Dosarul nr.2-13578/19 (2-19123544-12-2-26072019)

HOTĂRÎRE
În numele legii

Dispozitivul hotărârii pronunțat public la 24 noiembrie 2025 în municipiul Chișinău
Hotărîrea integrală întocmită la 27 ianuarie 2026
Judecătoria Chişinău (sediul Centru)
Instanţa compusă din:
Preşedintele şedinţei, judecătorul Maria Ţurcan
Grefier Chihai Aliona

cu participarea reclamantului Rotari Serghei, cu participarea pîrîtului Pascari Liubovi și a reprezentantului său, avocatul Caisîn Valentin,

în sediul instanței, în şedinţă publică, a examinat cauza civilă la cererea de chemare în judecată a lui Rotari Serghei către Pascari Liubovi privind înlăturarea obstacolului în folosința dreptului de proprietate, terenul de pământ adiacent casei de locuit, demolarea construcției neautorizate, demolarea gardului amplasat neautorizat, încasarea cheltuielilor de judecată,

a c o n s t a t a t:

Argumentele participanților la proces:

1. La 19.07.2019 Rotari Serghei s-a adresat cu cererea de chemare în judecată către Pascari Liubovi privind înlăturarea obstacolului în folosința dreptului de proprietate, terenul de pământ adiacent casei de locuit, demolarea construcției neautorizate, demolarea gardului amplasat neautorizat, încasarea cheltuielilor de judecată.

2. În motivarea cererii Rotari Serghei a invocat, că în anul 1981, conform certificatului de moştenitor, reclamantul, împreună cu pîrîta au acceptat moştenirea după decesul tatălui, câte 1/4 cote părţi din imobilul indicat. După decesul mamei, în anul *****, reclamantul, împreună cu pîrîta a primit încă câte 1/4 cote părţi din imobilul indicat.

3. În conformitate cu hotărârea Judecătoriei Chişinău, sediul Centru din 24 decembrie 2017, a fost partajată în natură casa de locuit și terenul de pământ adiacent, situat pe adresa: *****, după cum urmează:prin atribuirea în natură:- lui *Pascari Liubovi* a suprafeţei de 21,8 m.p. şi anume: anexa lit.a[1] și locativă nr.3 cu suprafaţa de 21,8 m.p.; -lui *Rotari Serghei* a suprafeţei de 19,8 m.p. şi anume: veranda lit.a, locativă nr.1 cu suprafaţa de 5,3 m.p., locativa nr. 2 cu suprafaţa de 10,2 m.p., coridor nr.4 cu suprafaţa de 4,3 m.p.(conform anexei 1 la raportul de expertiză nr.2416 din 17.12.2013); s-a partajat bunul imobil, lotul de teren cu nr. cadastral ***** amplasat în ***** prin atribuirea în natură lui Pascari Liubovi a suprafeţei lotului de 233,5 m.p. marcat de punctele 2-3-14-13-12-11-10-9-8-7- 2 (inclusiv suprafaţa terenului aflat sub construcţie), iar lui Rotari Serghei a suprafeţei lotului de 233,5 m.p. marcat de punctele 1-6-5-4-14-13-12-11-10-9-8-7-1 (inclusiv suprafaţa terenului aflat sub construcţie). (conform Variantei III-a de partaj expusă în raportul de expertiză nr.0196 din 06.06.2017)

4. Hotărârea judecătorească odată cu adoptarea Deciziei Curţii de Apel Chişinău din 20 martie 2019, și la data de 19 aprilie 2019 reclamantul a primit Titlu executoriu.

5. În scopul executării judecătorești și înregistrării modificărilor în dreptul de proprietate pe casa de locuit și terenul de pământ adiacent, reclamantul s-a adresat la OCT Chișinău cu cerere privind efectuarea modificărilor în actele de înregistrare și efectuarea măsurărilor corespunzătoare cu stabilirea hotarelor pe terenul de pământ indicat. La data de 31 mai 2019 reclamantul a primit răspunsul de la ÎM Cadastru, în conformitate cu care, modificările sus menționate nu pot fi efectuate, deoarece pe lotul de pământ menționat sunt amplasate construcţii neautorizate, care nu permit efectuarea partajării în natură a lotului de pământ adiacent casei de locuit conform punctelor indicate în hotărârea instanţei de judecată. Construcţia neautorizată, care constituie un obstacol pentru partajarea terenului de pământ adiacent casei de locuit, reprezintă o construcţie provizorie ridicată în anul 1980, de către Pascari Liubovi, fără obţinerea acordului, care se utilizează de ea pentru locuinţă. Pe planul lotului construcţia provizorie menţionată este indicată sub lit. B, B1, b, cu suprafaţa de 67,2 m^2. Mai mult ca atât, la data de 13 martie 2019 pîrîta i-a expediat o notificare prin care l-a înştiinţat despre faptul ca pe terenul de pământ menţionat ea în mod samavolnic instalează un gard. În luna mai anului 2019, Pascari Liubovi, samavolnic, contrar hotărârii Judecătoriei Botanica mun. Chişinău, din 24.12.2017, privind stabilirea hotarelor și a suprafeţei de partajare dreptului de proprietate, a instalat pe terenul de pământ un gard de metal majorând suprafaţa dreptului ei de proprietate cu 24 m^2. Circumstanţa dată se confirmă prin schiţa și măsurările efectuate de specialistul ”Geo Mir Company” SRL, M.Robu. Susține reclamantul că în rezultatul instalării gardului în mod samavolnic de către Pascari Liubovi, i-a fost îngrădit accesul la intrarea în imobil şi accesul la blocul sanitar.

