Dosarul nr. 2-4512/2020
2-20031761-12-2-05032020

H O T Ă R Î R E
în numele Legii

26 martie 2025 **mun. Chişinău**

Judecătoria Chişinău (sediul Centru)
instanța compusă din
preşedintele ședinței, judecător Igor Pulbere
grefier Mădălina Ungureanu

a judecat în ședință publică cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de Pleșca Valeriu, către Svetlana Bîrsan, Bodiu Ludmila și Bîrsan Victor, intervenienți accesorii Consiliul mun. Chișinău și Graur Galina privind dobîndirea dreptului de proprietate asupra construcției, obligarea de a nu crea obstacole în folosirea bunului și înregistrarea imobilului,

și cererea reconvențională înaintată de Svetlana Bîrsan către Pleșca Valeriu, intervenient accesoriu Consiliul mun. Chișinău și Graur Galina privind dispunerea demolării construcției și încasarea cheltuielilor de judecat, -

a c o n s t a t a t

La 05 martie 2020, Pleșca Valeriu a depus cererea de chemare în judecată către Bîrsan Svetlana și Bîrsan Anatolie, solicitînd dobîndirea dreptului de proprietate asupra construcției edificate care are un perete și acoperiș comun cu imobilul din str. ***** *****, construcție pe care reclamantul afirmă că a edificat-o din surse proprii și la care pîrîții nu pretind, obligarea pîrîților să nu creeze obstacole în folosirea și înregistrarea imobilului, precum și asigurarea acțiunii prin aplicarea sechestrului pe imobil.

În susținerea acțiunii, reclamantul a invocat că pe str. ***** ***** în ograda casei părintești a început construcția unei case de locuit în anul 2005 cu acordul ambilor părinți aflați la acel moment în viață. Pentru edificarea construcției, conform celor invocate, soția reclamantului și-a vîndut apartamentul moștenit de la părinți, obținînd suma necesară investiției prin Contractul de vînzare-cumpărare din 04 februarie 2005, încasînd suma de 25 000 lei. Prin Hotărîrea nr. 35-507 a Comisiei Administrative a Preturii sectorului Ciocana din 07 septembrie 2006, reclamantul a fost sancționat contravențional pentru că a resistematizat locuința existentă fără a avea autorizație de construcție. Reclamantul a susținut că a început pregătirea actelor și deoarece pe numele său din partea tatălui a avut testament din 11 aprilie 2006, intenționa legalizarea construcțiilor odată cu înregistrarea succesiunii după numele său.

Reclamantul a mai invocat că nu a cunoscut despre anularea testamentului și despre faptul că părinții au făcut donație către sora sa. În anul 1979, bunicul său a făcut testament pe numele nepoatei sale Graur Galina, iar ulterior aceasta s-a adresat în instanță, proprietatea fiind împărțită în trei părți prin hotărîrile judecătorești din anii 1986-1987: Graur Galina - 28/54, Pleșca Maria - 17/54, Pleșca Iacov - 9/54. În anul 1991, Primăria a dispus atribuirea pentru construcție a terenului lui Pleșca Ivan, fratele reclamantului, teren pe care ulterior l-a vîndut.

În anul 2000, tatăl reclamantului i-a propus să se alipească de peretele casei părintești și să construiască pentru familia sa o casă. Despre această decizie au cunoscut frații și surorile și nimeni nu a avut pretenții. Reclamantul a făcut fundament și a ridicat 7 rînduri de cotileț, după care nu mai avea resurse financiare. Atunci tatăl i-a spus să vîndă apartamentul din oraș al soției sale pe care ea l-a moștenit de la părinții ei, pentru a termina construcția. În anul 2005, au vîndut apartamentul soției și au investit toți banii în construcția casei în care locuiesc pînă acum. În anul 2006, tatăl s-a făcut pe numele reclamantului testament prin care îi lăsa tot.

După decesul părinților în 2010 și 2013, reclamantul a aflat că tatăl său i-a transmis prin intermediari că nu vrea să se judece cu el. Reclamantul a întrebat părinții ce se întîmplă de ce ei merg împotriva sa, iar mama i-a spus că Bîrsan Svetlana cere de la ei contract de donație pe casă. În anul 2010, părinții se aflau în litigiu judecătoresc cu Graur Galina privind aceeași casă, iar Bîrsan Svetlana insista ca documentele să fie făcute pe ea ca ea să se ocupe de judecată. Pe părinți Svetlana i-a convins prin diverse metode, inclusiv limitînd accesul reclamantului la părinți în perioada cînd aceștia erau spitalizați.

