Dosarul nr. 2-5194/20*****

HOTĂRÂRE
În numele Legii

14 mai 2026 mun. *****

Judecătoria Chișinău (sediu Centru)
Instanța compusă din:
Președintele ședinței, judecătorul Guzun Corneliu Grefier Russu Adelina

examinând în ședință publică, în procedura contencioasă, cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Marcu Victor împotriva lui Chiosa Ion și Chiosa Eugenia cu participarea intervenientului accesoriu S.R.L. „Bemar Construct" privind apărarea dreptului de vecinătate și demolarea construcției neautorizate,

constată:

La data de 18 martie 20***** reclamantul Marcu Victor a depus cerere de chemare în judecată împotriva lui Chiosa Ion și Chiosa Eugenia privind apărarea dreptului de vecinătate și demolarea construcției neautorizate.

În motivarea acțiunii reclamantul a indicat următoarele. În fapt, „Bemar Construct" S.R.L., este proprietar a terenului cu nr. cadastral ***** din mun. *****, com. *****, str. *****, ***** cu suprafața de *****ha, cu destinația „pentru construcții". Pe terenul respectiv este construită casă de locuit individuală cu suprafața de *****m.p., cu nr. Cadastral **********și construcție accesorie cu suprafața de *****. m.p., nr. cadastral **********

Indică că, dreptul de proprietate asupra terenului și casei de locuit inclusiv a construcției accesorii, aparține „Bemar Construct" S.R.L. în temeiul contractului de schimb nr. 1-1958 autentificat de notarul Gladîș Oleg, la data de 01.04.2022 și înregistrat în Registrul Bunurilor Imobile.

Imperios necesită a fi precizat că din data achiziționării imobilului respectiv, în gospodăria din mun. *****, com. *****, str. *****, *****, locuiește, Marcu Victor, care este fondator și beneficiar efectiv al Bemar Construct" S.R.L., împreună cu familia sa.

În continuare susține că, în vecinătatea sa locuiesc soții Chiosa Ion și Chiosa Eugenia, cu care chiar din data procurării bunului imobil, conviețuirea a devenit insuportabilă. Motivul conflictului este extinderea construcției casei pârâților, situată pe strada *****, nr. *****, care a fost realizată cu încălcarea hotarului dintre terenuri. În mod special acest lucru se referă la construcția, fumarul (hogeacul) casei de locuit al pârâților care se află nemijlocit pe terenul reclamantului. Menționează, că construcția respectivă a fost efectuată cu încălcarea oricăror norme arhitecturale și de securitate.

Această situație în ansamblu îi creează proprietarului un disconfort emoțional, o situație de stres continuu, de facto, îl privează de dreptul său de proprietate asupra imobilului său, astfel pricinuindu-i o pagubă materială.

În speță, construcția neautorizată este într-o stare deplorabilă, permanent se risipește tencuiala, iar din cauza poziționării fumarului, care este în nemijlocita apropierea de construcția accesorie a reclamantului, există riscul permanent de producerea unui incendiu.

Susține că, pereții construcției sunt situați chiar pe hotarul terenurilor, iar, unghiul streșinii îndreptat spre gospodăria reclamantului, respectiv, în mod inevitabil, ploaia, zăpada și gheața se scurge pe pământul reclamantului.

După mai multe discuții personale cu pârâtul Chiosa Ion, prin care i s-a solicitat în mod repetat, demolarea fumarului (hogeacului) care încalcă hotarul reclamantului, care au fost ignorate în mod obraznic, reclamantul s-a adresat organelor de resort pentru ca hogeacul neautorizat să fie demolat.

La data de 18.08.2023, reclamantul a recepționat răspunsul Primăriei comunei *****, prin care s-a menționat că construcția este neautorizată.

În așa mod, în privința lui Chiosa Ion, a fost întocmit un proces-verbal cu privire la contravenție în temeiul art. 179 Cod contravențional.

Remarcă că potrivit procesului-verbal cu privire la contravenție s-a invocat faptul că de către Chiosa Ion a fost comisă fapta contravențională prevăzută de art.179 Cod contravențional, și anume executarea lucrărilor de construcție a etajului 2 la casa de locuit în lipsa autorizației de construcție.

Astfel, în urma răspunsurilor recepționate din partea organelor de resort, s-a constatat, că afară de faptul că fumarul (hogeac) a fost construit ilegal, întreaga construcție din mun. *****, com. *****, str. *****,*****, a fost construită (replanificată) în lipsa autorizației de construcție.

În drept, raporturile juridice dintre părți sunt guvernate de următoarele prevederi relevante ale Codului Civil modernizat (Legea Nr. 1107 din 06.06.2002, în redacția Legii Nr. 133 din 15.11.2018, în vigoare din 01*****.2019).

