Dosarul nr.2-367/25
2-25003439-12-2-13012025

H O T Ă R Â R E
În numele Legii

09 decembrie 2025 mun.Chișinău

Judecătoria Chișinău, sediul Centru
Instanța de judecată compusă din:
Președintele ședinței, judecător Andrei Ojoga
Grefier Valentina Perjeru, Lusine Sarchisean

examinând în ședință publică cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Efim Guțan și Nina Guțan împotriva lui Andrei Railean, intervenient accesoriu Primăria mun.Chișinău privind constatarea faptelor, obligarea de a demola obiectele, de a nu crea impedimente și încasarea cheltuielilor de judecată,

c o n s t a t ă:

La 06 ianuarie 2025, Efim Guțan și Nina Guțan au depus cerere de chemare în judecată împotriva lui Andrei Railean, solicitând constatarea faptului încălcării dreptului de posesie și folosință a reclamanților Efim Guțan și Nina Guțan, precum și faptul încălcării dreptului de coposesori a ogrăzii comune a terenului cu numărul cadastral *****de pe lângă casa de locuit cu numărul cadastral ***** și construcției cu numărul cadastral *****, situate în str.*****, mun.Chișinău, prin îngrădirea accesului din partea pârâtului Andrei Railean; obligarea pârâtului Andrei Railean de a demola gardul instalat în ograda comună pe terenul cu numărul cadastral *****de pe lângă casa de locuit cu numărul cadastral ***** și construcției cu numărul cadastral *****, situate în str.***** din mun.Chișinău și de a demonta schelele din lemn instalate în fața casei de locuit sub carcasa acoperișului terasei, proprietatea reclamanților; obligarea pârâtului Andrei Railean de a nu crea reclamanților Efim Guțan și Nina Guțan impedimente de trecere și folosire a ogrăzii comune a terenului cu numărul cadastral *****de pe lângă casa de locuit cu numărul cadastral ***** și construcției cu numărul cadastral *****, situate în str.*****, mun.Chișinău și încasarea din contul părții pârâte în beneficiul părților reclamante a cheltuielilor de judecată.

Potrivit fișei de repartizare din 13 ianuarie 2025, cererea a fost repartizată prin intermediul Programului Integrat de Gestionare a Dosarelor judecătorului Andrei Ojoga.

Prin încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 20 ianuarie 2025, cererea de chemare în judecată a fost acceptată spre examinare.

Prin încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 20 ianuarie 2025, s-a respins cererea părților reclamante privind asigurarea acțiunii, ca fiind neîntemeiată.

Prin decizia Curții de Apel Centru din 27 martie 2025, s-a respins recursul declarata de reprezentantul părților reclamante și s-a menținut încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 20 ianuarie 2025 prin care s-a respins cererea părților reclamante privind asigurarea acțiunii.

Prin încheierea protocolară din 25 iunie 2025, s-a atras în proces Primăria mun.Chișinău în calitate de intervenient accesoriu.

Argumentele participanților la proces

Argumentele părții reclamante

Soții Efim Guțan și Nina Guțan sunt proprietari a 4/7 cotă-parte din casa de locuit cu numărul cadastral ***** și 1.0 cotă-parte din construcție cu numărul cadastral *****, ambele situate pe str.***** din mun.Chișinău, care, la rândul său, sunt amplasate pe terenul cu suprafață de 0,051 ha, numărul cadastral *****, proprietatea municipiului Chișinău.

Pârâtul Andrei Railean deține în proprietate 3/7 cotă-parte din casa de locuit cu numărul cadastral ***** de pe adresa indicată.

Împreună cu fostul proprietar a 3/7 cotă-parte din casa de locuit, *****, reclamanții au pornit procesul cu referire la transmiterea în proprietatea privată (privatizare) a lotului de teren de pe lângă casa de locuit menționată, care, însă, nu a fost dus până la capăt, deoarece ***** a înstrăinat proprietatea sa cet. Andrei Railean.

Dat fiind faptul, că procedura transmiterii în proprietatea privată (privatizare) a lotului de teren de pe lângă casa de locuit necesită perfectarea actelor corespunzătoare și acționarea de comun acord de către toți coproprietari, reclamanții au avut multiple discuții cu pârâtul Andrei Railean cu referire la acest subiect, însă, ultimul insistă că deține în proprietate și are dreptul de a primi în proprietatea privată 1/2 cotă-parte din lotul de teren de pe lângă casa de locuit, ceea ce contravine extrasului din Registrul bunurilor imobile.

La toate încercările de a acționa conform cadrului legal, pârâtul Andrei Railean refuză categoric, încercând să le impună poziția sa expusă supra, iar în ultima perioadă de timp a trecut la amenințări și la acte abuzive de samavolnicie.

În data de 13 noiembrie 2024 Efim Guțan a depus plângere pe faptul acțiunilor de samavolnicie din partea pârâtului Andrei Railean.

Potrivit răspunsului IP Botanica cu nr.34/20/4-REI-2 nr.22449 din 28 noiembrie 2024 (23659 din 11 decembrie 2024), procesului-verbal și deciziei din 14 noiembrie 2024, în privința lui Andrei Railean a fost întocmit procesul-verbal cu privire la contravenție prevăzute de art.354 alin.(1) Cod contravențional și aplicată amendă în mărime de 12 unități convenționale.

Totuși, acțiunile pârâtului au continuat și acesta a acaparat o parte din terenul comun, a instalat un gard, a defrișat vegetația, a demontat pavajul etc., invocând că dispune de o schiță de delimitare a terenului, pe care, însă, refuză să o prezinte.

Urmare a acestor acțiuni, la data de 23 decembrie 2024 în adresa Inspectoratului de Poliție Botanica a fost depusă o plângere suplimentară.