Reclamantul susține că părinții erau bătrîni și ușor influențabili, astfel Svetlana pînă la urmă i-a convins. După aceste conflicte mama s-a îmbolnăvit și a nimerit la spital, Svetlana i-a interzis să vorbească cu el. Pe 25 aprilie cu familia au plecat în Ucraina în vizită de sărbători, iar pe 26 aprilie au fost anunțați că mama a decedat. După moartea mamei starea de sănătate a tatălui s-a agravat și în octombrie 2010 el la fel a fost spitalizat. După externare, Bîrsan Svetlana a promis că-l va lua acasă, însă aceasta l-a dus la ginerele Bîrsan Anatolie. La 06 noiembrie 2010, tatăl său a murit. Reclamantul nu cunoștea pînă la acel moment care a fost cauza îmbolnăvirii decesului părinților și toate documentele se află pe mîna surorii sale.

În 2016, Bîrsan Svetlana a venit la el cu feciorul său Andrei și i-a spus dacă nu-i dă suma de 60 000 euro, ea o să-l alunge din ogradă și din casă. De atunci au început mai multe procese în instanța de judecată pentru evacuarea sa forțată din casa pe care a construit-o și în care a investit tot ce a avut. Părinții nu au putut să-i facă așa ceva, avînd testament și permisiunea tatălui, și a investit tot în această ogradă.

Ulterior, Bîrsan Svetlana a depus cerere de chemare în judecată către Pleșca Valeriu prin care a solicitat evacuarea acestuia împreună cu membrii familiei sale din bunurile imobile amplasate pe str. ***** *****, încasarea tuturor cheltuielilor de judecată pe care le vor suporta cu procesul în cauză. Prin Hotărîrea Judecătoriei Chișinău sediul Ciocana din 06 iunie 2017, cererea de chemare în judecată a fost admisă parțial, s-a dispus înlăturarea obstacolelor în folosința dreptului la proprietate cu evacuarea pîrîților din

imobilul situat în str. ***** *****, încasarea cheltuielilor de judecată. Evacuarea a fost executată conform Procesului-verbal din 18 aprilie 2018.

Prin cererea de concretizare a cererii de chemare în judecată, reclamantul a solicitat admiterea în calitate de pîrîți în procesul în cauză pe Bodiul Ludmila, Bîrsan Anatolie și Bîrsan Victor în locul lui Bîrsan Anatolie decedat. După depunerea cererii de chemare în judecată, Bîrsan Anatolie a decedat, iar conform Certificatului din Registrul Bunurilor Imobile din 14 noiembrie 2023, proprietari ai cotei-părți 17/108 sunt Bodiul Ludmila, Bîrsan Victor, Bîrsan Anatolie în baza certificatelor de moștenitor legal din 20 septembrie 2023 nr. 1-453, 1-454, 1-457. Prin cererea de concretizare, reclamantul a mai clarificat pretențiile sale, indicînd că solicită recunoașterea dreptului său asupra construcției anexă pe care a edificat-o, distinct de construcțiile principale înregistrate pe numele coproprietarilor.

Reclamantul a depus cerere privind atragerea în proces în calitate de intervenienți accesorii a Consiliului Municipal Chișinău și Graur Galina. Reclamantul a invocat că setul de înscrisuri demonstrează că imobilul și terenul de pe str. ***** ***** nu sunt doar obiectul disputei dintre frați, ci implică și drepturile terței persoane, Graur Galina, în calitate de coproprietar istoric cu cota de 28/54. Orice hotărîre privind recunoașterea dreptului de proprietate va afecta inevitabil și interesele vecinei Graur Galina, justificînd astfel prezența ei obligatorie în proces. De asemenea, terenul fiind proprietate municipală, Consiliul Municipal Chișinău are interes juridic direct în soluționarea cauzei.

Pîrîta Bîrsan Svetlana și moștenitorii lui Bîrsan Anatolie au depus cerere reconvențională, care a fost concretizată ulterior, prin care au solicitat dispunerea demolării construcției neautorizate lateral de construcția cu nr. cadastral ***** amplasată în *****, str. ***** ***** și încasarea de la Pleșca Valeriu în beneficiul reclamanților a tuturor cheltuielilor de judecată. Prin cererea de concretizare, pîrîții au detaliat prejudiciile invocate, indicînd că construcția neautorizată blochează accesul în curte, încalcă normele de construcție și normele anti-incendiare, creînd pericol pentru construcția principală și imposibilitatea întreținerii adecvate a proprietății lor.