În conținutul normelor art. 9 „Temeiurile apariției drepturilor și obligațiilor civile alin. (1) și alin. (2) lit. a), c), d), f), g) și h) Cod Civil, este stabilit că „(1) Drepturile și obligațiile civile apar în temeiul legii, precum și în baza actelor

persoanelor fizice și juridice care, deși nu sânt prevăzute de lege, dau naștere la drepturi și obligații civile, pornind de la principiile legislației civile. (2) Drepturile și obligațiile civile apar: a) din contracte și din alte acte juridice; ...c) din Hotărâre judecătorească în care sânt stabilite drepturi și obligații; d) în urma creării și dobândirii de bunuri în temeiuri neinterzise de lege; ...f) în urma cauzării de prejudicii unei alte persoane; g) în urma îmbogățirii fără justă cauză; h) în urma altor fapte ale persoanelor fizice și juridice și a unor evenimente de care legea leagă apariția unor efecte juridice în materie civilă".

Totodată, Art. 10 „Exercitarea drepturilor și executarea obligațiilor" alin. (1) Cod Civil, stabilește că „Persoanele fizice și juridice participante la raporturile juridice civile trebuie să își exercite drepturile și să își execute obligațiile cu bună - credință, în acord cu legea, cu contractul, cu ordinea publică și cu bunele moravuri. Buna-credință se prezumă până la proba contrară", iar în același sens la Art. 11 „Buna - credință" Cod Civil fiind expres stabilit că „(1) Buna credință este un standard de conduită a unei părți, caracterizată prin corectitudine, onestitate, deschidere și luarea în cont a intereselor celeilalte părți la raportul juridic. (2) În special, este contrar bunei - credințe ca o parte să acționeze în contradicție cu declarațiile pe care le-a făcut anterior sau cu comportamentul pe care l-a avut anterior în cazul în care cealaltă parte, în detrimentul său, s-a bazat în mod rezonabil pe acele declarații sau acel comportament”

Susține că, relevante speței sunt și prevederile de la Art.13 „Abuzul de drept" Cod Civil prin care este stabilit cu titlu de principiu că „Niciun drept subiectiv nu poate fi exercitat predominant în scopul de a cauza altei persoane un prejudiciu sau a-i dăuna în al mod (abuzul de drept). (2) În cazul abuzului, Instanța de judecată, ținând cont de natura și consecințele acestuia, refuză titularului în apărarea dreptului subiectiv exercitat abuziv sau după caz , îl obligă la încetarea exercitării abuzive. (3) Dacă abuzul de drept a dus la încălcarea dreptului subiectiv al unei alte persoane, aceasta poate cere repararea prejudiciului cauzat, acestea fiind completate prin prevederile Art. 14 „Interdicția invocării comportamentului propriu ilicit sau de rea-credință" Cod Civil prin care este imperativ stabilit că „ (1) Nicio persoană nu poate invoca, la întemeierea pretenției sale, fapta ilicită sau de rea-credință pe care tot ea a săvârșit-o sau la care a participat. (2) Nici o persoană nu poate obține un avantaj din comportamentul său ilicit sau de rea-credință.

Conținutul art. 15 „Metodele de apărare a drepturilor civile ” alin. (.1) lit. a), e), g), h) și k) Cod Civil, determină că „(1) Apărarea dreptului civil se face, în condițiile legii, prin a) recunoașterea dreptului, ...e) impunerea la executarea obligației în natură; ...g) repararea prejudiciului patrimonial și, în cazurile prevăzute de lege, a celui nepatrimonial; h) încasarea dobânzii de întârziere sau, după caz, a penalității; ...k) alte căi prevăzute de lege„.

Conform art. 16 alin. (1) lit. b) CC al RM, apărarea dreptului civil se face prin restabilirea situației anterioare încălcării dreptului și suprimarea acțiunilor prin care se încalcă dreptul sau se creează pericolul încălcării lui.

De asemenea art. 1 al Primului protocol adițional la Convenția Europeană pentru Apărarea Drepturilor Omului și a Libertăților Fundamentale, art.-le 46 alin. (1), 46 alin. (5) al Constituției R.M., art. 501 alin.(l) Cod civil, menționează că dreptul de proprietate este garantat. Orice persoană fizică sau juridică are dreptul la respectarea bunurilor sale. Proprietarul are drept de posesiune, de folosință și de dispoziție asupra bunului. Persoana fizică stăpânește bunurile, le folosește și administrează de sine stătător pentru a-și satisface necesitățile personale, pentru activitatea economică, inclusiv cea de întreprinzător și în alte scopuri ce nu contravin legii.

Conform prevederilor art. 585 alin. 1) Cod Civil. Dacă dreptul proprietarului este încălcat în alt mod decât prin uzurpare sau privare ilicită de posesiune, proprietarul poate cere autorului încetarea încălcării. El poate cere de asemenea, despăgubi pentru prejudiciul cauzat.

Conform prevederilor art. 586 alin. (1), Cod civil, proprietarii terenurilor vecine sau a altor bunuri imobile învecinate, pe lângă respectarea drepturilor și obligațiilor prevăzute de lege, trebuie să se respecte reciproc. Se consideră vecin orice teren sau alt bun imobil de unde se pot produce influențe reciproce.

Conform prevederilor art. 588 alin. (1) și alin. (2) Cod Civil, proprietarul poate cere interzicerea ridicării sau exploatării unor construcții sau instalații despre care se poate afirma cu certitudine că prezența și utilizarea lor atentează în mod inadmisibil asupra terenului său. Dacă construcția sau instalația a fost ridicată respectându-se distanța de la hotar stabilită de lege, demolarea sau interzicerea exploatării acestora poate fi cerută doar în cazul în care afectarea inadmisibilă s-a produs în mod evident.

