecăruia dintre ei.

Subsecvent, a fost emis titlul executoriu prin care s-a dispus împărțirea bunurilor proprietate comună prin vânzarea bunurilor la licitație, cu distribuirea prețului către coproprietarii Nicolae Costandache și Simion Buruiană proporțional cotei-părți a fiecăruia dintre ei. Acest titlu nu a fost pus la executare.

La 08 iunie 2020, Simion Buruiană s-a adresat familiei Costandache cu o propunere de soluționare pe cale amiabilă a chestiunilor privind bunurile proprietate comună, situate pe terenul cu numărul cadastral *****.

La 29 iunie 2020, Ioana și Nicolae Costandache i-au comunicat acestuia răspunsul prin care au declarat că sunt de acord cu soluționarea pe cale amiabilă a chestiunilor privind bunurile proprietate comună, situate pe terenul cu nr. cadastral *****. Totodată, familia Costandache a înaintat următoarele propuneri: încheierea unui acord de stabilire a modului de folosire a bunului comun; compensarea prejudiciului (venit ratat) suportat prin imposibilitatea de folosire a garajului și a beciului de către familia Costandache; legalizarea construcțiilor neautorizate ale lui Simion Buruiană, cu condiția soluționării concomitente a întregului complex de probleme ale părților; privatizarea terenului aferent, fie stabilirea unui mod de folosință comună.

Simion Buruiană nu a ținut cont de propunerile reclamanților și a continuat să exercite folosința exclusivă asupra bunurilor proprietate comună: garaj cu suprafața de 17,3 m^2, beci cu suprafața de 14 m^2, aflate pe adresa: mun.Chișinău, str.*****.

La 14 decembrie 2020, Ioana și Nicolae Costandache au depus o plângere la Direcția de Poliție a mun.Chișinău, prin care au comunicat despre încălcarea dreptului lor de proprietate privată de către Simion Buruiană și neînțelegerile existente cu cel din urmă.

Reclamanții au solicitat: sancționarea lui Simion Buruiană; întreprinderea unor acțiuni prin care să se asigure obligarea lui Simion Buruiană la demolarea gardului ridicat în mod abuziv pe terenul cu nr. cadastral *****, situat în mun.Chișinău, str.*****; întreprinderea unor acțiuni prin care să se asigure obligarea lui Simion Buruiană la demolarea construcției anexe, ridicate în mod neautorizat, deasupra garajului cu suprafața de 17,3 m.p., înregistrat sub nr. cadastral *****, situat în mun.Chișinău, str.*****.

La 14 decembrie 2020, Ioana și Nicolae Costandache au depus o petiție la Agenția pentru Supraveghere Tehnică, prin care au comunicat despre încălcarea dreptului lor de proprietate privată de către Simion Buruiană. Aceștia au solicitat: emiterea unui act administrativ prin care să se dispună demolarea gardului ridicat pe terenul cu nr. cadastral *****, aflat în mun.Chișinău, str.*****; emiterea unui act administrativ prin care să se dispună demolarea construcției anexe, ridicate deasupra garajului cu suprafața de 17,3 m.p., înregistrat sub nr. cadastral *****, situat în mun.Chișinău, str.*****.

La 18 decembrie 2020, Agenția pentru Supraveghere Tehnică a adoptat răspunsul prin care a comunicat următoarele: „Plângerea dlui Nicolae Costandache a fost remisă spre examinare, conform competenței, Primăriei mun.Chișinău. Agenția pentru Supraveghere Tehnică a solicitat examinarea cazului respectiv în prisma art.179 Cod contravențional, cât și dispunerea conform prevederilor art.423[10] alin.(3) Cod contravențional”.

La 20 ianuarie 2021, Pretura sect.Centru a mun.Chișinău a emis răspunsul prin care a comunicat următoarele: „Pretura sectorului Centru consideră corectă aprecierea dumneavoastră a incidenței legale a divergențelor cu coproprietarii, art.501, 546 Cod civil. Astfel, modul de folosire a bunului comun se stabilește prin acordul coproprietarilor săi, în caz de divergențe, prin hotărâre judecătorească în baza unei aprecieri echitabile a intereselor tuturor coproprietarilor”.

