Dosarul nr.2-25488/21 /2-21161546-12-2-02112021/

***Partea introductivă***

**H O T Ă R Â R E**

În numele Legii

16 octombrie 2024 mun. Chişinău

Judecătoria Chișinău (sediul Central)
în componenţa:
preşedintele şedinţei, judecătorul Sergiu Suvac
grefier Adelina Țușca, Daniela Mihailov,

examinând în ședință publică cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Ana Bratu, Eduard Ghidenco, Ion Busuncean, Eugenia Busuncean și Liuba Begleț împotriva lui Anatolie Taran, Mircea Țușca și Cornel Țușca cu privire la încetarea tulburării realizării dreptului de proprietate și înlăturarea obstacolelor asupra folosirii lotului de teren adiacent casei de locuit,

a c o n s t a t a t:

***Argumentele participanților la proces:***

La 1 noiembrie 2021, Ana Bratu, Eduard Ghidenco, Ion Busuncean, Eugenia Busuncean și Liuba Begleț au depus cerere de chemare în judecată împotriva lui Anatolie Taran, Mircea Țușca și Cornel Țușca cu privire la încetarea tulburării realizării dreptului de proprietate și înlăturarea obstacolelor asupra folosirii lotului de teren adiacent casei de locuit.

În motivarea acțiunii, reclamanții au indicat că la 04.05.2021 Ana Bratu a încheiat cu Eugenia Busuncean contractul de vânzare-cumpărare nr. *****.

Notează că obiectul contractului de vânzare-cumpărare l-a constituit ¼ cotă parte din casa de locuit individuală, cu suprafața de 68,50 m$^2$, situată în *****, ***** nr. *****, cu numărul cadastral *****, amplasată pe un teren cu suprafața de 0,22 ha.

Menționează că Eduard Ghidenco, de asemenea, la 04.05.2021 a încheiat cu Eugenia Busuncean contractul de vânzare-cumpărare nr. *****, obiectul căruia l-a constituit ¼ cotă parte din casa de locuit individuală, cu suprafața de 68,50 m$^2$, situată în *****, ***** nr. *****, cu numărul cadastral *****.

Susține că Busuncean Ion și Begleț Liuba dețin câte ½ cotă parte din casa de locuit din str. ***** *****, *****, înregistrată în registrul bunurilor imobile, în baza recepției finale a casei, respectiv, în baza certificatului de moștenitor legal.

Afirmă că Busuncean Eugenia deține ¼ cotă parte din casa de locuit anterior enunțată, în baza certificatului de moștenitor legal.

Relatează că potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile, în „Subcapitolul I. Bunul imobil” este indicat terenul pentru construcții cu suprafața de 0,22 ha, cu nr. cadastral *****, și construcțiile amplasate pe terenul din str. ***** *****, *****. Iar în „Subcapitolul II. Dreptul de proprietate asupra bunului imobil” este indicat: Busuncean Eugenia, Begleț Liuba, Busuncean Ion, Bratu Ana, Ghidenco Eduard. Proprietar al terenului cu nr. cadastral ***** figurează Republica Moldova, înregistrat în registru în anul 2004.

Afirmă că potrivit legii, posesiunea se dobândește prin exercitarea voită a stăpânirii de fapt a bunului. Faptul exercitării posesiunii se demonstrează prin stăpânirea de fapt a terenului aferent caselor de locuit din str. ***** *****, *****, prin achitarea impozitului funciar anual încă din anul 1960.

Menționează că la 05.10.2021, aproximativ la orele 12, au apelat la serviciul 112, pentru a documenta cazul privind deteriorarea/furtul de către pârâți a gardului de pe terenul aferent casei din ***** *****, *****. La fața locului a venit echipajul de poliție transmițându-i celui din urmă chemarea inspectorului de sector. La cerințele inspectorului de sector de a prezenta actele de proprietate asupra casei și terenului, i-au prezentat extrasul din registru în privința terenului *****, situat pe str. ***** *****, *****, teren pentru construcții cu suprafața de 0,22 ha, planul cadastral, bonurile de plată a impozitului funciar, buletinele de identitate și actele de proprietate pe casă. Cu toate acestea, inspectorul de poliție, din lipsă de cunoștințe, le-a indicat că nu au dreptul la folosirea lotului de teren aferent al casei de locuit din str. ***** ***** *****, cazul urmând a fi documentat, iar persoanele să aștepte soluționarea acestuia.

