Dosarul nr. 2-22222/2023

JUDECĂTORIA CHIŞINĂU
SEDIUL CENTRU

H O T Ă R Â R E
în numele Legii

Dispozitivul hotărârii pronunţat public
la data de 12 martie 2026 *municipiul Chişinău*

Judecătoria Chişinău, sediul Centru
Instanţa compusă din:
Preşedintele şedinţei, judecătorul *Eugenia Culinca*
Grefier *Vanesa Malcic*

examinând în şedinţă de judecată publică cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de ***** către ***** cu privire la apărarea dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile, demolarea construcţiilor neautorizate şi compensarea cheltuielilor de judecată,

a c o n s t a t a t :

Argumentele participanţilor la proces.

În data de 1 noiembrie 2023, reclamantul ***** a depus în Judecătoria Chişinău, sediul Centru cerere de chemare în judecată împotriva lui ***** cu privire la apărarea dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile, demolarea construcţiilor neautorizate şi compensarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea acţiunii, reclamantul ***** a indicat că, a devenit proprietar al terenului pentru construcţii cu numărul cadastral *****, situat în comuna *****, municipiul Chişinău, în baza contractului de vânzare-cumpărare.

Totodată, reclamantul a menţionat că, dat fiind faptul că, între loturile vecine lipsea gardul şi a hotărât să-l construiască, însă la momentul procurării fizic pe teren nu erau stabilite concret care sunt hotarele lotului, s-a adresat la IP „Agenţia Servicii Publice” cu cerere, prin care a solicitat executarea lucrărilor cadastrale cu privire la modificarea hotarelor terenului prin stabilirea hotarelor terenului amplasat în municipiul Chişinău, comuna *****, cu numărul cadastral *****.

Astfel, reclamantul a arătat că, a fost întocmit Raportul lucrărilor cadastrale a bunului imobil amplasat în municipiul Chişinău, comuna *****, care include planul de încadrare în zonă, actul de stabilire a hotarelor terenului, act de constatare pe teren, planul geometric.

Urmare a măsurărilor efectuate şi reieşind din situaţia din teren, reclamantul a susţinut că, s-a stabilit cu certitudine că vecinul ***** a executat lucrările de construcţie a casei de locuit

particulare cu încălcarea normelor în construcţie, acaparând şi amplasând o parte considerabilă din imobil, inclusiv şi pe terenul ce nu îi aparţine, şi care de fapt îi aparţine reclamantului cu drept de proprietate privată.

În continuare, reclamantul a accentuat că, practic 1/4 din casa de locuit amplasată pe terenul său, la fel, a fost construită şi fântâna de acumulare şi ridicare a apelor uzate, cât şi parţial gardul din faţa casei.

Dat fiind faptul că la solicitările verbale de a soluţiona litigiul pe cale amiabilă pârâtul nu a reacţionat nici într-un mod, prin notificarea expediată la 10.05.2023, i-a solicitat înlăturarea, în termen de 15 zile, a obstacolelor în folosirea dreptului de proprietate privată asupra terenului pentru construcţie proprietate privată, prin:

- demolarea din cont propriu a părţii casei de locuit construită pe terenul pentru construcţii cu număr cadastral *****, situat în comuna *****, municipiul Chişinău, ce îi aparţine cu drept de proprietate;
- demontarea şi strămutarea din cont propriu a fântânei şi sistemului de canalizare a apelor uzate, amplasate pe terenul pentru construcţii cu număr cadastral *****, situat în comuna *****, municipiul Chişinău, ce îi aparţine cu drept de proprietate;
- demontarea şi strămutarea din cont propriu a gardului construit, amplasat pe terenul pentru construcţii cu număr cadastral *****, situat în comuna *****, municipiul Chişinău, ce îi aparţine cu drept de proprietate.

În acest sens, reclamantul a menţionat că, la aceasta nu a primit nici un răspuns, verbal pârâtul comunicându-i că dispune de actele necesare şi nu doreşte să comunice în viitor. Astfel, atestă reaua-credinţa a pârâtului, manifestată inclusiv prin eschivarea de a colabora şi răspunde pentru acţiunile sale, precum şi neglijenţa acestuia faţă de bunurile altor persoane.

Totodată, reclamantul a susţinut că, din cauza construcţiei necorespunzătoare a fântânii de canalizare şi sistemului de canalizare se emană un miros neplăcut, astfel este afectat modul obişnuit de trai pe teritoriul ce îi aparţine cu drept de proprietate.

La fel, reclamantul ***** a comunicat că până la adresarea în instanţa de judecată a adresat mai multe cereri organelor competente întru clarificarea situaţiei şi de a fi întreprinse măsurile prevăzute de lege pentru încetarea încălcării abuzive a dreptului său de proprietate, iar în final a primit mai multe răspunsuri pe care le-a anexat la cererea de chemare în judecată.

Reclamantul ***** a susţinut că în calitate de proprietar a bunului imobil este în drept să înainteze acţiune privind înlăturarea impedimentelor în folosirea dreptului de proprietate, prin demolarea construcţiei neautorizate şi gardului pe terenul proprietate a sa privată, precum şi demontarea fântânii şi sistemului de canalizare, dat fiind că aceste construcţii au fost construite ilegal şi atentează în mod inadmisibil asupra terenului.

Mai mult ca atât, reclamantul a menţionat că, din cauza construcţiei efectuate de către vecin pe teritoriul său şi refuzului acestuia de a remedia situaţia creată, este în imposibilitate de a-şi construi propria locuinţă, nu poate cel puţin să înceapă perfectarea actelor permisive în situaţia în care pe teren sunt alte construcţii construite neautorizate de către vecin.

Ca urmare, prin acţiunea depusă, reclamantul ***** a solicitat:

1. obligarea lui ***** de a demola din cont propriu partea casei de locuit construită pe terenul pentru construcţii, cu numărul cadastral *****, situat în comuna *****, municipiul Chişinău, ce-i aparţine cu drept de proprietate lui *****;

2. obligarea lui ***** de a demonta şi strămuta din cont propriu fântâna şi sistemul de canalizare a apelor uzate, amplasate pe terenui pentru construcţii cu numărul cadastral *****, situat în comuna *****, municipiul Chişinău, ce-i aparţine cu drept de proprietate lui *****;

3. obligarea lui ***** de a demonta şi strămuta din cont propriu gardul construit şi amplasat pe terenul pentru construcţii cu numărul cadastral *****, situat în comuna *****, municipiul Chişinău, ce îi aparţine cu drept de proprietate lui *****;

4. precum şi compensarea cheltuielilor de judecată.

În şedinţa de judecată din 10 noiembrie 2025, reprezentantul reclamantului – avocatul Ursu Vera a depus o cerere de concretizare a acţiunii. *(f.d. 147-148)*

În motivarea cererii s-a indicat că, la 27 martie 2024, de către executorul judecătoresc Nicolaescu Nicolae a fost realizată ieşirea la faţa locului, fiind întocmit procesul-verbal cu privire la constatarea faptelor şi stărilor de fapt, potrivit căruia se indică – pe terenul cu numărul cadastral ***** se află o parte din casa de locuit, iar cealaltă parte se află concomitent şi pe terenul vecin cu numărul cadastral *****. Întreaga construcţie are forma unei case de locuit cu două nivele asupra solului şi nu se regăsesc menţiuni a bazei de date IP Cadastrul Bunurilor Imobile de identificare.

Întrucât, la data depunerii acţiunii în instanţă, reclamantul nu dispunea de un act prin care să fie individualizate în mod precis dimensiunile construcţiei edificate de pârâtul ***** pe terenul său, precum şi suprafaţa exactă de teren ocupată prin gard, nu a fost posibilă determinarea obiectului litigiului în termeni clari şi concreţi; însă, prin procesul-verbal de constatare întocmit ulterior de executorul judecătoresc, au fost stabilite cu exactitate limitele depăşite şi porţiunea de teren afectată.

Astfel, în temeiul art. 60 din Codul de procedură civilă, reprezentantul reclamantului – avocatul Ursu Vera, în vederea concretizării pretenţiilor din acţiune a solicitat:

- A admite integral cererea de chemare în judecată depusă de ***** către ***** cu privire la apărarea dreptului de proprietate asupra imobilelor, demolarea construcţiilor neautorizate şi compensarea cheltuielilor de judecată, ca fiind întemeiată.

- A obliga pârâtul ***** să demoleze parţial a construcţia neautorizată – casa de locuit edificată pe terenul cu nr. cadastral *****, în partea în care aceasta depăşeşte limitele de proprietate şi este amplasată pe terenul cu nr. cadastral *****, proprietatea reclamantului, pe o suprafaţă de 10,50 m lungime şi 1,13 m lăţime, cu obligaţia de a readuce terenul la starea iniţială.

- A obliga pârâtul ***** să demoleze din cont propriu şi să strămute două fântâni/sisteme de canalizare a apelor uzate, amplasate pe terenul pentru construcţii cu numărul cadastral *****.

- A obliga pârâtul ***** să demoleze din cont propriu şi să strămute gardul/bordura construite pe terenul cu numărul cadastral *****, cu o lungime de 2.60 m.

- A încasa din contul lui ***** în beneficiul lui ***** cheltuielile de judecată, şi anume: taxa de stat în mărime de 300 lei, onorariul avocatului în mărime de 5000 lei şi serviciile executorului judecătoresc în cuantum de 5000 lei. În total suma de 10300 lei.

- A menţine măsurile asiguratorii aplicate prin încheierea din 25 martie 2024 până la rămânerea definitivă a hotărârii judecătoreşti.

În drept, reclamantul ***** şi-a întemeiat acţiunea pe prevederile articolelor 46 alin. (1), (2) şi (5) din Constituţia Republicii Moldova, articolelor 500, 501 şi 585 din Codul civil.

Poziţia pârâtului *****.

La 14 februarie 2024, avocatul Domniţa Pagoni, în interesele pârâtului ***** a depus referinţă asupra acţiunii înaintate de reclamantul *****, prin care a indicat că acţiunea este neîntemeiată, urmând a fi respinsă pentru următoarele argumente.

Reprezentantul pârâtului a indicat că, în baza titlului de autentificare dreptului deţinătorului de teren nr. ***** din 22 noiembrie 2002, ***** a dobândit cu drept de proprietate terenul pentru construcţii cu nr. cadastral *****, cu suprafaţa de 0,0947 ha, amplasat în municipiul Chişinău, comuna *****, strada ***** 22.

Totodată, avocatul Domniţa Pagoni a menţionat că prin contractul de vânzare-cumpărare nr. 9138 din 13 august 2013, ***** a vândut lui ***** terenul pentru construcţii cu nr. cadastral *****, cu suprafaţa de 0,0947 ha, amplasat în municipiul Chişinău, comuna *****, strada ***** 22.

În continuare, reprezentantul pârâtului a susţinut că, după dobândirea dreptului de proprietate asupra terenului pentru construcţii cu nr. cadastral *****, cu suprafaţa de 0,0947 ha, amplasat în municipiul Chişinău, comuna *****, strada ***** ***** ***** s-a adresat la autoritatea publică locală - Primăria comunei ***** cu cerere de eliberare a certificatului de urbanism pentru construcţia casei de locuit individuale.

Reprezentantul pârâtului a arătat că, la 28 februarie 2014, Primăria comunei ***** a eliberat lui ***** certificatul de urbanism nr. 03, prin care s-a certificat pentru terenul şi construcţiile situate în comuna *****, strada ***** 20, elaborarea documentaţiei de proiect pentru construcţia casei de locuit şi gard conform parametrilor indicaţi în planul geometric.