Totodată, faptul acaparării terenului aflat în folosință comună și creării obstacolelor în posesia și folosința acestuia, se confirmă și prin Actul de constatare a faptelor și a stărilor de fapt cu nr.193A-08C/2024 din 24 decembrie 2024 întocmit de executorul judecătoresc Adrian Plamadeala la solicitarea reclamantului Efim Guțan, precum și CD-ul cu înregistrările video și pozele a acțiunilor pârâtului de la fața locului.

Așadar, Andrei Railean îngrădește reclamanților dreptul de posesie și folosință a ogrăzii comune, precum și a bunurilor imobile proprietate privată.

Toate încercările reclamanților, inclusiv prin adresarea către organele competente, de a stopa acțiunile pârâtului în sensul celor invocate, nu au avut succes, dreptul de posesie și folosință nefiind restabilit, iar pârâtul continuă acțiunile sale ilicite.

Mai mult, pârâtul amenință că în curând va instala un gard capital, care va delimita ograda comună pe bunul său plac.

În susținerea acțiunilor abuzive ale pârâtului menționează și faptul că, cu jumătate de an în urma, la cererea lui și cu acordul reclamanților, dânsul a montat în fața casei de locuit pe care o folosesc reclamanții, pe perete, sub carcasa acoperișului terasei, o schele din lemn, sub pretextul efectuării unor lucrări de amenajare a peretelui imobilului folosit de el. În acest context reține că, dânsul nici nu efectuează lucrările respective, nici nu dezinstalează schelele, motivând că este ograda lui și el face ce vrea. Totuși, schelele sunt montate în fața imobilului pe care reclamanții îl dețin în proprietate și acest fapt le creează impedimente în folosirea casei de locuit.

În susținerea poziției de influențare a intereselor reclamanților se aduce și jurisprudența Curții Europene, care în premieră, în hotărârea Pine Valley Developments și alții contra Irlandei din 29 noiembrie 1991, a făcut referire la speranța legitimă a reclamanților de a pune în practică planul lor de amenajare a unui teren ca element al dreptului de proprietate. În aceeași cauză, Curtea a arătat că reclamanții se întemeiau pe un asemenea act într-un mod rezonabil justificat, ceea ce le conferea o bază juridică solidă și o incidență asupra drepturilor de proprietate. În acest stadiu al jurisprudenței Curții, noțiunea de speranță legitimă era formulată în termeni foarte generali, nefiind încă clarificate condițiile ce se cer a fi îndeplinite pentru ca un reclamant să poată pretinde că deține speranța legitimă de a obține un bun. Mai mult decât atât, în unele spețe relativ timpurii ale jurisprudenței CEDO, deși instanțele interne conchiseseră că nu existase practic niciun drept în proprietate a reclamantului, Curtea a constatat violarea articolului 1 al Protocolului 1 pe baza existenței unui „interes patrimonial”.

Jurisprudența decisivă în reglementarea noțiunii de speranță legitimă de a obține un bun a intervenit abia prin cauza Kopecky contra Slovaciei din 07 ianuarie 2003. Prin această hotărâre, Curtea a arătat că deși articolul 1 al Protocolului 1 trebuie să vizeze un drept de proprietate actual, cât timp Convenția nu garantează dreptul de a obține proprietatea unui bun, prin excepție Convenția garantează speranța legitimă de a obține un bun ori o creanță certă cu valoare patrimonială. Hotărârea menționată a fost atât o hotărâre de clarificare a acestei noțiuni cât și o hotărâre de sinteză, în sensul că spre deosebire de cauzele anterioare unde reclamanții nu îndeplineau condițiile necesare pentru restituire, nu se poate spune că aceștia aveau un drept de proprietate mai puțin important ca efect al consecințelor pe care le-au suportat datorită faptului că s-au întemeiat pe acte juridice adică consfințește necesitatea existenței unei baze în dreptul intern, acesta reprezentând criteriul decisiv pentru constatarea existenței unei speranțe legitime. Prin hotărâre s-a restrâns raza de aplicare a articolului 1 al Protocolului 1, dându-se autorităților naționale o largă marjă de a aprecia din perspectiva dreptului intern care justifică o speranță legitimă de a obține un bun.

În accepțiunea jurisprudenței prezentate mai sus, speranța legitimă de a obține un bun, în prezenta cauză, exprimă dreptul reclamanților de a administra terenul în calitate de coposesori și eventuali proprietari, precum și dreptul acestora de a administra construcțiile proprietate privată.

Așa fiind, unica cale de apărare și restabilire a drepturilor și intereselor reclamanților este acționarea pârâtului în instanța de judecată.

În cele din urmă, părțile reclamante solicită: constatarea faptului încălcării dreptului de posesie și folosință a reclamanților Efim Guțan și Nina Guțan, precum și faptul încălcării dreptului de coposesori a ogrăzii comune a terenului cu numărul cadastral *****de pe lângă casa de locuit cu numărul cadastral ***** și construcției cu numărul cadastral *****, situate în str.*****, mun.Chișinău, prin îngrădirea accesului din partea pârâtului Andrei Railean; obligarea pârâtului Andrei Railean de a demola gardul instalat în ograda comună pe terenul cu numărul cadastral *****de pe lângă casa de locuit cu numărul cadastral ***** și construcției cu numărul cadastral *****, situate în str.***** din mun.Chișinău și de a demonta schelele din lemn

instalate în fața casei de locuit sub carcasa acoperișului terasei, proprietatea reclamanților; obligarea pârâtului Andrei Railean de a nu crea reclamanților Efim Guțan și Nina Guțan impedimente de trecere și folosire a ogrăzii comune a terenului cu numărul cadastral *****de pe lângă casa de locuit cu numărul cadastral ***** și construcției cu numărul cadastral *****, situate în str.*****, mun.Chișinău și încasarea din contul părții pârâte în beneficiul părților reclamante a cheltuielilor de judecată.

Argumentele părții pârâte

Partea pârâtă nu a prezentat referință.

Argumentele intervenientului accesoriu

Terenul cu numărul cadastral *****cu suprafața de 0,051 ha în temeiul deciziei Consiliului municipal Chișinău nr.16/66-1 din 28 decembrie 2004 constituie proprietate municipală.