Conform prevederilor art. 589 Cod Civil, dacă există pericolul prăbușirii construcției de pe terenul vecin peste terenul său, proprietarul poate cere vecinului să ia măsurile necesare pentru prevenirea acestui pericol.

După cum rezultă din normele menționate, proprietarul poate cere înlăturarea încălcărilor care îl împiedică de a-și exercita dreptul de proprietate asupra terenului ce îi aparține.

Astfel, în contextul pretențiilor privind demolarea construcției neautorizată efectuată pe terenul reclamantului de către pârâți, anexează la prezenta cerere Planul de încadrare efectuată de SRL „Imobiland-Plus", potrivit căruia s-a constatat că, construcția accesorie amplasată pe sectorul de teren cu nr. Cadastral *****, se extinde pe terenul adiacent cu nr. Cadastral *****

Sub aspectul dat, reține că la caz s-a constatat cu certitudine faptul că, construcția pârâților afectează dreptul de proprietate al reclamantului și respectiv

urmează a fi dispusă demolarea construcției ridicată de Chiosa Ion pe terenul cu nr. Cadastral ***** extinsă pe terenul vecin cu nr. Cadastral *****, ce aparține cu drept de proprietate „Bemar Construct” S.R.L. Or, în urma efectuării măsurărilor s-a constatat că, o porțiune de construcție ce aparține pârâților, depășește hotarul juridic dintre terenuri.

Conform prevederilor art. 598 Cod Civil, orice construcție, lucrare sau plantație se poate face de către proprietarul terenului numai cu respectarea unei distanțe minime față de linia de hotar, conform legii, regulamentului de urbanism sau, în lipsă, conform obiceiului locului, astfel încât să nu aducă atingere drepturilor proprietarului vecin.

Alin. (3) aceluiași articol prevede că în caz de nerespectare a distanței prevăzute la alin. (1) și (2), proprietarul vecin este îndreptățit să ceară scoaterea ori tăierea la înălțimea cuvenită a arborilor, plantațiilor or gardurilor pe cheltuiala proprietarului terenului pe acestea sunt ridicate.

Curtea Supremă de Justiție, a explicat în pct. 18-19 din Hotărârea Plenului nr. ***** din 16.10.2017, legalitatea autorizației de construcție a locuinței sau anexelor acesteia trebuie analizată în legătură strânsă cu dreptul de vecinătate. Reieșind din dispozițiile art. 588 alin. (1) CC, obligativitatea anexării acordului vecinilor apare numai în cazul în care ridicarea sau exploatarea construcției atentează în mod inadmisibil asupra dreptului de proprietate al vecinului, de care acesta dispune în privința terenului sau altui imobil. Pot fi considerate ca exemple de atentare inadmisibilă: afectarea structurii de rezistență a clădirii prin modificarea plasamentului unui perete în cadrul apartamentului unui locatar, depășirea distanței de la hotar stabilită de lege (art. 598 alin. (1) CC) etc.

În cazul în care, în cadrul ședinței de judecată, s-a stabilit existența unui caz de atentare inadmisibilă asupra unui bun imobil din partea proprietarului altui bun imobil, prin influența produsă de ultimul, la cererea proprietarului imobilului asupra căruia s-a produs atentarea, se va putea dispune, după caz: interzicerea ridicării sau exploatării construcției, cu obligarea organului abilitat de a întocmi un plan de demolare sau dezafectare (pct. 6 HG din 04.04.97); obligarea pârâtului, în ambele cazuri, la repararea daunelor cauzate prin fapta prejudiciabilă.

Prin urmare inexistența acordului vecinilor la ridicarea și replanificarea construcției atentează în mod inadmisibil asupra dreptului de proprietate al vecinilor (la caz, Marcu Victor) prin construirea neautorizată, conform textelor de lege citate raportate la probatoriul anexat la prezenta cerere, determină necesitatea demolării construcției în măsura în care aceasta afectează structura de rezistență a clădirii.

În continuare susține că, potrivit art. 34 lit. a) din Legea privind calitatea în construcții nr. 721 din 02.02.1996, cu modificările ulterioare, agenții economici - persoane fizice sau juridice, vinovați de executarea cu abateri de la documentele

normative în vigoare a lucrărilor de construcții, modificare, transformare, modernizare, consolidare și reparații: remediază pe propria cheltuială, defectele calitative apărute din vina lor atât pe perioada de execuție, cât și în perioada de garanție stabilită conform legii și contractului.

În drept, reclamantul își întemeiază cererea pe prevederile art. 9 alin. (1) și (2) lit. a), d), f)-g); art.10; art. 11 alin. (1); art. 13, art. 14; art. 15 alin.(l); art. 16 alin. (1) lit. e), g), h) și k); art.19; art. 20; art. 584 alin. (1); art. 586 alin. (1); art. 588 alin. (1) și (2); art. 589; art. 598; ale Codului civil , art. 4-7; art.38; art. 75; art.79; art.80; art. 81-84; art.87 alin. (1) lit. a) art. 90 lit. i); art. 166-167 Cod de procedură civilă.