De asemenea, avocatul Domniţa Pagoni a indicat că, pe 3 iunie 2014, Primăria comunei ***** a eliberat lui ***** autorizaţia de constricţie nr. 06, prin care s-a autorizat executarea lucrărilor de construcţie - construcţia casei de locuit, pe terenul situat în *****, comuna *****, str. ***** 20, numărul fişei cadastrale *****, conform documentaţiei de proiect elaborată de S.R.L. „Migdarcon”. În baza documentaţiei de proiect şi a autorizaţiei de construire, ***** a edificat o casă de locuit individuală.

Reprezentantul pârâtului a comunicat că, prin contractul de vânzare-cumpărare nr. 1-11 din 6 august 2020, ***** a vândut ***** terenul pentru construcţii cu nr. cadastral *****, cu suprafaţa de 0,051 ha, amplasat în municipiul Chişinău, comuna *****, strada ***** 22.

Prin contractul de donaţie nr. 1-104 din 2 octombrie 2020, ***** şi Cazacu Maria au donat lui ***** terenul pentru construcţii cu suprafaţa totală de 0,051 ha, situat pe adresa *****, comuna *****, str. ********** nr. cadastral *****.

Reprezentantul pârâtului a susţinut că, potrivit înscrisurilor prezentate de reclamant se poate constata că, în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-1477 din 12 noiembrie 2021, ***** a cumpărat de la ***** lotul de teren pentru construcţii cu numărul cadastral *****, suprafaţa totală a căruia constituia 0,1395 ha, situat în comuna *****.

Totodată, avocatul Domniţa Pagoni a arătat că, pe 3 noiembrie 2021, specialistul funciar din cadrul Primăriei comunei *****, la cererea proprietarului ***** a întocmit un act de stabilire a hotarelor terenului cu numărul cadastral *****.

Iar, inginerul cadastral din cadrul Agenţiei Servicii Publice a întocmit act de constatare pe teren prin care a propus actualizarea planului geometric şi întocmirea actului de stabilire a terenului conform actelor de drept prezentate. Hotarele terenului au fost stabilite de către APL în conformitate cu art. 15 alin. (2) din Legea cadastrului bunurilor imobile. Astfel, urmare

identificării bunului imobil în teren, s-a constatat corespundere cu datele din cadastru, inclusiv suprafaţa terenului s-a modificat şi constituie 0,1400 ha.

Reprezentantul pârâtului a susţinut că, prin acţiunea depusă de ***** se pretinde că ***** a executat lucrările de construcţie a casei de locuit particulare, cu încălcarea normelor în construcţie, acaparând şi amplasând o parte considerabilă din imobil, inclusiv şi pe terenul ce nu îi aparţine, aproximativ 1/4 din casa de locuit fiind amplasată pe terenul ce-i aparţine cu drept de proprietate lui *****.

Analizând acţiunea depusă de *****, reprezentantul pârâtului a considerat că aceasta este o acţiune în revendicare, or, prin acţiune se pretinde revendicarea din posesia pretins ilegală a lui ***** a unei porţiuni de teren şi demolarea unor bunuri imobile.

Totodată, reprezentantul pârâtului a reiterat că acţiunea în revendicare este definită ca acea acţiune reală prin care reclamantul cere instanţei de judecată să i se recunoască dreptul de proprietate asupra unui bun determinat şi pe cale de consecinţă, să-l oblige pe pârât la redarea posesiei bunului de la posesorul neproprietar.

În condiţiile speţei, reprezentantul pârâtului a considerat că, acţiunea depusă de ***** este una neîntemeiată, aşa cum, nu au fost prezentate înscrisuri care să ateste că ***** ar fi executat lucrările de construcţie cu derogare de la documentaţia de proiect şi/sau de la hotarele terenului deţinut în proprietate.

A susţinut că, casa lui ***** a fost edificată în limitele hotarului terenului deţinut în proprietate, fapt confirmat de altfel şi prin răspunsul Agenţiei pentru Supraveghere Tehnică prezentat de reclamant, în conţinutul căruia se indică *inter alia* că obiectivul este amplasat la o distanţă de 3 m de la hotarul terenului privat cu numărul cadastral ***** (la moment proprietar *****).

Totodată, reprezentantul pârâtului a considerat că, afirmaţiile expuse de Agenţia pentru Supraveghere Tehnică potrivit cărora casa de locuit nu este amplasată conform documentaţiei de proiect, şi anume construcţia depăşeşte limita (hotarul) terenului cu nr. cadastral *****, fiind amplasată şi pe terenul cu nr. cadastral *****, sunt eronate şi lipsite de suport probatoriu, în condiţiile în care, la răspunsul prezentat de reclamant nu au fost anexate probe/înscrisuri care să confirme cele constatate de Agenţie.

Reprezentantul pârâtului a menţionat că, reclamantul ***** a anexat la acţiunea depusă un act de stabilire a hotarelor şi un act de constatare, însă, aceste acte au fost întocmite până în momentul în care ***** a dobândit dreptul de proprietate asupra terenului cu numărul cadastral *****. Or, din extrasul din Registrul bunurilor imobile rezultă că ***** a dobândit dreptul de proprietate asupra terenului cu numărul cadastral ***** pe 16 noiembrie 2021, pe când, actul de stabilirea hotarelor şi actul de constatare au fost întocmite pe 3 noiembrie 2021, adică anterior dobândirii dreptului de proprietate de către *****.

A precizat că, în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-1477 din 12 noiembrie 2021, ***** a cumpărat de la ***** lotul de teren pentru construcţii cu numărul cadastral *****, suprafaţa totală a căruia constituia 0,1395 ha, situat în comuna *****, însă, din actele anexate la acţiune putem constata că ulterior, suprafaţa acestui teren a fost majorată până la 0,1400 ha (a se vedea actul de constatare).

Totodată, reprezentantul pârâtului a susţinut că, faptul că casa de locuit este amplasată în totalitate pe terenul deţinut în proprietate de *****, se confirmă prin Raportul lucrărilor cadastrale ***** întocmit de Serviciul Cadastral Teritorial Chişinău pe 12 decembrie 2023.

Reprezentantul pârâtului a subliniat că, în momentul depunerii cererii de eliberare a certificatului de urbanism şi a autorizaţiei de construire, ***** a prezentat autorităţii publice locale planul geometric al terenului şi schema de încadrare a construcţiei pe acest teren, acte care atestă incontestabil că casa de locuit a fost construită în limitele hotarului terenului deţinut în proprietate de *****. La acel moment, inginerul cadastral din cadrul Primăriei comunei ***** s-a deplasat la faţa locului şi a stabilit hotarele terenului deţinut în proprietate de *****, totodată, stabilind că construcţia este amplasată la o distanţă de 3 m de terenul învecinat.

În continuare, reprezentantul pârâtului a considerat absolut neîntemeiat argumentul reclamantului potrivit căruia casa de locuit edificată pe terenul ce aparţine cu drept de proprietate lui *****, ar fi fost construită neautorizat, aşa cum, pentru executarea lucrărilor de construcţie, fostul proprietar al terenului – ***** a depus la autoritatea publică locală cerere de eliberare a certificatului de urbanism şi cerere de eliberare a autorizaţiei de construire, în baza cărora autoritatea a eliberat solicitantului documentaţia permisivă pentru executarea lucrărilor de construire.

Totodată, reprezentantul pârâtului a apreciat că pretinsele încălcări constatate de Agenţia pentru Supraveghere Tehnică la edificarea casei de locuit pe terenul ce aparţine cu drept de proprietate lui ***** sunt neîntemeiate, din motiv că, nu este clar în baza căror documente/materiale, Agenţia a formulat aceste constatări. Consideră că, pentru formularea unor concluzii atât de grave, Agenţia pentru Supraveghere Tehnică era obligată să iniţieze un control în teritoriu, să notifice toate părţile interesate despre acest control, reprezentantul Agenţiei fiind obligat să se deplaseze la faţa locului şi să examineze actele deţinute de proprietarul terenului şi actele deţinute de autoritatea publică locală, precum şi să verifice corectitudinea stabilirii hotarelor terenului deţinut în proprietate de *****.

De asemenea, reprezentantul pârâtului a susţinut că, din analiza răspunsului Agenţiei pentru Supraveghere Tehnică prezentat de *****, nu poate fi determinat care acte au fost examinate de această autoritate, cine a prezentat actele şi nici dacă reprezentantul autorităţii respective s-ar fi deplasat la faţa locului, pentru a examina situaţia pe teren.

Reprezentantul pârâtului a arătat că în răspunsul Agenţiei s-a invocat că certificatul de urbanism eliberat lui ***** nu corespunde prevederilor Legii privind autorizarea executării lucrărilor de construcţie, însă, o analiză sumară a certificatului de urbanism eliberat lui *****, permite a constata că în acest certificat au fost detaliat descris regimul terenului pe care se intenţiona edificarea unei construcţii.

Totodată, reprezentantul pârâtului a apreciat că răspunsul Agenţiei pentru Supraveghere Tehnică nu poate fi reţinut de instanţa de judecată ca o probă pertinentă, concludentă şi admisibilă, în condiţiile în care, Agenţia pentru Supraveghere Tehnică nu deţine competenţa de a stabili şi/sau verifica hotarele terenurilor, aceste competenţe fiind atribuite Agenţiei Servicii Publice, Serviciul Cadastral Teritorial Chişinău.

Astfel, reprezentantul pârâtului a susţinut că pretinsa depăşire a limitelor hotarului terenului deţinut în proprietate de *****, putea fi demonstrată strict printr-un Raport al lucrărilor cadastrale întocmit de Agenţia Servicii Publice, însă, Raportul prezentat de reclamant nu poate fi reţinut ca o probă, or, la data întocmirii acestuia - 3 noiembrie 2021, ***** nu deţinea cu drept de proprietate terenul cu numărul cadastral *****.

La fel, reprezentantul pârâtului a indicat că, la prezenta referinţă se anexează Raportul lucrărilor cadastrale nr. ***** din 12 decembrie 2023, prin care se confirmă că casa de locuit

edificată pe terenul cu numărul cadastral ***** - comuna *****, strada ***** 22, nu depăşeşte limitele hotarului.

Prin urmare, reprezentantul pârâtului a considerat că, pretenţia lui ***** cu privire la obligarea lui ***** de a demola din cont propriu partea casei de locuit construită pe terenul pentru construcţii, cu numărul cadastral *****, situat în municipiul Chişinău, comuna *****, ce-i aparţine cu drept de proprietate lui *****, este neîntemeiată şi urmează a fi respinsă.

Totodată, reprezentantul pârâtului a considerat absolut neîntemeiate şi lipsite de orice suport probatoriu pretenţiile lui ***** cu privire la obligarea lui ***** de a demonta şi strămuta din cont propriu fântâna şi sistemul de canalizare a apelor uzate, amplasate pe terenul pentru construcţii cu numărul cadastral *****, situat în comuna *****, municipiul Chişinău, ce-i aparţine cu drept de proprietate lui *****; obligarea lui ***** de a demonta şi strămuta din cont propriu gardul construit şi amplasat pe terenul pentru construcţii cu numărul cadastral *****, situat în municipiul Chişinău, comuna *****, ce-i aparţine cu drept de proprietate lui *****. Or, reclamantul nu a anexat la cererea de chemare în judecată nici un înscris care ar confirma că pe terenul deţinut de acesta în proprietate, ***** ar fi amplasat fântâna şi sistemul de canalizare, dar şi gardul de despărţire a gospodăriilor, expunând în textul acţiunii simple declaraţii şi aserţiuni neprobate.