Pe terenul nominalizat sunt amplasate următoarele bunuri imobiliare: bunul imobil cu număr cadastral ***** casă de locuit individuală din str*****, mun.Chișinău aparține 4/7 cotă-parte proprietarilor Guțan Efim și Guțan Nina, iar 3/7 din imobilul respectiv proprietarului Railean Andrei.

Construcția accesorie cu nr. cadastral *****, 1.0 cotă-parte aparține cu drept de proprietate lui Guțan Efim și Guțan Nina.

Referitor la cerința reclamanților privind obligarea pârâtului Railean Andrei de a demola gardul instalat în ograda comună pe terenul cu nr. cadastral *****de pe lângă casa de locuit cu nr. cadastral ***** și construcției cu nr. cadastral ***** din str.*****6, mun.Chișinău; a demola schelele din lemn instalate în fața casei de locuit sub carcasa acoperișului terasei, proprietatea reclamanților; a obliga pârâtul Railean Andrei de a nu crea reclamanților Guțan Efim și Guțan Nina impedimente de trecere și folosire a ogrăzii comune a terenului cu nr. cadastral *****de pe lângă casa de locuit cu nr. cadastral ***** și construcției cu nr. cadastral ***** din str.*****6, mun.Chișinău, s-au indicat următoarele.

Se consideră neautorizate construcțiile de orice categorie, indiferent de tipul de proprietate, precum și lucrările de modificare, reamenajare, consolidare și reparație capitală a clădirilor și edificiilor, executate fără certificatul de urbanism și autorizația de construire.

În conformitate cu art.28 alin.(1) al Legii privind autorizarea executării lucrărilor de construire nr.163 din 09 iulie 2010 reglementează citat deschis: „construcțiile executate în lipsa sau cu încălcarea autorizației de construire/documentației de proiect, sau în lipsa certificatului constatator care confirmă aplicarea principiului aprobării tacite se consideră construcții neautorizate”.

Articolul 49 din Legea privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului nr.835 din 17 mai 1996 prevede că (1) construcțiile sânt: capitale sau provizorii; subterane sau supraterane; clădiri, construcții speciale sau amenajări. (2) Modul de realizare (modificare) și utilizare a construcțiilor se stabilește prin documentația de urbanism și amenajare a teritoriului cu caracter reglementator, precum și prin alte acte normative.

Potrivit art.50 și 52 din Legea privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului nr.835 din 17 mai 1996, reglementează următoarele. Articolul 50, pentru realizarea (modificarea) sau desființarea construcțiilor, autoritățile administrației publice locale emit, potrivit legislației: autorizații de construire; autorizații de desființare. Articolul 52, pentru utilizarea construcțiilor în conformitate cu prevederile documentației de urbanism și amenajare a teritoriului aprobate, precum și cu alte reglementări în vigoare, autoritățile administrației publice locale emit: a)

autorizație de construire, autorizație de desființare, certificat de urbanism pentru proiectare și certificat de urbanism informativ, eliberate în cazurile și în modul stabilit de Legea nr.163 din 09 iulie 2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție.

Referitor la argumentul reclamanților precum că citat deschis: „pârâtul a instalat o plasă metalică pe o porțiune de teren ce aparține cu drept de proprietate municipală" citat închis, menționează următoarele, dreptul de proprietate asupra terenului, este garantat prin conținutul art.500 și art.501 din Codul civil al Republicii Moldova care stipulează că proprietatea este în condițiile legii, inviolabilă. Dreptul de proprietate este garantat.

În conformitate cu art.26, art.46, art.127 al Constituției Republici Moldova, Statul ocrotește proprietatea. Statul garantează realizarea dreptului de proprietate în formele solicitate de titular, dacă acestea nu vin în contradicție cu interesele societății.

Demolarea construcțiilor neautorizate se execută de către proprietar pe cont propriu sau, în mod forțat, de către autoritățile administrației publice locale din contul proprietarului. Acest fapt, este reglementat în următoarele acte administrative normative ale administrației publice locale.

Decizia Consiliului municipal Chișinău nr.10/10 din 04 decembrie 2014, cu privire la aprobarea Regulamentului provizoriu privind procedura de demontare a construcțiilor executate ilegal pe terenurile ce aparțin domeniului public/privat al municipiului Chișinău. Dispoziția nr.141-d din 25 martie 2019, cu privire la aplicarea prevederilor Legii nr.159 din 12 octombrie 2018, privind modificarea și completarea Codului contravențional al Republicii Moldova nr.218-XVI din 24 octombrie 2008. Dispoziția nr.883-d din 19 august 2014, cu privire la aprobarea Regulamentului provizoriu privind procedura de demontare a construcțiilor executate ilegal pe terenurile ce aparțin domeniului public/privat al municipiului Chișinău.

În baza actelor administrative normative enumerate mai sus, Preturile de sector au fost împuternicite de a efectua procedura de demolare a construcțiilor ilegale în municipiul Chișinău.

Or, reclamanții urmau a se adresa organelor competente în verificarea legalității construcției gardului, fapt ce nu s-a întâmplat.

Referitor la cerința reclamanților de stabilire a modului de folosință a terenului proprietate municipală cu nr. cadastral *****, conform intereselor tuturor coproprietarilor menționează următoarele.

În conformitate cu extrasul din baza de date electronică al ÎS Cadastru, în temeiul deciziei Primăriei municipiului Chișinău nr.6/54-2 din 24 februarie 2004, art.42 din Codul funciar al Republicii Moldova, terenul cu nr. cadastral *****cu suprafața de 0,051 ha terenul aflându-se în intravilanul municipiului Chișinău, constituie proprietatea Consiliului municipal Chișinău, care la rândul său este în drept să transmită sau nu în proprietatea terței persoane, conform procedurii stabilite prin lege.

