Dosar nr. 2-337/2025; 2-24109013-48-2-27092024

H O T Ă R Â R E
În numele Legii

07 noiembrie 2025 or. Călărași

Judecătoria Strășeni, sediul Călărași
Instanţa compusă din:
Preşedinte de şedinţă, judecător Valeriu ARHIP
Grefier Veronica GAVRILIȚA

Cu participarea:
Reprezentantului reclamantului, avocat Jian Vladislav
Pîrîtului, Olari Constantin

În lipsa:
Reclamantei, Bălănescu Svetlana
Intervenienților accesorii, Scurtu Nicolae, Scurtu Elena, Ojog Diana

Judecând în sediul instanței, în ședință publică, în procedură contencioasă, cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată a lui Bălănescu Svetlana către Olari Constantin, intervenienților accesorii, Scurtu Nicolae, Scurtu Elena, Ojog Diana, privind apărarea dreptului de proprietate, obligarea la demolarea construcției neautorizate, încasarea prejudiciului moral și a cheltuielilor de judecată,

A constatat:

Pretențiile reclamantei:

La data de 26.09.2024 Bălănescu Svetlana a depus la Judecătoria Strășeni, sediul Călărași cerere de chemare în judecată către Olari Constantin, intervenienților accesorii, Scurtu Nicolae, Scurtu Elena, Ojog Diana, privind apărarea dreptului de proprietate, obligarea la demolarea construcției neautorizate, încasarea prejudiciului moral și a cheltuielilor de judecată.

În motivarea cererii menționează reclamanta că are în proprietate apartament la sol nr. 2, cu numărul cadastral 2501208.158.01.002, situat în or. Călăraşi, str. 1 Mai, nr. 5, apartamentul are curte comună, în care mai sunt amplasate două apartamente la sol - nr. 1 şi nr. 3, ultimul apartament aparţinîndu-i pîrîtului Olari Constantin.

Pîrîtul Olari Constantin a început a ridicat o construcţie capitală din blocuri de fortan, neacoperită, instalată inclusiv din peretele blocului de la nivel (apartamentului nr. 3) cu suprafaţa de 2,35 m x 2,35 m, având o suprafaţa de 5 m.p. Această construcţie este amplasată exact în calea de acces de la poartă către intrarea în apartamentul lui Bălănescu Svetlana, îngrădindu-i total accesul la apartament.

În legătură cu acest caz, la 15.04.2024 reclamanta Bălănescu Svetlana a depus o plângere la primăria or. Călăraşi. Prin scrisoarea nr. 02/1i-593 din 24.04.2024 Primăria or. Călăraşi i-a solicitat lui Olari Constantin să sisteze lucrările de construcţie şi să demoleze construcţia neautorizate, din cont propriu.

Prin scrisoarea nr. 02/1 i-685 din 14.05.2024 Bălănescu Svetlana fost informaţi că Olari Constantin la data de 24.04.2024 a fost preavizat repetat de a sista lucrările de construcţie şi

demolarea construcţiei pe cont propriu.

La data de 15.08.2024 reclamanta Bălănescu Svetlana iarăși a depus cerere la primăria or. Călăraşi prin care a solicitat formarea unei comisii din specialiştii primăriei care să examineze la faţa locului cazul privind construcţia neautorizată efectuată de Olari Constantin în curtea comună situată în or. Călăraşi, str. 1 Mai, nr. 5, luarea măsurilor prevăzute de legislaţia în vigoare în legătură cu construcţia neautorizată începută de Olari Constantin în curtea comună situată în or. Călăraşi, str. 1 Mai, 5, prin care se îngrădeşte accesul la imobilul ce aparţine lui Bălănescu Svetlana, cu interzicerea efectuării acestei construcţii si demolarea ei.

La data de 26.08.2024 comisia formată din specialiştii Primăriei or. Călăraşi în componenţa: Marian Florea, agent constatator; Ion Burungiu, arhitect-şef; Nicolae Chitoroagă, jurist; având drept scop examinarea unei construcţii care limitează accesul vecinilor, precum şi analiza acţiunilor din partea cet. Olari Constantin, au constatat că intrarea la apartamentul reclamantei Bălănescu Svetlana are loc numai prin preajma apartamentului lui Olari Constantin. La fel a fost identificată o construcţie capitală, din blocuri de fortan, neacoperită, instalată inclusiv din peretele blocului de la nivel (apartamentul nr. 3). A fost identificată o construcţie din lemn, utilizată de pîrîtul Olari Constantin în calitate de grup sanitar - WC, care se află între construcţia din fortan şi gardul vecinului, fapt ce stopează e accesul spre apartamentul nr. 2, și accesul spre apartamentul nr. 2 se poate face doar prin WC.