În temeiul celor invocate, partea pârâtă a solicitat respingerea integrală a cererii de chemare în judecată depusă de ***** împotriva lui *****

Poziţia participanţilor la proces expusă în şedinţa de judecată.

În şedinţa de judecată, *reclamantul ***** şi reprezentantul acestuia – avocata Ursu Vera* a susţinut pe deplin cererea de chemare în judecată concretizată şi a solicitat admiterea acesteia în sensul formulat, în baza temeiurilor de fapt şi de drept indicate în acţiune şi pledoariile anexate la materialele cauzei.

În şedinţa de judecată, *pârâtul ***** şi reprezentanta acestuia – avocata Pagoni Domniţa* au pledat pentru respingerea acţiuni formulate de *****, susţinând caracterul neîntemeiat al acesteia, în baza temeiurilor de fapt şi de drept indicate în referinţă şi pledoariile anexate la materialele cauzei.

În şedinţa de judecată, *reprezentantul intervenientului accesoriu – Primăria comunei ***** municipiul Chişinău* nu s-a prezentat, însă, având în vedere citarea legală a acestuia, instanţa de judecată a considerat posibilă examinarea cauzei în lipsă.

Aprecierea instanţei de judecată.

Audiind participanţii la proces asupra acţiunii, examinând materialele dosarului şi înscrisurile probatorii administrate, precum şi verificând argumentele invocate de reclamant şi obiecţiile formulate de pârât în referinţă şi pledoarii, instanţa de judecată concluzionează că cererea de chemare în judecată înaintată de ***** este neîntemeiată şi urmează a fi respinsă integral, din următoarele considerente.

Din sensul art. 5 din Codul de procedură civilă, *orice persoană interesată este în drept să se adreseze în instanţă judecătorească, în modul stabilit de lege, pentru a-şi apăra drepturile încălcate sau contestate, libertăţile şi interesele legitime. Nici unei persoane nu i se va refuza apărarea judiciară din motiv de inexistenţă a legislaţiei, de imperfecţiune, coliziune sau obscuritate a legislaţiei în vigoare. Renunţarea uneia dintre părţi la dreptul de a se adresa în*

judecată prin încheierea în prealabil a unei convenţii nu are efect juridic, cu excepţia cazurilor de încheiere, în condiţiile legii, a unei convenţii arbitrale.

Potrivit dispoziţiilor art. 130 alin. (1) din Codul de procedură civilă, *instanţa 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.*

În temeiul art. 240 alin. (1) 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.*

Conform art. 239 Codul de procedură civilă, *hotărârea judecătorească trebuie să fie legală şi întemeiată. Instanţa îşi întemeiază hotărârea numai pe circumstanţele constatate nemijlocit de instanţă şi pe probele cercetate în şedinţă de judecată.*

În şedinţa de judecată şi din materialele cauzei, s-a constatat că, reclamantul ***** a dobândit dreptul de proprietate asupra bunului imobil (teren) cu numărul cadastral *****, cu suprafaţa de 0,1395 ha, amplasat în municipiul Chişinău, comuna *****, satul *****, drept înregistrat în Registrul bunurilor imobile la data de 16 noiembrie 2021, în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-1477 din 12 noiembrie 2021. *(f.d. 9-15)*

De asemenea, instanţa constată că, pârâtul ***** este proprietarul bunului imobil (teren) învecinat, cu numărul cadastral *****, cu suprafaţa de 0,051 ha, amplasat în municipiul Chişinău, comuna *****, strada ***** *****, dreptul de proprietate fiind înregistrat în Registrul bunurilor imobile la 5 octombrie 2020, în baza contractului de donaţie nr. 1-104 din 2 octombrie 2020. *(f.d. 80)*

Din conţinutul cererii de chemare în judecată rezultă că, reclamantul a indicat faptul că, întrucât între loturile vecine lipsea gardul şi intenţiona să îl construiască, iar la momentul procurării terenului hotarele nu erau stabilite concret în teren, s-a adresat la IP „Agenţia Servicii Publice” cu o cerere privind executarea lucrărilor cadastrale pentru stabilirea hotarelor terenului cu numărul cadastral *****, amplasat în *****, comuna *****.

În acest sens, instanţa reţine că, la data de 3 noiembrie 2021, a fost întocmit Raportul lucrărilor cadastrale aferent bunului imobil amplasat în municipiul Chişinău, comuna *****, care include planul de încadrare în zonă, actul de stabilire a hotarelor terenului, actul de constatare pe teren, planul geometric şi raportul măsurărilor cadastrale. *(f.d. 16-25)*

Potrivit avizului de recepţie a lucrărilor cadastrale din 20 decembrie 2021, eliberat de Departamentul Cadastru al IP „Agenţia Servicii Publice”, au fost recepţionate lucrările cadastrale de actualizare a planului cadastral prin stabilirea hotarelor generale de către APL pentru imobilul cu numărul cadastral *****, amplasat în municipiul Chişinău, comuna *****, satul *****, s-a constatat că, documentaţia cadastrală prezentată corespunde cerinţelor actelor normative în vigoare, iar lucrarea cadastrală a fost declarată recepţionată. Ca rezultat, au fost stabilite hotarele terenului cu numărul cadastral *****, cu suprafaţa de 0,14 ha, de către autoritatea administraţiei publice locale. *(f.d. 26)*

În urma efectuării acestor lucrări cadastrale, instanţa constată că, la data de 10 mai 2023, reclamantul ***** a expediat în adresa pârâtului ***** o notificare *(f.d. 27-31)*, prin care i-a comunicat că, în urma măsurărilor efectuate şi a situaţiei constatate în teren, s-a stabilit că pârâtul a executat lucrările de construcţie a casei de locuit cu încălcarea normelor în construcţii, amplasând o parte a imobilului inclusiv pe terenul cu numărul cadastral *****, ce aparţine reclamantului cu drept de proprietate.

Prin aceeaşi notificare, reclamantul a indicat că, practic 1/4 din casa de locuit, precum şi fântâna de acumulare şi ridicare a apelor uzate şi o porţiune a gardului din faţa casei, ar fi amplasate pe terenul său.

Totodată, reclamantul a solicitat pârâtului, în termen de 15 zile, înlăturarea obstacolelor în exercitarea dreptului de proprietate, prin:

- demolarea părţii casei de locuit amplasate pe terenul cu numărul cadastral *****;
- demontarea şi strămutarea fântânii şi a sistemului de canalizare a apelor uzate;
- demontarea şi strămutarea gardului amplasat pe terenul reclamantului.

Instanţa reţine că, potrivit susţinerilor reclamantului, acesta nu a primit un răspuns la notificarea expediată, iar pârâtul i-ar fi comunicat verbal că, deţine actele necesare şi că nu doreşte să poarte discuţii suplimentare asupra situaţiei create. *(f.d. 32)*

În continuare, instanţa constată că, reclamantul s-a adresat cu o petiţie către Primăria comunei ***** şi Agenţia pentru Supraveghere Tehnică, înregistrată cu nr. 4851/23 din 10 mai 2023, prin care a solicitat comunicarea actelor în baza cărora au fost autorizate lucrările de construcţie a casei de locuit de pe strada ***** *****, comuna *****, precum şi verificarea la faţa locului a execuţiei construcţiei şi întocmirea unui act privind eventualele încălcări admise de pârât la edificarea construcţiei şi amplasarea acesteia în raport cu terenul reclamantului. *(f.d. 33-36)*

Prin răspunsul nr. 19 din 29 mai 2023, Primăria comunei ***** l-a informat pe reclamant că fostul proprietar (decedat) al terenului, anterior începerii construcţiei casei de locuit individuale, a obţinut actele permisive prevăzute de legislaţia în vigoare. *(f.d. 45)*

De asemenea, instanţa reţine că, prin scrisoarea Inspectoratului Naţional pentru Supraveghere Tehnică nr. 2973/23 din 9 august 2023, s-a comunicat faptul că, au fost examinate actele permisive emise de Primăria comunei ***** pentru construcţia casei de locuit amplasate pe terenul cu numărul cadastral *****.

În urma examinării actelor permisive şi a documentaţiei de proiect aferente construcţiei, Inspectoratul Naţional pentru Supraveghere Tehnică a constatat mai multe încălcări ale prevederilor Legii nr. 163/2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţie.

Astfel, s-a reţinut că, în Certificatul de urbanism pentru proiectare nr. 03 din 28 februarie 2014 nu au fost incluse mai multe prescripţii obligatorii privind regimul juridic şi arhitectural-urbanistic al terenului, inclusiv referitoare la amplasarea terenului, destinaţia construcţiei, dimensiunile parcelei, distanţele dintre construcţii şi faţă de proprietăţile vecine, precum şi alte elemente prevăzute de lege.

Totodată, Inspectoratul a constatat că, Autorizaţia de construire nr. 06 din 3 iunie 2014 a fost emisă cu referire la un alt certificat de urbanism pentru proiectare, şi anume ***** din 13 august 2012, deşi construcţia urma a fi realizată în baza Certificatului de urbanism nr. 03 din 28 februarie 2014.

De asemenea, examinând planul general al construcţiei, Inspectoratul a reţinut că, obiectivul urma să fie amplasat la o distanţă de 3 metri faţă de hotarul terenului vecin cu numărul cadastral *****. Cu toate acestea, revenind la situaţia existentă în teren, instituţia a constatat că imobilul construit nu respectă documentaţia de proiect, întrucât construcţia depăşeşte limita terenului cu numărul cadastral ***** şi este amplasată inclusiv pe terenul cu numărul cadastral *****.

Totodată, Inspectoratul a menţionat că, potrivit art. 16 din Legea nr. 163/2010, în cazul modificării parametrilor stabiliţi prin certificatul de urbanism şi documentaţia de proiect, era

necesară obţinerea unui nou certificat de urbanism şi a unei noi autorizaţii de construire, cu sistarea lucrărilor până la emiterea noilor acte permisive.

În final, Inspectoratul Naţional pentru Supraveghere Tehnică a concluzionat că, potrivit art. 28 alin. (1) din Legea nr. 163/2010, construcţiile executate cu încălcarea autorizaţiei de construire sau a documentaţiei de proiect se consideră construcţii neautorizate şi a solicitat administraţiei publice locale din comuna ***** întreprinderea măsurilor prevăzute de lege şi informarea persoanelor interesate despre măsurile întreprinse. *(f.d. 40-42)*

Prin notificarea nr. 1306/OT4-149 din 15 august 2023, Cancelaria de Stat a Republicii Moldova – Oficiul Teritorial Chişinău a informat Primăria comunei ***** despre rezultatul examinării demersului Inspectoratului Naţional pentru Supraveghere Tehnică nr. 2973/23 din 9 august 2023.

În acest context, instituţia a solicitat Primăriei comunei ***** retragerea şi revocarea actelor permisive emise cu încălcarea prevederilor legale, precum şi informarea Oficiului Teritorial Chişinău, a Inspectoratului Naţional pentru Supraveghere Tehnică şi a persoanelor interesate despre măsurile întreprinse. *(f.d. 43-44)*

Prin petiţia nr. C-183 din 22 septembrie 2023, adresată Primăriei comunei *****, reclamantul ***** a reiterat faptul că este proprietarul terenului cu numărul cadastral ***** şi că, în urma lucrărilor cadastrale efectuate, s-a stabilit că vecinul său ar fi edificat construcţii cu depăşirea limitelor terenului deţinut în proprietate.