Astfel, în cazurile când casa de locuit se află în proprietate comună în diviziune, administrația publică locală transmite lotul de pământ de pe lângă casă în proprietate comună în diviziune, indicând cota-parte a fiecărui coproprietar, care este proporțională cu cota-parte de proprietate asupra casei de locuit, în conformitate cu pct.8 din Regulamentul cu privire la modul de transmitere în proprietate privată loturilor de pământ de pe lângă casă în localitățile urbane, aprobat prin Hotărârea de Guvern nr.984 din 21 septembrie 1998, cu privire la unele măsuri pentru urgentarea procesului de împroprietărire.

Mai mult, art.11 al Codului funciar prevede că autoritățile administrației publice locale atribuite cetățenilor fără plată, eliberându-le titluri de proprietate, trece în proprietatea cetățenilor sectoarele de teren ocupate de case, anexe gospodărești și grădini care li s-au atribuit în conformitate cu legislația.

Respectiv, trecerea terenului aferent construcțiilor în proprietatea privată a cetățenilor se face pe cale administrativă, în conformitate cu pct.3(c) al Regulamentului cu privire la modul de transmitere în proprietate privată a loturilor de pământ de pe lângă casă în localitățile urbane, aprobat prin Hotărârea Guvernului Republicii Moldova nr.984 din 21 septembrie 1998, care prevede că loturile de pământ sunt trecute în proprietatea proprietarilor caselor de locuit cu drept de proprietate în diviziune, iar conform pct.5 al aceluiași Regulament, transmiterea în proprietate a loturilor de pământ se efectuează din inițiativa autorităților publice locale, concomitent cu efectuarea înregistrării primare masive sau la cererea proprietarilor caselor de locuit (în cazul dat de către toți proprietarii de imobil din curtea respectivă).

Totodată, menționează că în conformitate cu Instrucțiunea cu privire la modul de executare a lucrării cadastrale la nivel de teren, aprobată prin ordinul directorului general al Agenției Relații Funciare și Cadastru nr.70 din 04 august 2017, lucrările cadastrale se execută de către Agenția Servicii Publice și filialele sale, de întreprinderile de stat și cele private.

În acest context, având în vedere cele menționate solicită Onoratei instanțe să stabilească pe deplin și obiectiv șirul de circumstanțe relevante pentru justa soluționare a cauzei și să ofere acestor circumstanțe o încadrare juridică corectă la emiterea hotărârii sale.

Argumentele participanților expuse în ședința de judecată

În cadrul ședinței de judecată, avocatul Igor Guriținu (în baza mandatelor nr.*****și *****din 05 decembrie 2022) în interesele părților reclamante și reclamantul Efim Guțan au indicat că susțin pe deplin cererea de chemare în judecată, solicitând admiterea acesteia în sensul formulat.

În ședința de judecată partea pârâtă și reprezentantul acestuia au indicat că nu recunosc acțiunea, solicitând respingerea acesteia ca fiind una neîntemeiată.

În ședința de judecată, reprezentantul intervenientului accesoriu nu s-a prezentat din motive necunoscute instanței, fiind apreciată posibilitatea examinării cauzei în lipsa acestuia.

Aprecierea instanței de judecată

Audiind expunerile celor prezenți în ședința de judecată, examinând materialele cauzei în raport cu circumstanțele stabilite și normele aplicabile speței, instanța de judecată reține următoarele considerente.

Conform articolului 117 alin.(1) Cod de procedură civilă, *probe în cauze civile sînt elementele de fapt, dobîndite în modul prevăzut de lege, care servesc la constatarea circumstanțelor ce justifică pretențiile și obiecțiile părților, precum și altor circumstanțe importante pentru justa soluționare a cauzei.*

Potrivit articolului 118 alin.(1) Cod de procedură civilă, *fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor și obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel.*

Conform articolului 121 Cod de procedură civilă, *instanța judecătorească reține spre examinare și cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existența sau inexistența de circumstanțe, importante pentru soluționarea justă a cazului.*

Iar în conformitate cu prevederile articolului 130 alin.(1) Cod de procedură civilă, *instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare și nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul și interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.*

În conformitate cu prevederile art.239 Cod 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.*

Potrivit art.240 alin.(1) şi (3) Cod de procedură civilă, *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. Instanţa judecătorească adoptă hotărîrea în limitele pretenţiilor înaintate de reclamant.*

În conformitate cu art.9 din Codul civil, drepturile și obligațiile civile apar în temeiul legii, precum și în baza actelor persoanelor fizice și juridice care, deși nu sînt prevăzute de lege, dau naștere la drepturi și obligații civile, pornind de la principiile legislației civile. Drepturile și obligațiile civile apar: a) din contracte și din alte acte juridice; b) din acte emise de o autoritate publică, prevăzute de lege drept temei al apariției drepturilor și obligațiilor civile; c) din hotărîre judecătorească în care sînt stabilite drepturi și obligații; d) în urma creării și dobîndirii de bunuri în temeiuri neinterzise de lege; e) în urma elaborării obiectelor de proprietate intelectuală; f) în urma cauzării de prejudicii unei alte persoane; g) în urma îmbogățirii fără justă cauză; h) în urma altor fapte ale persoanelor fizice și juridice și a unor evenimente de care legea leagă apariția unor efecte juridice în materie civilă.

Conform art.10 Cod civil, persoanele fizice și juridice participante la raporturile juridice civile trebuie să își exercite drepturile și să își execute obligațiile cu bună-credință, în acord cu legea, cu contractul, cu ordinea publică și cu bunele moravuri. Buna-credință se prezumă pînă la proba contrară. Neexercitarea de către persoanele fizice și juridice a drepturilor civile ce le revin nu duce la stingerea acestora, cu excepția cazurilor prevăzute de lege.