Este cert faptul că afectarea inadmisibilă creată prin construcţia ridicată de pîrîtul Olari Constantin s-a produs în mod evident, deoarece această construcţie a stopat în totalitate unica cale de acces spre apartamentul nr. 2 care aparţine cu drept de proprietate reclamantei Bălănescu Svetlana, astfel că accesul spre apartament are loc printr-un veceu din lemn, care aparţine tot pîrîtului Olari Constantin.

La fel, conform art. 585 alin. (1) şi (2) Cod Civil al RM dacă dreptul proprietarului este tulburat în alt mod decît prin uzurpare sau privare de posesie, proprietarul este în drept să ceară instanţei 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. Instanţa de judecată poate să dispună apărarea proprietarului, în funcţie de circumstanţe, prin interzicerea tulburării iminente, interzicerea tulburării curente, precum şi înlăturarea consecinţelor tulburării din trecut.

Solicită reclamanta:

-Obligarea pîrîtului Olari Constantin să demoleze construcţia capitală neautorizată din blocuri de fortan, cu suprafaţa de 2,35 m x 2,35 m situată în curtea comună din or. Călăraşi, str. 1 Mai, 5 (numărul cadastral 2501208158), să restabilească calea de acces la apartamentul nr. 2 situat pe aceeaşi adresă ce aparţine reclamantei Bălănescu Svetlana, cît şi să înceteze tulburarea dreptului de proprietate al reclamantei Bălănescu Svetlana.

Încasarea de la pîrîtul Olari Constantin în beneficiul reclamantei Bălănescu Svetlana a despăgubirilor pentru prejudiciul moral cauzat în sumă de 10 000 (zece mii) lei.

Încasarea de la pîrîtul Olari Constantin în beneficiul reclamantei Bălănescu Svetlana a cheltuielilor de judecată compuse din plata taxei de stat, a taxei de timbru şi a cheltuielilor de asistenţă juridică, cuantumul cărora va fi concretizat pe parcursul judecării cauzei.

Explicațiile participanților la proces în ședință de jduecată

Reclamanta Bălănescu Svetlana, citată legal în ședință de judecată nu s-a prezentat fiind reprezentată de avocatul împuternicit Jian Vladislav.

Pîrîtul Olari Constantin, în ședință de judecată a solicitat respingerea cererii ca

neîntemeiată. A menționat că nu are acte de autorizare a construcției, însă urmează să le perfecteze.

Reprezentantul reclamantei, avocatul Jian Veaceslav a solicitat admiterea acțiunii pe motivele indicate.

Circumstanțele constatate și soluția instanței:

Examinând materialele dosarului și înscrisurile probatorii administrate, verificând temeinicia argumentelor expuse în cererea de chemare în judecată, audiind explicațiile participanților la proces, instanța de judecată, instanța conchide că cererea de chemare în judecată depusă de Bălănescu Svetlana către Olari Constantin, intervenienților accesorii, Scurtu Nicolae, Scurtu Elena, Ojog Diana, privind apărarea dreptului de proprietate, obligarea la demolarea construcției neautorizate, încasarea prejudiciului moral și a cheltuielilor de judecată, este întemeiată și urmează a fi admisă integral, reieșind din următoarele considerente:

În conformitate cu art. 118 CPC, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor şi obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel.

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

Cu privire la pretenția privind demolarea construcției

Prin Contractul de donație a bunului Imobil din 29 aprilie 2019 (f.d.9) se confirmă că Gîrlea Teodor a donat lui Bălănescu Svetlana încăperea locativă - apartament la sol nr. 2 cu nr. cadastral 2501208.158.01.002 cu suprafața totală de 53, 9 m.p., situat pe strada 1 Mai nr. 5.

Prin Certificatului eliberat de IP ”Cadastrul Bunurilor Imobile” la 23.09.2024 se confirmă că bunul imobil, încăpere, cu nr. cadastral 2501208.158.01.002, mod de folosință - locativă situat în or. Călărași, str. 1 Mai 5, ap.2 cu suprafața de 53,9 m.p. aparține cu drept de proprietate lui Bălănescu Svetlana.