Totodată, reclamantul a invocat răspunsul Inspectoratului Naţional pentru Supraveghere Tehnică nr. 2973/23 din 9 august 2023, prin care s-ar fi confirmat existenţa unor încălcări la emiterea actelor permisive şi faptul că locuinţa edificată pe terenul cu numărul cadastral ***** ar depăşi limita de hotar şi ar fi amplasată inclusiv pe terenul reclamantului.

În acest context, reclamantul a solicitat Primăriei comunei ***** să îi comunice măsurile întreprinse în urma scrisorii Inspectoratului Naţional pentru Supraveghere Tehnică şi acţiunile realizate în legătură cu pretinsa executare a lucrărilor de construcţie neautorizate. *(f.d. 37-39)*

Prin răspunsul nr. 49 din 12 octombrie 2023, Primăria comunei ***** a comunicat reclamantului că, lucrările de construcţie autorizate prin Certificatul de urbanism nr. 03 din 28 februarie 2014 şi Autorizaţia de construire nr. 06 din 3 iunie 2014 sunt deja consumate, motiv pentru care autoritatea publică locală a apreciat că nu poate interveni asupra legalităţii actelor permisive şi nici dispune măsuri privind sistarea lucrărilor de construcţie.

Totodată, Primăria comunei ***** a menţionat că, situaţia descrisă reprezintă un litigiu de vecinătate între proprietarii terenurilor învecinate, care urmează a fi soluţionat pe cale amiabilă sau în instanţa de judecată. *(f.d. 46)*

Invocând încălcarea dreptului său de proprietate asupra terenului cu numărul cadastral *****, precum şi existenţa unor construcţii pretins neautorizate amplasate parţial pe terenul ce îi aparţine, reclamantul ***** a înaintat prezenta acţiune în instanţa de judecată, solicitând înlăturarea obstacolelor în exercitarea dreptului de proprietate, prin demolarea părţii construcţiei pretins amplasate pe terenul său, strămutarea sistemului de canalizare şi a gardului, precum şi compensarea cheltuielilor de judecată.

Ulterior, în şedinţa de judecată din 10 noiembrie 2025, reprezentantul reclamantului – avocata Ursu Vera a depus o cerere de concretizare a acţiunii, invocând faptul că, în baza procesului-verbal de constatare întocmit la 27 martie 2024 de executorul judecătoresc Nicolaescu Nicolae, au fost individualizate exact construcţiile şi suprafaţa de teren pretins ocupată de pârât. *(f.d. 147-148)*

Astfel, reclamantul a solicitat obligarea pârâtului la demolarea parţială a casei de locuit edificate pe terenul cu numărul cadastral *****, în partea în care aceasta ar depăşi limitele proprietăţii şi ar fi amplasată pe terenul reclamantului cu numărul cadastral *****, pe o suprafaţă de aproximativ 10,50 m lungime şi 1,13 m lăţime, cu readucerea terenului la starea iniţială; demolarea şi strămutarea a două fântâni/sisteme de canalizare a apelor uzate amplasate pe terenul cu nr. cadastral *****; demolarea şi strămutarea gardului/bordurii construite pe acelaşi teren, pe o lungime de aproximativ 2,60 m; precum şi încasarea cheltuielilor de judecată în sumă totală de 10 300 lei.

Aşadar, instanţa de judecată reţine că, raportul juridic litigios derivă din pretinsa încălcare a dreptului de proprietate al reclamantului asupra terenului cu numărul cadastral *****, prin ocuparea parţială a acestuia de către construcţiile edificate de pârât, precum şi din neînţelegerile privind delimitarea hotarelor dintre terenurile învecinate.

În esenţă, pretenţiile formulate de reclamant vizează apărarea dreptului de proprietate prin înlăturarea construcţiilor şi instalaţiilor pretins amplasate nelegal pe terenul său, restabilirea situaţiei anterioare şi compensarea cheltuielilor de judecată.

Articolul 1 din Protocolul nr. 1 la Convenţia Europeană a Drepturilor Omului (CEDO) consacră dreptul la respectarea bunurilor. Astfel, orice persoană fizică sau juridică are dreptul la respectarea bunurilor sale. Nimeni nu poate fi lipsit de proprietatea sa decât pentru o cauză de utilitate publică şi în condiţiile prevăzute de lege şi de principiile generale ale dreptului internaţional.

În temeiul art. 46 alin. (1), (2), (5) din Constituţia Republicii Moldova, *dreptul la proprietate privată, precum şi creanţele asupra statului sunt garantate. Nimeni nu poate fi expropriat decât pentru o cauză de utilitate publică, stabilită potrivit legii, cu dreaptă şi prealabilă despăgubire. Dreptul de proprietate privată obligă la respectarea sarcinilor, privind protecţia mediului înconjurător şi asigurarea bunei vecinătăţi, precum şi la respectarea celorlalte sarcini care, potrivit legii, revin proprietarului.*

Instanţa menţionează că, în calitate de „bun”, protejat de art. 46 din Constituţie şi de articolul 1 din Protocolul nr. 1 la Convenţia Europeană, poate fi recunoscut orice element al activului patrimonial al persoanei, care are valoare economică.

În conformitate cu art. 16 alin. (1) din Codul civil, *apărarea dreptului civil se face, în condiţiile legii, prin: a) recunoaşterea dreptului; b) restabilirea situaţiei anterioare încălcării dreptului şi suprimarea acţiunilor prin care se încalcă dreptul sau se creează pericolul încălcării lui; g) repararea prejudiciului patrimonial şi, în cazurile prevăzute de lege, a celui nepatrimonial;.*

Preliminar urmează a fi menţionat că desfiinţarea (demolarea) construcţiilor este o măsură juridică ce poate surveni în diferite circumstanţe. Astfel, demolarea construcţiilor poate fi dispusă în mai multe situaţii, având fie un caracter sancţionator (construcţii ilegale), fie unul reparator (protejarea drepturilor terţelor persoane), fie unul de interes public (siguranţă, expropriere, urbanism). Fiecare caz trebuie analizat individual, în funcţie de normele aplicabile şi de impactul asupra drepturilor implicate.

Respectiv, demolarea construcţiilor cu caracter sancţionator sau în interes public poate fi dispusă de către o autoritate sau instituţie publică, în conformitate cu legislaţia aplicabilă, pe când demolarea construcţiilor cu caracter reparator poate fi solicitată de către persoanele fizice sau juridice care justifică un interes legitim şi un prejudiciu cauzat de existenţa construcţiei.

Conform art. 500 alin. (1)-(3) din Codul civil, *proprietarul are drept de posesiune, de folosinţă şi de dispoziţie asupra bunului. Dreptul de proprietate este perpetuu. Dreptul de proprietate poate fi limitat prin lege sau de drepturile unui terţ.*

Realizarea acestor drepturi pot fi limitate doar prin lege sau de drepturile unui terţ, inclusiv prin art. 46 alin. (5) al Constituţiei Republicii Moldova, conform căruia proprietarul este obligat la respectarea bunei vecinătăţi, pentru a face posibilă o conlocuire a membrilor societăţii.

Astfel, prevederile art. 500 alin. (1) din Codul civil, stabilesc conţinutul juridic al dreptului de proprietate, care îl constituie cele trei atribute ce aparţin titularului dreptului: posesia, folosinţa şi dispoziţia *(jus utendi, fruendi et abutendi)*, atribute acordate şi apărate faţă de orice încălcare prin norme juridice.

În accepţiunea art. 501 alin. (1) şi (2) din Codul civil, *proprietatea este, în condiţiile legii, inviolabilă. Dreptul de proprietate este garantat*. *Nimeni nu poate fi silit a ceda proprietatea sa, afară numai pentru cauză de utilitate publică pentru o dreaptă şi prealabilă despăgubire.*

Aplicând regulile de interpretare a normelor de drept citate *supra*, rezultă că dreptul de proprietate în sens subiectiv, reprezintă dreptul individual sau al colectivităţii de a exercita asupra bunului, posesia, folosinţa, şi dispoziţia, în nume propriu şi în interes propriu, în cadrul şi cu respectarea legislaţiei în vigoare.

La fel, art. 586 din Codul civil prevede că, *proprietarii terenurilor vecine sau ai altor bunuri imobile învecinate, pe lângă 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.*

Reieşind din prevederile art. 585 alin. (1) şi (2) din Codul civil, *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.*

Referitor la cerinţa privind obligarea pârâtului la demolarea parţială a construcţiei neautorizate – casa de locuit edificată pe terenul cu nr. cadastral *****, în partea în care aceasta depăşeşte limitele de proprietate şi este amplasată pe terenul cu nr. cadastral *****, pe o suprafaţă de 10,50 m lungime şi 1,13 m lăţime, cu obligaţia de a readuce terenul la starea iniţială, instanţa subliniază următoarele.

Instanţa reţine că, această pretenţie a reclamantului ***** se întemeiază pe afirmaţia că, în urma lucrărilor cadastrale efectuate şi a constatărilor ulterioare, s-a stabilit cu certitudine depăşirea hotarelor de către construcţia pârâtului şi ocuparea unei porţiuni din terenul ce îi aparţine.

Reclamantul a indicat că, dreptul său de proprietate asupra terenului cu nr. cadastral ***** a fost dobândit în baza contractului de vânzare-cumpărare, iar ulterior, prin măsurările cadastrale şi procesul-verbal întocmit de executorul judecătoresc la 27 martie 2024, s-a constatat că o parte din casa de locuit a pârâtului este amplasată pe terenul său, pe o suprafaţă aproximativă de 10,50 m lungime şi 1,13 m lăţime.

Totodată, reclamantul a susţinut că, pârâtul a edificat construcţia cu încălcarea normelor urbanistice şi fără respectarea limitelor de hotar, ceea ce a condus la ocuparea nejustificată a unei

porţiuni din terenul său şi la imposibilitatea exercitării depline a dreptului de proprietate, inclusiv a intenţiei de a construi propria locuinţă.

În acest context, reclamantul a considerat că singura modalitate de restabilire a situaţiei legale constă în înlăturarea construcţiei în partea care depăşeşte hotarele terenului său, prin demolare parţială şi readucerea terenului la starea iniţială.

În susţinerea poziţiei sale, pârâtul ***** a invocat că, terenul cu nr. cadastral ***** a fost deţinut iniţial de către *****, ulterior înstrăinat lui *****, iar construcţia casei de locuit a fost realizată în baza certificatului de urbanism şi autorizaţiei de construire eliberate de Primăria comunei *****, conform documentaţiei de proiect elaborate de SRL „Migdarcon", fiind astfel edificată în limitele terenului proprietate privată. Prin actele de înstrăinare succesive, dreptul de proprietate asupra terenului a fost transmis lui *****, iar potrivit documentaţiei cadastrale şi raportului lucrărilor cadastrale anexat, construcţia nu depăşeşte hotarele terenului cu nr. cadastral *****.

În ceea ce priveşte susţinerile reclamantului, pârâtul a apreciat că, acestea se întemeiază pe constatări ale Agenţiei pentru Supraveghere Tehnică, pe care le consideră neconcludente şi lipsite de suport probatoriu suficient, precum şi pe acte cadastrale întocmite anterior dobândirii dreptului de proprietate de către reclamant, motiv pentru care nu pot fundamenta pretinsa depăşire de hotar.

