Dosarul nr. 2a-2898/23 (dosar electronic 2-22084331-02-2a-01082023)
Judecătoria Criuleni, judecător Veaceslav Suciu

D E C I Z I E

mun. Chișinău 14 februarie 2024

Colegiul civil, comercial
și de contencios administrativ al Curții de Apel Chișinău
Președintele ședinței, judecător Ana Panov
Judecătorii Viorica Mihaila și Vitalie Cotorobai
Grefier Zoia Plești

examinând, în şedinţă de judecată publică, cererea de apel declarată de Muntean Alexandru și Muntean Veronica, împotriva hotărârii Judecătoriei Criuleni /sediul central/ din 23 iunie 2023, pronunțată în cadrul cauzei civile inițiată la **cererea de chemare în judecată** depusă de Muntean Alexandru și Muntean Veronica către Savin Ghenadie, Sprâncean Veaceslav, intervenient accesoriu I.P. „Agenția Servicii Publice” privind demolarea construcțiilor neautorizate și **acțiunea reconvențională** înaintată de Savin Ghenadie și Sprâncean Veaceslav către Muntean Alexandru și Muntean Veronica, intervenient accesoriu I.P. „Agenția Servicii Publice” cu privire la modificarea hotarelor, actualizarea planului geometric și modificarea documentației cadastrale, prin care acțiunea inițială a fost respinsă, iar cea reconvențională admisă, -

c o n s t a t ă :

La 15 iunie 2022 reclamanții Muntean Alexandru și Muntean Veronica s-au adresat cu cerere de chemare în judecată către Savin Ghenadie, Sprincean Veaceslav și I.P. „Agenția Servicii Publice” solicitând:

demolarea de către Savin Ghenadie a bucătăriei construită neautorizat şi ilegal pe terenul aferent casei de locuit a lor situată în sat. Işnovăţ, r-nul Criuleni;

demolarea de căre Sprincean Veaceslav a saraiului pentru creşterea şi întreţinera animalelor construit ilegal şi cu încălcarea hotarului dintre terenul aferent casei lui de locuit şi terenul aferent casei de locuit a lui Muntean Alexandru şi Muntean Veronica, ambele situate în sat. Işnovăţ, r-nul Criuleni;

obligarea Instituţiei Publice „Agenţia Servicii Publice” Serviciul cadastral teritorial „Criuleni” să se deplaseze la faţa locului în sat. Işnovăţ, r-nul Criuleni și să efectueze măsurările terenului de pământ aferent casei de locuit a lui Muntean Alexandru şi Muntean Veronica, pentru a stabili dacă suparafaţa acestui teren corespunde cu suprafaţa indicată în contractul de vînzare-cumpărare, precum și celui indicat în certificatul eliberat de serviciul cadastral Criuleni la 12.05.2022 la cererea lui Muntean Alexandru şi Muntean Veronica, și să stabilească dacă într-adevăr Savin

Ghenadie şi-a construit bucătăria pe terenul aferent casei lor de locuit, iar dacă da, atunci să stabilescă suparafaţa de teren pe care Savin Ghenadie şi-a construit această bucătărie, să mai stabilească dacă Sprincean Veaceslav a încălcat hotarul dintre terenul de pămînt aferent casei sale din sat. Işnovăţ, r-nul Criuleni şi terenul de pămînt aferent casei lui Muntean Alexandru şi Muntean Veronica din sat. Işnovăţ, r-nul Criuleni, dacă da, atunci cu cîţi ari a întrat Srincean Veaceslav pe terenul lor, ce obiect dînsul a construit acolo şi să întocmească în această privinţă o schiţă minuţioasă;

încasarea din contul lui Savin Ghenadie şi Sprincean Veaceslav în beneficiul lui Muntean Alexandru şi Muntean Veronica a cheltuielilor de judecată în sumă de 5700 lei, achitate avocatului Valeriu Ciuntru, pentru acordarea asistenţei juridice și a taxei de stat achitată la depunerea cererii de chemare în judecată în sumă de 200 lei.

În motivarea cererii de chemare în judecată reclamanții au indicat, că sunt în relații de căsătorie, în urma căreia au patru copiii minori: Muntean Speranța, a.n. *****, Muntean Alexandru, a.n. *****, Muntean Adina, a.n. ***** și Muntean Elisei, a.n. *****.