Având în vedere pasivitatea autorităților publice locale, care s-au limitat la comunicarea unor răspunsuri formale și au omis adoptarea actelor administrative individuale solicitate, reclamanții Ioana și Nicolae Costandache înaintează prezenta cerere de chemare în judecată, în vederea protejării dreptului lor de proprietate privată.

Totodată menționează că, la 30 martie 2021, Ioana Costandache a înaintat executorului judecătoresc Alexandru Focșa, o cerere prin care a solicitat: constatarea faptului că la adresa mun.Chișinău, str.***** există un gard din metal care delimitează în două părți terenul (ograda); constatarea faptului că la adresa mun.Chișinău, str.***** există sau nu construcția mică (cu specificarea numărului de nivele) amplasată în spatele construcției principale - casa de locuit.

La aceeași dată, executorul judecătoresc Alexandru Focșa, în calitate de prestator, și Ioana Costandache, în calitate de solicitant, au încheiat contractul de prestare a serviciilor privind constatarea faptelor și a stărilor de fapt nr.*****.

Subsecvent, la 30 martie 2021, executorul în cauză a întocmit actul nr.***** privind constatarea faptelor și a stărilor de fapt, conform căruia s-a constatat că: La adresa mun.Chișinău, str.***** se află o construcție formată din 3 nivele și terenul aferent acesteia. La adresa mun.Chișinău, str.***** este instalat un gard de metal care delimitează în două părți terenul de pe adresa respectivă. La adresa mun.Chișinău,

str.***** se află construcția accesorie formată din 3 nivele care se află în spatele construcției principale. (...) Faptele constatate au forță probantă și pot fi utilizate ca probe în procesul de judecată. Ele nu necesită o fi probate suplimentar, fiind valabile până la proba contrară.

Reieșind din cele expuse solicită admiterea integrală a acțiunii.

Ulterior, reprezentantul părților reclamante a depus o cerere prin care a solicitat încasarea din contul părții pârâte în beneficiul părților reclamante cheltuielilor de judecată (onorariul avocatului) în mărime de 10 000 lei *(f.d.107-107 verso).*

Argumentele participanților expuse în ședința de judecată

În ședința de judecată, părțile reclamante Ioana Costandache și Nicolae Costandache și avocatul Andrei Briceac au susținut cererea de chemare în judecată cu motivele de fapt și de drept formulate în formă scrisă solicitând admiterea integrală a acesteia. Susținerile verbale ale avocatului Andrei Briceac sunt anexate în scris la materialele cauzei *(f.d.111-116).*

Partea pârâtă Simion Buruiană și reprezentantul acesteia – avocatul Petru Bobu în ședința de judecată au solicitat respingerea acțiunii ca fiind neîntemeiată. Pledoariile avocatului Petru Bobu sunt anexate în scris la materialele cauzei *(f.d.117-118).*

Aprecierea instanței de judecată

Audiind explicațiile participanților la proces, examinând materialele cauzei, în raport cu norma legală aplicabilă speței, instanța consideră acțiunea neîntemeiată şi pasibilă de a fi respinsă integral din următoarele considerente.

În conformitate cu prevederile art.117 alin.(1) Cod de procedură civilă, *probe în cauze civile sînt elementele de fapt, dobîndite 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 articolului 118 alin.(1) Cod de procedură civilă, *fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor și obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel.*

Conform articolului 121 Cod de procedură civilă, *instanța judecătorească reține spre examinare și cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existența sau inexistența de circumstanțe, importante pentru soluționarea justă a cazului.*

Potrivit articolului 130 alin.(1) Cod de procedură civilă, *instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.*

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

Potrivit art.240 alin.(1) Cod de procedură civilă, *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.*

Reieșind din materialele cauzei s-a constatat cu certitudine că, la 22 februarie 2001, prin decizia Primăriei mun.Chișinău nr.*****, a fost recunoscut dreptul de proprietate asupra imobilelor construite în mod neautorizat pe teritoriul mun.Chișinău după cum urmează: casa de locuit lit.G din str.***** cu suprafața totală de 256 m^2, suprafața locativă 163 m^2, inclusiv garajul lit.13 – 17,3 m^2, beciul lit.12 – 14 m^2, construită de Nicolae Costandache în baza deciziilor Preturii sect.Centru nr.***** din 27 septembrie 1994 și nr.***** din 27 aprilie 1993 *(f.d.24-24 verso).*