De asemenea, pârâtul a calificat acţiunea drept una neîntemeiată, apreciind că, nu s-a dovedit, prin mijloacele de probă admisibile, ocuparea terenului reclamantului, respectiv amplasarea construcţiei, a fântânii sau a gardului pe terenul cu nr. cadastral *****.

La caz, instanţa de judecată subliniază că, din materialele cauzei rezultă că, dreptul de proprietate a reclamantului ***** asupra bunului imobil (teren) cu numărul cadastral *****, cu suprafaţa de 0,1395 ha, amplasat în *****, comuna *****, a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile la 16 noiembrie 2021 în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-1477 din 12 noiembrie 2021. *(f.d. 9-15)*

De asemenea, dreptul de proprietate a pârâtului ***** asupra bunului imobil (teren) cu numărul cadastral *****, cu suprafaţa de 0,051 ha, amplasat în municipiul Chişinău, comuna *****, strada *****, 22, a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile la 5 octombrie 2020, în baza contractului de donaţie nr. 1-104 din 2 octombrie 2020. *(f.d. 80)*

Instanţa reţine că, Raportul lucrărilor cadastrale a bunului imobil amplasat în municipiul Chişinău, comuna *****, întocmit la 3 noiembrie 2021, inclusiv actul de stabilire a hotarelor, actul de constatare pe teren şi planul geometric, au fost realizate în contextul stabilirii hotarelor terenului cu nr. cadastral *****.

Totodată, din materialele cauzei rezultă că există neclarităţi cu privire la momentul şi temeiul iniţierii acestor lucrări cadastrale, întrucât cererea cu privire la modificarea hotarelor terenului prin stabilirea hotarelor figurează cu data de 3 decembrie 2021, în timp ce raportul şi actele aferente sunt întocmite la 3 noiembrie 2021, anterior depunerii cererii indicate.

Instanţa mai reţine că dreptul de proprietate asupra terenului a fost dobândit de reclamantul ***** ulterior, la 16 noiembrie 2021, în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-1477 din 12 noiembrie 2021, ceea ce generează incertitudini privind corelarea cronologică dintre solicitarea de efectuare a lucrărilor cadastrale şi întocmirea acestora.

Prin urmare, instanţa constată existenţa unor contradicţii în materialele prezentate sub aspectul datelor şi succesiunii temporale, nefiind clar stabilit temeiul exact şi momentul iniţierii lucrărilor cadastrale invocate de reclamant.

În continuare, instanţa atestă că bunul imobil a cărei demolare se solicită edificat pe terenul cu nr. cadastral *****, a fost construit încă în anul 2014, proprietarul căruia la acel moment fiind cetăţeanul *****. *(f.d. 84)*

Deci, cum atestă materialele cauzei, în baza autorizaţiei de construire nr. 06 din 3 iunie 2014, ca urmare a cererii adresate de *****, Primăria comunei ***** a autorizat construcţia casei de locuit, pe terenul situat pe str. ***** 20, comuna *****, satul *****, *****, cu nr. cadastral *****, conform certificatului de urbanism ***** din 13 august 2012, documentaţia de proiect elaborată de Societatea cu Răspundere Limitată „Migdarcon". *(f.d. 78)*

Totodată, prin răspunsul primăriei comunei ***** nr. 19 din 29 mai 2023, la petiţia reclamantului nr. C-101 din 10 mai 2023, s-a fost informat că fostul proprietar (decedat), până la începerea construcţiei casei de locuit individuale, a obţinut actele permisive conform legislaţiei în vigoare. *(f.d. 45)*

Instanţa va reţine argumentele expuse de partea pârâtă în cadrul pledoariilor, potrivit cărora construcţia casei de locuit de pe terenul cu nr. cadastral ***** a fost edificată încă din anul 2014, de către fostul proprietar al imobilului, în baza certificatului de urbanism nr. 03 din 28 februarie 2014 şi a autorizaţiei de construire nr. 06 din 3 iunie 2014, eliberate de Primăria comunei *****, în temeiul documentaţiei de proiect elaborate de S.R.L. „Migdarcon".

Instanţa mai reţine susţinerea pârâtului potrivit căreia edificarea construcţiei a avut loc în temeiul autorizaţiei legale, în limitele terenului deţinut la acel moment de proprietarul anterior, iar pârâtul a dobândit ulterior dreptul de proprietate asupra imobilului deja edificat, prin contractul de donaţie din 2 octombrie 2020, situaţie care confirmă caracterul autorizat al edificării şi exclude interpretările simpliste privind o pretinsă edificare arbitrară „peste hotar".

De asemenea, instanţa va reţine argumentul pârâtului referitor la faptul că la momentul edificării construcţiei terenurile reclamantului şi ale pârâtului nu aveau hotare fixe stabilite şi nici nu exista un act de demarcare între proprietăţi, ceea ce ar fi generat ulterior apariţia unor neclarităţi de ordin cadastral, fără a putea fi reţinută o pretinsă depăşire intenţionată sau neautorizată a limitelor de proprietate.

Instanţa atestă că pretenţia reclamantului privind demolarea parţială a construcţiei, este fundamentată în principal pe răspunsul Inspectoratului Naţional pentru Supraveghere Tehnică (INST) nr. 2973/23 din 09.08.2023. Cu toate acestea, valoarea probatorie a înscrisului depus nu este de natură să susţină, în mod suficient şi concludent, adoptarea unei măsuri de o asemenea gravitate.

Instanţa apreciază critic răspunsul Inspectoratului Naţional pentru Supraveghere Tehnică nr. 2973/23 din 9 august 2023, prin care s-a reţinut că imobilul construit ar depăşi limita terenului cu nr. cadastral ***** şi ar fi amplasat inclusiv pe terenul reclamantului.

Or, din conţinutul acestui înscris nu rezultă în baza căror măsurări cadastrale concrete au fost formulate respectivele concluzii, dacă au fost efectuate verificări topografice complete în teren şi nici dacă aceste constatări au fost realizate printr-o expertiză tehnică specializată privind delimitarea hotarelor dintre cele două terenuri.

Mai mult, instanţa reţine că Inspectoratul Naţional pentru Supraveghere Tehnică nu are competenţa legală de a stabili definitiv hotarele dintre terenurile învecinate, aceste atribuţii revenind organelor cadastrale competente.

Astfel, instanţa observă, în acord cu argumentele pârâtului, că răspunsul INST nu este susţinut de documentaţie tehnică cadastrală completă, respectiv nu conţine ridicări topografice, coordonate geodezice, planuri de suprapunere ori alte acte de specialitate din care să rezulte cu certitudine întinderea şi localizarea exactă a pretinsei depăşiri a hotarului. În lipsa unor asemenea

elemente, concluziile privind amplasarea parţială a construcţiei pe terenul cu nr. cadastral ***** rămân la nivel de apreciere generală, fără forţă probatorie suficientă în sensul art. 122 din Codul de procedură civilă.

De asemenea, instanţa reţine că INST nu are competenţa legală de stabilire a hotarelor bunurilor imobile, această atribuţie revenind exclusiv organelor cadastrale competente sau experţilor tehnici autorizaţi. Prin urmare, constatări ale INST privind pretinse depăşiri de hotar nu pot substitui un raport cadastral oficial sau o expertiză judiciară, fiind limitate la aspecte de control al respectării disciplinei în construcţii şi al procedurii de autorizare.

Totodată, instanţa constată că însăşi poziţia pârâtului relevă existenţa unor neclarităţi şi contradicţii în conţinutul răspunsului INST, în sensul că se face trimitere simultană la o distanţă de 3 metri faţă de hotar, dar şi la o pretinsă depăşire a limitei terenului, fără a fi indicate măsurători verificabile sau anexe tehnice care să confirme concluzia de suprapunere efectivă. Aceste inconsecvenţe afectează substanţial credibilitatea probatorie a înscrisului invocat.

În acelaşi timp, instanţa reţine că simpla invocare a unor încălcări ale documentaţiei de autorizare a construcţiei, chiar dacă ar fi reale, nu echivalează automat cu dovada ocupării efective a terenului reclamantului, în lipsa unei delimitări cadastrale precise şi opozabile. Or, demolarea unei construcţii sau a unor părţi din aceasta reprezintă o măsură extremă, care poate fi dispusă numai în condiţiile unei certitudini tehnice şi juridice asupra amplasamentului.

În continuare, instanţa reţine că, prin actul de constatare a faptelor şi stărilor de fapt nr. 018c-23/24 din 27 martie 2024, executorul judecătoresc Nicolaescu Nicolae a constatat că partea construcţiei ce se află pe terenul cu numărul cadastral *****, are aproximativ lungimea de 10,50 m şi lăţimea de 1,13 m. Pe latura terenului cu numărul cadastral *****, ce se mărgineşte cu str. *****, este amplasată un gard care continue să fie format şi pe terenul cu numărul cadastral *****, cu o lungime aproximativă de 2,60 m. De asemenea, pe porţiunea de teren cu numărul cadastral *****, este amplasat un gard din plasă metalică şi două construcţii de fântâni subterane, dimensiunile cărora nu sunt stabilite. *(f.d. 109-120)*

La caz, procesul-verbal de constatare întocmit de executorul judecătoresc la 27 martie 2024 confirmă exclusiv existenţa fizică a construcţiei şi anumite măsurări orientative efectuate la faţa locului, fără a constitui însă o expertiză tehnică judiciară aptă să stabilească cu certitudine depăşirea hotarelor cadastrale şi suprafaţa exactă pretins ocupată.

Instanţa reţine că, demolarea unei construcţii reprezintă o măsură excepţională şi severă de ingerinţă în dreptul de proprietate, care poate fi dispusă doar în condiţiile existenţei unor probe certe, concludente şi lipsite de echivoc privind caracterul nelegal al amplasării construcţiei şi încălcarea efectivă a dreptului reclamantului.

În cauza dedusă judecăţii, probele administrate sunt contradictorii sub aspectul stabilirii exacte a hotarelor dintre terenurile învecinate şi al pretinsei amplasări a construcţiei pe terenul reclamantului.

Prin urmare, în lipsa unei expertize judiciare tehnice sau cadastrale care să stabilească în mod cert depăşirea limitelor terenului cu nr. cadastral ***** şi ocuparea terenului reclamantului, instanţa concluzionează că reclamantul nu a probat suficient şi concludent temeinicia pretenţiei privind demolarea parţială a construcţiei.

Conform art. 598 alin.(1) Cod civil, *orice construcţie, lucrare sau plantaţie se poate face de către proprietarul terenului numai cu respectarea unei distanţe minime faţă de linia de hotar, conform legii nu mai puţin de 60 cm faţă de linia de hotar.*

Din sensul art. 599 alin. (1) din Codul civil, *dacă proprietarul unui teren, cu ocazia ridicării unei construcţii, a construit dincolo de limita terenului său, fără a i se putea imputa*

premeditarea sau culpa gravă, vecinul trebuie să tolereze încălcarea hotarului dacă nu a obiectat pînă sau imediat după depăşirea limitei.

(2) Vecinul prejudiciat prin situaţia prevăzută la alin.(1) trebuie despăgubit cu o rentă în bani, plătită anual, cu anticipaţie. (3) Cel îndreptăţit la rentă poate pretinde oricînd ca debitorul său să-i achite preţul porţiunii de teren pe care s-a construit în schimbul transmiterii proprietăţii asupra acesteia.