6. Reclamantul Rotari Serghei solicită: -înlăturarea obstacolului în folosința dreptului reclamantului de proprietate-terenului de pământ adiacent casei de locuit situat pe adresa: *****, conform hotărîrii judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 24 decembrie 2017, prin demolarea construcției neautorizate, reflectată pe planul casei de locuit situată pe adresa: *****, indicate cu lit. B, B^1 , b; -înlăturarea obstacolului în folosința dreptului de proprietate-terenului de pământ adiacent casei de locuit situat pe adresa: *****, conform hotărîrii de judecată Chișinău, sediul Centru din 24 decembrie 2017 prin demolarea gardului amplasat neautorizat pe terenul de pământ adiacent;- încasarea de la pîrît a tuturor cheltuielilor de judecată.

7. În ședința de judecată reclamantul Rotari Serghei a susținut cererea de chemare în judecată și a solicitat să fie admisă. A explicat, că pîrîta a instalat gardul fără acordul său, și fără a fi făcute măsurările, conform hotărîrii de partaj din 2017. Susține pretenția despre demolarea construcției (neautorizate), construită pe terenul reclamantului, în cazul în care nu vor ajunge la o înțelegere să facă schimb cu teren. Nu are pretenții asupra construcției pîrîtei (cu nr. cadastral *****.02), dar are pretenții că această construcție se află pe terenul reclamantului. A mai explicat, că el are intrare la casa (60 cm), dar, după lege, trecerea trebuie să fie mai mare. nu deține probe, că gardul instalat de pîrîtă încalcă liniile de hotar, hotarul nu-i stabilit.

8. Pîrîta Pascari Liubovi, asistată de avocatul Caisîn Valentin, în ședința de judecată n-a recunoscut cererea de chemare în judecată, a solicitat respingerea acesteia ca neîntemeiată. Au susținut argumentele expuse în referință cu referire la circumstanțele fondului cauzei.

Avocatul Caisîn Valentin a explicat, că nu sunt obstacole în folosința de către reclamant a bunurilor sale, atribuite prin hotărîre judecătorească în proprietate. Reclamantul n-a prezentat probe, care ar demonstra, că întîmpină obstacole din cauza gardului, iar construcția, demolarea căreia se solicită, a fost deja legalizată. Hotărîrea judecătorească de partaj nu este înregistrată în Registrul bunurilor imobile. Nu este făcută delimitarea în natură a terenului

9. La data de 04.11.2021 reprezentantul pîrîtei, avocatul Caisîn Valentin, a depus referință, prin care a solicitat: - respingerea ca neîntemeiată cererea de chemare în judecată, înaintată de către Rotari Serghei către Pascari Liubovi cu privire la demolarea construcțiilor neautorizate și a gardului; - încasarea de la Rotari Serghei în beneficiul Liubovi Pascari cheltuielile pentru asistență juridică în sumă care va fi stabilită la finele examinării cauzei.

10. Pîrîta a menționat că în baza Contractului a casei de locuit între membri coproprietari nr. 5828 din 22.12.2001, Contractului de donație nr. 4018 din 17.08.2001, precum și a Titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. ***** din 07.06.2005, Pascari Liubovi a dobîndit dreptul de proprietate asupra. -1/2 cotei-părți asupra terenului cu suprafața de 0,047 ha, cu numărul cadastral ***** de pe str. Baku,2, mun. Chișinău; - ½ cotei-părți asupra bunurilor imobile amplasate pe adresa: *****, și anume: casei de locuit individuale cu număr cadastral *****.01 și construcției accesorie cu număr cadastral *****.03. Conform procesului-verbal de recepție finală nr. 1 din 12.12.2019, au fost recepționate final obiectivele: Casa de locuit individuală lit. B-02 cu anexe calde lit. B1-02 și b-02 (B; B1; b) de pe terenul cu numărul cadastral *****, din str. Bacu, nr. 2, mun. Chișinău. Ca urmare, Liubovi Pascari a fost înregistrată în calitate de proprietar a bunurilor imobile: Casa de locuit individuală lit. B-02 cu anexe calde lit. B1-02 și b-02 (B; B1; b) de pe terenul cu numărul cadastral *****, din str. Bacu, nr. 2, mun. Chișinău.