La 20 mai 2002, Nicolae Costandache, în calitate de donator și Simion ***** (*Buruiană*), în calitate de donatar, au încheiat contractul de donație, prin care Nicolae Costandache a donat lui ***** Simion ½ cotă-parte din casa de locuit amplasată în mun.Chișinău, str.*****: casa de locuit cu suprafața totală de 256 m^2, inclusiv cea de locuit 163 m^2, cu dependențe: garaj cu suprafața de 17,3 m^2, beci cu suprafața de 14 m^2 (*f.d.25-25 verso).*

Ulterior, Nicolae Costandache a înaintat o cerere de chemare în judecată împotriva lui Simion Buruiană, prin care a solicitat împărțirea bunurilor proprietate comună: garaj cu suprafața de 17,3 m^2, beci cu suprafața de 14 m^2, aflate pe adresa: mun.Chișinău, str.*****.

Din conținutul documentului executoriu rezultă că prin hotărârea Judecătoriei Centru mun.Chișinău nr.2-6205/14 din 02 aprilie 2015 (https
://jc.instante*****
b1a), s-a hotărât: A împărți bunul proprietate comună a lui Costandachi Nicolae și Buruiană Simion – garaj cu suprafața de 17,3 (șaptesprezece întreg și trei zecimi) m.p. și beci cu suprafața de 14 (paisprezece) m.p. sub nr. cadastral ***** pe adresa mun.Chișinău, str.***** prin vânzarea bunului la licitație și distribuirea prețului către coproprietarii sus menționați proporțional cotei-părți a fiecăruia dintre ei *(f.d.29).*

La 14 decembrie 2020, Ioana și Nicolae Costandache au depus o plângere la Direcția de Poliție a mun.Chișinău, prin care au solicitat sancționarea lui Simion Buruiană; întreprinderea unor acțiuni prin care să se asigure obligarea lui Simion Buruiană la demolarea gardului ridicat în mod abuziv pe terenul cu nr. cadastral *****, situat în mun.Chișinău, str.*****; întreprinderea unor acțiuni prin care să se asigure obligarea lui Simion Buruiană la demolarea construcției anexe, ridicate în mod neautorizat, deasupra garajului cu suprafața de 17,3 m.p., înregistrat sub nr. cadastral *****, situat în mun.Chișinău, str.***** *(f.d.33-33 verso).*

La 14 decembrie 2020, Ioana și Nicolae Costandache au depus o petiție la Agenția pentru Supraveghere Tehnică, prin care au comunicat despre încălcarea dreptului lor de proprietate privată de către Simion Buruiană. Aceștia au solicitat: emiterea unui act administrativ prin care să se dispună demolarea gardului ridicat pe terenul cu nr. cadastral *****, aflat în mun.Chișinău, str.*****; emiterea unui act administrativ prin care să se dispună demolarea construcției anexe, ridicate deasupra garajului cu suprafața de 17,3

m.p., înregistrat sub nr.cadastral *****, situat în mun.Chișinău, str.***** *(f.d.34-34 verso).*

Prin răspunsul din 18 decembrie 2020, Agenția pentru Supraveghere Tehnică a comunicat că plângerea dlui Nicolae Costandache a fost remisă spre examinare, conform competenței, Primăriei mun.Chișinău. Agenția pentru Supraveghere Tehnică a solicitat examinarea cazului respectiv în prisma art.179 Cod contravențional, cât și dispunerea conform prevederilor art.423[10] alin.(3) Cod contravențional *(f.d.38).*

Prin răspunsul din 20 ianuarie 2021, Pretura sect.Centru, mun.Chișinău a comunicat că, Pretura sectorului Centru consideră corectă aprecierea dumneavoastră a incidenței legale a divergențelor cu coproprietarii, art.501, 546 Cod Civil. Astfel, modul de folosire a bunului comun se stabilește prin acordul coproprietarilor săi, în caz de divergențe, prin hotărâre judecătorească în baza unei aprecieri echitabile a intereselor tuturor coproprietarilor *(f.d.40).*

La 05 aprilie 2021, prin intermediul factorului poștal terestru, Ioana Costandache și avocatul Andrei Briceac în interesele lui Nicolae Costandache, au depus cerere de chemare în judecată împotriva lui Simion Buruiană, solicitând încasarea prejudiciului material în mărime de 32 400 lei; obligarea pârâtului de a demola gardul și construcția anexă ridicate deasupra garajului; obligarea la asigurarea accesului la bunurile comune: garaj, beci și încasarea cheltuielilor de judecată.