Bunul imobil sus indicat este situat în construcția cu nr. cadastral 2501208.158.01, amplasată pe terenul cu nr. cadastral 2501208.158 situate în or. Călărași, str. 1 Mai 5.

Construcția cu nr. 2501208.158.01 incorporează 3 încăperi locative dintre care una aparține reclamantei, încăperea locativă cu nr. cadastral 2501208.158.01.001 aparține lui Scurtu Nicolae, fapt confirmat prin Extrasul din Registrului Imobil eliberat la 12.08.2025 (f.d.78), iar încăperea locativă cu nr. cadastral 2501208.158.01.003 aparține lui Olari Constantin circumstanțe confirmate prin Extrasul din Registrului Imobil eliberat la 12.08.2025 (f.d.79).

Referitor la dreptul de proprietate asupra terenului pentru construcții cu numărul cadastral 2501208.158 instanța constată că potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile eliberat la 22.01.2025 (f.d.39), potrivit căruia lui Scurtu Nicolae î-i aparține ½ cotă parte din teren, iar lui Olari Elena și Olari Constantin cîte ¼ cote părți.

În privința proprietarei actuale a încăperii de locuit cu nr. cadastral 2501208.158.01.002, precum și proprietarilor anteriori ai acestui imobil nu e înregistrat careva drept asupra terenului cu nr. cadastral 2501208.158, însă Bălănescu Svetlana revendică dreptul asupra unei părți din acest teren, în prezent pe rol la Judecătoria Strășeni, sediul central fiind o acțiune prin care aceasta contestă Decizia Primăriei Călărași nr. 11 din 29.01.2002 în partea în care terenul cu nr. cadastral 2501208.158 a fost transmis în proprietate doar lui Scurtu Nicolae și Olari Elena și solicită recunoașterea dreptului acesteia în privința la 1/3 din terenul indicat.

Potrivit afirmațiilor reclamantei, Olari Constantin a construit din blocuri de fortan o construcție capitală, neacoperită, instalată inclusiv din peretele blocului de la nivel (apartamentul nr. 3) cu suprafața de 2,35x2,35 m, avînd o suprafață de 5 m.p. Costrucția e amplasată exact în calea de acces de la poartă către apartamentul lui Bălănescu Svetlama, căreia î-i îngrădește total accesul la apartament.

Instanța menționează că afirmațiile reclamantei se confirmă integral prin probele administrate la caz.

Astfel prin actul de constatare nr. 35 din 26 august 2024 întocmit de Primăria or. Călărași și planșele foto anexe, s-a stabilit că construcția capitală din blocuri de fortan, neacoperită, ce aparține lui Olari Constantin, instalată inclusiv din peretele blocului de la nivel (apartamentul 3) și construcția de lemn, utilizată de Olari Constantin, în calitate de grup sanitar –WC, care se află între construcția din fortan și gardul vecinului, fapt ce stopează în totalitate accesul spre apartamentul nr. 2, ori accesul spre apartamentul nr. 2- este doar prin WC.

Prin scrisoarea cu nr. 02/li-593 din 24.04.2024 Primăria orașului Călărași, i-a solicitat lui Olari Constantin să sisteze efectuarea lucrărilor și să înceapă procesul de demolare a construcției neautorizate pe cont propriu. Totodată Olari Constantin a fost avertizat că acțiunile sale se încadrează în componența de contravenție prevăzută de art. 179 Cod contravențional- Construcții neutorizate și intervenții neutorizate la construcțiile existente.

Fiind prezent în ședință de judecată pîrîtul Olari Constantin nu a negat faptul ridicării construcției și faptul că aceasta îngrădește calea de acces a lui Bălănescu Svetlana către apartamentul său, la fel a comunicat că nu deține autorizație de construcție, însă a afirmat că pe locul unde a fost ridicată construcția, anterior a fost o străduță, însă a fost închis accesul. În confirmarea poziției sale pârâtul a prezentat în ședință de judecată planșe foto ce reflectă o portiță închisă înconjurată la sol de vegetație ce indică asupra faptului că calea de acces prin acea portiță nu e folosită de mai mult timp.