Accentuează că pârâții nu au stopat lucrările de construcție pe terenul dat în folosință reclamanților.

Consideră că sunt prezente temeiurile legale pentru a recunoaște faptul încălcării realizării dreptului de proprietate, prin nedeținerea de fapt a acestui teren de către pârâți, prin neachitare de către ultimii a plăților aferente pentru folosirea terenului, impozitul funciar, precum și prin împiedicarea realizării dreptului fundamental al reclamanților de dobândire a proprietății terenului prin privatizarea lui.

Notează că, deși s-au adresat mai multor instituții în vederea stopării ocupării samovolnice a terenului reclamanților, nu au primit niciun răspuns.

Solicită Ana Bratu, Eduard Ghidenco, Ion Busuncean, Eugenia Busuncean și Liuba Begleț obligarea pârâților să înceteze tulburarea dreptului de proprietate a reclamanților, cu înlăturarea obstacolelor asupra folosirii lotului de teren adiacent casei de locuit din ***** *****, *****, teren aflat în posesiunea reclamanților.

La 25 noiembrie 2021 în cancelaria instanței a fost înregistrată cererea de concretizare formulată de Ana Bratu, Eduard Ghidenco, Ion Busuncean, Eugenia Busuncean și Liuba Begleț, în care și-au reiterat pretențiile față de Anatolie Taran, Mircea Țușca și Cornel Țușca. *(f.d. 42-46)*

Suplimentar celor inserate în cererea inițială, au mai menționat că în acordul nr. 4-355 din *****.*****ncheiat între Begleț Andrei (moștenitor Begleț Liuba) și Begleț-Busuncean Eugenia, s-a convenit potrivit pct. 2, achitarea impozitului imobiliar și funciar, precum și restul cheltuielilor suplimentare, în cote-părți egale, iar la pct. 3 din

acord părțile au convenit că se vor folosi de lotul de teren proporțional cotelor-părți din construcțiile pe care le au în proprietate.

Au mai notat că pârâții continuă să le îngrădească dreptul la folosirea și întreținerea terenului din ***** *****, îngrădind accesul prin instalarea unui gard.

Au relatat că dețin probe că pârâții la 05.10.2021 deteriorează gardul și intră abuziv pe terenul reclamanților, că pârâtul, Taran Anatolie, efectuează lucrări de săpare, defrișare arbori pe terenul respectiv. *(f.d. 42-46)*

La 7 decembrie 2022, pârâtul Taran Anatol, prin intermediul reprezentantului său, avocatul Eduard Melnic, a depus referință în cancelaria instanței, prin care a solicitat respingerea cererii de chemare în judecată ca fiind neîntemeiată. *(f.d. 163-165)*

În conținutul referinței a menționat că afirmațiile desprinse din cererea de chemare în judecată sunt declarative, fără niciun suport probatoriu.

Notează că potrivit pct. 3 din Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente, aprobat prin hotărârea Guvernului RM nr. 1428 din 16 decembrie 2008, terenul aferent este compus din suprafața de teren pe care sunt amplasate nemijlocit bunurile imobile (clădiri, edificii, construcții nefinalizate) și terenul adiacent, utilizat în procesul tehnologic și/sau pentru deservirea acestora.

Pornind de la esența noțiunii de teren aferent și teren adiacent, cu care operează partea reclamantă, opiniile reclamanților sunt eronate, deoarece sectorul de teren în privința căruia se pretinde înlăturarea obstacolelor este unul divizibil, drept dovadă servind fotografia anexată la cererea de chemare în judecată f.d.36 și constituie proprietatea administrației publice locale.

Subliniază, cu trimitere la referința Direcției generale arhitectură, urbanism și relații funciare nr. ***** din *****, terenul cu numărul cadastral ***** din ***** *****, *****, a fost delimitat prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 4/15 din 13 mai 2014 și constituie teren proprietate a administrație publice locale - domeniul privat.