11. A mai menționat pîrîta că din cerinţele invocate în acţiune, reclamantul Rotari Serghei printre altele solicită înlăturarea obstacolelor în folosirea dreptului lui de proprietate asupra 1/2 cotei - părţi din terenul cu suprafaţa 0.047 ha., cu număr cadastral *****, construcţiei cu număr cadastral *****.01 şi construcţiei accesorii cu număr cadastral *****.03 din str. Bacu, nr. 2, mun. Chişinău. Cu toate acestea, nici reclamantul, nici reprezentantul acestuia nu au prezentat probe pertinente, concludente şi utile care ar dovedi faptul că reclamantului Rotari Serghei i se încalcă dreptul lui de proprietate, adică din acţiune nu se argumentează prin ce anume se manifestă pretinsă încălcare a dreptului lui de proprietate. În lipsa unor probe concrete pîrîta solicită respingerea cerinţelor lui Rotari Serghei privind înlăturarea obstacolelor în folosirea dreptului lui de proprietate asupra 1/2 cotei-părți din terenul cu suprafaţa 0.047 ha., cu număr cadastral *****, construcţiei cu număr cadastral *****.01 şi construcţiei accesorii cu număr cadastral *****.03 din str. Bacu, nr. 2, mun. Chişinău. De asemenea, din acţiunea depusă reclamantul a cerut demolarea construcţiilor neautorizate indicate cu lit. B, B1, b, pe adresa: *****, amplasate pe terenul cu suprafaţa 0.047 ha., cu număr cadastral *****, precum şi a gardului metal din adresa indicată.

12. Susține pîrîta că din înscrisurile probatorii prezentate de către partea reclamantă se reține lipsa cărorva probe despre faptul că construcţiile indicate cu lit. B, B1, b, pe adresa: mun.Chişinău, str. Baku, 2, amplasate pe terenul cu suprafaţa 0.047 ba., cu număr cadastral *****, sunt neautorizate. De asemenea, în acțiune nu este probat faptul cînd și de cine au fost edificate construcțiile sus indicate precum și gardul din metal, ori, potrivit Extrasului din Registrul bunurilor imobile eliberat de ASP urmează că Pascari Liubovi a devenit

proprietară a 1/2 cotei - părţi asupra terenului cu suprafaţa de 0, 047 ha., cu numărul cadastral ***** de pe *****şi 1/2 cotei - părţi asupra bunurilor imobile amplasate pe adresa: *****, şi anume: casei de locuit individuale cu număr cadastral *****.01 şi construcţiei accesorie cu număr cadastral *****.03, - doar în anul 2001, cu înregistrarea în Registrul bunurilor imobile la data de 24.07.2003, iar conform procesului - verbal de recepţie finală nr. 1 din 12.12.2019 obiectivele: Casa de locuit individuală lit. B-02 cu anexe calde lit. B1-02 şi b- 02 (B; B1; b) de pe terenul cu numărul cadastral *****, au fost edificate în anul 1994.

13. Totodată, în referința depusă pîrîta Pascari Liubovi a invocat că cererea de chemare în judecată este tardivă. (f.d. 70-73). Însă, fiind întrebat în ședința de judecată dacă susține în continuare cererea privind ridicarea excepției de tardivitate, avocatul pîrîtei, Caisîn Valentin a explicat, că nu o mai susține și nu solicită examinarea acesteia.

Aprecierea instanței:

14. Audiind reclamantul, pîrîta și reprezentantul pîrîtei, studiind materialele dosarului, apreciind pretenţiile formulate în acţiune în raport cu probele prezentate, administrându-le pertinenţa şi temeinicia prin prisma legislaţiei ce guvernează raportul juridic litigios, analizînd argumentele din referința depusă de intervenientul accesoriu, instanţa de judecată consideră că cererea de chemare în judecată a a lui Rotari Serghei către Pascari Liubovi privind înlăturarea obstacolului în folosința dreptului de proprietate, terenul de pămînt adiacent casei de locuit, demolarea construcției neautorizate, demolarea gardului amplasat neautorizat, încasarea cheltuielilor de judecată, urmează a fi respinsă ca nefondată, reieșind din următoarele raționamente.