În susținerea cererii reconvenționale, pîrîții au invocat că potrivit datelor Registrului bunurilor imobile, terenul cu adresa *****, str. ***** ***** și cu numărul cadastral ***** este proprietate publică, iar construcțiile amplasate pe acest teren cu indicele 01-03 aparțin cu drept de proprietate pe cote-părți lui Bîrsan Svetlana, moștenitorilor lui Bîrsan Anatolie și Graur Galina Mihail. Din datele Registrului bunurilor imobile reiese că pîrîtul Pleșca Valeriu nu deține și nu a deținut careva drepturi înscrise asupra bunurilor imobile menționate.

Pîrîții au susținut că deși Pleșca Valeriu nu deține careva drepturi înscrise, acesta a organizat o construcție lateral bunului imobil cu indiciile 01, fără a respecta normele în domeniul construcției. Lucrările sunt demarate în lipsa certificatului de urbanism și autorizației de construire, fapt pentru ce a fost sancționat de către Comisia Administrativă a Preturii s. Ciocana prin hotărîrea nr. 35-507. Construcția edificată nu poate fi acceptată de reclamanți deoarece aceasta le afectează dreptul de proprietate fiind construită prea aproape de construcția ce le aparține, blocîndu-le și accesul, încălcînd toate normele în domeniul construcție, urbanistice inclusiv și cele împotriva incendiilor.

Pîrîții au invocat că utilizează bunurile imobile deținute în proprietate, deși Pleșca Valeriu a fost evacuat judiciar anterior, fapt ce face imposibilă întreprinderea acțiunilor de întreținere a bunurilor. Pîrîtul utilizează și unicul acces în curte dar și în sine curtea, prestează servicii de reparații auto, fapt ce face imposibilă accesul în curte dar și în imobile. Construcția edificată de pîrît este organizată total peste unicul acces în curte dar și în imobilele reclamanților.

Consiliul Municipal Chișinău prin Demersul din 05 aprilie 2024 a solicitat încetarea procesului în privința cererii privind dobîndirea dreptului de proprietate asupra imobilului din str. ***** ***** pe care reclamantul l-a edificat din surse proprii și la care pîrîții nu pretind. Consiliul a invocat că urmarea examinării litigiului intentat la cererea lui Pleșca Valeriu către Bîrsan Svetlana privind dobîndirea dreptului de proprietate asupra imobilului din str. ***** ***** pe care la edificat din surse proprii și la care pîrîții nu pretind, consideră acțiunea înaintată neîntemeiată și pasibilă de a fi respinsă.

Consiliul Municipal a susținut că potrivit datelor din registrul bunurilor imobile, terenul din mun. Chișinău str. ***** ***** cu nr. cadastral *****, cu suprafața de *****, constituie proprietate municipală. Pe teren sunt înregistrate următoarele construcții: Construcția *****.*****, cu suprafața de ***** - modul de folosință, casă de locuit individuală; Construcția **********, cu suprafața de *****, modul de folosință - construcție accesorie; Construcția **********, cu suprafața de *****, modul de folosință - construcție accesorie.

Construcțiile aparțin următorilor coproprietari: 28/54 cotă parte - Graur Galina; 9/54 Bîrsan Svetlana, 17/108 Bodiul Ludmila, Bîrsan Victor, Bîrsan Anatolie. În privința terenului, autoritatea publică locală nu a emis careva acte administrative de repartizare, atribuire sau stabilire a relațiilor funciare asupra terenului. Astfel, coproprietarii construcțiilor înregistrați în RBI nu dețin nici un drept asupra terenului proprietate municipală din str. ***** ***** cu nr. cadastral *****, cu suprafața de *****.

Terenul aferent construcțiilor și suprafața acestuia nu a fost calculată și aprobată de autoritatea publică locală, ori conform prevederilor pct. 3 din Regulamentul cu privire la vînzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente, aprobat prin Hotărîrea Guvernului 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 utilizat în procesul tehnologic și/sau pentru deservirea acestora.