Potrivit art. 603 alin. (2) Cod civil, *dacă determinarea hotarului în conformitate cu prevederile alin.(1) duce la un rezultat ce contravine faptelor stabilite, în particular aduce atingere mărimii stabilite a terenului, hotarul se stabileşte, la cererea unei părţi, de către instanţa de judecată.*

Instanţa de judecată subliniază că, vecinătatea reprezintă o stare de fapt care generează de la sine anumite drepturi şi obligaţii pentru proprietarii terenurilor sau altor bunuri imobile de unde se pot produce influenţe reciproce.

Astfel, instanţa va reţine argumentele expuse de pârâtul ***** în pledoarii, potrivit cărora „în lipsa unei stabiliri certe a momentului edificării, raportarea o facem la dispoziţiile legale în vigoare, art. 586 Cod civil care impuneau respect reciproc între proprietarii învecinaţi şi exercitarea dreptului fără a provoca neplăceri, art. 587 Cod civil obligă la tolerarea influenţelor „normale" a vecinătăţii, iar dacă este depăşită măsura admisibilă, titularul poate cere înlăturarea tulburării şi despăgubiri.

Totodată, instanţa va lua act de susţinerea pârâtului că, în lipsa stabilirii hotarului fix (marcat la faţa locului conform Legii cadastrului nr. 1543/1998 şi Instrucţiunii privind lucrările cadastrale), distanţele discutate sunt raportate la hotarul general din planul geometric, care nu poate fundamenta, singur, o sancţiune extremă precum demolarea, precum şi că, cerinţa de demolare urmează a fi respinsă în lipsa hotarului fix şi a dovezii influenţei inadmisibile.

În acelaşi sens, instanţa reţine ca întemeiată şi poziţia părţii pârâte potrivit căreia, chiar şi ipotetic, dacă ar exista o depăşire minoră a hotarului fără premeditare/culpă gravă, art. 599 Cod civil privilegiază tolerarea cu rentă sau răscumpărarea fâşiei, nu demolarea.

Instanţa, în coroborarea dispoziţiilor legale aplicabile şi a circumstanţelor de fapt stabilite, reţine că pretenţia reclamantului privind demolarea parţială a construcţiei edificate pe terenul cu nr. cadastral *****, în partea în care aceasta ar depăşi limitele de proprietate, nu poate fi admisă, fiind neîntemeiată.

Astfel, instanţa reiterează că, raportul juridic litigios este marcat de incertitudini substanţiale privind delimitarea exactă a hotarelor dintre terenurile părţilor, în condiţiile în care lucrările cadastrale invocate de reclamant au fost efectuate într-un context cronologic neclar, existând neconcordanţe între data cererii de iniţiere a procedurii (3 decembrie 2021) şi data întocmirii actelor cadastrale (3 noiembrie 2021), aspect ce generează dubii asupra temeiului şi momentului real al iniţierii acestor lucrări.

Totodată, instanţa atestă că, dreptul de proprietate al reclamantului asupra terenului cu nr. cadastral ***** a fost înregistrat la 16 noiembrie 2021, ulterior edificării construcţiei de pe terenul vecin, care, potrivit materialelor cauzei, a fost realizată încă în anul 2014, în baza autorizaţiei de construire nr. 06 din 3 iunie 2014 şi a certificatului de urbanism aferent, emise de autoritatea publică locală în favoarea proprietarului de la acel moment.

În acest context, instanţa analizând argumentele pârâtului *****, rezultă că, construcţia casei de locuit de pe terenul cu nr. cadastral ***** a fost edificată încă din anul 2014, în baza actelor permisive eliberate de autoritatea publică locală, precum şi, edificarea construcţiei a avut loc în limitele terenului deţinut la acel moment de proprietarul anterior, iar pârâtul a dobândit

ulterior dreptul de proprietate asupra imobilului deja edificat, circumstanţe ce confirmă caracterul legal şi anterior dobândirii dreptului de proprietate de către reclamant.

Instanţa mai reţine din argumentele pârâtului că, la momentul edificării construcţiei terenurile reclamantului şi ale pârâtului nu aveau hotare fixe stabilite şi nici nu exista un act de demarcare între proprietăţi, ceea ce exclude posibilitatea reţinerii unei acţiuni intenţionate de încălcare a limitelor de proprietate şi explică apariţia ulterioară a unor neclarităţi de ordin cadastral.

În acest cadru normativ, instanţa relevă că, raporturile dintre proprietarii de terenuri învecinate sunt guvernate de principiul bunei vecinătăţi, iar potrivit art. 586 Cod civil, aceştia sunt obligaţi să se respecte reciproc în exercitarea drepturilor lor, inclusiv prin evitarea unor ingerinţe disproporţionate.

Totodată, în lipsa unei stabiliri certe şi indiscutabile a depăşirii intenţionate a limitelor de proprietate, instanţa reţine că, potrivit art. 599 Cod civil, în ipoteza în care proprietarul, la edificarea construcţiei, ar fi depăşit limita terenului său fără premeditare sau culpă gravă, legea instituie o soluţie juridică de natură reparatorie şi de regularizare a raportului juridic, constând în obligaţia vecinului de a tolera situaţia, cu dreptul la despăgubire sub forma unei rente sau a răscumpărării porţiunii de teren, şi nu o măsură extremă precum demolarea construcţiei.

Or, din interpretarea sistematică a art. 599 Cod civil, rezultă că, legiuitorul a optat pentru protejarea stabilităţii raporturilor de proprietate şi evitarea unor intervenţii disproporţionate asupra construcţiilor deja edificate, în favoarea unor mecanisme de compensare şi echilibrare patrimonială.

În consecinţă, instanţa apreciază că, în lipsa unei probe certe privind o edificare abuzivă, intenţionată şi imputabilă pârâtului, precum şi în condiţiile existenţei unor neclarităţi cadastrale şi a edificării anterioare dobândirii dreptului de proprietate de către reclamant, măsura demolării solicitate nu îndeplineşte exigenţele de proporţionalitate şi necesitate prevăzute de lege, fiind o măsură excesivă în raport cu natura situaţiei juridice deduse judecăţii.

Prin urmare, cerinţa privind demolarea parţială a construcţiei urmează a fi respinsă ca neîntemeiată.

Instanţa reţine că, în ceea ce priveşte *cerinţa privind obligarea pârâtului la demontarea şi strămutarea fântânii şi a sistemului de canalizare a apelor uzate*, amplasate pe terenul pentru construcţii cu numărul cadastral *****, reclamantul ***** a invocat că, aceste instalaţii ar fi fost amplasate de pârât pe terenul său cu numărul cadastral *****, fără temei legal şi cu depăşirea limitelor de proprietate.

Totodată, reclamantul a susţinut că, în urma lucrărilor cadastrale şi a constatărilor efectuate, s-ar fi stabilit cu certitudine că pârâtul a ocupat o parte din terenul ce îi aparţine, inclusiv prin amplasarea fântânii de acumulare şi ridicare a apelor uzate, precum şi a sistemului de canalizare aferent.

În susţinerea pretenţiilor sale, reclamantul a mai invocat că, aceste construcţii ar fi fost executate necorespunzător şi fără respectarea normelor aplicabile, iar din funcţionarea sistemului de canalizare s-ar degaja mirosuri neplăcute, care afectează utilizarea normală a terenului şi modul obişnuit de trai pe proprietatea sa.

În consecinţă, reclamantul a apreciat că, existenţa acestor instalaţii pe terenul său constituie o încălcare a dreptului de proprietate şi a solicitat înlăturarea lor prin demontare şi strămutare din contul pârâtului.

Instanţa reţine că, în raport cu cerinţa reclamantului privind obligarea pârâtului la demontarea şi strămutarea fântânii şi a sistemului de canalizare a apelor uzate amplasate pe

terenul cu nr. cadastral *****, pârâtul *****, prin reprezentantul său, a formulat obiecţii de respingere a acestei pretenţii ca fiind neîntemeiată şi lipsită de suport probatoriu.

În conformitate cu art. 587 alin. (1) din Codul 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.*

Din sensul alineatului (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.*

În raport cu cele relatate *supra*, nu pot fi reţinute criticile formulate de către reprezentantul reclamantului, privind amplasarea şi construcţia necorespunzătoare a fântânii de acumulare a apelor uzate, precum şi a sistemului de canalizare aferent deoarece nu au fost prezentate acte confirmative care ar confirma faptul construcţiei neautorizate.

În acest context, instanţa de judecată relevă că, potrivit art.117 alin. (1) Cod de procedură civilă, *probe în cauze civile sunt elementele de fapt, dobândite în modul prevăzut de lege, care servesc la constatarea circumstanţelor ce justifică pretenţiile şi obiecţiile părţilor, precum şi altor circumstanţe importante pentru justa soluţionare a cauzei.* În astfel de circumstanţe, instanţa de judecată, conchide că nu a fost probată vinovăţia pârâtului, astfel certifică în mod clar caracterul lipsit de substanţă al pretenţiei date.

Relevanţă la cazul din speţă prezintă prevederile art.118 alin. (1) Cod de procedură civilă, conform căruia *fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel*. Subsecvent, alte acte ce ar confirma contrariul, de către reclamant nu au fost prezentate pentru a fi combătute circumstanţele elucidate de către instanţa de judecată.

Deşi în procesul-verbal de constatare întocmit de executorul judecătoresc la 27 martie 2024 se face referire la existenţa unor construcţii de tip fântână subterană, respectivul înscris nu stabileşte prin măsurări cadastrale exacte apartenenţa acestora la terenul reclamantului şi nici depăşirea hotarelor cadastrale.

Totodată, instanţa reţine că, executorul judecătoresc nu are competenţa de a stabili hotarele cadastrale dintre terenuri şi nici de a efectua expertize tehnice privind delimitarea proprietăţilor.

Mai mult, în lipsa unei expertize tehnice judiciare sau a unui raport cadastral concludent privind amplasarea exactă a sistemului de canalizare şi a fântânilor, instanţa nu poate reţine cu certitudine faptul încălcării dreptului de proprietate al reclamantului.

Or, simpla invocare a existenţei unor construcţii sau instalaţii pe teren nu este suficientă pentru admiterea unei acţiuni în demolare, în lipsa unor probe certe şi neechivoce privind caracterul nelegal al amplasării acestora.

Prin urmare, reieşind din circumstanţele constatate, coroborate cu normele de drept incidente speţei, instanţa de judecată conchide că pretenţiile reclamantului ***** privind obligarea pârâtului ***** la demontarea şi strămutarea din cont propriu a fântânii de acumulare a apelor uzate şi a sistemului de canalizare amplasate, potrivit afirmaţiilor reclamantului, pe terenul cu numărul cadastral *****, sunt neîntemeiate şi nedovedite.

Or, reclamantul nu a prezentat probe pertinente, concludente şi admisibile care să confirme cu certitudine amplasarea acestor instalaţii pe terenul ce îi aparţine, caracterul neautorizat al construcţiilor respective ori existenţa unei încălcări inadmisibile a dreptului său de proprietate.

Totodată, actele şi înscrisurile anexate nu conţin măsurători cadastrale, coordonate topografice sau alte date tehnice care să individualizeze exact amplasarea pretinselor instalaţii şi să demonstreze depăşirea hotarelor proprietăţii pârâtului.

În lipsa unei expertize cadastrale sau a unor probe tehnice specializate, instanţa nu poate reţine existenţa unei ocupări ilegale a terenului reclamantului şi nici nu poate dispune o măsură extremă precum demolarea sau strămutarea instalaţiilor tehnico-edilitare.