15. În conformitate cu art. 117 alin.(1) CPC, *probe în cauze civile sînt elementele de fapt, dobîndite 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.*

16. Potrivit art. 118 alin. (1) CPC, *fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel.*

17. Conform art. 121 CPC, *instanţa judecătorească reţine spre examinare şi cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existenţa sau inexistenţa de circumstanţe, importante pentru soluţionarea justă a cazului.*

18. Potrivit art. 130 alin.(1) CPC, *instanţa judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.*

19. În conformitate cu art. 239 CPC, *hotărîrea judecătorească trebuie să fie legală şi întemeiată. Instanţa îşi întemeiază hotărîrea numai pe circumstanţele constatate nemijlocit de instanţă şi pe probele cercetate în şedinţă de judecată.*

20. Conform art. 240 alin.(1) CPC, *La deliberarea hotărîrii, 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.*

21. *În motivarea temeiniciei (în drept) a acțiunii, reclamantul a invocat art. art.* 374, 376 Cod civil (în redacția care era în vigoare pînă la 01.03.2019).

22. În conformitate cu art. 374 Cod civil (în redacția pînă la 01.03.2019), *(1) Proprietarul este în drept să-şi revendice bunurile aflate în posesiunea nelegitimă a altuia. (2) Posesorul*

poate refuza să predea bunul dacă el sau posesorul mijlocit pentru care posedă are dreptul preferenţial de posesiune în raport cu proprietarul. Revendicarea bunului poate fi aplicată în raport cu cel care are un drept superior dacă acesta a obţinut bunul prin violenţă sau prin dol. (3) De la momentul încetării bunei-credinţe, iar în cazul posesorului de rea-credinţă de la momentul dobîndirii posesiunii, posesorul răspunde faţă de proprietar pentru prejudiciul cauzat prin faptul că din vina lui bunul s-a deteriorat, a pierit sau nu poate fi restituit din alt motiv. (4) În legătură cu revendicarea bunului proprietarului se vor aplica în modul corespunzător prevederile art.307, 310-312. (5) Dacă a dobîndit posesiunea prin samavolnicie sau prin săvîrşirea unei infracţiuni, posesorul răspunde faţă de proprietar în conformitate cu normele privind răspunderea delictuală.

23. Conform art. 376 alin. (1) Cod civil (în redacția legii pînă la 01.03.2019), *Dacă dreptul proprietarului este încălcat în alt mod decît prin uzurpare sau privare ilicită de posesiune, proprietarul poate cere autorului încetarea încălcării. 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.*

24. Conform art. 19 din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25.02.1998, (*1) Hotarele generale ale terenului sunt hotarele stabilite în cadrul lucrărilor de întocmire a documentaţiei cadastrale în vederea înregistrării primare, fără coordonarea acestora cu titularii de drepturi asupra terenurilor adiacente. Suprafaţa terenului determinată în procesul stabilirii hotarelor generale se consideră aproximativă. (2) Hotarele generale ale terenului se modifică în cazul: a) stabilirii hotarelor fixe ale terenului; b) executării unei hotărâri judecătoreşti definitive privind modificarea hotarelor terenului; c) corectării erorilor, în modul stabilit de către Guvern. (3) Hotarele fixe ale terenului se stabilesc în baza acordului scris al tuturor titularilor de drepturi asupra terenurilor ale căror interese sunt atinse, cu condiţia că acţiunile respective nu contribuie la tăinuirea tranzacţiilor cu terenuri. (4) Hotarele fixe ale terenului se stabilesc la cererea şi din contul titularului de drepturi asupra terenului. (5) La stabilirea hotarelor fixe ale terenului, executantul lucrărilor cadastrale întocmeşte planul geometric al terenului şi actul de stabilire a hotarelor fixe, cu indicarea poziţionării punctelor de cotitură ale hotarelor faţă de punctele de reper (obiecte naturale, de infrastructură etc.) şi/sau faţă de construcţiile capitale din apropiere."*

25. *Cu referire la pretenția despre înlăturarea obstacolului în folosința dreptului reclamantului de proprietate-terenului de pământ adiacent casei de locuit situat pe adresa: *****, conform hotărîrii judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 24 decembrie 2017, prin* ***demolarea construcției neautorizate,*** *reflectată pe planul casei de locuit situată pe adresa: *****, indicate cu lit. B, B[1] , b;*

26. Instanța de judecată a constatat, că reclamantul Rotari Serghei și pîrîta Pascari Liubovi sunt frați.

27. În motivarea cererii Rotari Serghei a invocat, că în anul 1981, conform certificatului de moştenitor, reclamantul, împreună cu pîrîta au acceptat moştenirea după decesul tatălui, câte 1/4 cote părţi din imobilul indicat. După decesul mamei, în anul *****, reclamantul, împreună cu pîrîta a primit încă câte 1/4 cote părţi din imobilul indicat.