Solicită reclamantul în cererea de chemare în judecată: a obliga pârâții Chiosa Ion și Chiosa Eugenia, pe cont propriu la demolarea construcției neautorizate, anume a etajului 2 a casei de locuit din mun. *****, com. *****, str. *****, *****, în partea replanificării neautorizate a acesteia prin care a fost încălcat hotarul terenului din vecinătate, cu remedierea și aducerea la poziția inițială a casei respective; A încasa din contul pârâților cheltuielile de judecată suportate de reclamant.

În ședința de judecată reclamantul Marcu Victor cât și avocatul acestuia Budăi Artur, au susținut cererea de chemare în judecată și au solicitat admiterea acesteia după cum a fost formulată.

Reprezentantul intervenientului accesoriu S.R.L. „Bemar Construct", în ședința de judecată a susținut cererea de chemare în judecată și a solicitat admiterea acesteia după cum a fost formulată.

Pârâții Chiosa Ion și Chiosa Eugenia cât și reprezentantul acestora, în ședința de judecată nu au fost prezenți, deși au fost înștiințați legal despre data și locul desfășurării ședinței.

Totodată, instanța va reține că, la materialele cauzei este prezentă referința pârâtului Chiosa Ion, potrivit căreia ultimul acțiunea nu o recunoaște și solicită respingerea acesteia ca fiind neîntemeiată, pe următoarele motive de fapt și de drept.

Indică că, faptul că reclamantul invocă în cererea de chemare în judecată că S.R.L. „ Bemar Construct„ este proprietarul terenului cu nr. cadastral ***** din com. *****, str. ***** ***** cu suprafața de *****ha pe teren fiind construită o casă cu suprafața de *****m.p. și construcție accesorie de***** m.p.

Menționează că reclamantul locuiește cu familia sa în imobilul menționat, în calitate de vecini ii au pe pârâții Chiosa invocând că pârâții creează un disconfort emoțional proprietarului situațiile de stres continue de facto privându-l de dreptul să-u de proprietate pricinuindu-i o pagubă materială.

Mai menționează că Pereții construcției sunt situați pe hotarul terenului iar unghiul streșinii îndreptat spre gospodăria reclamantului. Respectiv în mod inevitabil ploaia zăpada, gheața se scurge pe pământ.

Indică faptul că pârâții au construit în lipsa autorizației de construcție fiind întocmit și un proces verbal contravențional.

Astfel, menționează că pârâții au procurat terenul cu nr. cadastral ***** cu suprafața ***** ha teren pentru construcții cu construcție cu nr. cadastral ********** - casă locuit individuală în baza contractului de vânzare cumpărare din 04.02.2016 astfel casa fiind construită exact pe hotarul terenului vecin care aparține S.R.L. „Bemar Construct,,

Totodată, S.R.L. „Bemar Construct,, a devenit proprietar al terenului vecin în baza contractului de schimb la 01.04.2022.

Menționează că intervenientul accesoriu construind imobilul, ultimul a încălcat dreptul de vecinătate a pârâților nerespectând distanța construcției, construcția cu nr. cadastral **********fiind recepționată în baza actului de recepție finală nr.1 din 28.05.21 astfel această construcție a apărut cu mult mai târziu decât construcția procurată de către pârâți existență din 2010.

Astfel S.R.L. „Bemar Construct „ procurând terenul și construcțiile accesorii în baza contractului de schimb a acceptat situația de facto a terenului la momentul procurării astfel în anul 20***** nu poate fi invocat faptul că pârâții au încălcat dreptul de proprietate a intervenientului accesoriu în condiția în care S.R.L. „Bemar Construct cât a procurat casa a cunoscut de faptul că vecinul avea casa construită pe hotar anterior la fel procurată de pârâți.

În cazul existentei atentării inadmisibile, construirea sau extinderea unei construcții care urmează să încalce distanțele minime obligatorii față de proprietatea vecină, iar pentru aprecierea existenței dreptului de proprietate afectat, reclamantul urmează să probeze existența unei atingeri efective a dreptului de proprietate, nu doar o simplă inconvenienţă.

În acest sens, se remarcă faptul că potrivit pct. 83 din ordinul Agenției Relații Funciare și Cadastru nr. 70 din 04.08.2017, privind aprobarea Instrucțiunii cu privire la modul de executare a lucrărilor cadastrale la nivel de teren, „Hotarele fixe ale terenului (cu excepția terenurilor planul cadastral al cărora a fost elaborat în baza proiectului de organizare a teritoriului) se stabilesc la cererea și din contul proprietarului terenului, cu condiția că toleranța de poziție liniară planimetrică reciprocă a punctelor de hotar ale terenului nou măsurat, în raport cu punctele de hotar ale terenului adiacent înregistrat, nu depășește limita admisibilă.

Într-o altă ordine de idei, argumentarea cererii de chemare în judecată cu privire la faptul că pârâții ar fi încălcat dreptului de proprietate al reclamantului în acest sens, la cererea de chemare în judecată de către reclamant nu fost prezentată o cerere explicită referitor la mărimea terenului existent a reclamantului, nefiind

prezentate probe tehnice care ar demonstra încălcarea dreptului de proprietate de către pârât.