Menționează, că prin contractul de vînzare-cumpărare din 18.05.2006 Muntean Alexandru a cumpărat de la Loghin Anatolie, o casă de locuit, cu suprafaţa totală de 92,9 m2 , inclusiv cea locativă de 37,8 m2 , cu construcţiile auxiliare: verandă deschisă, verandă, anexă rece, şură, beci, poartă, gard şi terenul pentru construcţie locativă cu suprafaţa de 0,1070 ha, situate în sat. Işnovăţ, r-nul Criuleni, evaluate de către OSC Criuleni în sumă totală de 110988 lei, care a fost autentificat în aceiaşi zi de către notarul privat Petru Chirtoacă şi înregistrat în registrul notarial cu nr. 2-1/3575.

Ulterior, Muntean Alexandru şi-a înregistrat dreptul său de proprietate asupra bunurilor menționate supra în Registrul bunurilor imobile al Instituţiei Publice „Agenţia Servicii Publice, Serviciul cadastral teritorial Criuleni”, astfel dreptul lui de proprietate asupra bunurilor indicate mai sus corespund cerințelor indicate în art. 320 alin. (1) și alin. (2), art. 321 alin. (2) Cod civil de până la modificările făcute în 2019.

Pe motiv, că Muntean Alexandru a procurat bunurile menționate fiind în relații de căsătorie cu soţia Muntean Veronica, reiese, că aceste bunuri sînt dobîndite de către ei în devălmăşie, fapt stipulat în prevederile art.19 alin.(1) Codul familiei, care stabileşte expres faptul, că bunurile dobîndite de către soţi în timpul căsătoriei sînt supuse regimului proprietăţii în devălmăşie, iar potrivit art. 20 Codul familiei, bunurile dobîndite de către soţi în timpul căsătoriei aparţin ambilor cu drept de proprietate în devălmăşie, conform legislaţiei.

Reclamanţii Muntean Alexandru şi Muntean Veronica afirmă, că Sprincean Veaceslav şi Savin Ghenadie sînt vecinii lor.

Aduce la cunoștință, că în anul 2020 pe la începutul lunii mai, au dorit să obțină certificatul de proprietate asupra terenului de pământ aferent casei lor şi ca urmare au depistat, că vecinul lor Savin Ghenadie şi-a construit pe terenul ce le aparține o bucătărie, iar vecinul Sprincean Veaceslav, fără permisiunea lor, cu încălcarea liniei

de la hotar, a intrat pe terenul lor aproximativ cu un ar de pămît şi şi-a construit un sarai în care ţinea şi creştea purcei, acesta avînd o dimensiune de vreo 15 m2.

Mai comunică, că pe data de 30.05.2022 le-a expediat vecinilor Sprincean Veaceslav şi Savin Ghenadie o pretenție, în care au solicitat ca în decurs de 10 zile din momentul recepţionării acesteia, benevol să-şi demoleze construcţiile construite neautorizat pe terenul ce le aparține cu drept de proprietate. Pîrîții Savin Ghenadie şi Sprincean Veaceslav au recepţionat pretenţiile la data de 03.06.2022, însă au ignorat cerinţele reclamanţilor Muntean Alexandru şi Muntean Veronica.

La cererea de chemare în judecată pîrîtul I.P. „Agenția Servicii Publice" a depus referință, prin care a menționat, că în lipsa actului de stabilire a hotarelor careva lucrări cadastrale sunt imposibile și respectiv în coroborare cu art. 152 a Legii cadastrului bunurilor imobile, la cererea titularului de drepturi și în prezența executantului lucrării de măsurare, autoritatea publică competentă stabilește hotarele terenului la fața locului și întocmește actul de stabilire a hotarelor în conformitate cu prevederile secțiunii 3 (Capitolul II) a Instrucțiunii cu privire la modul de executare a lucrărilor cadastrale la nivel de teren aprobat prin Ordinul nr. 70 din 04.08.2017 al Agenției Relații Funciare și Cadastru. Astfel, urmează mai întâi ca reclamanții de comun acord cu titularii de drepturi asupra bunurilor imobile adiacente, precum și cu reprezentantul autorității publice locale să asigure stabilirea hotarelor terenului la fața locului și să întocmească actul de stabilire a hotarelor în litigiu. Iar, în cazul cînd vor apărea litigii funciare, în legătură cu stabilirea hotarelor terenului la fața locului, acestea se vor soluționa în conformitate cu actele normative în domeniu.

