Dosar nr. 2-123/2023
PIGD 2-23008182-15-2-17012023-1

H O T Ă R Â R E
în numele Legii

29 septembrie 2025 municipiul Cahul

Judecătoria Cahul, sediul Central
Instanţa compusă din:
Preşedinte de şedinţă, judecător Dumitru Bosîi,
Grefier Dumitrița Obreja
Cu participarea:
Avocatului reclamanților Eugen Grosu
Avocatului pîrîților Maxim Todorov

a examinat în şedinţă de judecată publică cererea de chemare în judecată depusă de Saghin Ștefan și Saghin Maria către Buzdugan Vasile și Buzdugan Ecaterina, cu privire la demolarea construcțiilor neautorizate și încasarea cheltuielilor de judecată,

c o n s t a t ă:

Argumentele expuse în cererea de chemare în judecată.

La data de 17 ianuarie 2023, Saghin Ștefan și Saghin Maria, reprezentați de avocatul Grosu Eugen, a depus cerere de chemare în judecată împotriva lui Buzdugan Vasile și Buzdugan Ecaterina cu privire la demolarea construcțiilor neautorizate și încasarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii a indicat că, pe rolul instanței de judecată se află cauza civilă privind stabilirea hotarului dintre terenurile vecine aparținând părților, cu numerele cadastrale 9423101336 și 9423101335, în conformitate cu Titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren, eliberat în baza Deciziei Primăriei, sat. ***** nr. 22 din 16.03.1993, înregistrat în Registrul cadastral al deținătorilor de terenuri sub nr. 271 din 02.09.2003, precum și în baza concluziilor Raportului de constatare a specialistului nr. 174/19 din 07.11.2019.

În ședința de judecată din 01.02.2022, în fața judecătorului Aliona Sârbu, a fost audiat specialistul cadastral al OT Cahul. În urma explicațiilor oferite și a actelor prezentate, s-a constatat că unele construcții auxiliare ridicate după anul 1993 au fost edificate fără autorizațiile necesare, fiind astfel considerate construcții neautorizate.

Ulterior, reclamanții au înaintat o cerere reconvențională, însă aceasta a fost respinsă prin încheiere protocolară, pe motiv că cercetarea judecătorească fusese deja începută. În aceste condiții, reclamanții au considerat necesară înaintarea prezentei cereri în mod separat.

Invocă că potrivit art. 588 din Codul civil, proprietarul poate solicita interzicerea ridicării sau exploatării unor construcții sau instalații despre care se poate afirma cu certitudine că

prezența și utilizarea lor aduc o atingere inadmisibilă dreptului său de proprietate.

De asemenea, conform prevederilor art. 598 alin. (1) din Codul civil, orice construcție, lucrare sau plantație poate fi realizată de către proprietarul terenului doar cu respectarea unei distanțe minime de 60 cm față de linia de hotar, dacă legea sau regulamentul de urbanism nu prevede altfel, astfel încât să nu fie afectate drepturile proprietarului vecin. În cazul nerespectării acestei distanțe, proprietarul vecin este îndreptățit să solicite demolarea construcției sau înlăturarea acesteia pe cheltuiala proprietarului terenului pe care a fost edificată.

Solicită admiterea cererii; dispunerea demolării tuturor construcțiilor neautorizate aparținând pârâților Buzdugan Vasile și Buzdugan Ecaterina, amplasate pe terenul cu numărul cadastral 9423101335**,** situat în sat. *****l, care încalcă prevederile art. 598 alin. (1) Cod civil, fiind edificate la o distanță mai mică de 60 cm față de linia de hotar a terenului reclamanților Saghin Ștefan și Saghin Maria, cu numărul cadastral 9423101336 cu încasarea, în mod solidar, de la pârâți a tuturor cheltuielilor de judecată în folosul reclamanților.