Mai mult, potrivit referinței Direcției generale arhitectură, urbanism și relații funciare nr. ***** din 16 august 2022, se indică asupra faptului că în privința lotului de pământ cu numărul cadastral *****, având suprafața de circa 350 m.p., adiacent terenului privat cu numărul cadastral *****, a fost elaborată o schemă prin care acesta se propune la licitație funciară. În continuare, se menționează că Pretura sectorului Centru va întreprinde măsuri privind tragerea la răspundere a persoanelor vinovate, demontarea construcției neautorizate, eliberarea terenului ocupat abuziv și aducerea lui în stare bună pentru folosință. Iar prin demontarea construcției neautorizate și eliberarea terenului ocupat abuziv se au în vedere acțiunile părții reclamante, care au ocupat abuziv terenul de pământ - proprietate publică, ce urmează a fi expus la licitație, și au ridicat gardul în mod neautorizat.

Prin urmare, solicită respingerea acțiunii reclamanților ca fiind neîntemeiată. *(f.d. 163-165)*

În ședința de judecată, dintre reclamanți s-a prezentat doar Ion Busuncean care a precizat că nu are nicio pretenție față de pârâți, iar cererea de chemare în judecată a semnat-o fără a cunoaște exact ce semnează, fiind îndemnat, de rând cu alte persoane să semneze respectiva acțiune.

Pârâtul, Taran Anatol, în ședința de judecată s-a expus în favoarea respingerii acțiunii ca fiind una neîntemeiată, reiterând argumentele desprinse din referința formulată.

Restul participanților, deși au fost legal citați, la ședință nu s-au prezentat din motive necunoscute instanței și nici nu au solicitat examinarea cauzei în absență, din care cauză instanța, conform art. 206 Codul de procedură civilă al RM a dispus examinarea cauzei în lipsa celor care nu s-au prezentat.

***Aprecierea instanței:***

Audiind participanții la proces, studiind materialele cauzei civile, apreciind în conformitate cu art.130 Cod de procedură civilă probele prezentate și raportându-le la prevederile legii ce guvernează spețа, instanța de judecată a ajuns la concluzia că, cererea de chemare în judecată depusă de Ana Bratu, Eduard Ghidenco, Ion Busuncean, Eugenia Busuncean și Liuba Begleț împotriva lui Anatolie Taran, Mircea Țușca și Cornel Țușca cu privire la încetarea tulburării realizării dreptului de proprietate și înlăturarea obstacolelor asupra folosirii lotului de teren adiacent casei de locuit, este neîntemeiată şi urmează a fi respinsă, din următoarele considerente.

În conformitate cu 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.

În ședința de judecată instanța a constatat următoarele circumstanțe de fapt.

Materialele cauzei atestă faptul că reclamanții, Ion Busuncean, Ana Bratu și Eduard Ghidenco sunt proprietarii construcției, casă de locuit individuală, cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 68 m2, situată în *****, str. ***** *****. *(f.d. 14-16)*

În acest sens, reieșind din extrasul din registrul bunurilor imobile, rezultă că Ion Busuncean deține dreptul de proprietate asupra a ½ cotă parte, iar Ana Bratu și Eduard Ghidenco, câte ¼ cotă-parte fiecare din construcția casă de locuit individuală, cu nr. cadastral *****, în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. ***** din 04 mai 2021. *(f.d. 11-13, 15-16)*

Totodată, instanța atestă că terenul cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,22 ha, de pe adresa *****, str. ***** *****, pe care se află casă de locuit individuală anterior menționată, aparține statului Republica Moldova.

Din actele pricinii, precum și din explicațiile participanților la proces rezultă că între părți au avut loc mai multe conflicte legate de folosirea terenului de pe strada mun. Chișinău, str. ***** *****, reclamanții formulând plângeri în adresa mai multor instituții în care se invocă acapararea abuzivă de către pârâți a lotului de teren aferent caselor de locuit din str. ***** *****. *(f.d. 21-33)*

Constată instanța că, în lipsa unui consens în vederea soluționării amiabile a situației create, reclamanții s-au adresat cu prezenta cerere de chemare în judecată, justificându-și pretențiile în baza prevederilor ce se referă la apărarea posesiei.

Conform art. 500 alin. (1) Codul civil, proprietarul are drept de posesiune, de folosinţă şi de dispoziţie asupra bunului.

În continuare, potrivit art.501 alin.(1) Codul civil proprietatea este, în condiţiile legii, inviolabilă.