Referitor la pretențiile reclamantului Pleșca Valeriu privind constatarea dreptului de proprietate, Consiliul a invocat că acestea sunt neautorizate, edificate în lipsa actelor permisive. Respectiv, Reclamantul Pleșca Valeriu juridic nu deține nici un drept asupra construcție și nici asupra terenului din str. ***** *****, astfel nu poate înainta careva pretenții în instanța de judecată, ori instanța nu poate legaliza și constata faptul aflării în posesie a construcțiilor ilegale.

Pe parcursul examinării cauzei, instanța a depus eforturi considerabile pentru soluționarea amiabilă a litigiului, acordînd părților multiple posibilități de a ajunge la o înțelegere. În cadrul ședințelor de judecată, judecătorul a propus în repetate rînduri părților să negocieze o soluție de compromis, avînd în vedere complexitatea relațiilor de familie și caracterul irevocabil al unor situații juridice create. Pîrîții au manifestat

disponibilitate pentru o soluționare amiabilă, acceptînd în principiu să primească o compensație bănească pentru renunțarea la pretențiile privind demolarea construcției.

Cu toate acestea, reclamantul a refuzat sistematic propunerile de soluționare amiabilă. Deși pîrîții erau în linii generale satisfăcuți de suma propusă pentru compensație, reclamantul a condiționat orice înțelegere de includerea în tranzacție a unor clauze privind cotele și spațiile ce aparțin intervenientului accesoriu Graur Galina. Reclamantul urmărea astfel soluționarea unor dispute mai vechi ale coproprietarilor, dispute care depășeau cadrul prezentului litigiu și care implicau persoane care nu erau părți principale în proces. Această poziție a reclamantului a făcut imposibilă încheierea unei tranzacții, deși instanța a revenit de multiple ori cu propuneri de mediere și a explicat părților avantajele unei soluționări amiabile.

A fost anexată expertiza extrajudiciare în construcții. Prin Raportul de expertiză extrajudiciară nr. 071 din 21 aprilie 2023, întocmit de expertul judiciar Achimov Anatolie, au fost formulate concluzii privind starea tehnică și caracteristicile construcției litigioase.

Expertul a constatat că anexa anexată bunului imobil casă de locuit individuală lit.”01”, construcție de bază înregistrată cu numărul cadastral *****, amplasată pe suprafața terenului cu adresa ***** str. *****, nr. *****, exploatată de cet. Pleșca Valeriu, reprezintă o construcție capitală tip P + N (parter + nivel), avînd schemă constructivă rigidă alcătuită din pereți portanți transversali și longitudinali, exploatată la perioada investigării cu stare tehnică nesatisfăcătoare cu modul de folosință locativ.

Conform concluziilor expertizei, încăperile nr. 1-2, nr. 3, veranda, cotă parte din bunul imobil casă de locuit individuală lit. „01”, construcție de bază înregistrată cu numărul cadastral *****, amplasată pe suprafața terenului cu adresa ***** str. *****, nr. *****, exploatată de către cet. Pleșca Valeriu, demonstrează că a suportat lucrări de reconstrucție/reparație capitală în timp dar la moment are starea tehnică nesatisfăcătoare dotată cu defecte tehnice care au impact negativ asupra structurii de rezistență totale a bunului imobil.

Expertul a stabilit că elementele constructive ale anexei reprezintă o construcție capitală cu durată îndelungată de exploatare legată solid de pămînt efectuată în scopul menținerii în stare de siguranță și exploatare corespunzător destinației pe perioada exploatării. Gradul de finisare a lucrărilor de construcție a fost determinat la 81,80% conform calculelor efectuate în baza ordinului nr.136 din 05 septembrie 2008.

Expertul a concluzionat că edificarea anexei poate fi exploatată conform destinației în siguranță și nu creează impedimente pentru exploatarea corespunzător destinației în siguranță de către edificator (beneficiar). Referitor la posibilitatea demolării parțiale sau totale, expertul a stabilit că structura de rezistență, forma, tipul elementelor constructive constată că demolarea totală sau parțială a elementelor constructive a anexei nu poate fi realizată deoarece în urma demarării lucrărilor de construcție s-a format o legătură comună din punct de vedere constructiv, fapt ce în urma executării lucrărilor de demolare poate duce la deteriorarea, distrugerea, degradarea atît a construcțiilor anexate cît și a bunului imobil construcție de bază, ceea ce poate fi caracterizat ca impact negativ asupra structurilor de rezistență a construcțiilor de bază.