Or, potrivit art. 19 alin. (1) Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din ***** februarie 1998, „Hotarele generale ale terenului sunt hotarele stabilite în cadrul lucrărilor de întocmire a documentației cadastrale în vederea înregistrării primare, fără coordonarea acestora cu titularii de drepturi asupra terenurilor adiacente. Suprafața terenului determinată în procesul stabilirii hotarelor generale se consideră aproximativă".

Conform art. 19 alin. (2) Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din ***** februariel998, „Hotarele generale ale terenului se modifică în cazul a) stabilirii hotarelor fixe ale terenului; b) executării unei hotărâri judecătorești definitive privind modificarea hotarelor terenului; c) corectării erorilor, în modul stabilit de către Guvern".

Având în vedere că reclamantul nu a fost în stare să prezinte instanței probe care ar demonstra faptul că cu certitudine construcția pârâților afectează dreptul de proprietate a reclamantului la cerere fiind prezentat planul de încadrare efectuat de către S.R.L. „Imobiland Plus„ la cererea pârâților fiind anexat planul terenului cadastral care nici de cum nu poate dovedi faptul că construcția accesorie amplasată pe sectorul de teren cu nr. cadastral ***** se extinde pe terenul adiacent cu nr. cadastral ***** nefiind existent fără nici o probă explicită potrivit căreia atentarea inadmisibilă a proprietății lui reclamantului Marcu să fi fost efectuată de către pârâții Chiosa,

Suplimentar, cu referire la alegațiile reclamantului se relevă că pretențiile din cerere precum că pârâții au fost sancționați contravențional menționează că procesul verbal cu privire la contravenție a fost declarant nul de către instanță fiind lovit de nulitate absolute prin prisma art.445 alin 2 Codul Contravențional.

Audiind explicațiile părților, studiind materialele cauzei în raport cu argumentele părţilor litigante, instanța de judecată consideră că, acțiunea reclamantului Marcu Victor este neîntemeiată și urmează să fie respinsă, reieșind din următoarele considerente.

În conformitate cu prevederile art. 240 alin. (1) şi (3) din Codul de procedură civilă, *la deliberarea hotărârii, instanţa judecătorească apreciază probele, determină circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea cauzelor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părţi, legea aplicabilă soluţionării cauzei şi admisibilitatea acţiunii. Instanţa judecătorească adoptă hotărârea în limitele pretenţiilor înaintate de reclamant.*

Conform prevederilor art. 118 alin. (1) din 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.* Totodată, prevederile art. 122 alin. (1) din Codul de procedură civilă stabilesc că*, circumstanţele care,*

conform legii, trebuie confirmate prin anumite mijloace de probaţiune nu pot fi dovedite cu nici un fel de alte mijloace probante.

Conform prevederilor art. 121 din Codul de procedură civilă, *instanţa judecătorească reţine spre examinare şi cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existenţa sau inexistenţa de circumstanţe, importante pentru soluţionarea justă a cazului*, iar conform prevederilor art. 130 alin. (1) din Codul de procedură civilă, *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.*

Reieșind din materialele cauzei, potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile, S.R.L. „Bemar Construct" este proprietarul bunurilor imobile cu nr. cadastrale: *****, **********, ********** situate în mun. *****, com. *****, sat. *****, str. *****, ***** în baza contractului de schimb nr. 1-1958 din 01.04.2022 (f.d.14).

Prin contractului de vânzare-cumpărare nr.660 din 04.02.2016, autentificat de notarul public Golobciuc Olga, pârâtul Chiosa Ion a devenit proprietarul terenului pentru construcții cu nr. cadastral ***** și a construcției cu nr. cadastral **********, amplasate în mun. *****, sat. *****, str. *****, nr. ***** A (f.d.54-56).

La data de 10.09.2021, agentul constatator din cadrul Primăriei Comunei *****, mun. *****, Cucereanu Igor, a întocmit Procesul-verbal cu privire la contravenție seria PS nr:0000032, în privința lui Chiosa Ion, potrivit semnelor contravenției prevăzute de art.179 Cod contravențional. Conform Procesului-verbal cu privire la contravenție seria PS nr:0000032 din 10.09.2021, se invocă că în luna septembrie a anului 2021, în comuna ***** al mun. *****, de către Chiosa Ion a fost comisă fapta contravențională prevăzută de art.179 Cod contravențional, şi anume executarea lucrărilor de construcție a etajului la casa de locuit în com. *****, str. *****,nr:**********. pe lotul cu nr. cadastral *****în lipsa autorizației de construcție.

Prin hotărârea Judecătoriei ***** (sediul Buiucani) nr. 4-338/2022 din 05 aprilie 2023 (definitivă din 21.04.2023), s-a declarat nulitatea Procesului-verbal cu privire la contravenție seria PS nr:0000032 din 10.09.2021, întocmit în privința lui Chiosa Ion în baza art.179 Cod contravențional al Republicii Moldova, întocmit de către agentul constatator din cadrul Primăriei Comunei *****, mun. *****, Cucereanu Igor, cu încetarea procesului contravențional (f.d.57-62).

La data de 06.08.2024, S.R.L. „Bemar Construct" a înaintat cerere prealabilă în adresa lui Chiosa Ion și Chiosa Eugenia prin care a solicitat înlăturarea oricăror impedimente de utilizare a bunului imobil și încetarea exploatării construcției neautorizate (f.d.26-28).