Potrivit art.482 Cod civil, posesiunea se dobîndește prin exercitarea voită a stăpînirii de fapt a bunului. Se consideră posesor al dreptului persoana care a început să-l exercite ca un titular. Dispozițiile privind posesia se aplică în mod corespunzător posesiei drepturilor. Dacă mai multe persoane posedă în comun un bun, ele sînt considerate coposesori. Dacă mai multe persoane posedă părți ale unui bun, ele sînt considerate posesori ai părților separate. Persoanele fără capacitate de exercițiu și persoanele juridice exercită posesiunea prin reprezentantul lor legal.

În corespundere cu art.491 Cod civil, persoana care deposedează posesorul sau îi tulbură posesia se consideră că acționează ilegal, în sensul prezentei secțiuni, dacă acționează fără consimțămîntul posesorului, iar deposedarea sau tulburarea nu este permisă de lege. În afară de alte mijloace de apărare prevăzute de lege, posesorul deposedat sau tulburat ilegal are dreptul la repararea prejudiciului cauzat conform dispozițiilor legale privind răspunderea delictuală.

Conform art.494 Cod civil, dacă o persoană tulbură ilegal posesia bunului sau dacă tulburarea ilegală ori deposedarea ilegală este iminentă, posesorul, sub sancțiunea decăderii, în termen de 1 an, are dreptul la apărare conform alin.(2) din prezentul articol, indiferent de cine are dreptul sau o preferință de a poseda, a folosi sau de a se bucura în alt mod de bun în sensul art.495. Termenul de 1 an începe să curgă din momentul în care începe tulburarea sau, în caz de tulburare repetată, din momentul în care a avut loc ultima tulburare. Instanța de judecată poate să dispună apărarea posesorului, în funcție de circumstanțe, prin interzicerea tulburării iminente, interzicerea tulburării curente, precum și înlăturarea consecințelor tulburărilor din trecut. Acțiunea poate fi, de asemenea, îndreptată împotriva posesorului mijlocit sub nume de proprietar care tulbură ilegal posesia posesorului nemijlocit de drept limitat, încălcînd condițiile raportului juridic dintre ei. Această regulă se aplică și posesorului mijlocit de drept limitat care tulbură

ilegal exercitarea posesiei posesorului nemijlocit de drept limitat, încălcînd astfel condițiile raportului juridic dintre ei.

Potrivit art.543 Cod civil, proprietatea este comună în cazul în care asupra unui bun au drept de proprietate doi sau mai mulți titulari. Proprietatea comună poate apărea în temeiul legii sau în baza unui act juridic.

În conformitate cu art.546 Cod civil, fiecare coproprietar are dreptul de a folosi bunul proprietate comună pe cote-părți în măsura care nu schimbă destinația lui și nu aduce atingere drepturilor celorlalți coproprietari. Modul de folosire a bunului comun se stabilește prin acordul coproprietarilor sau, în caz de divergențe, prin hotărîre judecătorească în baza unei aprecieri echitabile a intereselor tuturor coproprietarilor. Coproprietarul este în drept să ceară în posesiune și folosință o parte din bunul comun corespunzător cotei sale, iar în caz de imposibilitate, să ceară coproprietarilor care posedă și folosesc bunul plata unei compensații echitabile. Coproprietarul care exercită în mod exclusiv folosința bunului comun fără acordul celorlalți coproprietari poate fi obligat la plata unei despăgubiri.

Potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile (f.d.15), bunului imobil – teren cu număr cadastral *****este proprietatea municipiului Chișinău.

Din conținutul aceluiași înscris rezultă că proprietari ai bunului imobil cu număr cadastral ***** sunt Nina Guțan și Efim Guțan în baza contractului nr.1-17 din 16 ianuarie 2023, data înregistrării fiind 17.01.2023.

La fel, din conținutul extrasului din Registrul bunurilor imobile rezultă că bunul imobil cu număr cadastral ***** aparține Ninei Guțan și Efim Guțan în mărime de 4/7 cote-părți în baza contractului nr.1-17 din 16 ianuarie 2023, iar 3/7 cote-părți din același imobil aparțin lui Andrei Railean în baza contractului de vânzare-cumpărare nr.1-12 din 25 ianuarie 2023, drept înregistrat la 27 ianuarie 2023 (f.d.15, 15 verso).

Din conținutul răspunsului IP Botanica nr.23659 din 11 decembrie 2024 (f.d.19) rezultă că în acțiunile cet. Andrei Railean au fost constatate elemente constitutive ale contravenției prevăzute de art.354 alin.(1) Cod contravențional, pe care fapt a fost întocmit un proces-verbal cu privire la contravenție cu aplicarea sancțiunii amendă. Astfel, prin procesul-verbal cu privire la contravenție nr.MAI06 426503 din 14 noiembrie 2024, cet. Andrei Railean i s-a aplicat amendă în mărime de 12 u.c. echivalentul a 600 lei (f.d.20).

Din conținutul Actului de constatare a faptelor și a stărilor de fapt nr.193A-08C/2024 din 24 decembrie 2024, întocmit de executorul judecătoresc Andrian Plamadeala, rezultă că la adresa litigioasă se află o curte comună, în interiorul căreia se observă câteva construcții. În interiorul curții se găsește o construcție cu un nivel - casa de locui individual, iar în partea din spate a curții pe dreapta - o altă construcție cu un nivel - anexă a bunului principal, iar pe partea stânga - un foișor din lemn. Poarta, din partea drumului a fost deschisă de către dl Guțan Efim - beneficiarului actului de constatare. Imediat după poartă se observă o trecere îngustă între casa de locuit și gard, iar în fața casei, pe perete, sub carcasa acoperișului terasei, este montată o schele din lemn. Pe schele, sub streșina casei se pot observa câteva găleți (vase) de plastic. Ca urmare a avansării în interiorul curții, conform informației grafice a planului geometric și a pozelor efectuate la fața locului, urmează descrierea vizuală a bunului imobil - construcțiile din interiorul curții comune, amplasată la adresa mun.Chișinău, str.*****. Din componența imobilului fac parte utilajele, rețelele interioare, care sunt necesare pentru exploatarea normală a imobilului (bunuri accesorii), cum ar fi energia electrică, gazul și apa furnizate prin rețea. Potrivit declarației beneficiarului actului de constatare, ograda este comună, dar a fost împărțită pe cale amiabilă cu fostul coproprietar fiind separată de un gard „convențional” din lemn. Care la