Potrivit extrasului din registrul bunurilor imobile, după Ioana Costandache și Nicolae Costandache este înregistrat dreptul asupra 1/2 cotă-parte din bunurile imobile cu numerele cadastrale ***** (casă de locuit individuală) și ***** (construcție accesorie). Totodată, se atestă că după Simion Buruiană este înregistrat dreptul de proprietate asupra 1/2 cotă-parte din aceleași bunuri imobile (*f.d.26*).

În conformitate cu art.500 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. Dreptul de folosinţă include şi libertatea persoanei de a nu folosi bunul. Poate fi instituită prin lege obligaţia de folosire dacă nefolosirea bunurilor ar contraveni intereselor publice. În acest caz, proprietarul poate fi obligat fie să folosească el însuşi bunul ori să-l dea în folosinţă unor terţi în schimbul unei contraprestaţii corespunzătoare. Particularităţile dreptului de folosinţă a terenurilor agricole se stabilesc prin lege. Proprietarul este obligat să îngrijească şi să întreţină bunul ce-i aparţine dacă legea sau contractul nu prevede altfel.

Potrivit art.501 Cod civil, proprietatea este, în condițiile 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.

Conform art.510 alin.(2) Cod civil, în cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobîndeşte la data înregistrării în registrul bunurilor imobile, cu excepţiile prevăzute de lege.

În corespundere cu art.543 Cod civil, proprietatea este comună în cazul în care asupra unui bun au drept de proprietate doi sau mai mulţi titulari. Proprietatea comună poate apărea în temeiul legii sau în baza unui act juridic.

Articolul 544 Cod civil stabileşte că, proprietatea comună poate fi caracterizată prin delimitarea cotei fiecărui proprietar (proprietate pe cote-părţi) sau prin nedelimitarea cotelor-părţi (proprietate în devălmăşie). Dacă bunul este comun, proprietatea pe cote-părţi se prezumă pînă la proba contrară. Coproprietarii devălmaşi pot atribui bunurilor comune regimul proprietăţii comune pe cote-părţi.

În conformitate cu art.545 Cod civil, fiecare coproprietar este proprietarul exclusiv al unei cote-părţi ideale din bunul comun. Cotele-părţi sînt prezumate a fi egale pînă la probă contrară. Dacă bunul a fost dobîndit printr-un act juridic, nu se va putea face probă contrară decît prin înscrisuri. Coproprietarul care a făcut din contul său, cu acordul celorlalţi coproprietari, bunului comun îmbunătăţiri inseparabile are dreptul să ceară modificarea respectivă a cotelor-părţi sau compensarea cheltuielilor.

Potrivit art.546 Cod civil, fiecare coproprietar are dreptul de a folosi bunul proprietate comună pe cote-părţi în măsura care nu schimbă destinaţia lui şi nu aduce atingere drepturilor celorlalţi coproprietari. Modul de folosire a bunului comun se stabileşte prin acordul coproprietarilor sau, în caz de divergenţe, prin hotărîre judecătorească în baza unei aprecieri echitabile a intereselor tuturor coproprietarilor. Coproprietarul este în drept să ceară în posesiune şi folosinţă o parte din bunul comun corespunzător cotei sale, iar în caz de imposibilitate, să ceară coproprietarilor care posedă şi folosesc bunul plata unei compensaţii echitabile. Coproprietarul care exercită în mod exclusiv folosința bunului comun fără acordul celorlalţi coproprietari poate fi obligat la plata unei despăgubiri.

Din poziția expusă de către partea reclamantă în cadrul ședinței de judecată, s-a reținut că după încheierea contractului de donație, partea pârâtă a întreprins acțiuni de construire a unor construcții neautorizate pe garajul și beciul litigios.