Inițial instanța de judecată, va reține că potrivit art. 9 alin. (1)- (2) lit. Cod civil, *Drepturile şi obligaţiile civile apar în temeiul legii, precum şi în baza actelor persoanelor fizice şi juridice care, deşi nu sînt prevăzute de lege, dau naştere la drepturi şi obligaţii civile, pornind de la principiile legislaţiei civile. (2) Drepturile şi obligaţiile civile apar: a) din contracte şi din alte acte juridice; c) din hotărîre judecătorească în care sînt stabilite drepturi şi obligaţii; d) în urma creării şi dobîndirii de bunuri în temeiuri neinterzise de lege; f) în urma cauzării de prejudicii unei alte persoane; g) în urma îmbogăţirii fără justă cauză; h) în urma altor fapte ale persoanelor fizice şi juridice şi a unor evenimente de care legea leagă apariţia unor efecte juridice în materie civilă.*

Potrivit art. 10 alin. (1) Cod civil, *persoanele fizice şi juridice participante la raporturile juridice civile trebuie să îşi exercite drepturile şi să îşi execute obligaţiile cu bună-credinţă, în acord cu legea, cu contractul, cu ordinea publică şi cu bunele moravuri. Buna-credinţă se prezumă pînă la proba contrară.*

Potrivit art. 11 Cod civil, *buna-credință este un standard de conduită a unei părți, caracterizată prin corectitudine, onestitate, deschidere și luarea în cont a intereselor celeilalte părți la raportul juridic.*

(2) În special, este contrar bunei-credințe ca o parte să acționeze în contradicție cu declarațiile pe care le-a făcut anterior sau cu comportamentul pe care l-a avut anterior în cazul în care cealaltă parte, în detrimentul său, s-a bazat în mod rezonabil pe acele declarații sau acel comportament.

În corespundere cu art. 13 Cod civil, *niciun drept subiectiv nu poate fi exercitat predominant în scopul de a cauza altei persoane un prejudiciu sau a-i dăuna în alt mod (abuzul de drept).*

(2) În cazul abuzului de drept, instanța de judecată, ținînd cont de natura și consecințele acestuia, refuză titularului în apărarea dreptului subiectiv exercitat abuziv sau, după caz, îl obligă la încetarea exercitării abuzive.

(3) Dacă abuzul de drept a dus la încălcarea dreptului subiectiv al unei alte persoane, aceasta poate cere repararea prejudiciului cauzat.

Potrivit art. 14 Cod civil, *nicio persoană nu poate invoca, la întemeierea pretenției sale, fapta ilicită sau de rea-credință pe care tot ea a săvîrșit-o sau la care a participat.*

(2) Nicio persoană nu poate obține un avantaj din comportamentul său ilicit sau de rea-credință.

În conformitate cu art. 16 lit. a), b), e), g), h) și k) Cod civil, *apărarea dreptului civil se face, în condițiile legii, prin: a) recunoaşterea dreptului; b) restabilirea situației anterioare încălcării dreptului şi suprimarea acțiunilor prin care se încalcă dreptul sau se creează pericolul încălcării lui; e) impunerea la executarea obligației în natură; g) repararea prejudiciului patrimonial și, în*

cazurile prevăzute de lege, a celui nepatrimonial; h) încasarea dobînzii de întîrziere sau, după caz, a penalității; k) alte căi prevăzute de lege.

Totodată, potrivit art. 585 Cod civil, *dacă dreptul proprietarului este tulburat în alt mod decît prin uzurpare sau privare de posesie, proprietarul este în drept să ceară instanței să fie apărat. El poate cere, de asemenea, despăgubiri pentru prejudiciul cauzat. Pot fi solicitate despăgubiri şi în cazul în care nu se cere încetarea încălcării sau executarea acestei cerinţe este imposibilă.*

(2) Instanța de judecată poate să dispună apărarea proprietarului, în funcție de circumstanțe, prin interzicerea tulburării iminente, interzicerea tulburării curente, precum și înlăturarea consecințelor tulburării din trecut.

(3) Dispoziţiile alin.(1) şi (2) nu se aplică dacă proprietarul trebuie, în temeiul legii sau al drepturilor unor alte persoane care îi sînt opozabile, să admită influenţa asupra bunului.

Potrivit art. 586 Cod civil, *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.*

Potrivit art. 587 Cod civil, *Proprietarul terenului sau al unui alt bun imobil nu poate interzice influenţa pe care o exercită asupra bunului său gazul, aburul, mirosul, funinginea, fumul, zgomotul, căldura, vibraţia sau o altă influenţă similară provenită din terenul vecin dacă nu împiedică proprietarul în folosirea bunului sau dacă încalcă nesemnificativ dreptul acestuia.*

(2) Dispoziţiile alin.(1) se aplică şi în cazul în care influenţa este considerabilă, dar este produsă de folosirea obişnuită a unui alt teren şi nu poate fi înlăturată prin măsuri justificate economic. Dacă este obligat să suporte o asemenea influenţă şi dacă aceasta depăşeşte folosirea recunoscută obişnuită în localitatea respectivă şi limitele economice admisibile, proprietarul poate cere proprietarului de teren care cauzează influenţa o compensaţie corespunzătoare în formă bănească.