28. În ședință s-a constatat, că prin hotărîrea Judecătoriei Chișinău (sediul central) nr.2-249/12 din 21.12.2017 s-a hotărît: "Se partajează bunul imobil în formă de casă de locuit cu nr. cadastral *****.01 amplasată în ***** prin atribuirea în natură lui Pascari Liuba a suprafeței de 21,8 m.p. și anume: anexa lit.a[1] și locativă nr.3 cu suprafaţa de 21,8 m.p., iar

lui Rotari Serghei a suprafeţei de 19,8 m.p. şi anume: veranda lit.a, locativă nr.1 cu suprafaţa de 5,3 m.p., locativa nr. 2 cu suprafaţa de 10,2 m.p., coridor nr.4 cu suprafaţa de 4,3 m.p.(conform anexei 1 la raportul de expertiză nr.2416 din 17.12.2013). Se partajează bunul imobil în formă de lotul de teren cu nr. cadastral ***** amplasat în ***** prin atribuirea în natură lui Pascari Liuba a suprafeţei lotului de 233,5 m.p. marcat de punctele 2-3-14-13-12-11-10-9-8-7- 2 (inclusiv suprafaţa terenului aflat sub construcţie), iar lui Rotari Serghei a suprafeţei lotului de 233,5 m.p. marcat de punctele 1-6-5-4-14-13-12-11-10-9-8-7-1 (inclusiv suprafaţa terenului aflat sub construcţie). (conform Variantei III-a de partaj expusă în raportul de expertiză nr.0196 din 06.06.2017)" (f.d. 12-13)

29. Prin decizia Colegiului civil și de contencios administrativ al Curții de Apel Chișinău din 20.03.2018 s-a menținut hotărîrea Judecătoriei Chișinău, sediul Central din 21 decembrie 2017. (f.d. 14-17)

30. La data de 19.04.19 reclamantului i-a fost eliberat Titlul executoriu în baza acestei hotărîri, în care este menționea "irevocabilă la 20.03.2018" (f.d.18).

31. Reclamantul Rotari Serghei în acțiune a solicitat *demolarea construcției neautorizate*, reflectată pe planul casei de locuit situată pe adresa: *****, indicate cu lit. B, B^1 , b. Instanța observă, că aceste construcții, n-au fost obiect de partaj prin hotărîrea Judecătoriei Chișinău (sediul central) nr.2-249/12 din 21.12.2017, întrucît la acel moment nu erau date în exploatare, însă această construcție se află pe terenul, cu nr. cadastral ***** amplasat în *****.

32. Însă ulterior, prin Procesul Verbal de recepție finală nr.1 din 12.12.2019, casa de locuit individuală lit.B-02 cu anexe calde lit.B1-02 și b-02 de pe terenul cu nr. cadastral ***** din str. Bacu, nr.2, mun. Chișinău, Comisia de recepție finală a recomandat această construcție spre recepție finală (f.d.74-76) Din conținutul Procesul Verbal de recepție finală nr.1 din 12.12.2019, se reține că lucrările au fost executate în lipsa autorizației de construire *pînă în anul 1994.*

33. Construcția menționată a fost înregistrată în Registrul bunurilor imobile la data de 16.12.2019 cu drept de proprietate de *1.0 exclusiv pe numele pîrîtei Pascari Liubovi*, cu nr. cadastral *****.*02* amplasat în *****. Anume această construcție este obiectul pretenției în *demolare.*

34. Astfel, instanța constată, că la inițierea litigiului, construcția, demolarea căreia a solicitat reclamantul, avea statut de construcție neautorizată, însă ulterior, pe parcursul desfășurării procesului, construcția în litigiu a fost recepționată final, și înregistrată în drept de proprietate pe numele pîrîtei.

35. Reclamantul Rotari Serghei a contestat în instanța de contencios administrativ, solicitînd obligarea ASP de a anula (radia) înregistrarea din Registrul bunurilor imobbile a înregistrării (înscrisului) cu privire la bunul imobil (construcție) cu nr. cadastral *****.***** , înregistrat după pîrîtă, anularea refuzului. Prin hotărîrea Judecătoriei Chișinău, sediul Râșcani din 09.11.2023, acțiunea în contencios administrativ a reclamantului Rotari Serghei împotriva Instituției Publice "Agenția Servicii Publice", persoana terță Pascari Liubovi privind anularea în totalitate a refuzului directorului adjunct al Agenției Servicii Publice din 05.01.2022 cu privire la anularea din Registrul bunurilor imobile a înregistrării (înscrisului) cu privire la bunul (construcție) cu numărul cadastral *****.*****, înregistrat după Pascari Liubovi; obligarea anulării (radierii) înregistrării din Registrul bunurilor imobile a înregistrării (înscrisului) cu privire la bunul imobil