Referitor la legalitatea acțiunilor lui Olari Constantin, instanța menționează că potrivit art. 12 al Legii nr. 163 din 09.07.2010 privind autorizarea executării lucrărilor
de construcţie (în vigoare la data ridicării construcției) Autorizaţia de construire (anexa nr.3) se emite de către primarul unităţii administrativ-teritoriale în baza cererii proprietarului, în baza cererii deținătorului dreptului de superficie asupra terenului, cu acordul scris al proprietarului terenului, iar în cazul reţelelor inginereşti şi de comunicaţii electronice şi al elementelor de infrastructură asociată acestor reţele – în baza cererii investitorului/beneficiarului.

Potrivit lit. a) a aceluiași articol: La cerere se anexează acordul autentificat notarial al coproprietarilor de imobil/teren ale căror interese pot fi afectate nemijlocit în procesul executării lucrărilor de construcție și în perioada exploatării obiectului construit.

Respectiv pentru efectuarea oricăror lucrări de construcție pe terenul cu nr. cadastral 2501208.158 urma a se obține acordul proprietarilor imobilelor cu nr. cadastral 2501208.158.01.001, Scurtu Nicolae și 2501208.158.01.002, Bălănescu Svetlana, care locuiesc în imobilul amplasat pe acel teren și ale căror interese sunt evident afectate prin ridicarea oricărei construcții pe terenul cu nr. cadastral 2501208.158.

La caz construcția a fost ridicată în mod samovolnic, fără autorizație corespunzătoare și contrar somației Primăriei Călărași de a înceta lucrările de construcție și a demola cele deja construite.

Sub alt aspect instanța menționează că în temeiul art. 585 al.(1) Cod civil: *Dacă dreptul proprietarului este tulburat în alt mod decât prin uzurpare sau privare de posesie, proprietarul este în drept să ceară instanţei să fie apărat.*

Cu certitudine lui Bălănescu Svetlana prin ridicarea construcției neautorizate i-a fost tulburat dreptul de proprietate în privința apartamentului cu nr. cadastral 2501208.158.01.002 prin limitarea accesului acesteia la imobil.

Ce ține de afirmațiile pîrîtului precum că construcția este amplasată pe o străduță la care accesul a fost închis instanța menționează că acestea sunt irelevante și nu afectează concluzia privind ilegalitatea construcției și obstacolele pe care acestea le crează. Mai mult pîrîtul nu a indicat în ce temei a acaparat "străduța" și a limitat accesul pe eceasta.

Concluzionând instanța menționează că construcția pe terenul pentru construcții 2501208.158, invocată de pîrîtă ce aparține lui Olari Constantin este neautorizată și totodată crează obstacole spre accesul în apartamentul 2501208.158.01.002, Bălănescu Svetlana, tulburând exercitarea dreptului de proprietate asupra acestuia.

În temeiul art. 585 al.(2) Cod civil*: Instanţa de judecată poate să dispună apărarea proprietarului, în funcţie de circumstanţe, prin interzicerea tulburării iminente, interzicerea tulburării curente, precum şi înlăturarea consecinţelor tulburării din trecut.*

Astfel în vederea apărării exercitării dreptului de proprietate a lui Bălănescu Svetlana asupra apartamentului cu nr. cadastral 2501208.158.01.002 și înlăturării obstacolelor spre accesul la imobilul indicat, instanța î-l va obliga pe Olari Constantin, să demoleze construcția neautorizată din fortan cu suprafața de 2,35m x 2,35m, situată în curtea comună din or. Călărași, str. 1 Mai, nr. 5 (nr. cadastral 2501208.158).

Cu privire la pretențiile privind încasarea prejudiciului moral

Ce ține de pretențiile reclamantei privind încasarea prejudiciului moral instanța constată că aceasta este întemeiată și urmează a fi admisă din următoarele considerente.

În sensul art. 585 Cod civil. *Dacă dreptul proprietarului este tulburat în alt mod decît prin uzurpare sau privare de posesie, proprietaru poate cere, de asemenea, despăgubiri pentru prejudiciul cauzat.*

Potrivit art. 19 al.(1, 3) Cod penal: În condiţiile legii, persoana lezată într-un drept al ei sau într-un interes recunoscut de lege poate cere repararea integrală a prejudiciului patrimonial şi nepatrimonial cauzat astfel. Se consideră prejudiciu nepatrimonial (prejudiciu moral) suferinţele fizice şi psihice, precum şi diminuarea calităţii vieţii.