La data de 14.07.2022 pârâtul Sprincean Veaceslav a depus referință pe marginea cererii de chemare în judecată în care a menționat, că cu cererea de chemare în judecată a soţilor Alexandru şi Veronica Muntean, cu privire la demolarea de către el a saraiului pentru creşterea şi întreţinerea animalelor, construit între hotarele gospodăriilor lor, nu este de acord, o consideră neîntemeiată şi solicită să fie respinsă.

Reprezentantul pârâților, Savin Ghenadie și Sprincean Veaceslav, avocatul Vulpe Alexandru la data de 03.08.2022 a depus referință pe marginea cererii de chemare în judecată, solicitînd respingerea acesteia, totodată menționînd faptul, că reclamanţii Muntean Alexandru şi Muntean Veronica nu au dreptul la acţiune şi la admiterea acţiunii în sensul legii, ultimii nu numai că au cunoscut despre extinderea construcţiei pe terenul său, dar şi au permis legalizarea acestei construcţii, cunoscînd cu certitudine despre extinderea construcţiei pe terenul său.

Ulterior la data de 23.01.2023 avocatul Vulpe Alexandru, în interesele lui Savin Ghenadie și Sprincean Veaceslav a depus o cerere reconvențională împotriva lui Muntean Alexandru și Muntean Veronica, intervenient accesoriu I.P. „Agenția Servicii Publice" cu privire la confirmarea lucrărilor cadastrale la nivel de teren din 22.11.2022 și actualizarea planului geometric al terenurilor cu modificarea documentației cadastrale a imobilelor.

În motivarea acțiunii reconvenționale a invocat, că reclamanţii pe acţiunea de bază Muntean Alexandru şi Muntean Veronica, prin acţiunea înaintată, încearcă de a demola construcţiile proprietate privată a vecinilor Savin Ghenadie şi Sprincean Veaceslav, invocînd faptul că aceste construcţii sunt neautorizate şi se extind pe terenul lor, făcînd referire în acest sens la prevederile art.588 Cod civil.

După cum a pus în evidenţă prin referinţă, sectoarele de teren pentru construcţie din prezentul litigiu au fost atribuite famiilor încă în perioada sovietică, prin anii 1984- 1985. După destrămarea Uniunii Sovietice şi obţinerii suveranităţii Republicii Moldova, terenurile de pe lîngă casă a lui Sprincean Veaceslav şi Savin Ghenadie, au fost transmise în proprietate privată prin decizia Primăriei sat. Işnovăţ nr.2 din 10.03.1992. Ulterior, terenului proprietate privată a lui Savin Ghenadie fiindu-i atribuit numărul cadastral: *****, iar terenul lui Sprincean Veaceslav atribuindu-i-se nr. cadastral: *****.

Conform informaţiei din baza grafică a Cadastrului, planurile geometrice al bunurilor imobile (teren) au hotarele de tip: generale.

Potrivit prevederilor art. 19 alin. (1) al Legii cadastrului bunurilor imobile, hotarele generale ale terenului sunt hotarele stabilite în cadrul lucrărilor de întocmire a documentației 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.

Iar potrivit alin. (3) al art. 19 din Lege, hotarele fixe ale terenului se stabilesc în baza acordului scris al tuturor titularilor de drepturi asupra terenurilor ale căror interese sunt atinse (...).

Astfel, portivit legii, hotarele generale ale terenului se modifică în cazul: stabilirii hotarelor fixe ale terenului şi executării unei hotărâri judecătorești definitive privind modificarea hotarelor terenului.

În acest sens, în prezenta speţă, având la bază nişte pretenţii privind „atentarea inadmisibilă” în cazul hotarelor generale, care se consideră a fi aproximative, nu putem stabili încălcarea dreptului până nu se stabilesc hotarele fixe.