moment a fost distrus prin rupere de către actualul coproprietar. De asemenea, a mai declarat dl Guțan Efim, actualul coproprietar - Railean Andrei, a distrus gazonul din ogradă și a defrișat florile ce creșteau de ani de zile atârnate pe gard și a delimitat de sine stătător ograda comună prin amplasarea unui gard în plasă în spatele curții. Mai mult ca atât, dl Guțan Efim, a comunicat executorului judecătoresc, că drept răspuns la încercarea de-al opri, dl Railean Andrei, a reacționat agresiv, amenințându-1 că în locul gardului din plasă va ridica un gard din beton.

În anexă la Actul de constatare întocmit de executorul judecătoresc se regăsesc copia planului cadastral pentru bunul imobil nr. cadastral *****; copia planului de nivel I – Parter.

Din conținutul răspunsului Preturii s.Botanica, mun.Chișinău nr.3-01/1-3394 din 14 ianuarie 2025, rezultă că urmare a examinării la fața locului a solicitării cetățeanului Guțan Efim, au fost depistate 2 garduri din materiale ușor demontabile, instalate neautorizat pe teren proprietate municipală cu număr cadastral *****, aflat în folosință comună a coproprietarilor Efim Guțan, Nina Guțan și Andrei Railean, pentru deservirea imobilului cu număr cadastral ***** din str.*****, mun.Chișinău. Suplimentar, s-a informat că potrivit art.3 și art.12 din legea nr.163 din 09 iulie 2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, certificatul de urbanism pentru proiectare și autorizația de construire se elaborează și se emite de către primarul unității administrativ-teritoriale în baza cererii proprietarului, în baza cererii deținătorului dreptului de superficie asupra terenului, cu acordul scris al proprietarului terenului pe care urmează a fi executate lucrările de construire. Prin urmare, Pretura s.Botanica, reieșind din cele relatate supra și ținând cont de conflictul apărut între coproprietarii imobilului cu nr. cadastral *****, referitor la modul de folosire a terenului proprietate municipală, aflat în folosință comună cu nr. cadastral *****din str.*****, mun.Chișinău solicită coproprietarilor (Efim Guțan, Nina Guțan și Andrei Railean) demontarea benevolă a gardurilor improvizate din materiale ușor demontabile de pe terenul cu nr. cadastral *****, în termen de până la 24 ianuarie 2025. În caz contrar, Pretura s.Botanica va întreprinde măsuri ce se impun privind demolarea gardurilor și eliberarea terenului municipal în conformitate cu prevederile Regulamentului provizoriu privind procedura de demolare a construcțiilor executate ilegal pe terenurile ce aparțin domeniului public/privat al municipiului Chișinău, aprobat prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr.10/10 din 04 decembrie 2014 (f.d.59).

Prin hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Buiucani din 29 mai 2025, Andrei Railean a fost recunoscut vinovat în comiterea contravenției prevăzută de art.335 Cod contravențional. La 13 iunie 2025 a fost depus recurs împotriva hotărârii Judecătoriei Chișinău, sediul Buiucani din 29 mai 2025. Respectiv, hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Buiucani din 29 mai 2025 nu este irevocabilă.

Instanța reține că reclamanții dețin cote-părți de 4/7 din casa de locuit cu numărul cadastral ***** și 1.0 cotă-parte din construcția accesorie cu nr. cadastral *****, ambele imobile fiind amplasate pe terenul cu suprafața de 0,051 ha cu nr. cadastral *****, teren care, conform extrasului din Registrul bunurilor imobile și a poziției oficiale a intervenientului accesoriu, constituie proprietatea municipiului Chișinău.

Partea pârâtă Andrei Railean este titular al cotei de 3/7 din imobilul cu nr. cadastral *****, conform contractului de vânzare-cumpărare înregistrat la 27 ianuarie 2023, imobilul fiind dobândit de la fostul coproprietar *****.

Reclamantul Efim Guțan a relatat că anterior încheierii contractului de către pârât și fostul proprietar, împreună cu ultimul au inițiat procedura administrativă de transmitere în proprietate privată a terenului aferent, însă procesul a fost stopat după înstrăinarea cotei de către ***** către

pârâtul Railean, iar între coproprietari nu a mai fost posibil un consens asupra acțiunilor administrative necesare pentru perfectarea dreptului de proprietate asupra terenului.

În acest context, instanța constată că obiectul principal al litigiului este apărarea posesiunii și folosinței asupra terenului aflat în coproprietate de fapt, dar nu în coproprietate înregistrată în privința dreptului de proprietate asupra terenului, întrucât terenul aparține în mod exclusiv municipiului Chișinău. Prin urmare, raportul juridic dedus judecății se încadrează în sfera posesiunii și coposesiei asupra unui teren folosit în comun, care, deși nu este proprietatea niciunuia dintre participanți, face obiectul unei folosințe în contextul coproprietății asupra construcțiilor edificate pe acest teren.

Este de reținut că potrivit art.546 din Codul civil, fiecare coproprietar are dreptul de a folosi bunul proprietate comună pe cote-părți în măsura care nu schimbă destinația lui și nu aduce atingere drepturilor celorlalți coproprietari, iar în caz de divergențe între coproprietari asupra modului de folosință, acesta poate fi stabilit prin hotărâre judecătorească.

Totodată, art.482 Cod civil consacră noțiunea de posesiune ca stăpânire de fapt a bunului, iar art.494 din același cod prevede expres dreptul posesorului de a solicita instanței judecătorești apărarea posesiei împotriva oricărei tulburări ilegale, indiferent de titularul dreptului de proprietate, inclusiv împotriva unui alt posesor, acțiunea posesorie fiind o formă autonomă de protecție a faptului juridic al posesiei.