Terenul înregistrat cu numărul cadastral *****, cu adresa ***** str. *****, nr. *****, prezent în baza de date I.P. „Agenția Servicii Publice” Serviciul cadastral teritorial, are plan geometric cu amplasare în spațiul, însă nu are plan geometric actualizat cu înregistrarea sistemului de coordonate MR99. Terenul este delimitat de partea stradală - drum fără înveliș rutier, str. *****; partea laterală dreapta - bun imobil învecinat înregistrat cu numărul cadastral **********, cu adresa ***** str. *****, *****; partea din spate - bun imobil învecinat înregistrat cu numărul cadastral **********, cu adresa ***** *****; partea laterală stîngă - parțial bun imobil învecinat înregistrat cu numărul cadastral **********, cu adresa ***** str. *****, ***** și parțial bun imobil învecinat înregistrat cu numărul cadastral ********** fără adresă.

În procesul de examinare și soluționare a cauzei, instanța se ghidează de principiile fundamentale ale probațiunii în procedura civilă, așa cum sunt ele stabilite în Codul de procedură civilă. Conform art. 117 alin. (1) și art. 118 alin. (1), probele reprezintă elementele de fapt dobîndite legal care servesc la constatarea circumstanțelor relevante, iar fiecare parte are sarcina de a dovedi circumstanțele pe care le invocă.

În acest context, instanța are responsabilitatea, în conformitate cu art. 121 și art. 122, de a reține spre examinare doar probele pertinente și admisibile, care confirmă, combat ori pun la îndoială existența circumstanțelor importante pentru soluționarea justă a cazului. Aceste probe sunt evaluate în ansamblu, ținînd cont de legătura lor reciprocă și suficiența pentru soluționarea pricinii, așa cum prevede art. 130 alin. (3).

În final, conform art. 239 și art. 240 alin. (1), hotărîrea judecătorească trebuie să fie legală și întemeiată, bazîndu-se exclusiv pe circumstanțele constatate nemijlocit și pe probele cercetate în ședința de judecată. La deliberare, instanța apreciază probele, determină circumstanțele relevante, caracterul raportului juridic dintre părți, legea aplicabilă și admisibilitatea acțiunii, asigurînd astfel o soluționare echitabilă și conformă cu legea a cauzei.

Instanța, examinînd materialele cauzei prin prisma normelor de drept material și procesual aplicabile, ajunge la următoarele constatări.

Din probele administrate rezultă că reclamantul Plești Valeriu a edificat începînd cu anul 2005 o construcție anexă alipită de casa părintească situată în ********** *****. Această construcție a fost realizată fără obținerea prealabilă a certificatului de urbanism și a autorizației de construire, fapt confirmat prin Hotărîrea nr. 35-507 din 7 septembrie 2006 a Comisiei Administrative a Preturii sectorului Ciocana, prin care reclamantul a fost sancționat contravențional pentru resistematizarea locuinței existente fără autorizație de construcție. Această sancțiune administrativă reprezintă o recunoaștere oficială a caracterului ilegal al construcției din perspectiva normelor urbanistice și de construcție.

Conform extrasului din Registrul bunurilor imobile din 14 noiembrie 2023, proprietari ai construcțiilor cu numerele cadastrale *****, **********, ********** amplasate pe terenul cu numărul cadastral ***** sunt Graur Galina Mihail cu cota de 28/54, Bîrsan Svetlana Iacov cu cota de 9/54, și moștenitorii lui Bîrsan Anatolie - Bodiul Ludmila, Bîrsan Victor și Bîrsan Anatolie cu cota de 17/108 fiecare, aceștia din urmă intrînd în drepturi în baza certificatelor de moștenitor legal din 20 septembrie 2023. Terenul cu suprafața de ***** constituie proprietate municipală, aspect confirmat și de

reprezentantul Consiliului Municipal Chișinău, care a indicat că autoritatea publică locală nu a emis acte administrative de repartizare sau atribuire a terenului către persoane fizice.

Instanța constată că pretențiile reclamantului privind recunoașterea dreptului de proprietate asupra construcției se întemeiază pe invocarea faptului că a edificat construcția din surse proprii, avînd acordul verbal al părinților și bazîndu-se pe testamentul din 11 aprilie 2006. Reclamantul susține că sursa finanțării a constituit-o vînzarea apartamentului soției pentru suma de 25 000 lei, conform Contractului de vînzare-cumpărare din 04 februarie 2005, bani care au fost investiți integral în construcție. Cu toate acestea, investirea resurselor financiare proprii nu poate genera automat un drept de proprietate asupra unei construcții edificate cu încălcarea normelor imperative de drept.