La solicitarea reclamantului (pe acţiunea de bază) Muntean Alexandru şi Muntean Veronica, reprezentantul SCT Criuleni al I.P. „Agenţia Proprietăţii Publice” a efectuat lucrări cadastrale de identificare şi constatare a corespunderii datelor din teren cu datele din cadastru a bunurilor imobile cu nr. cadastral: ***** - proprietate a lui Muntean Alexandru; nr. cadastral: ***** - proprietate al lui Savin Ghenadie şi nr. cadastral: ***** - proprietate al lui Sprincean Veaceslav.

În urma efectuării lucrărilor cadastrale s-a constatat că:

a) terenul cu nr. cadastral: ***** - proprietate a lui Muntean Alexandru:

- hotarul posesiei de fapt are suprafaţa de 0,1108 ha;

- hotarul conform contractului de vînzare-cumpărare are suprafaţa de 0,1070 ha;

- hotarul conform măsurărilor masive are suprafaţa de 0,1173 ha.

b) terenul cu nr. cadastral: ***** - proprietate a lui Savin Ghenadie:

- hotarul posesiei de fapt are suprafaţa de 0,1192 ha;
- hotarul conform Titlului de autentificare are suprafaţa de 0,1136 ha.

Astfel, se atestă că în cadrul lucrărilor cadastrale masive au fost admise erori de suprafaţă atît asupra planului cadastral al lui Muntean Alexandru, cît şi asupra planului cadastral al lui Savin Ghenadie. Or, diferenţa dintre suprafaţa terenului procurat de către Muntean Alexandru (0,1070 ha) şi suprafaţa terenului avut în posesie (0,1108 ha) este de 4%, iar în raport cu suprafaţa terenului trecut în baza grafică în cadrul măsurărilor masive (0,1163 ha) este de 9,63%, depăşind cu mult limita erorilor admise în cadrul lucrărilor masive.

Iar în cazul terenului proprietate al lui Savin Ghenadie, diferenţa dintre suprafaţa terenului atribuit prin titlu (0,1136 ha) şi suprafaţa terenului conform posesiei de fapt (0,1192 ha) este de 4,7%. Astfel, consideră, că eroarea de 4,7% admisă în privinţa lui Savin Ghenadie este una echitabilă în coraport cu diferenţa de suprafaţă a terenului lui Muntean Alexandru, procurat în anul 2006 şi avut în posesie la ziua de azi, iar pretinderea acestuia de a-i fi atribuit în proprietate a unei suprafeţe mai mari cu 9,63%, este una abuzivă şi contrar legii. Or, fixarea hotarului, se identifică prin semne exterioare şi vizibile, a liniei de separaţie dintre două proprietăţi vecine. Fixarea hotarului este o operaţie utilă, deoarece permite determinarea cu precizie a suprafeţei terenului şi pune capăt divergenţelor apărute sau chiar împiedică şi previn conflictele între vecini, iar stabilirea prezentei speţe a hotarului fix dintre terenul cu nr. cadastral: ***** - proprietatea lui Muntean Alexandru, terenul cu nr. cadastral: ***** - proprietatea lui Savin Ghenadie şi terenul cu nr. cadastral: ***** - proprietatea lui Sprincean Veaceslav conform posesiei de fapt la ziua de azi, este corectă, nefiind încălcate drepturile altor vecini.

Susține, că în prezenta speţă s-a constatat irevocabil că pîrîţii Muntean Alexandru şi Muntean Veronica sunt vecini cu reclamanţii Savin Ghenadie şi Sprincean Veaceslav din anul 2006.Tot din anul 2006, sunt existente hotarele posesiei de fapt al terenurilor părţilor, aceste hotare nefiind modificate.

Din conţinutul actului de constatare pe terenul cu nr. cadastral: ***** ce aparţine reclamantului Savin Ghenadie, terenul cu nr. cadastral: ***** ce aparţine pîrîtului Muntean Alexandru şi hotarul dintre terenul lui Muntean Alexandru şi terenul lui Sprincean Veaceslav, în care se reprezintă şi se descrie hotarul terenului şi punctele de cotitură a acestuia, s-a identificat necorespunderea bunului imobil pe teren cu datele din cadastru, inclusiv, suprafaţa terenului se modifică şi constituie 0,1108 ha, în comparaţie cu suprafaţa înregistrată de 0,1163 ha şi suprafaţa terenului procurat (0,1070 ha), iar hotarele terenului se modifică pe segmentele nr. 1-2 şi 10-11.