Totodată, potrivit art. 588 Cod civil, *proprietarul poate cere interzicerea ridicării sau exploatării unor construcţii sau instalaţii despre care se poate afirma cu certitudine că prezenţa şi utilizarea lor atentează în mod inadmisibil asupra terenului său.*

(2) Dacă construcţia sau instalaţia a fost ridicată respectîndu-se distanţa de la hotar stabilită de lege, demolarea sau interzicerea exploatării acestora poate fi cerută doar în cazul în care afectarea inadmisibilă s-a produs în mod evident.

La fel, potrivit art. 598 Cod civil, *orice construcție, lucrare sau plantație se poate face de către proprietarul terenului numai cu respectarea unei distanțe minime de 60 de cm față de linia de hotar, dacă nu se prevede altfel prin lege sau*

regulamentul de urbanism, astfel încît să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin.

(2) Arborii, cu excepţia celor mai mici de doi metri, a plantaţiilor şi a gardurilor vii, trebuie sădiţi la distanţa stipulată de lege, de regulamentul de urbanism sau de obiceiul locului, dar care să nu fie mai mică de 2 metri de linia de hotar.

(3) În caz de nerespectare a distanţei prevăzute la alin.(1) şi (2), proprietarul vecin este îndreptăţit să ceară demolarea construcţiei sau scoaterea ori tăierea la înălţimea cuvenită a arborilor, plantaţiilor ori gardurilor pe cheltuiala proprietarului terenului pe care acestea sînt ridicate.

În altă ordine de idei, potrivit art. 46 alin. (1) din Constituția Republicii Moldova, *dreptul la proprietate privată, precum şi creanţele asupra statului sunt garantate*.

Nu în ultimul rând, potrivit art.1 din Protocolul nr. 1 al Convenţiei Europene a Drepturilor Omului, *orice persoană fizică sau juridică are dreptul la respectarea bunurilor sale. Nimeni nu poate fi lipsit de proprietatea sa decât pentru cauză de utilitate publică şi în condiţiile prevăzute de lege şi de principiile generale ale dreptului internaţional. Dispoziţiile precedente nu aduc atingere dreptului statelor de a adopta legile pe care le consideră necesare reglementării folosirii bunurilor conform interesului general sau pentru a asigura plata impozitelor ori a altor contribuţii, sau a amenzilor.*

Astfel, din conținutul normelor precitate *supra,* instanța de judecată conchide că, dreptul proprietarului de a solicita înlăturarea unei construcții amplasate pe terenul vecin nu este unul absolut, ci este condiționat de dovedirea cumulativă a existenței unei încălcări efective a dreptului de proprietate, a caracterului inadmisibil al influenței exercitate asupra bunului său și a legăturii de cauzalitate dintre construcția contestată și atingerea adusă dreptului pretins lezat. Totodată, simpla constatare a existenței unor eventuale abateri de la normele de urbanism sau executarea unor lucrări fără autorizație de construire nu conduce, în mod automat, la admiterea unei acțiuni civile privind demolarea construcției, atât timp cât reclamantul nu demonstrează că aceste încălcări îi afectează în mod direct exercițiul dreptului său de proprietate.

Instanța reține că obiectul prezentei acțiuni îl constituie obligarea pârâților la demolarea unei pretinse construcții neautorizate, reclamantul invocând încălcarea dreptului său de vecinătate și afectarea dreptului de proprietate asupra imobilului situat în mun. *****, com. *****, str. *****, nr. *****.

Analizând materialele cauzei, instanța reiterează că, potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile anexat la dosar, dreptul de proprietate asupra terenului cu nr. cadastral *****, precum și asupra construcțiilor amplasate pe acesta,

aparține S.R.L. „Bemar Construct”, în temeiul contractului de schimb nr. 1-1958 din 01 aprilie 2022.

Deși reclamantul a invocat că este fondatorul și beneficiarul efectiv al societății respective și că locuiește împreună cu familia în imobilul aflat în proprietatea acesteia, aceste împrejurări nu îi conferă, un drept real asupra bunului și nici calitatea de titular al dreptului de proprietate.

Totodată, reclamantul nu a prezentat instanței niciun înscris din care să rezulte că deține un alt drept real asupra imobilului, cum ar fi dreptul de uzufruct, dreptul de abitație, sau un alt drept real prevăzut de lege. De asemenea, la materialele cauzei nu au fost anexate acte care să confirme existența unui drept personal de folosință opozabil pârâților.

Or, mijloacele de apărare reglementate de art. 585, art. 588 și art. 598 Cod civil au ca scop protejarea dreptului de proprietate sau a altui drept real asupra bunului, iar persoana care solicită protecția prin intermediul instanțelor de judecată este obligată să dovedească existența dreptului subiectiv pretins încălcat.

În cauza dedusă judecății, reclamantul nu a administrat probe suficiente care să confirme existența unui asemenea drept propriu, distinct de dreptul de proprietate aparținând persoanei juridice S.R.L. „Bemar Construct”.

Mai mult, instanța constată că afirmațiile reclamantului referitoare la caracterul neautorizat al construcției pârâților nu sunt susținute de un probatoriu pertinent și suficient.