În speță, reclamanții susțin și probează prin înscrisuri că pârâtul, în afara oricărui acord cu ceilalți coproprietari, a instalat un gard pe terenul comun și a montat schele din lemn în fața imobilului aflat în folosința lor, împiedicând astfel în mod efectiv exercitarea posesiei și folosinței asupra terenului și construcției. Probele administrate, în special actul de constatare nr.193A-08C/2024 întocmit de executorul judecătoresc, coroborat cu răspunsurile autorităților publice, inclusiv al Preturii sectorului Botanica, confirmă fără echivoc că gardul și schelele au fost instalate fără autorizație de construire sau certificat de urbanism, pe teren aflat în proprietate municipală, și în afara oricărui acord al coproprietarilor.

Chiar dacă în cadrul ședinței de judecată, reclamanții au declarat că ulterior pârâtul a demolat gardul și a demontat schelele, aceste acțiuni de remediere voluntară nu înlătură caracterul ilicit al faptei săvârșite și nici nu lipsesc reclamanții de interesul juridic de a solicita constatarea încălcării dreptului lor la posesie și folosință asupra terenului și construcției. Or, în cazul acțiunilor posesorii, interesul juridic rămâne chiar și în prezența înlăturării ulterioare a tulburării, în vederea constatării oficiale a caracterului ilicit al acțiunilor și a prevenirii unor fapte similare în viitor.

Faptul că ulterior gardul și schelele au fost înlăturate poate fi valorificat în contextul examinării cererilor privind obligațiile de a face, însă nu înlătură temeinicia solicitării de constatare a încălcării drepturilor posesorii și coposesorii.

Instanța consideră că instalarea gardului de plasă pe terenul municipal cu titlu de curte comună, în lipsa oricărei forme de acord între coproprietari și fără o bază legală, constituie o tulburare nelegitimă a posesiei exercitate anterior în mod pașnic de reclamanți, iar amplasarea schelelor în fața imobilului folosit de aceștia, fără acordul lor, reprezintă o încălcare a folosinței normale a bunului, cu atât mai mult cu cât nu a fost dovedită existența unor lucrări efective, ci doar intenții nerealizate, invocate de pârât în apărare, fără a fi probate.

Analizând cererea în partea ce vizează obligarea pârâtului de a nu crea impedimente în folosirea terenului comun și a bunurilor imobile proprietate privată, instanța consideră că reclamanții justifică existența unui pericol real și iminent, în sensul prevăzut de art.494 Cod civil, întrucât comportamentul anterior al pârâtului relevă o atitudine constantă de negare a drepturilor

celorlalți coproprietari, însoțită de acțiuni abuzive și unilaterale de delimitare și îngrădire, fără nicio cooperare cu ceilalți titulari de drepturi.

Instanța reține că, în condițiile în care terenul este proprietate municipală, iar reclamanții și pârâtul sunt coproprietari asupra construcțiilor edificate pe acest teren, raportul juridic de coposesie derivat din folosința comună a terenului nu poate fi limitat arbitrar de unul dintre coproprietari în detrimentul celorlalți, iar în lipsa unui acord scris privind stabilirea modului de folosință a terenului sau în lipsa unei hotărâri a autorităților publice privind atribuirea cotelor aferente terenului, utilizarea acestuia trebuie să fie una echitabilă, temporară și rezonabilă, cu respectarea drepturilor tuturor părților.

În speță, intenția anterioară a reclamanților de a privatiza în comun terenul aferent și utilizarea pașnică anterioară a curții comune susțin existența unei speranțe legitime a acestora de a beneficia de folosința echitabilă a terenului și justifică apărarea acesteia pe cale judiciară, chiar în lipsa unui titlu de proprietate formal asupra terenului.

Niciun coproprietar nu poate exercita exclusiv și în mod arbitrar un drept de folosință asupra unui spațiu destinat deservirii comune, fără acordul expres al celorlalți coproprietari sau fără intervenția autorității competente, în calitatea sa de titular al dreptului de proprietate asupra terenului în cauză.

Este de remarcat că în fața instanței pârâtul nu a depus vreun înscris probatoriu în susținerea poziției sale, nu a justificat în niciun mod juridic acțiunile întreprinse și nu a oferit o explicație rezonabilă privind amplasarea gardului sau schelelor contestate. Simpla invocare a cotei de 3/7 din imobilul principal nu conferă pârâtului dreptul de a ocupa în exclusivitate o parte a terenului comun, fără o procedură legală de delimitare a cotelor de folosință.

În privința cererii reclamanților de obligare a pârâtului de a nu crea impedimente în utilizarea curții comune, instanța apreciază că, în contextul anterior menționat, o astfel de cerință este admisibilă sub forma interzicerii tulburării posesiei pe viitor, fiind o formă judiciară de protecție preventivă a posesiei, necesară în condițiile în care acțiunile pârâtului relevă un pericol continuu de repetare a comportamentului abuziv, iar natura conflictului nu permite garantarea respectării drepturilor părților fără o dispoziție expresă a instanței.

Cât privește solicitarea reclamanților de a obliga pârâtul să înlăture gardul și schelele instalate, instanța constată că aceasta a devenit lipsită de obiect, urmare a declarațiilor părții reclamante și reprezentantului său date în ședința de judecată, prin care s-a recunoscut că gardul a fost deja demolat, iar schelele au fost demontate, fără a se indica cu precizie dacă aceasta s-a întâmplat până la data depunerii cererii de chemare în judecată sau după, iar în cadrul ședinței de judecată reprezentantul părților reclamante a indicat că nu susțin aceste pretenții. În acest sens, instanța va lua act de rămânerea fără obiect a acestor pretenții și, în consecință, va respinge cerințele respectiva ca fiind neîntemeiate.