La fel, partea reclamantă a indicat că partea pârâtă a construit un gard metalic prin care a îngrădit accesul părții reclamante la beci și garaj. Pe parcursul a mai multor ani, reclamanții sunt împiedicați în accesul la acel beci și garaj. Din acest motiv, anterior, de către partea reclamantă Nicolae Costandache a înaintat o acțiune în judecată împotriva aceluiași pârât privind împărțirea acestor bunuri.

Așadar, instanța de judecată reține că reclamanții și pârâtul sunt coproprietari ai bunurilor menționate, conform contractului de donație din 20 mai 2002, unde Nicolae Costandache a transferat o cotă-parte din drepturile sale asupra imobilelor către Simion Buruiană (*****). Acest act juridic a fost înregistrat corespunzător, iar drepturile de proprietate ale pârâtului asupra cotei-părți au fost clar stabilite și recunoscute.

Conform hotărârii Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 02 aprilie 2015, a fost stabilit un mecanism de împărțire a proprietății comune (garaj și beci) prin licitație, urmând ca sumele obținute să fie distribuite proporțional între coproprietari. Această decizie, deja stabilind modalitatea de împărțire a proprietății, subminează argumentele reclamanților privind necesitatea unei noi intervenții judiciare pentru soluționarea aceleiași probleme.

Potrivit art.123 alin.(2) Cod de procedură civilă, faptele stabilite printr-o hotărâre judecătorească irevocabilă într-o cauză civilă soluționată anterior în instanță de drept comun sau în instanță specializată sînt obligatorii pentru instanța care judecă cauza și nu

se cer a fi dovedite din nou și nici nu pot fi contestate la judecarea unei alte cauze civile la care participă aceleași persoane.

Deci, instanța de judecată va reține că potrivit titlului executoriu nr.2-6205/14, Nicolae Costandache are calitatea de creditor (*f.d.29*).

Odată ce Nicolae Costandache, în calitatea sa de creditor, nu a depus titlul executoriu pentru a fi intentată procedura de executare a acestuia, consecințele neexecutării documentului executoriu îi sunt opozabile.

Însăși faptul că creditorul nu a pus în executare documentul executoriu, obținut de altfel în urma examinării anterioare a unei cauze civile cu privire la aceleași bunuri imobile și practic aceleași circumstanțe, demonstrează că partea reclamantă a rămas de acord cu acest mod de folosință a proprietății comune pe cote-părți. Or, cererea de chemare în judecată a fost depusă abia la 07 aprilie 2021, pe când copia documentului executoriu prezentată la materialele cauzei datează cu 02 aprilie 2015.

Respectiv, în condițiile în care părțile procesului nu au stabilit un alt mod de folosire a bunurilor imobile litigioase, aceștia urmează să o facă, iar în caz de divergențe, modul de folosință a bunurilor imobile va fi stabilit prin hotărâre judecătorească în baza unei aprecieri echitabile a tuturor coproprietarilor.

Or, în speță, punerea în executare a documentului executoriu era să soluționeze inclusiv problemele ridicate în prezenta cauză civilă.

Mai mult ca atât, în cadrul ședinței de judecată Nicolae Costandache a declarat că gardul a fost construit cu acordul acestuia.

În aceste condiții nu se regăsește temeinicia cerinței părții reclamante privind obligarea pârâtului de a demola gardul, în condițiile în care însăși partea reclamantă a fost de acord cu ridicarea acestuia. Tot aici, se reține și faptul că din cele observate în imaginile efectuate de către executorul judecătoresc, delimitatorul porților – locul de unde începe gardul, este identic cu partea de lângă colțul casei ce aparține părților procesului. Deci, din câte rezultă, la construcția gardului nu că doar a existat acceptul de a fi ridicat, dar a fost și o anumită contribuție din partea tuturor părților implicate în acest proces.

Cu privire la cerința privind obligarea pârâtului de a asigura accesul la bunurile comune: garaj și beci, instanța de judecată va reține că în circumstanțele speței nu există un mod de folosire stabilit de către instanța de judecată. Respectiv, pentru a se decide asupra faptului dacă părții reclamante îi este îngrădit accesul la bunurile imobile litigioase, urmează a fi verificat dacă un eventual mod de folosire a bunurilor imobile a fost încălcat. Or, din cele constatate de către instanța de judecată, însăși partea reclamantă a rămas de acord cu un astfel de mod de folosire a bunurilor imobile, concluzie ce este generată de faptul că documentul executoriu nu a fost depus spre executare.