În acest sens, nicio altă persoană, decât proprietarul, nu poate exercita în nume propriu, atributele acestui drept, fără a-l deține conform cadrului legal.

Cumulul circumstanţelor constatate şi expuse supra profilează concluzia că reclamanții nu pot pretinde la apărarea unui drept, asupra căruia nu au prezentat careva probe care să confirme deținerea acestuia.

Or, în cazul din speță, statul Republica Moldova în calitate de proprietar al bunului imobil, exercită în totalitate atributele dreptului de proprietate, la caz, inclusiv posesia și folosința terenului cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,22 ha, de pe adresa *****, str. ***** *****.

În cadrul judecării cauzei, nu au fost prezentate probe care să ateste dreptul reclamanților de a poseda, folosi terenul cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,22 ha, de pe adresa *****, str. ***** *****, nefiind așadar, aplicabile prevederile ce se referă la apărarea posesiei.

Or, toate înscrisurile prezentate de către partea reclamantă *(f.d. 18-36, 47-81),* inclusiv stick-ul cu imagini și clipuri video, în susținerea pretențiilor formulate, nicidecum nu atestă obținerea vreunui drept de folosință de către reclamanți asupra terenului cu nr. cadastral *****.

Totodată, art. 490 alin. (1) Cod civil, prevede că posesorul este prezumat proprietar al bunului pînă la proba contrară. Această prezumţie nu operează în cazul în care, conform legii, dreptul de proprietate se dobîndeşte prin înregistrare într-un registru de publicitate şi nici faţă de un fost posesor al cărui bun mobil a fost furat, pierdut sau ieşit din posesie în alt mod fără consimţămîntul său, cu excepţia banilor şi a titlurilor de valoare la purtător.

În conformitate cu prevederile art. 118 alin. (1) și (3) Codul 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; (3) 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.

Art. 130 alin. (1)-(3) CPC, instanţa 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. (2) Nici un fel de probe nu au pentru instanţa judecătorească o forţă probantă prestabilită fără aprecierea lor. (3) Fiecare probă se apreciază de instanţă privitor la pertinenţa, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă şi suficienţa pentru soluţionarea cauzei.

Așadar, din moment ce reclamanții nu au probat existența vreunui drept asupra terenului cu nr. cadastral *****, ultimii nici nu sunt îndreptățiți în a solicita încetarea tulburării realizării dreptului în acest sens, cu înlăturarea obstacolelor asupra folosirii lotului de teren enunțat.

Mai mult decât atât, instanța accentuează că unul dintre reclamanți, Busuncean Ion,

în ședința de judecată a clarificat că nu are, respectiv, nu formulează nicio pretenție față de pârâții indicați, evidențiind ca nu are nicio tangență cu terenul dat.

Prin urmare, instanța consideră că pretențiile reclamanților, Ana Bratu, Eduard Ghidenco, Ion Busuncean, Eugenia Busuncean și Liuba Begleț împotriva lui Anatolie Taran, Mircea Țușca și Cornel Țușca cu privire la încetarea tulburării realizării dreptului de proprietate și înlăturarea obstacolelor asupra folosirii lotului de teren adiacent casei de locuit, urmează a fi respinse ca neîntemeiate.

***Partea dispozitivă.***

În conformitate cu prevederile art. 238-241 Codul de procedură civilă al Republicii Moldova, instanţa de judecată,

H O T Ă R Ă Ş T E :

Cererea de chemare în judecată depusă de Ana Bratu, Eduard Ghidenco, Ion Busuncean, Eugenia Busuncean și Liuba Begleț împotriva lui Anatolie Taran, Mircea Țușca și Cornel Țușca cu privire la încetarea tulburării realizării dreptului de proprietate și înlăturarea obstacolelor asupra folosirii lotului de teren adiacent casei de locuit, se respinge ca fiind neîntemeiată.

Măsura de asigurare aplicată în temeiul încheierii Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) nr. 2-25488/2021 din 5 noiembrie 2021, se anulează.

Hotărârea este cu drept de apel la Curtea de Apel Chişinău, în termen de 30 zile de la pronunțare, prin intermediul instanței emitente.

Preşedintele şedinţei,
Judecătorul Sergiu Suvac