În acest sens, reclamantul și-a întemeiat argumentația pe faptul că în privința pârâtului Chiosa Ion a fost întocmit un proces-verbal cu privire la contravenție pentru executarea lucrărilor de construcție în lipsa autorizației de construire.

Cu toate acestea, din materialele cauzei rezultă că prin Hotărârea Judecătoriei Chișinău (sediul Buiucani) din 05 aprilie 2023, rămasă definitivă la 21 aprilie 2023, procesul-verbal cu privire la contravenție seria PS nr. 0000032 din 10 septembrie 2021 a fost declarat nul, iar procesul contravențional a fost încetat.

În consecință, procesul-verbal de contravenție invocat de reclamant nu mai produce efecte juridice și nu poate constitui un mijloc de probă apt să demonstreze caracterul neautorizat al construcției sau existența unei încălcări a legislației în domeniul construcțiilor.

Totodată, instanța observă că reclamantul nu a prezentat niciun înscris oficial eliberat de autoritățile publice competente din care să rezulte că imobilul pârâților a fost edificat ori replanificat în lipsa certificatului de urbanism, a autorizației de construire sau cu încălcarea legislației în domeniul urbanismului și construcțiilor.

Astfel, la materialele cauzei lipsesc careva acte administrative, procese-verbale întocmite de autoritățile competente ori alte înscrisuri oficiale care să confirme pretinsa ilegalitate a construcției.

În ceea ce privește Actul de constatare a faptelor și a stărilor de fapt nr. 010-64C/2025 din 01 decembrie 2025, întocmit de executorul judecătoresc Miron Iacob, instanța reține că acesta constituie un mijloc de probă prin care se consemnează exclusiv existența unei anumite stări de fapt la data efectuării constatării

Prin natura atribuțiilor sale, executorul judecătoresc nu este competent să stabilească legalitatea edificării unei construcții, existența ori inexistența actelor permisive în construcții, respectarea normelor urbanistice sau amplasarea juridică a construcțiilor în raport cu limitele cadastrale ale proprietăților.

Prin urmare, actul de constatare nu poate substitui constatările efectuate de autoritățile administrative competente.

De asemenea, instanța constată că reclamantul nu a administrat probe pertinente din care să rezulte că o parte a construcției pârâților ocupă efectiv terenul care aparține S.R.L. „Bemar Construct”.

Totodată, susținerile reclamantului privind existența unui risc de incendiu, deteriorarea construcției accesorii, căderea tencuielii, scurgerea apelor pluviale ori producerea altor influențe inadmisibile asupra proprietății nu sunt confirmate prin mijloace de probă pertinente.

Or, în conformitate cu prevederile art. 118 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.*

În cauza de față, instanța apreciază că reclamantul nu a demonstrat atât existența dreptului subiectiv pretins încălcat, cât și existența unei încălcări efective a acestuia de către pârâți.

Or, simpla invocare a caracterului pretins neautorizat al construcției și a existenței unor raporturi conflictuale dintre vecini nu este suficientă pentru a justifica aplicarea unei măsuri cu caracter excepțional precum demolarea unei construcții.

Demolarea reprezintă cea mai severă ingerință asupra dreptului de proprietate și poate fi dispusă numai în situația în care sunt demonstrate, prin probe certe, atât caracterul ilegal al construcției, cât și existența unei atingeri inadmisibile aduse dreptului reclamantului, condiții care, în prezenta cauză, nu au fost dovedite.

Prin urmare, apreciind în ansamblu probele administrate și raportând circumstanțele de fapt la normele legale incidente, instanța concluzionează că pretențiile formulate de reclamant sunt întemeiate exclusiv pe afirmații care nu au fost susținute printr-un probatoriu suficient și pertinent, motiv pentru care acțiunea urmează a fi respinsă ca neîntemeiată.

Ținând cont de respingerea ca fiind neîntemeiată a pretențiilor reclamantului privind obligarea pârâților Chiosa Ion și Chiosa Eugenia, pe cont propriu la demolarea construcției neautorizate, anume a etajului 2 a casei de locuit din mun.

*****, com. *****, str. *****, *****, în partea replanificării neautorizate a acesteia prin care a fost încălcat hotarul terenului din vecinătate, cu remedierea și aducerea la poziția inițială a casei respective, instanța de judecată va respinge subsecvent și pretențiile reclamantului privind încasarea din contul pârâților a cheltuielilor de judecată suportate de reclamant, ca fiind neîntemeiate.

Ținând cont de cele menționate mai sus, cererea de chemare în judecată înaintată de Marcu Victor împotriva lui Chiosa Ion și Chiosa Eugenia cu participarea intervenientului accesoriu S.R.L. „Bemar Construct" privind apărarea dreptului de vecinătate și demolarea construcției neautorizate urmează a fi respinsă ca neîntemeiată.

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

hotărăște:

Cererea de chemare în judecată înaintată de Marcu Victor împotriva lui Chiosa Ion și Chiosa Eugenia cu participarea intervenientului accesoriu S.R.L. „Bemar Construct" privind apărarea dreptului de vecinătate și demolarea construcției neautorizate, se respinge ca neîntemeiată.

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

Președintele ședinței,
Judecător Guzun
Corneliu

Copia corespunde originalului