Mai mult, potrivit art. 587 Cod civil, influenţele provenite de pe terenul vecin pot justifica intervenţia instanţei doar în măsura în care acestea depăşesc limitele admisibile ale folosinţei obişnuite şi sunt probate în mod corespunzător, condiţii care în prezenta cauză nu au fost demonstrate de reclamant.

În consecinţă, instanţa apreciază că şi acest capăt de cerere urmează a fi respins ca neîntemeiat.

Cu referire la solicitarea privind obligarea pârâtului ***** să demoleze din cont propriu şi să strămute gardul/bordura construite pe terenul cu numărul cadastral *****, cu o lungime de 2.60 m, instanţa evidenţiază următoarele.

În susţinerea pretenţiei reclamantul ***** a invocat că, în urma efectuării lucrărilor cadastrale şi a măsurărilor realizate pe teren, s-ar fi constatat că o porţiune a gardului amplasat de pârât depăşeşte limitele terenului cu numărul cadastral ***** şi este edificată pe terenul ce îi aparţine cu drept de proprietate.

Reclamantul a mai indicat că, anterior adresării în instanţa de judecată a solicitat pârâtului, inclusiv prin notificarea din 10 mai 2023, să înlăture benevol obstacolele create în exercitarea dreptului său de proprietate, inclusiv prin demontarea şi strămutarea gardului amplasat pe terenul său, însă pârâtul nu a dat curs solicitărilor formulate.

Totodată, reclamantul a susţinut că, potrivit procesului-verbal de constatare întocmit la 27 martie 2024 de executorul judecătoresc Nicolaescu Nicolae, pe latura terenului cu numărul cadastral *****, ce se mărgineşte cu str. *****, este amplasat un gard care continuă şi pe terenul cu numărul cadastral *****, pe o lungime aproximativă de 2,60 m. În opinia reclamantului, această împrejurare confirmă ocuparea unei porţiuni din terenul său şi constituie o încălcare a dreptului său de proprietate.

Instanţa reţine că, în susţinerea poziţiei de respingere a capătului de cerere privind demolarea şi strămutarea gardului/bordurii, pârâtul a invocat lipsa unor probe tehnice certe şi concludente care să confirme existenţa unei depăşiri a hotarului dintre terenurile cu numerele cadastrale ***** şi *****.

În acest sens, pârâtul a adăugat că, deşi reclamantul a indicat în cererea concretizată existenţa unui gard/borduri amplasate pe terenul său pe o lungime de aproximativ 2,60 m, aceste valori reprezintă simple constatări orientative şi nu sunt susţinute printr-un raport tehnic cadastral, ridicare topografică, plan de suprapunere ori alte măsurători geodezice complete, apte să stabilească în mod exact coordonatele şi întinderea pretinsei depăşiri de hotar.

Instanţa de judecată observă că, potrivit actului de stabilire a hotarelor terenului din 3 noiembrie 2021, întocmit la cererea lui *****, procedând la recunoaşterea vecinătăţilor şi stabilirea hotarelor a terenului *****, potrivit caracteristicilor tehnice, se constată că între terenurile cu numerele cadastrale ***** şi *****, pe latura punctelor 3 – 4, hotarul vecinilor este

proiectat (marcat cu borne), cu menţiunea „dreptul nu se lezează”. *(f.d. 20-21).* Actul de stabilire a hotarelor terenului din 3 noiembrie 2021 a fost contrasemnat de proprietarul terenului - *****.

Potrivit acului de constatare pe teren din aceiaşi dată, cu aceleaşi caracteristici tehnice şi descrierea hotarelor, în urma identificării bunului imobil în teren, s-a constatat că, „corespunde” cu datele din cadastru, inclusiv: a) suprafaţa terenului se modifică şi constituie 0,1400 ha; b) hotarele terenului nu se modifică. *(f.d. 22-23)*

În acelaşi timp, potrivit actului de restabilire a hotarelor în teren din 12 decembrie 2023, întocmit la solicitarea pârâtului *****, privind restabilirea hotarelor sectorului de teren cu numărul cadastral *****, cu suprafaţa de 0,051 ha, se constată că între terenurile cu numerele cadastrale ***** şi *****, punctele de hotar sunt marcate cu borne de hotar de lungă durată, iar pe latura punctelor de la 1 la 2, linia este nematerializată, iar pe celelalte linii, fiind fundamente de beton. *(f.d. 70-71)*

Instanţa de judecată reiterează că, printre îngrădirile dreptului de proprietate se enumeră şi dreptul de vecinătate, care reprezintă o limitare legală a dreptului de proprietate şi cu o sferă de aplicare redusă. Vecinătatea este o stare de fapt, care generează anumite drepturi şi obligaţii pentru proprietarii bunurilor imobile de unde se pot produce influenţe reciproce. Pentru asemenea situaţii legea instituie pentru proprietarii bunurilor imobile obligaţia generală de a se respecta reciproc.

În raport cu circumstanţele cauzei, instanţa reţine că, reclamantul solicită obligarea pârâtului la demolarea şi strămutarea gardului/bordurii pretins amplasate pe terenul cu numărul cadastral *****, invocând existenţa unei depăşiri a hotarului pe o lungime aproximativă de 2,60 m. Totuşi, analizând ansamblul probelor administrate şi argumentele părţilor, instanţa constată că această pretenţie nu este susţinută prin mijloace de probă suficiente, pertinente şi concludente, care să permită stabilirea cu certitudine a existenţei unei încălcări a dreptului de proprietate al reclamantului şi a întinderii exacte a acesteia.

În conformitate cu art. 117 alin. (1) Cod de procedură civilă, *probele reprezintă elemente de fapt dobândite în modul prevăzut de lege, care servesc la constatarea circumstanţelor ce justifică pretenţiile şi obiecţiile părţilor*, iar potrivit 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.* Totodată, conform art. 122 Cod de procedură civilă, *circumstanţele care, potrivit legii, trebuie confirmate prin anumite mijloace de probă nu pot fi dovedite prin alte mijloace probatorii.*

Or, în prezenta cauză, reclamantul nu a prezentat un raport tehnic cadastral, o expertiză judiciară, un plan de suprapunere cadastrală ori alte măsurători geodezice complete şi opozabile, prin care să fie stabilite în mod exact coordonatele, limitele cadastrale şi întinderea concretă a pretinsei suprapuneri dintre terenurile cu numerele cadastrale ***** şi *****. Dimensiunea de „2,60 m” indicată în cererea concretizată şi în actul executorului judecătoresc reprezintă o apreciere orientativă, necorelată cu o documentaţie cadastrală completă şi cu delimitări tehnice oficiale, apte să individualizeze cu exactitate porţiunea de teren pretins ocupată.

Instanţa reţine că, actul de constatare întocmit de executorul judecătoresc Nicolaescu Nicolae are caracter constatator şi extrajudiciar, fiind întocmit la solicitarea reclamantului, fără administrarea unor mijloace tehnice cadastrale şi fără efectuarea unei expertize de specialitate. În acest sens, executorul judecătoresc nu are competenţa legală de a stabili hotare cadastrale, de a determina existenţa unor suprapuneri între terenuri şi nici de a formula concluzii tehnice privind amplasarea exactă a gardului raportat la limitele juridice ale proprietăţilor. Prin urmare,

constatările acestuia nu pot substitui documentaţia cadastrală oficială sau expertiza judiciară de specialitate.

Mai mult, instanţa observă că, atât actul de stabilire a hotarelor terenului din 3 noiembrie 2021, cât şi actul de constatare pe teren din aceeaşi dată, întocmite la solicitarea reclamantului, indică faptul că hotarele terenului „nu se modifică”, iar între terenurile cu numerele cadastrale ***** şi ***** hotarul este proiectat şi marcat cu borne. Totodată, în actul de stabilire a hotarelor este prezentă semnătura reclamantului ***** cu menţiunea expresă „dreptul nu se lezează”, împrejurare care confirmă că, la acel moment, reclamantul nu a formulat obiecţii privind existenţa unei pretinse ocupări a terenului său prin amplasarea gardului.

Instanţa reţine şi faptul că, potrivit actului de restabilire a hotarelor din 12 decembrie 2023, întocmit la solicitarea pârâtului, punctele de hotar dintre terenurile litigioase sunt marcate cu borne de hotar de lungă durată, iar liniile de delimitare sunt materializate inclusiv prin fundamente de beton. Aceste împrejurări confirmă existenţa unei delimitări cadastrale recunoscute şi materializate în teren, fără ca reclamantul să fi demonstrat prin mijloace tehnice specializate existenţa unei suprapuneri reale şi cuantificabile.

Subsecvent, instanţa reţine că, simpla existenţă a unor neînţelegeri privind poziţionarea unui gard sau a unor pretinse inadvertenţe geometrice între terenuri nu poate fundamenta, în lipsa unei stabiliri tehnice certe a hotarului şi a suprapunerii, aplicarea unei măsuri precum demolarea. Or, o asemenea măsură presupune existenţa unei încălcări certe, actuale şi dovedite a dreptului de proprietate, precum şi individualizarea exactă a obiectului obligaţiei, astfel încât hotărârea să fie clară şi susceptibilă de executare.

În contextul drepturilor de vecinătate, instanţa relevă că exercitarea dreptului de proprietate trebuie realizată cu respectarea principiului proporţionalităţii şi al bunei-credinţe, iar eventualele neconcordanţe sau neclarităţi privind delimitarea terenurilor urmează a fi soluţionate în baza unor probe tehnice certe şi prin remedii proporţionale situaţiei de fapt constatate.

Prin urmare, având în vedere că reclamantul nu a demonstrat prin probe tehnice pertinente şi concludente existenţa amplasării gardului/bordurii pe terenul său, întinderea exactă a pretinsei ocupări şi caracterul nelegal al acestei amplasări, instanţa concluzionează că pretenţia privind obligarea pârâtului ***** la demolarea şi strămutarea gardului/bordurii construite pe terenul cu numărul cadastral ***** este neîntemeiată şi urmează a fi respinsă.

Referitor la încasarea cheltuielilor de judecată.

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

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

Prin prisma art. 90 lit. i) din Codul de procedură civilă, *din cheltuielile de judecare a cauzei fac parte cheltuielile de asistenţă juridică.*

Conform dispoziţiilor art. 96 alin. (1) şi (2) din Codul de procedură civilă, *instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să compenseze părţii care a avut câştig de cauză cheltuielile ei de asistenta juridică, în măsura în care acestea au fost reale, necesare şi rezonabile. Cheltuielile menţionate la alin. (1) se compensează părţii care a avut câştig de cauză dacă aceasta a fost reprezentată în judecată de un avocat.*

Se atestă că în cadrul prezentului proces, interesele pârâtului ***** au fost reprezentate de către avocatul Pagoni Domniţa, în baza mandatului avocaţial seria MA şi nr. 20022760 din 21 ianuarie 2024. *(f.d. 57)*

În şedinţa de judecată din 25 martie 2025, avocatul Pagoni Domniţa a depus o cerere cu privire la compensarea cheltuielilor de judecată, compuse din cheltuieli de asistenţă juridică în sumă de 15 000 lei. În acest sens fiind anexat bonul de plată seria DAA şi nr. 55466970 din 14 februarie 2024, prin care se confirmă achitarea sumei de 15 000 lei, cu titlu de servicii de asistenţă juridică, conform contractului nr. 008I/2024 din 21 ianuarie 2024. *(f.d. 136-137)*

Suplimentar, la 2 februarie 2026, reprezentantul pârâtului – avocatul Pagoni Domniţa a prezentat raportul privind cheltuielile de asistenţă juridică şi justificarea onorariului. *(f.d. 149)*

Instanţa de judecată atestă că potrivit raportului de activitate al avocatului, în cadrul mandatului au fost efectuate, în principal următoarele acţiuni: - analiza acţiunii, a cererii de concretizare şi a probelor reclamantului; - analiza actelor de proprietate şi a documentelor urbanistice/cadastrale relevante; - analiza actului de constatare al executorului (limite de competenţă/forţă probatorie); - cercetare juridică şi corelarea apărării cu Codul civil şi Codul de procedură civilă; - redactarea şi revizuirea pledoariilor scrise (inclusiv ajustări după concretizare); - pregătirea sintezei pentru susţinerile verbale şi consultări repetate cu clientul; şi – participarea la şapte şedinţe de judecată.