În ce privește cererea de constatare a faptului încălcării dreptului la posesie și folosință și a calității de coposesori ai terenului folosit în comun, instanța apreciază că reclamanții au demonstrat pe deplin existența unui drept subiectiv la folosință comună asupra curții în contextul proprietății comune asupra construcțiilor, și că acest drept a fost tulburat în mod nelegitim prin acțiunile pârâtului, tulburare care a fost confirmată nu doar prin probele administrate, ci și prin recunoașterea indirectă a pârâtului prin remedierea ulterioară a situației, respectiv demolarea gardului și demontarea schelelor.

Instanța subliniază că, în lipsa unui titlu de proprietate asupra terenului, posesia exercitată în comun asupra curții comune dobândește caracter de fapt juridic protejat, iar încălcarea acesteia poate fi sancționată atât prin constatare, cât și prin interdicție.

În conformitate cu art.94 alin.(1) Codul de procedură civilă, *instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere, părții care a avut câștig de cauză cheltuielile de judecată. Dacă acțiunea reclamantului a fost admisă parțial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporțional părții admise din pretenții, iar pîrîtului – proporțional părții respinse din pretențiile reclamantului.*

În conformitate cu art.82 Codul de procedură civilă, *cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat, taxa de timbru și cheltuielile de judecare a cauzei*.

Potrivit ordinului de încasare a numerarului nr.*****din 06 ianuarie 2025, Guțan Nina a achitat taxa de timbru în mărime de 200 lei, pentru intentarea respectivei cauze.

Potrivit ordinului de încasare a numerarului nr.*****din 06 ianuarie 2025, Guțan Efim a achitat taxa de timbru în mărime de 200 lei, pentru intentarea respectivei cauze.

Potrivit ordinului de încasare a numerarului nr.*****din 06 ianuarie 2025, Guțan Efim a achitat suma de 250 lei cu titlu de taxă de stat pentru depunerea cererii de chemare în judecată.

Potrivit ordinului de încasare a numerarului nr.*****din 06 ianuarie 2025, Guțan Nina a achitat suma de 250 lei cu titlu de taxă de stat pentru depunerea cererii de chemare în judecată.

Având în vedere soluția instanței de judecată, la caz se impune necesitatea de a încasa din contul părții pârâte în beneficiul părților reclamante a cheltuielilor de judecată, în limita celor probate.

În conformitate cu art.98 alin.(1), (2) și (4) Cod de procedură civilă, *cheltuielile aferente judecării cauzei, suportate de instanța judecătorească, precum şi taxa de stat, de a căror plată reclamantul a fost scutit, se încasează la buget de la pîrît proporțional părții admise din acțiune dacă pîrîtul nu este scutit de plata cheltuielilor de judecată. În caz de respingere a acțiunii, cheltuielile de judecare a cauzei suportate de instanță, precum şi taxa de stat, se încasează la buget de la reclamant dacă acesta nu este scutit de plata cheltuielilor de judecată. Prin hotărîre judecătorească, decizie a instanței de apel sau decizie a instanței de recurs se dispune în mod obligatoriu încasarea cheltuielilor suportate de instanța de judecată de la partea care a pierdut procesul. Cuantificarea acestora se face conform unei metodologii aprobate prin hotărîre de Guvern. Dacă procesul a încetat conform art.265 lit.a), b), e) şi h) sau cererea a fost scoasă de pe rol conform art.267 lit.a), d)–h), k) şi k[1]) prin încheierea respectivă, instanța dispune în mod obligatoriu încasarea cheltuielilor suportate de instanța de judecată de la reclamant*.

Potrivit art.90 lit.c) Cod de procedură civilă, *din cheltuielile de judecare a cauzei fac parte cheltuielile de înștiințare și chemare a părților în judecată.*

Potrivit corespondenței expediată în adresa părților, manifestată prin avizele de recepție atașate la materialele cauzei, cheltuielile de judecată suportate de instanța de judecată constituie suma de 92,50 lei.

Prin urmare, instanța de judecată va încasa de la partea pârâtă în beneficiul statului suma de 92,50 lei cu titlu de cheltuieli suportate de instanța de judecată în legătură cu soluționarea cauzei.

Din considerentele reflectate supra, instanța de judecată concluzionează necesitatea admiterii în parte a cererii de chemare în judecată.

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

h o t ă r ă ș t e:

Se admite în parte cererea de chemare în judecată.

Se constată faptul încălcării de către Andrei Railean (*IDNP* *****) a dreptului de posesie, folosință și coposesie al reclamanților Efim Guțan (*IDNP* *****) și Nina Guțan (*IDNP* *****) asupra curții comune aferente terenului cu numărul cadastral *****, situat în mun.Chișinău, str.*****, teren utilizat în mod comun în temeiul calității de coproprietari ai construcțiilor edificate pe acesta, și anume casa de locuit cu numărul cadastral ***** și construcția accesorie cu numărul cadastral *****.

Se obligă Andrei Railean (*IDNP* *****) să nu creeze lui Efim Guțan (*IDNP* *****) și Nina Guțan (*IDNP* *****) impedimente de trecere și folosire a ogrăzii comune a terenului cu numărul cadastral *****de pe lângă casa de locuit cu numărul cadastral ***** și construcției cu numărul cadastral *****, situate în str.*****, mun.Chișinău.

Se încasează de la Andrei Railean (*IDNP* *****) în beneficiul lui Efim Guțan (*IDNP* *****) suma de 250 lei (*două sute cincizeci lei*) cu titlu de taxă de stat și suma de 200 lei (*două sute lei*) cu titlu de taxă de timbru.

Se încasează de la Andrei Railean (*IDNP* *****) în beneficiul Ninei Guțan (*IDNP* *****) suma de 250 lei (*două sute cincizeci lei*) cu titlu de taxă de stat și suma de 200 lei (*două sute lei*) cu titlu de taxă de timbru.

În rest, cerințele se resping ca fiind neîntemeiate.

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

Președintele ședinței,
Judecător (*semnătură*) Andrei Ojoga
Copia corespunde originalului,
Judecător *Andrei Ojoga*