Deoarece la efectuarea măsurărilor de constatare pe teren a suprafeţei fixe, s-a stabilit că de fapt terenul are altă suprafaţă decît cea indicată în hotarele generale, instanţa de judecată va constata că actualizarea hotarelor este necesară şi corespunde prevederilor art.19 din Legea cadastrului bunurilor imobile, respectiv, urmează a fi

modificată în catalogul de coordonate şi parametrii reali ai hotarelor. Actul de constatare întocmit de executantul lucrării cadastrale la identificarea bunului imobil, prin care s-a constatat necorespunderea datelor din cadastru cu situaţia din teren, cu indicarea propunerilor de soluţionare a necorespunderilor nu afectează drepturile proprietarilor megieşi fiindcă situaţia respectivă există, iar realitatea se legalizează pe suport de hîrtie şi electronic.

Situaţia reală de la faţa locului arată că terenul în hotarul real este îngrădit cu devieri de la hotarele generale înregistrate. Deci actualizarea înscrierilor cadastrale în corespundere cu situaţia reală nu îngrădeşte dreptul vecinilor Sprincean Veaceslav, Sprincean Maria, Codrean Claudia şi Greciun Veaceslav.

Totodată, actualizarea planului terenului proprietate a lui Savin Ghenadie nu afectează şi nu îngrădeşte dreptul pîrîţilor Muntean Alexandru şi Muntean Veronica.

Astfel, instanţa de judecată v-a ţine cont de faptul că deoarece hotarul terenului cu nr. cadastral ***** pe segmentul 21-2 şi 10-11 se suprapune cu terenul proprietate privată cu nr. cadastral ***** conform hotarelor posesiei de fapt, pentru actualizarea planului geometric este necesar acordul scris al tuturor titularilor de drepturi, interesele cărora sunt atinse, şi anume proprietarilor terenului adiacent Muntean Alexandru şi Muntean Veronica, care în speţă au o viziune contrară situaţiei de fapt. Or, prin actualizarea hotarelor din generale în hotare fixe nu se afectează dreptul de proprietate al vecinilor care deţin terenurile megieşe. Afirmaţia vecinilor Muntean Alexandru si Muntean Veronica la actualizarea corectă a hotarelor nu este motivată prin încălcarea unui drept real şi nu este probată afectarea unui drept.

Constatările pe teren semnifică situaţia reală, care nu coincide cu suprafaţa generală, ideală, aproximativă, înregistrată. Deci, dacă pe teren s-au constatat că de fapt curtea pîrîtului Muntean Alexandru are suprafaţa mai mica decît cea înregistrată, constatarea respectivă pe teren nu afectează terenurile vecinilor. Cu atît mai mult că şi vecinii deţin dreptul de proprietate înregistrat în hotare generale.

Solicită avocatul Vulpe Alexandru în interesele lui Savin Ghenadie și Sprincean Veaceslav:

a confirma lucrările cadastrale la nivel de teren din 22.11.2022, inclusiv actul de constatare pe teren şi actul de stabilire a hotarelor posesiei de fapt a terenurilor amplasate în sat. Isnovăţ, r-nul Criuleni, cu nr. cadastral ***** şi *****, întocmite de către Serviciul cadastral teritorial Criuleni, Î.I. „Agenţia Servicii Publice”;

a dispune actualizarea planului geometric al terenurilor situate în sat. Isnovăţ, rnul Criuleni şi modificarea documentaţiei cadastrale a imobilelor cu nr. cadastral: ***** şi *****, conform actului de constatare pe teren a hotarelor existente la ziua de azi (posesiei de fapt) întocmite de Serviciul cadastral teritorial Criuleni, Î.I. „Agenţia Servicii Publice” la data de 13.03.2020;

a încasa, în mod solidar, de la Muntean Alexandru şi Muntean Veronica în beneficiul reclamantului Savin Ghenadie taxa de stat în sumă de 100 lei şi cheltuielile pentru asistenţă juridică în sumă de 8000 lei;

- a respinge acţiunea iniţială.