Ulterior, reprezentantul reclamantului avocatul Grosu Eugeniu, a depus o cerere de concretizare a pretențiilor, conform art. 60 CPC, solicitând - admiterea cererii și dispunerea demolării construcțiilor neautorizate cu nr. cadastrale 9423101335.01 casa de locuit, 9423101335.02 construcție accesorie și 9423101335.03 construcție accesorie, ce aparțin pârâților Buzdugan Vasile și Buzdugan Ecaterina, din sat. *****l, ce încalcă prevederile art. 598 alin.(l) CC, care sunt ridicate mai aproape cu 60 cm de linia de hotar a terenului reclamanților Saghin Ștefan, Saghin Maria cu nr. cadastral 9423101336 din *****; - încasarea de la pârâții Buzdugan Vasile și Buzdugan Ecaterina în mod solidar a tuturor cheltuielilor de judecată în folosul reclamanților Saghin Ștefan și Saghin Maria.

În motivarea cererii de concretizare a pretențiilor a invocat că, prin actele anexate la acțiune și anume: Titlurile de autentificare a drepturilor deținătorului de teren cu nr. cadastral 9423101336 și 9423101335, eliberat în baza Deciziei primăriei sat. ***** nr. 22 din data de 16.03.1993, trecut în Registrul cadastral al deținătorilor de terenuri la nr. 271 din 02.09.2003 și a rezultatelor Raportului de constatare a specialistului nr. 174/19 din 07.11.2019, s-a dovedit faptul că construcțiile ce aparțin pârâților Buzdugan cu nr. cadastrale 9423101335.01 casa de locuit, 9423101335.02 construcție accesorie și 9423101335.03 construcție accesorie sunt construite și amplasate cu încălcarea normelor legale, din care cauză reclamanții solicit demolarea acestora.

Totodată reprezentantul reclamantului avocatul Grosu Eugeniu, iarăși a depus o cerere de concretizare a pretențiilor, solicitând: admiterea cererii și dispunerea demolării construcțiilor neautorizate amplasate pe terenul cu nr. cadastral 9423101.335 și anume: aneză caldă, anul construcției 2018 cu indicii 01-lit.A l; veceu, anul construcției 2019 cu indicii 03-nr.3; șură, anul construcției 2019, cu indicii 03-nr.4, ce aparțin pârâților Buzdugan Vasile și Buzdugan Ecaterina din sat. *****l.

În motivarea cererii de concretizare a pretențiilor reclamantul s-a referit la răspunsul nr. S-5/25/06/65 din 14.03.2025 eliberat de Agenție Geodezie, Cartografie și Cadastru a RM, potrivit căruia în rezultatul măsurărilor au fost identificate construcțiile care sunt amplasate pe terenul cu numărul cadastral 9423101.335, și că trei dintre ele sunt construite în lipsa autorizației de

construcție, și anume: aneză caldă, anul construcției 2018 cu indicii 01-lit.A l; veceu, anul construcției 2019 cu indicii 03-nr.3; șură, anul construcției 2019, cu indicii 03-nr.4.

Argumentele participanților în cadrul ședinței de judecată.