Instanţa de judecată evidenţiază că Recomandarea privind cuantumul onorariilor avocaţilor şi compensarea de către instanţele de judecată a cheltuielilor de asistenţă juridică aprobată prin Decizia nr. 2 din 30.03.2012 a Consiliului Uniunii Avocaţilor din RM, în pct. 3 stabileşte că, *avocaţilor li se recomandă să stabilească tarife orare sau fixe proprii”*, iar la pct. 5 *„un diapazon rezonabil şi recomandabil pentru mărimea tarifelor orare ale avocaţilor din Republica Moldova este între 50 şi 150 euro/oră.*

Conform art. 63 alin. (5) din Legea cu privire la avocatură, *cheltuielile suportate în legătură cu acordarea de către avocat a asistenţei juridice în organele de urmărire penală şi instanţele de judecată în cauzele penale, civile şi administrative se încasează concomitent cu soluţionarea cauzei în fond, fără o procedură litigioasă prealabilă.*

Totodată, în jurisprudenţa constantă a Curţii Europene a Drepturilor Omului (*cauza Costin c. România, hotărârea din 26 mai 2005; cauza Străin şi alţii c. România, hotărârea din 21 iulie 2005; cauza Petre c. România, hotărârea din 27 iulie 2006*, etc.) s-a statuat că partea care a câştigat procesul nu va putea obţine rambursarea unor cheltuieli decât în măsura în care se constată realitatea, necesitatea şi caracterul lor rezonabil.

Astfel, pornind de la practica CtEDO, soluţionând cererile de compensare a cheltuielilor pentru asistenţă juridică acordată în cadrul proceselor civile, instanţele trebuie să reţină dacă pretinsele cheltuieli au fost necesare, realmente angajate şi rezonabile ca mărime.

De altfel, pentru determinarea cuantumului compensaţiei acordate, instanţa de judecată, pentru a face o apreciere corectă, va mai ţine cont de: a) complexitatea cauzei, noutatea şi dificultatea întrebărilor juridice ridicate de speţă; b) aportul avocatului la soluţionarea cauzei; c) timpul şi munca depusă de avocat; d) rezultatul obţinut; e) restricţiile de timp impuse de client şi de circumstanţele cauzei; f) natura şi durata relaţiei dintre avocat şi client; g) experienţa, reputaţia şi abilitatea avocatului; h) justificarea şi ponderea mijloacelor de apărare utilizate în cauză; i) suma despăgubirilor pretinse/obţinute în cauză şi alţi factori, la discreţia instanţei.

Pentru dovada cheltuielilor suportate, prin prisma practicii CEDO, se evidenţiază necesitatea prezentării de către partea care pretinde compensarea cheltuielilor a următoarelor documente: dovada achitării onorariilor avocaţilor (copii de pe dispoziţiile de plată prin virament

sau bonurile de plată); copia de pe facturile de strictă evidenţă, emisă pentru clienţi persoane juridice şi în alte cazuri stabilite de legislaţie; listă detaliată a actelor/acţiunilor efectuate de avocat şi orarul timpului aferent acestora.

În prezenta cauză, la determinarea cuantumului cheltuielilor de asistenţă juridică adjudecat părţii pârâte, instanţa a luat în consideraţie complexitatea cauzei, numărul şedinţelor de judecată, timpul necesar pentru întocmirea cererii de chemare în judecată, precum şi pledoariilor.

Totodată, instanţa reţine că, deşi partea pârâtă a făcut dovada suportării efective a cheltuielilor de asistenţă juridică în cuantum de 15 000 lei, aceasta nu echivalează în mod automat cu obligarea părţii adverse la compensarea integrală a sumei solicitate, întrucât instanţa urmează să verifice, în fiecare caz concret, caracterul real, necesar şi rezonabil al cheltuielilor pretinse.

Instanţa apreciază aportul reprezentantului pârâtului la apărarea intereselor clientului, inclusiv participarea la şedinţele de judecată şi redactarea actelor procesuale, însă constată că volumul activităţilor descrise în raportul privind cheltuielile de asistenţă juridică nu justifică integral cuantumul solicitat de 15 000 lei, raportat la natura şi complexitatea cauzei, durata examinării acesteia, precum şi la criteriul proporţionalităţii.

Mai mult, instanţa ţine cont de faptul că o parte dintre activităţile indicate în raport reprezintă activităţi inerente exercitării mandatului profesional al avocatului, fără a presupune un efort juridic excepţional ori cercetări juridice de o dificultate deosebită. De asemenea, instanţa apreciază că timpul indicat pentru anumite activităţi este unul excesiv raportat la specificul litigiului şi volumul actelor procesuale întocmite.

Prin urmare, având în vedere criteriile de apreciere dezvoltate atât în jurisprudenţa Curţii Europene a Drepturilor Omului, cât şi în practica naţională, inclusiv complexitatea redusă spre medie a cauzei, volumul activităţii efectiv prestate, numărul şedinţelor de judecată, caracterul rezonabil şi proporţional al cheltuielilor solicitate, precum şi necesitatea evitării împovărării excesive a părţii care a pierdut procesul, instanţa consideră echitabilă compensarea parţială a cheltuielilor de asistenţă juridică.

Astfel, instanţa apreciază rezonabil şi justificat a încasa de la reclamant în beneficiul pârâtului cheltuieli de asistenţă juridică în mărime de 7 500 lei, sumă care corespunde criteriilor realităţii, necesităţii şi rezonabilităţii prevăzute de lege şi dezvoltate în jurisprudenţa relevantă.

Referitor la măsura de asigurare aplicată în temeiul încheierii nr. 2-22222/2023 din 22 martie 2024, instanţa de judecată relevă următoarele.

În conformitate cu art. 180 alin. (1), (2^1) şi (3) din Codul de procedură civilă, *măsura anterioară de asigurare a acţiunii poate fi anulată la cererea pârâtului de către instanţa care a ordonat măsura de asigurare ori de instanţa în a cărei procedură se află cauza.*

Anularea măsurilor de asigurare a acţiunii se dispune de instanţa de judecată odată cu pronunţarea asupra fondului printr-o hotărâre de respingere a acţiunii. Reglementările referitoare la caracterul definitiv al actului judecătoresc prin care se soluţionează fondul sînt aplicabile integral şi asupra prevederilor referitoare la măsurile de asigurare.

În cazul respingerii acţiunii, măsurile anterioare de asigurare a acţiunii se menţin până când hotărârea judecătorească devine definitivă. În cazul admiterii acţiunii, măsurile anterioare de asigurare îşi păstrează efectul până la executarea hotărârii judecătoreşti.

Prin încheierea instanţei de judecată din 25 martie 2024, s-a dispus interzicerea pârâtului *****, de a efectua pe terenul identificat prin numărul cadastral *****, situat în *****, comuna

*****, strada ***** 22, orice acţiuni de construcţie, până la adoptarea unei hotărâri definitive asupra fondului cauzei. *(f.d. 101-105)*

Instanţa reţine că, măsura de asigurare a acţiunii are un caracter provizoriu, impunând anumite limite exerciţiului drepturilor pârâtului, fiind reglementată în scopul evitării producerii unor pagube iremediabile drepturilor reclamantului, pagube care pot fi provocate de imposibilitatea punerii în executare a eventuale hotărâri judiciare de admitere a cererii, în raport cu obiectul şi valoarea acţiunii.

Deci, se deduce că măsurile de asigurare constituie măsuri procesuale cu caracter temporar, menite să asigure executarea actului judecătoresc pronunţat, precum şi să contribuie la păstrarea situaţiei existente între părţile în litigiu până la finisarea cauzei în instanţa de judecată.

Astfel, luând în consideraţie urmările şi efectul pe care îl poate avea aplicarea măsurilor de asigurare a acţiunii asupra drepturilor participanţilor la proces, instanţa care a dispus aplicarea acestora sau instanţele, în procedura cărora se află cauza, urmează, în dependenţă de circumstanţele concrete ale cauzei, să se implice în soluţionarea chestiunii privind raţionalitatea menţinerii măsurilor în cauză, în conformitate cu prevederile art. 180 Cod de procedură civilă.

În speţă, instanţa constată că, prin prezenta hotărâre litigiul dedus judecăţii a fost soluţionat în fond, fiind astfel epuizat scopul pentru care au fost dispuse măsurile de asigurare a acţiunii. Or, interdicţia aplicată pârâtului de a efectua lucrări de construcţie asupra bunului imobil vizat a avut drept finalitate conservarea situaţiei existente până la pronunţarea unei soluţii judiciare definitive asupra raportului litigios dintre părţi.

În aceste circumstanţe, menţinerea în continuare a măsurilor de asigurare după rămânerea definitivă a hotărârii nu se mai justifică, întrucât dispare riscul producerii unor eventuale impedimente la executarea hotărârii judecătoreşti ori al prejudicierii drepturilor reclamantului pe durata examinării cauzei.

Prin urmare, având în vedere soluţia adoptată în prezenta cauză, caracterul provizoriu al măsurilor de asigurare, precum şi dispoziţiile art. 180 alin. (3) din Codul de procedură civilă, instanţa consideră necesară anularea măsurilor de asigurare aplicate prin încheierea nr. 2-22222/2023 din 22 martie 2024, după rămânerea definitivă a prezentei hotărâri.

Apreciind probele administrate în ansamblul lor şi în interconexiune, instanţa concluzionează că reclamantul nu a demonstrat prin probe pertinente, concludente şi suficiente existenţa unei încălcări certe a dreptului său de proprietate care să justifice aplicarea măsurilor solicitate prin acţiune, inclusiv demolarea construcţiilor pretins amplasate pe terenul său.

Sintetizând cele expuse mai sus şi examinând probatoriul administrat la dosar prin raportarea acestuia la prevederile art. 118, 121 – 122 din Codul de procedură civilă, instanţa reiterează că acţiunea înaintată de ***** către ***** cu privire la apărarea dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile, demolarea construcţiilor neautorizate şi compensarea cheltuielilor de judecată, este neîntemeiată şi urmează a fi respinsă integral.

în conformitate cu art. 96 alin. (1), art. 236, art. 238-241 Cod de procedură civilă,

h o t ă r ă ş t e:

Se respinge ca neîntemeiată cererea de chemare în judecată înaintată de ***** către ***** cu privire la apărarea dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile, demolarea construcţiilor neautorizate şi compensarea cheltuielilor de judecată.

Se încasează de la ***** în beneficiul lui ***** suma de 7.500 (şapte mii cinci sute) lei, cu titlu de cheltuieli de asistenţă juridică.

După rămânerea definitivă a prezentei hotărâri, se anulează măsurile de asigurare aplicate în temeiul încheierii nr. 2-22222/2023 din 22 martie 2024.

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

Preşedintele şedinţei,
judecător *Eugenia Culinca*