(construcție) cu numărul cadastral *****.***** înregistrat după Pascari Liubovi, compensarea cheltuielilor de judecată, s-a respins ca fiind neîntemeiată. (f.d. 142-146)

36. Prin încheierea completului specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Chișinău din 05.03.2024, s-a declarat inadmisibil apelul declarat de Rotari Serghei împotriva hotărîrii Judecătoriei Chișinău, sediul Râșcani din 9 noiembrie 2023, din motiv că apelantul nu a depus în termen legal motivarea cererii de apel. (f.d. 147-150)

37. Prin decizia Curții Supreme de Justiție din 29.05.2024, s-a respins recursul depus de Rotari Serghei și s-a menținut încheierea din 05 martie 2024 a Curții de Apel Chișinău, în cauza de contencios administrativ, intentată la cererea de chemare în judecată depusă de Rotari Serghei împotriva Instituției Publice ”Agenția Servicii Publice”, persoana terță Pascari Liubovi, privind anularea actului administrativ individual defavorabil și obligarea emiterii actului administrativ individual favorabil. (f.d. 151-153)

38. Administrînd probele prezentate de părți, instanța de judecată conchide, că pretenția lui Rotari Serghei privind înlăturarea obstacolului în folosința dreptului reclamantului de proprietate-terenului de pământ adiacent casei de locuit situat pe adresa: *****, conform hotărîrii judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 24 decembrie 2017, prin ***demolarea construcției neautorizate,*** *reflectată pe planul casei de locuit situată pe adresa: *****, indicate cu lit. B, B^1 , b; este necesar de respins ca nefondată,* din motiv că această construcție ***între timp a fost recepționată final,*** a fost *înregistrată* în Registrul bunurilor imobile la data de 16.12.2019 cu drept de proprietate de *1.0* exclusiv pe numele pîrîtei Pascari Liubovi, cu nr. cadastral **********_,amplasat în *****. Iar prin hotărîre judecătorească irevocabilă, pretenția lui Rotari Serghei privind radierea din Registrul bunurilor imobile a înregistrării (înscrisului) cu privire la bunul imobil (construcție) cu nr. cadastral *****.***** , înregistrat după pîrîtă, a fost respinsă ca nefondată.

39. Instanța de judecată amintește, că dreptul de proprietate privată este garantat, potrivit art.46 din Constituția Republicii Moldova.

40. *Cu referire la pretenția despre înlăturarea obstacolului în folosința dreptului de proprietate-terenului de pământ adiacent casei de locuit situat pe adresa: *****, conform hotărîrii de judecată Chișinău, sediul Centru din 24 decembrie 2017 prin demolarea gardului amplasat neautorizat pe terenul de pământ adiacent.*

41. În ședință s-a constatat, că prin notificarea din 13.03.2019 Pascari Liubovi l-a informat pe Rotari Serghei că dorește să execute benevol hotărîrea Judecătoriei Chișinău (sediul central) nr.2-249/12 din 21.12.2017 prin care s-a efectuat partajul bunului imobil, și în sensul dat, începînd cu 15 aprilie pînă 20 aprilie 2019 vor fi efectuate lucrări pentru instalarea unui gard pe teren, în conformitate cu punctele de marcare 2-3-14-13-12-11-10-9-8-7-2. (f.d. 20)

42. Prin notificarea din 26 iunie 2019 Pascari Liubovi l-a informat pe Rotari Serghei că pe 9 mai 2019 au fost încheiate lucrările privind instalarea unui gard în conformitate cu punctele de marcare 2-3-14-13-12-11-10-9-8-7-2. (f.d. 21) Pozele, anexate la dosar confirmă, că gardul despre care este vorba, a fost instalat.(f.d.166)

43. În ședința de judecată, la întrebarea instanței, pîrîta Pascari Liubovi a explicat, că pe data de 05 mai 2019 la fața locului au venit specialiștii geodeziști, au efectuat măsurările conform Hotărîrii judecătorești și au indicat locul, pe unde trebuie să fie instalat gardul, dar nu au fixate bornele de hotar. Iar lucrătorii angajați de ea, care au pus gardul, l-au instalat anume așa, cum au măsurat și indicat geodeziștii.

44. Instanța de judecată constată, însă, că pîrîta Pascari Liubovi n-a prezentat proba, care ar confirma, că specialiștii ar fi transpus în natură, prin stabilirea bornelor de hotar, hotarul dintre cele două terenuri partajate prin hotărîre judecătorească nr.2-249/12 din 21.12.2017.