Cadrul legal aplicabil stabilește cerințe clare și imperative pentru edificarea construcțiilor. Potrivit art. 28 din Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcție nr. 163 din 09 iulie 2010, construcțiile executate în lipsa certificatului de urbanism pentru proiectare, a documentației de proiect și autorizației de construire se consideră construcții neautorizate. Art. 41 din Legea privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului nr. 335 din 17 mai 1996 prevede că amplasarea și proiectarea construcțiilor și amenajărilor se autorizează prin certificatul de urbanism, iar executarea lor prin autorizația de construire, acte care se eliberează de către administrația publică locală conform art. 42 alin. 1 din aceeași lege.

Mai mult, conform art. 18 alin. 1 din Legea privind calitatea în construcții nr. 721 din 02 februarie 1996, recepția construcțiilor este obligatorie și constituie certificarea realizării acestora pe baza examinării lor nemijlocite, în conformitate cu documentația de proiect și execuție. Procedura de recepție, reglementată prin Regulamentul de recepție a construcțiilor și instalațiilor aferente aprobat prin Hotărîrea Guvernului nr. 285 din 23 mai 1996, modificat prin Hotărîrea Guvernului nr. 318 din 23 mai 2017, prevede că recepția constituie o componentă a sistemului calității în construcții și reprezintă actul prin care comisia de recepție declară că acceptă și preia lucrarea. Comisiile de recepție includ reprezentantul investitorului, reprezentantul administrației publice locale, specialiști din domeniu, aceștia avînd rolul de a verifica respectarea tuturor normelor tehnice și de siguranță.

Instanța reține că practica judiciară constantă a stabilit limite clare privind competența instanțelor în astfel de situații. Pct. 6 al Hotărîrii Plenului CSJ nr.2 din 27 martie 2006 cu privire la aplicarea unor dispoziții ale Codului civil și ale altor acte normative referitoare la dreptul de proprietate privată asupra imobilelor stabilește că la soluționarea litigiului asupra imobilului apărut înainte de finalizarea construirii și înregistrării lui, instanța judecătorească nu va putea să recunoască dreptul de proprietate asupra imobilului respectiv, ci numai asupra materialelor de construcție din care este alcătuit imobilul, cu posibilitatea ulterioară a proprietarului materialelor și al autorizației de construcție de a continua construirea și a înregistra dreptul de proprietate pe cale administrativă. Această interpretare protejează integritatea sistemului de autorizare a construcțiilor și previne legitimarea judiciară a încălcărilor normelor urbanistice.

De asemenea, conform pct. 19 al Hotărîrii Plenului CSJ nr. 4 din 07 iulie 2008 cu privire la constatarea faptelor care au valoare juridică, instanțele judecătorești constată posesiunea, folosința și dispoziția unui bun imobil în drept de proprietate numai în cazul în care petiţionarul a avut un document care confirmă dreptul de posesiune asupra acestui imobil, însă actul este pierdut și restabilirea lui este imposibilă. Or, în speță, reclamantul nu a avut niciodată un document care să-i confirme dreptul asupra construcției, aceasta fiind edificată din propria inițiativă fără acte permisive. Principiul că nimeni nu poate invoca propria sa culpă pentru a obține un avantaj juridic - se aplică pe deplin în această situație.

Referitor la invocarea testamentelor și acordului verbal al părinților, instanța constată că acestea nu pot substitui cerințele legale imperative privind autorizarea construcțiilor. Testamentul din 11.04.2006 invocat de reclamant a fost ulterior revocat, iar părinții, în exercițiul deplin al drepturilor lor de proprietate, au transmis drepturile asupra imobilului către pîrîta Bîrsan Svetlana prin Contractul de donație din 27 iulie 2011 privind cota de 9/54 și prin Contractul de înstrăinare a imobilului cu condiția întreținerii pe viață din 27 septembrie 2011 privind cota de 17/54. Aceste acte juridice nu au fost anulate și își produc pe deplin efectele juridice, reprezentînd manifestarea liberă a voinței părinților reclamantului.