În ședința de judecată, avocatul reclamanților, Eugen Grosu, a susținut acțiunea și a solicitat admiterea acesteia, menționând că susține cele invocate în acțiunea depusă. Susține că atât în cadrul ședinței de judecată care era desfășurată de judecătorul Aliona Sârbu acțiunea inițială înaintarea pretențiilor Buzdugan Vasile și Buzdugan Ecaterina cu privire la stabilirea liniilor de hotare între terenurile de vecinătate acțiunile care au fost respinse și menținută prin Decizia Curtea de Apel Cahul. În ședința din 01 februarie 2022 a fost a fost prezent reprezentantul Serviciului Cadastral OT Cahul și a dat explicații că în prezența actelor care au fost anexate la materialele dosarului a fost constatat faptul că constricțiile auxiliare ce au fost ridicate după anul 1993 au fost făcute fără autorizație și drept urmare sunt unele ilegale care urmează a fi demolate. Părțile nu au ajuns la un numitor comun și consideră că în mod expres au fost încălcate prevederile art.588, 598 din Codul civil Titlurile de autentificare a drepturilor deținătorului de teren cu nr. cadastral 9423101336 și 9423101335, eliberat în baza Deciziei primăriei sat. ***** nr. 22 din data de 16.03.1993, trecut în Registrul cadastral al deținătorilor de terenuri la nr. 271 din 02.09.2003 și a rezultatelor Raportului de constatare a specialistului nr. 174/19 din 07.11.2019, s-a dovedit faptul că construcțiile ce aparțin pârâților Buzdugan cu nr. cadastrale 9423101335.01 casa de locuit, 9423101335.02 construcție accesorie și 9423101335.03 construcție accesorie sunt construite și amplasate cu încălcarea normelor legale, din care cauză reclamanții solicit demolarea acestora.

La întrebarea avocatului pârâților apărarea recalmaților a răspuns că numerele cadastrale s-au luat din Raportului de constatare a specialistului nr. 174/19 din 07.11.2019 care partea adversă le-a anexat la materialele cauzei civile când a fost examinată cauza civilă la judecătorul Aliona Sârbu.

Se solicită anularea construcțiilor neautorizate, întrucât acestea încalcă și alte norme la care s-a făcut referire în acțiune, inclusiv normele de vecinătate. Construcțiile respective afectează atât vizibilitatea, cât și pătrunderea luminii solare pe terenul vecinilor.

Totodată, există riscul prăbușirii acestor construcții, fapt demonstrat prin fototabelele anexate la materialele cauzei. Din acestea rezultă că edificiile neautorizate sunt amplasate direct pe linia de hotar și au o înălțime considerabilă, existând riscul prăbușirii atât peste casa reclamanților, cât și peste imobilul pârâților.

Se face referire la construcțiile indicate în cererea de concretizare a pretențiilor. Conform legislației în vigoare, edificarea construcțiilor pe linia de hotar nu este prevăzută, iar amplasarea acestora încalcă inclusiv linia hotarului stabilită prin titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren.

În ședința de judecată, avocatul pârâților, Maxim Todorov, a solicitat respingerea acțiunii privind demolarea construcției neautorizate ca fiind neîntemeiată. Totodată, art. 14 din Legea

privind autorizarea executării lucrărilor de construcții prevede clar că lucrările invocate au fost efectuate în perioada 2018–2019, respectiv fiind aplicabilă legislația în vigoare la acel moment.

Potrivit art. 14 alin. (1) lit. l) din Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, pot fi executate fără certificat de urbanism și fără autorizație de construire lucrările care nu modifică structura existentă, aspectul exterior și caracteristicile inițiale ale construcțiilor și instalațiilor aferente. Din categoria acestor lucrări fac parte și construcțiile auxiliare sau anexele cu o suprafață construită de până la 15 m², amplasate la casele de locuit particulare pe terenuri private.

Totodată, potrivit prevederilor Codului civil, demolarea construcțiilor ridicate cu depășirea hotarului poate fi solicitată doar în cazul în care vecinul a formulat obiecții în timpul executării lucrărilor de construcție sau înainte de începerea acestora. În speță, asemenea obiecții nu au fost formulate.

Această prevedere exista atât în Codul civil vechi, cât și a fost menținută în Codul civil nou**,** în capitolul privind dreptul de vecinătate, la care a făcut referire și partea oponentă.

Referitor la distanța de 60 cm față de linia de hotar, aceasta a fost introdusă în legislație începând cu 01 martie 2019.

În raportul dintre reclamant și pârât nu există hotare fixe stabilite în teren, ci doar hotare generale indicate la eliberarea titlurilor de autentificare a dreptului deținătorilor de teren. Aceste hotare sunt considerate aproximative, nefiind materializate prin borne de hotar.