45. Pîrîta a mai explicat, că la momentul examinării cauzei civile, reclamantul nu are nici un impediment de a ajunge la partea lui de casă.

46. Reclamantul Rotari Serghei în ședința de judecată a confirmat faptul, că are acces pe terenul și partea sa de casă, iar gardul instalat nu-i creează obstacole pentru a pătrunde în partea sa de imobil, fiecare se folosește de construcția sa. Reclamantul are intrare spre casă, cu lățimea de 60 cm, dar consideră dlui, că potrivit legii, trebuie să fie mai mult.

47. A mai explicat reclamantul, că temeiul adresării cu cerere de chemare în judecată, a fost acela, că pîrîta a instalat gardul fără a efectua măsurări, și fără acordul reclamantului. A mai explicat, că *nu are probe, că gardul instalat de pîrîtă încalcă linia de hotar. Hotarul încă n-a fost stabilit.*

48. În ședința de judecată din 17.02.2025, reprezentantul reclamantului, avocatul Talambuța Leonid a explicat, că reclamantul se va adresa la IP Cadastrul bunurilor imobile, cu cererea ca specialiștii să iasă la fața locului pentru a verifica corectitudinea măsurărilor conform hotărîrii judecătorești. (a se vedea Procesul-verbal al șednței din 17.02.2025, f.d. 172)

49. Și pîrîta Pascari Liubovi a explicat în ședința de judecată, că ar fi efectuat comanda la specialiștii cadastrali, pentru a se prezenta la fața locului în vederea instalării bornelor de hotar, dar și pentru a reconfigura terenul, reieșind din faptul recepției finale și înregistrării după pîrîtă a construcției nr. cadastral *****.*****, însă specialiștii încă n-au venit.

50. Reprezentantul pîrîtei Pascari Liubovi a explicat în ședință, că pîrîta este de acord să soluționeze amiabil litigiul, chiar să mărească teritoriul lui Rotari Serghei într-o parte de teren, pentru a soluționa amiabil litigiul cu gardul. (a se vedea Procesul-verbal al șednței din 17.02.2025, f.d. 172)

51. Instanța de judecată reține, că părțile litigante de cîteva ori au încercat să soluționeze amiabil litigiul, cerînd termen de amînare a ședinței, însă fără succes. Pîrîta s-ar fi adresat la o companie privată, pentru a identifica variantele de amplasare a gardului conform dorinței ambelor părți.

52. În cele din urmă, instanța de judecată reține, că în ședința de judecată din 10 noiembrie 2025, reclamantul Rotari Serghei a cerut examinarea fondului cauzei, în baza pretențiilor formulate inițial și a probatoriului anexat la dosar, și nici nu a probat că s-ar fi adresat la IP Cadastrul bunurilor imobile, cu cererea ca specialiștii să iasă la fața locului pentru a verifica corectitudinea măsurărilor conform hotărîrii judecătorești, în pofida faptului, că în ședința din 17.02.2025, avocatul reclamantului a relatat că reclamantul va face astfel de cerere (a se vedea Procesul-verbal al șednței din 17.02.2025, f.d. 172)

53. Pe cale de consecință, instanța de judecată consideră necesar a respinge ca nefondată pretenția lui Rotari Serghei despre înlăturarea obstacolului în folosința dreptului de proprietate-terenului de pămînt adiacent casei de locuit situat pe adresa: *****, conform hotărîrii de judecată Chișinău, sediul Centru din 24 decembrie 2017 prin demolarea gardului amplasat neautorizat pe terenul de pămînt adiacent. Această soluție a instanței, se bazează pe următoarele raționamente.

54. Reclamantul Rotari Serghei are acces la terenul și partea de casă, care i-a revenit lui în urma partajului dispus prin hotărîrea judecătorească nr.2-249/12 din 21.12.2017, ceea ce a confirmat în ședința de judecată. Reclamantul *n-a prezentat probe* care ar demonstra, că

gardul instalat de pîrîtă, a fost instalat *cu abateri de la punctele de marca*j, stabilite prin hotărîrea judecătorească nr.2-249/12 din 21.12.2017. Mai mult, reclamantul nemijlocit a confirmat în ședință, că nu are probe, că gardul instalat încalcă linia de hotar, deoarece *hotarul n-a fost stabilit/transpus în natură, așa cum s-a hotărît în hotărîrea judecătorească*. Reclamantul n-a prezentat probe concludente, care să demonstreze încălcarea dreptului său subiectiv civil.