Instanța notează că tentativele repetate de soluționare amiabilă a litigiului au eșuat din cauza poziționii inflexibile a reclamantului. Deși pîrîții au manifestat disponibilitate pentru o compensație bănească, acceptînd în principiu suma propusă, reclamantul a condiționat orice înțelegere de rezolvarea unor dispute colaterale privind cotele și spațiile aparținînd intervenientului accesoriu Graur Galina. Această abordare demonstrează că reclamantul urmărește nu atît regularizarea situației construcției sale, cît obținerea unor avantaje în contextul mai larg al disputelor familiale privind proprietatea. Refuzul său de a accepta o soluție rezonabilă confirmă caracterul neîntemeiat al pretențiilor sale și lipsa bunei-credințe în abordarea litigiului.

În ceea ce privește cererea reconvențională privind demolarea construcției, instanța constată că deși construcția este neautorizată, simpla existență a unei construcții neautorizate nu justifică automat dispunerea demolării. Conform art. 379 alin. (1) și (2) Cod civil, proprietarul unui teren poate cere interzicerea ridicării sau a exploatării unor construcții, instalații sau plantații, despre care se poate afirma cu certitudine că prezența și utilizarea lor atentează în mod inadmisibil asupra terenului său. Pentru construcțiile deja edificate, chiar dacă acestea nu respectă distanța legală față de hotarul dintre terenuri, proprietarul poate cere demolarea lor numai dacă efectul inadmisibil asupra terenului său s-a produs în mod evident.

Expertiza tehnică efectuată de expertul judiciar Achimov Anatolie a stabilit aspecte esențiale pentru soluționarea cererii reconvenționale. Expertul a confirmat că anexa reprezintă o construcție capitală cu durată îndelungată de exploatare, avînd un grad de finisare de 81,80%, ceea ce demonstrează că lucrările sunt substanțial executate. Deși construcția prezintă o stare tehnică nesatisfăcătoare cu defecte care au impact negativ asupra structurii de rezistență, expertul a concluzionat că aceasta poate fi exploatată

conform destinației în siguranță și nu creează impedimente pentru exploatarea corespunzător destinației.

Aspectul important stabilit de expertiză este că demolarea totală sau parțială a elementelor constructive ale anexei nu poate fi realizată deoarece în urma demarării lucrărilor de construcție s-a format o legătură comună din punct de vedere constructiv cu construcția de bază. Expertul a avertizat că executarea lucrărilor de demolare ar duce la deteriorarea, distrugerea sau degradarea atît a construcțiilor anexate cît și a bunului imobil construcție de bază, ceea ce ar constitui un impact negativ asupra structurilor de rezistență ale construcțiilor principale. Această concluzie tehnică face ca demolarea să fie nu doar disproporționată, ci și contraproductivă, putînd cauza prejudicii mai mari decît menținerea status quo-ului.

Instanța mai constată că între părți există o situație juridică complexă rezultată din relațiile de familie deteriorate și disputele succesive asupra imobilului. Evacuarea reclamantului a fost deja dispusă prin Hotărîrea Judecătoriei Chișinău sediul Ciocana din 6 iunie 2017, care a dispus înlăturarea obstacolelor în folosința dreptului la proprietate cu evacuarea lui Pleșca Valeriu și a membrilor familiei sale din imobilul situat în str. ***** *****. Această evacuare a fost executată conform Procesului-verbal din 18 aprilie 2018. Prin urmare, pîrîții și-au realizat deja dreptul de a-și exercita nestingherit atributele proprietății asupra construcțiilor care le aparțin.

Situația juridică a construcției neautorizate nu poate fi regularizată pe cale judiciară în absența respectării procedurilor administrative prevăzute de lege. Instanța nu poate substitui autorităților administrative competente în aprecierea îndeplinirii condițiilor tehnice, urbanistice și de siguranță necesare pentru legalizarea construcției. Consiliul Municipal Chișinău, prin reprezentantul său, a arătat clar că instanța nu poate legaliza și constata faptul aflării în posesie a construcțiilor ilegale, deoarece aceasta ar constitui o substituire a instanței de judecată în aprecierea unor aspecte ce țin de interesul public, respectiv asigurarea calității în construcții și corespunderea imobilului cu cerințele de exploatare.