Instanța constată că la caz pârâtul a refuzat ostentativ în demolarea construcției neautorizate ignorând somațiile pârâtei și a Primăriei or. Călărași. Prin refuzul și insistențele pârâtului, lui Bălănescu Svetlana i-a fost limitat accesul la propria locuință, prin ce evident i-a fost cauzate suferințe psihice.

Cuantumul prejudiciului moral suferit evaluat de reclamantă la suma de 10 000 lei, instanța î-l apreciază ca fiind rezonabil reieșind din durata încălcării dreptului de proprietate al acesteia și natura acțiunilor (inacțiunilor) reclamantului.

Astfel instanța va dispune încasarea de la Olari Constantin, în beneficiul lui Bălănescu Svetlana, a sumei de 10 000 (zece mii) lei cu titlu de prejudiciu moral.

Cu privire la cererea privind încasarea cheltuielilor de judecată.

La acest capitol instanța reține prevederile art. 82 CPC, în temeiul cărora cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat, taxa de timbru şi cheltuielile de judecare a cauzei.

În conformitate cu prevederile art. 94 alin.(1) CPC, Instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cererea părții care a avut câștig de cauză, cheltuielile de judecată.

În acest context, având în vedere faptul că, prin Bonul de plată din 18 septembrie 2024 se confirmă faptul că reclamantul la depunerea prezentei cereri de chemare în judecată a achitat taxa de timbru în mărime de 200 lei (f.d.6) și prin Nota de plată din aceiași dată (f.d.8) taxa de stat în cuantum de 250 lei, instanța de judecată ajunge la concluzia să compenseze cheltuielile reclamantului de plată a taxei de timbru și de stat din contul pârâtului în calitate de parte care a pierdut procesul.

În ceea ce privește cererea reclamantului privind încasarea sumei de 5000 lei cu titlu de cheltuieli de asistență juridică, instanța de judecată reține că, în temeiul art. 96 (1) și (1/1) CPC, instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să compenseze părţii care a avut cîştig de cauză cheltuielile ei de asistenţă juridică, în măsura în care acestea au fost reale, necesare şi rezonabile. Cheltuielile menţionate la alin. (1) se *compensează părţii care a avut cîştig de cauză dacă aceasta a fost reprezentată în judecată de un avocat.*

Instanța reține că reclamantul a fost reprezentat în proces de către un avocat ales, în temeiul mandatului MA 1969541 (f. d. 1). Pentru serviciile avocatului reclamanta a suportat cheltuieli în cuantum de 5000 lei, fapt confirmat prin bonul de plată Seria DAA Nr. 57946942.

Luând în considerație natura juridică și complexitatea cauzei examinate, de volumul asistenței juridice prestate de, instanța de judecată ajunge la concluzia să încaseze din contul lui Olari Constantin, în beneficiul lui Bălănescu Svetlana cheltuielile de judecată compuse din suma de 250 lei cu titlu de taxă de stat, suma de 200 lei cu titlu de taxă de timbru și suma de 5000 lei cu titlu de cheltuieli de asistență juridică, astfel,

în conformitate cu art. 585, 588 Cod civil, art. 238-241 din Codul de procedură civilă instanța de judecată,

H O T Ă R Ă Ş T E :

Se admite integral cererea de chemare în judecată.

Se obligă Olari Constantin, ***** să demoleze construcția neautorizată din fortan cu suprafața de 2,35m x 2,35m, situată în curtea comună din or. Călărași, str. 1 Mai, nr. 5 (nr. cadastral 2501208.158).

Se încasează de la Olari Constantin, ***** în beneficiul lui Bălănescu Svetlana, ***** suma de 10 000 (zece mii) lei cu titlu de prejudiciu moral.

Se încasează de la la Olari Constantin, ***** în beneficiul lui Bălănescu Svetlana, ***** cheltuielile de judecată compuse din suma de 250 (două sute cicizeci) lei cu titlu de taxă de stat, suma de 200 (două sute) lei cu titlu de taxă de timbru și suma de 5000 (cinci mii) lei cu titlu de cheltuieli de asistență juridică.

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

Preşedintele şedinţei,
Judecător **Valeriu ARHIP**