Mai mult ca atât, din materialele cauzei nu s-a demonstrat că părțile reclamante nu au acces la bunurile imobile litigioase prin intrarea către acestea prin poarta utilizată de către Simion Buruiană. Or, din materialele cauzei nu rezultă nici măcar tentativa acestora de a avea acces la bunurile imobile litigioase. Aici, se impune necesitatea de a menționa că actul de constatare emis de executorul judecătoresc nu reflectată un astfel de impediment.

Cu referire la cerința părților reclamante privind obligarea părții pârâte de a demola construcția anexă ridicată deasupra garajului, instanța de judecată atestă că din materialele cauzei nu rezultă în primul rând care sunt parametrii acestei construcții. Iar, pe de altă parte, nu s-a demonstrat prin ce anume acea construcție afectează drepturile reclamanților.

Prin urmare, în circumstanțele speței după cum au fost create de însăși părțile procesului, instanța de judecată concluzionează netemeinicia acestora, urmând a fi respinse ca neîntemeiate.

Având în vedere cele constatate supra, instanța de judecată reține că cerințele privind încasarea prejudiciului material în mărime de 32 400 lei și încasarea cheltuielilor de judecată urmează a fi respinse ca fiind neîntemeiate, acestea fiind cerințe subsecvente.

În baza informațiilor și a documentelor prezentate în dosar, instanța de judecată, respectând prevederile legale aplicabile, ajunge la concluzia că cererea de chemare în judecată depusă de reclamanții Ioana Costandache și Nicolae Costandache împotriva pârâtului Simion Buruiană este una neîntemeiată fapt ce generează necesitatea respingerii acesteia.

În conformitate cu art.94 alin.(1) Codul de procedură civilă, instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere, părţii care a avut cîştig de cauză cheltuielile de judecată. Dacă acţiunea reclamantului a fost admisă parţial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporţional părţii admise din pretenţii, iar pîrîtului – proporţional părţii respinse din pretenţiile reclamantului.

Potrivit cu art.82 Codul de procedură civilă, *cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat şi din cheltuielile de judecare a cauzei.*

În conformitate cu art.96 alin.(1) și (1^1) Cod de procedură civilă, *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.*

Pornind de la practica CEDO, cheltuielile pentru asistenţa 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 orarul timpului aferent acestora.

În sensul art.96 Cod de procedură civilă, partea pârâtă a fost reprezentată de către avocatul Petru Bobu, în temeiul mandatului avocațial seria MA nr.***** din 22 septembrie 2021 (*f.d.56*).

Potrivit bonului de plată seria XL nr.***** din 21 noiembrie 2021 (*f.d.110*), se adevereşte faptul că partea pârâtă a achitat suma de 5 000 lei pentru prestarea serviciilor juridice.

Respectiv, în baza prevederilor legale enunțate mai sus, instanța consideră oportun de a admite cerința părții pârâte ce ține de compensarea cheltuielilor de asistență juridică, și de a încasa din contul părților reclamante în beneficiul pârâtului suma de 5 000 lei, ca fiind una rezonabilă și potrivită, în corespundere cu volumul de muncă efectuat, aportul avocatului la soluționarea cauzei, cu complexitatea cauzei precum și ținând cont de faptul că cererea de chemare în judecată a fost respinsă ca fiind neîntemeiată.

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

h o t ă r ă ș t e:

Se respinge cererea de chemare în judecată, ca fiind neîntemeiată.

Se încasează în mod solidar de la Ioana Costandache (*IDNP* *****) și Nicolae Costandache (*IDNP* *****) în beneficiul lui Simion Buruiană (*IDNP* *****) suma de 5 000 lei (*cinci mii lei*) cu titlu de cheltuieli pentru asistența juridică.

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

Președintele ședinței,
Judecător (*semnătură*) Andrei Ojoga
Copia corespunde originalului,
Judecător *Andrei Ojoga*