În baza art. 117 și art. 118 Cod de procedură civilă, fiecare parte are sarcina de a dovedi circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor și obiecțiilor sale. Reclamantul nu a demonstrat posibilitatea legalizării construcției conform cadrului legal în vigoare și nici nu a prezentat dovezi că ar fi inițiat procedurile administrative necesare pentru obținerea autorizațiilor post-factum. Simpla invocare a investițiilor efectuate, oricît de substanțiale ar fi acestea, și a bunei-credințe inițiale nu poate genera un drept de proprietate asupra unei construcții neautorizate edificate pe teren municipal.

Referitor la principiul îmbogățirii nejustificate invocat de reclamant, instanța constată că prevederile art. 1398 Cod civil privind îmbogățirea nejustificată nu pot fi aplicate pentru a legitima o construcție ilegală. Reclamantul a edificat construcția cunoscînd lipsa autorizațiilor necesare, asumîndu-și riscul nerecunoașterii dreptului de proprietate. Mai mult, acesta a fost sancționat contravențional încă din 2006, moment din care nu mai putea invoca buna-credință privind legalitatea construcției.

Pe de altă parte, pîrîții nu au demonstrat că prezența construcției atentează în mod inadmisibil asupra drepturilor lor de proprietate într-o măsură care să justifice demolarea.

Expertiza a stabilit că, deși construcția prezintă deficiențe tehnice, aceasta poate fi exploatată în siguranță și nu prezintă pericol iminent pentru construcțiile învecinate. Afirmațiile pîrîților privind blocarea accesului și imposibilitatea întreținerii proprietății nu au fost confirmate de constatările expertului, care a descris în detaliu configurația terenului și a construcțiilor fără a identifica asemenea impedimente insurmontabile.

În aceste condiții, niciuna dintre părți nu a făcut dovada îndeplinirii condițiilor legale pentru admiterea pretențiilor formulate. Reclamantul nu poate dobîndi pe cale judiciară un drept de proprietate asupra unei construcții neautorizate edificate pe teren municipal, iar pîrîții nu au demonstrat necesitatea și proporționalitatea demolării în condițiile în care construcția nu prezintă pericol și demolarea ar cauza prejudicii mai mari construcției principale.

Referitor la cheltuielile de judecată, ținînd cont de respingerea ambelor cereri - atît a cererii principale cît și a cererii reconvenționale - instanța constată că fiecare parte urmează să suporte propriile cheltuieli de judecată, în conformitate cu principiul stabilit de art. 94 Cod de procedură civilă conform căruia partea care pierde procesul suportă cheltuielile, aplicat corespunzător situației în care ambele părți au pierdut procesul în privința pretențiilor formulate.

Prin urmare, în baza celor constatate, avînd în vedere că reclamantul nu poate dobîndi dreptul de proprietate asupra unei construcții neautorizate pe cale judiciară, procedura legală impunînd parcurgerea căii administrative pentru legalizare și înregistrare, iar pîrîții nu au demonstrat îndeplinirea condițiilor prevăzute de lege pentru dispunerea demolării, în special existența unui efect inadmisibil evident asupra proprietății lor și proporționalitatea măsurii solicitate raportat la prejudiciile ce ar fi cauzate prin demolare, instanța consideră necesară respingerea ambelor cereri ca neîntemeiate.

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

h o t ă r ă ș t e

Se respinge ca neîntemeiată cererea de chemare în judecată depusă de Pleșca Valeriu, împotriva Svetlanei Bîrsan, Bodiu Ludmila și Bîrsan Victor, intervenienți accesorii Consiliul mun. Chișinău și Graur Galina privind dobîndirea dreptului de proprietate asupra construcției, obligarea de a nu crea obstacole în folosirea bunului și înregistrarea imobilului.

Se respinge ca neîntemeiată cererea reconvențională înaintată de Svetlana Bîrsan către Pleșca Valeriu, intervenient accesoriu Consiliul mun. Chișinău și Graur Galina privind dispunerea demolării construcției și încasarea cheltuielilor de judecat.

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

Președintele ședinței,
Judecător **Igor**

Pulbere

Notă: În conformitate cu art. 236 alin. (7) Cod de procedură civilă, potrivit prevederilor p. 1.3 din Dispoziția nr. 23 din 05 aprilie 2024 cu privire la delegarea împuternicirilor vicepreședintelor Judecătoriei Chișinău, în legătură cu faptul că, judecătorul Igor Pulbere este în imposibilitatea obiectivă de a semna hotărîrea motivată, textul integral al hotărîrii este semnat de vicepreședinte interimar al Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) Dan Sîrbu.

Vicepreședinte interimar
al Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) **Dan Sîrbu**