Atâta timp cât părțile nu cunosc amplasarea exactă a hotarului, acesta poate varia în mod aproximativ, inclusiv cu câțiva zeci de centimetri în stânga sau în dreapta.

Mai mult, între părți a existat anterior un litigiu privind stabilirea hotarelor fixe ale terenurilor, însă acțiunea respectivă a fost respinsă prin Decizia Curții de Apel. Din acest motiv, la momentul actual nu există un hotar fix stabilit, ceea ce face imposibilă aprecierea exactă a respectării distanței de 60 cm invocate de partea oponentă.

Totodată, această normă privind distanța minimă a fost introdusă doar la 01.03.2019, iar anterior nu exista o prevedere legală care să stabilească o distanță minimă obligatorie pentru edificarea construcțiilor față de hotarul dintre terenurile vecine.

Aprecierea instanței de judecată.

Audiind participanții la proces, studiind cererea de chemare în judecată și înscrisurile anexate, examinând probele administrate întru dovedirea celor invocate și raportându-le, per ansamblu, la prevederile legale ce guvernează speța, instanța de judecată consideră necesar de a respinge acțiunea din următoarele considerente.

În conformitate art. 118 alin. (3) din Codul de procedură civilă, *circumstanțele care au importanță pentru soluționarea justă a cauzei sunt determinate definitiv de instanța judecătorească pornind de la pretențiile și obiecțiile părților și ale altor participanți la proces, precum și de la normele de drept material și procedural ce urmează a fi aplicate.*

În conformitate cu art. 130 din Codul de procedură civilă, *instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea mult aspectuală completă,*

nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege, astfel încât fiecare probă apreciindu-se de instanță privitor la pertinența, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă şi suficientă pentru soluționarea cauzei.

În sensul art. 239 din Codul de procedură civilă*, instanța își întemeiază hotărârea numai pe circumstanțele constatate nemijlocit de instanță și pe probele cercetate în ședința de judecată.*

Prevederile art. 240 alin. (1) din Codul de procedură civilă stipulează că, *la deliberarea hotărârii, instanța judecătorească apreciază probele, determină circumstanțele care au importanță pentru soluționarea cauzei, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părți, legea aplicabilă soluționării cauzei și admisibilitatea acțiunii, iar în conformitate cu exigențele alineatului (3) al aceluiași articol, instanța judecătorească adoptă hotărârea în limitele pretențiilor înaintate de reclamant și în numele legii, în corespundere cu prevederile art. 241 alin. (1) din Codul de procedură civilă.*

Instanța constată că reclamanții Saghin Ștefan și Saghin Maria își întemeiază pretențiile pe nerespectarea distanței de 60 cm față de linia de hotar și pe caracterul neautorizat al construcțiilor pârâților (anexă caldă, veceu, șură), invocând riscul de prăbușire și afectarea însoririi terenului lor.

Instanța examinând aceste argumente prin prisma probatoriului administrat, instanța reține că deși reclamanții invocă lipsa autorizației de construire pentru anexele edificate în perioada 2018-2019, instanța reține aplicabilitatea *art. 14 alin. (1) lit. l) din Legea nr. 163/2010, privind autorizarea executării lucrărilor de construcţie, lucrările de construcţie care se pot executa fără certificat de urbanism pentru proiectare şi fără autorizaţie de construire. Se pot executa fără certificat de urbanism pentru proiectare şi fără autorizaţie de construire lucrările care nu modifică structura de rezistenţă, aspectul exterior, caracteristicile iniţiale ale construcţiilor şi ale instalaţiilor aferente. Din categoria acestor lucrări fac parte: l) construcţii auxiliare, anexe cu suprafaţa construită de pînă la 15 m2 la casele de locuit particulare, amplasate pe terenuri private.*

Conform acestei norme, pot fi executate fără certificat de urbanism și fără autorizație de construire „construcțiile auxiliare, anexele cu suprafața construită de până la 15 m² amplasate pe lângă casele de locuit particulare”.