55. În altă ordine de idei, construcția, demolarea căreia reclamantul a solicitat, a fost deja legalizată, și, chiar dacă această construcție, legalizată ulterior adoptării hotărîrii judecătorești de partaj, s-ar afla parțial pe o porțiune de teren, care, conform hotărîrii judecătorești nr.2-249/12 din 21.12.2017, a revenit reclamantului (așa a afirmat reclamantul în proces, fără să prezinte probe concludente), se impune concluzia că părțile litigante ar urma să negocieze o reconfigurare a partajării terenului, fapt pentru care părțile au arătat disponibilitate la o anumită etapă a procesului, însă, n-au finalizat negocierile.

56. Aici, instanța constată, că la data de 14.05.2019 a adresat Serviciului cadastral teritorial cererea privind efectuarea lucrărilor de stabilire a *modului de folosință a terenului* (nu este clar, de ce stabilire a modului de folosință, dar nu stabilirea hotarului în natură), amplasat în mun.Chișinău, str.Bacu nr.2 cu nr. cadastral *****, însă prin Avizul din 31.05.2019 a Serviciului cadastral teritorial Chișinău a fost refuzat în executarea lucrărilor de stabilire a modului de folosință a terenului, cu perfectarea avizului privind imposibilitatea executării lucrărilor, din motivul că nu poate fi stabilit modul de folosință asupra construcțiilor neautorizate. (f.d.19).

57. De reținut, că la momentul comandării acestor lucrări, respectiva construcție încă nu era autorizată, dar ulterior, prin Procesul Verbal de recepție finală nr.1 din 12.12.2019, casa de locuit individuală lit.B-02 cu anexe calde lit.B1-02 și b-02 de pe terenul cu nr. cadastral ***** din str. Bacu, nr.2, mun. Chișinău, această construcție a fost recepționată final (f.d.74-76) Astfel, părțile urmează să negocieze asupra unei noi reconfigurări a partajului terenului, ținînd cont de noua circumstanță, apărută după ce hotărîrea judecătorească a rămas irevocabilă, adică de înregistrare pe numele pîrîtei cu drept exclusiv personal al construcției cu nr. cadastral *****.02.

58. Instanța de judecată nu va da apreciere unor lucrări efectuate la 02.05.2010 de către SRL ”Geo-Mir Company” la adresa bunului imobil, la cererea reclamantului, cu titlul ”Situația la zi conform garduri existente în natură” (f.d.22), deoarece aceste lucrări sunt cu titlu informativ, nu au forță probantă prevăzută de lege și nu conțin suficiente date și măsurări a distanței dintre gard și construcții, suprafață etc, iar avocatul Caisîn V. a declarat, că acest plan aproximativ corespunde cu expertiza efectuată de expertul judiciar Achimov Anatolie, și care a fost pusă la baza hotărîrii judecătorești de partaj.

59. Iar propunerea de partajare a bunului imobil, din 02.05.2010 efectuată la cererea reclamantului de către SRL ”Geo-Mir Company”, la fel, cu titlu informativ, ar putea fi obiect de discuție între părți cu ocazia negocierii unei tranzacții, sau în alt context, dar, în litigiul dedus judecății despre demolare, nu poate fi reținută ca probă.

60. Potrivit art. 94 alin. (1) CPC, *instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere, părţii care a avut cîştig 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.*

61. Conform art. 96 CPC, *(1) Instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să compenseze părţii care a avut cîştig de cauză cheltuielile ei de asistenţă juridică, în măsura în care acestea au fost reale, necesare şi rezonabile. (1[1]) Cheltuielile menţionate la alin.(1) se compensează părţii care a avut cîştig de cauză dacă aceasta a fost reprezentată în judecată de un avocat.*

62. Reclamantul Rotari Serghei a solicitat încasarea tuturor cheltuielilor de judecată. Avînd în vedere că pretenţiile reclamantului au fost respinse integral, se vor respinge, de asemenea, și cheltuielile de judecată.

63. Cu referire la cererea pîrîtei privind încasarea de la Rotari Serghei în beneficiul Liubovi Pascari cheltuielile pentru asistență juridică în sumă care va fi stabilită la finele examinării cauzei, instanța de judecată reține, că pîrîta n-a prezentat dovada suportării acestor cheltuieli, motiv din care, nu poate fi soluționată cererea în acest proces.

64. Conform art. art. 238-241 CPC RM, instanţa de judecată,-

A H O T Ă R Î T:

Se respinge ca nefondată cererea de chemare în judecată a lui Rotari Serghei către Pascari Liubovi privind înlăturarea obstacolului în folosința dreptului de proprietate asupra terenul de pămînt, adiacent casei de locuit, demolarea construcției neautorizate, demolarea gardului amplasat neautorizat pe terenul de pămînt adiacent, încasarea cheltuielilor de judecată.

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

Preşedintele şedinţei Maria Ţurcan
Judecătorul