Din materialele cauzei și precizările Agenției Geodezie, Cartografie și Cadastru, rezultă că obiectele supuse litigiului (veceu, șură) se încadrează în categoria construcțiilor accesorii de dimensiuni reduse. Astfel, simplul fapt al lipsei unei autorizații nu conferă automat caracter „nelegal” sau „demolabil” acestor edificii, atâta timp cât legea specială permite ridicarea lor în regim simplificat.

Cu privire la distanța de 60 cm față de hotar unde reclamanții invocă prevederile art. 598 alin. (1) din Codul Civil, care instituie distanța minimă de 60 cm. Totodată, instanța constată că această prevedere a fost introdusă prin Legea nr. 133/2018 (Modernizarea Codului Civil), intrând în vigoare la 1 martie 2019. Pentru construcțiile edificate anterior acestei date (anexa din 2018), norma nu poate acționa retroactiv.

Pentru construcțiile din 2019, instanța reține argumentul pârâților privind incertitudinea liniei de hotar. În condițiile în care între părți a existat un litigiu anterior privind stabilirea hotarului, finalizat cu respingerea acțiunii, hotarul actual rămâne unul „general” (aproximativ). În absența unui *hotar fix*, stabilit prin coordonate de precizie și bornat, instanța nu poate constata cu certitudine o încălcare de ordinul centimetrilor care să justifice măsura extremă a demolării.

Cu privire la condițiile demolării și acceptarea tacită conform art. 591 alin. (1) din Codul Civil, proprietarul care a construit cu depășirea limitei terenului poate fi obligat la demolare doar dacă vecinul a formulat *obiecții prompt* (în timpul executării lucrărilor). Reclamanții nu au prezentat dovezi (sesizări la primărie, somații) din care să rezulte că s-au opus edificării în momentul în care construcțiile erau în curs de ridicare (2018-2019). Admiterea demolării după finalizarea acestora, fără o opoziție prealabilă documentată, ar constitui o sarcină disproporționată pentru proprietar.

Cu privire la riscul prăbușirii și afectarea dreptului de proprietate referitor la invocarea art. 588 Cod Civil (atingerea inadmisibilă a proprietății), reclamanții nu au probat prin Expertiză tehnică în construcții „certitudinea” pericolului de prăbușire sau gradul de afectare a însoririi (insolației). Fototabelele prezentate reflectă o stare de fapt, însă nu substituie o concluzie tehnică care să ateste că imobilele sunt într-o stare avansată de degradare ce ar pune în pericol viața sau bunurile vecinilor.

Instanța consideră că demolarea reprezintă sancțiunea civilă cea mai severă și poate fi dispusă doar în cazul unei încălcări grave și dovedite a normelor de urbanism sau de vecinătate, care nu poate fi remediată prin altă metodă. În speță, reclamanții nu au demonstrat un prejudiciu actual și cert care să prevaleze asupra dreptului de proprietate al pârâților asupra construcțiilor respective, astfel se respinge ca neîntemeiată, acțiunea depusă de Saghin Ștefan și Saghin Maria către Buzdugan Vasile și Buzdugan Ecaterina, cu privire la demolarea construcțiilor neautorizate și încasarea cheltuielilor de judecată.

În conformitate cu art. art. 238-241,243 CPC, instanţa de judecată

h o t ă r ă ş t e:

Se respinge ca neîntemeiată, acțiunea depusă de Saghin Ștefan și Saghin Maria către Buzdugan Vasile și Buzdugan Ecaterina, cu privire la demolarea construcțiilor neautorizate și încasarea cheltuielilor de judecată.

Hotărârea este cu drept de apel la Curtea de Apel Sud în termen de 30 de zile din data pronunțării dispozitivului hotărârii, prin intermediul Judecătoriei Cahul, sediul Central.

Preşedintele şedinţei,
judecătorul **Dumitru Bosîi**