La data de 01.02.2023, pîrîții Muntean Alexandru și Muntean Veronica au depus referința pe marginea cererii reconvenționale în care au menționat, că nu recunosc acţiunea reconvenţională înaintată de către reprezentantul pîrîtului Savin Ghenadie, avocatul Vulpe Alexandru şi solicită instanţei de judecată ca construcţiile construite neautorizat şi în mod ilegal pe terenul de pămînt aferent casei lor de locuit de către Savin Ghenadie şi Sprincean Veaceslav să fie demolate.

La data de 03.05.2023 avocatul Vulpe Alexandru în interesele lui Savin Ghenadie și Sprincean Veaceslav a depus o cerere reconvențională concretizată împotriva lui Muntean Alexandru, Muntean Veronica, intervenient accesoriu I.P. „Agenția Servicii Publice” , solicitînd:

a dispune modificarea hotarelor dintre terenul cu nr. cadastral: ***** - proprietatea lui Muntean Alexandru şi terenul cu nr. cadastral: ***** - proprietatea lui Savin Ghenadie în legătură cu necorespunderea hotarelor din cadastru cu hotarele din teren;

a dispune modificarea hotarelor dintre terenul cu nr. cadastral: ***** - proprietatea lui Muntean Alexandru şi terenul cu nr. cadastral: ***** - proprietatea lui Sprincean Veaceslav în legătură cu necorespunderea cu hotarele din cadastru cu hotarele din teren;

a dispune stabilirea hotarelor fixe dintre terenul cu nr. cadastral: ***** - proprietatea lui Muntean Alexandru şi terenul cu nr. cadastral: ***** - proprietatea lui Savin Ghenadie, conform posesiei de fapt, stabilite prin Actul de constatare pe teren din 22.11.2022, întocmite de către Serviciul cadastral teritorial Criuleni, Î.P. Agenţia Servicii Publice.

a dispune stabilirea hotarelor fixe dintre terenul cu nr. cadastral: ***** - proprietatea lui Muntean Alexandru şi terenul cu nr. cadastral: ***** - proprietatea lui Sprincean Veaceslav, conform posesiei de fapt stabilite prin Actul de constatare pe teren din 22.11.2022, întocmite de către Serviciul cadastral teritorial Criuleni, Î.P. Agenţia Servicii Publice;

a dispune actualizarea planului geometric al terenurilor situate în sat. Isnovăţ, rnul Criuleni și modificarea documentaţiei cadastrale a imobilelor cu nr. cadastrale: *****, ***** şi ***** conform Actelor de constatare pe teren a hotarelor posesiei de fapt întocmite de Serviciul cadastral teritorial Criuleni, Î.P. Agenţia Servicii Publice la data de 22.11.2022;

a încasa, în mod solidar, de la Muntean Alexandru şi Muntean Veronica în beneficiul reclamantului Savin Ghenadie taxa de stat în sumă de 100 lei şi cheltuielile pentru asistență juridică în sumă de 8000 lei.

Pârâții Muntean Alexandru și Muntean Veronica la data de 05.05.2023 pe marginea cererii reconvenționale concretizată au depus referința în care au specificat, că

reclamanţii că au depus suficiente probe pertinente şi concludente care dovedesc incontestabil faptul, precum că pârâtul Savin Ghenadie şi-a construit bucătăria sa şi pe o parte din terenul aferent al casei reclamanţilor Muntean Alexandru şi Veronica, iar pârâtul Sprîncean Veaceslav, şi-a construit şura sa cu nr.2 chiar pe terenul de pământ aferent casei reclamanţilor Muntean Alexandru şi Veronica, încâlcind în acest mod cerinţele indicate în art. 6 alin. (1) din Convenţia europeană pentru Apărarea Drepturilor Omului şi a Libertăţilor fundamentale, prevederile art. 46 alin. (1)-(3) și (5) din Constituţia Republicii Moldova.

Prin hotărârea Judecătoriei Criuleni /sediul central/ din 23 iunie 2023 s-a respins acțiunea civilă înaintată de Muntean Alexandru și Muntean Veronica. S-a admis cererea reconvențională înaintată de Savin Ghenadie și Sprincean Veaceslav, fiind dispusă modificarea hotarelor dintre terenul cu nr. cadastral ***** - proprietatea lui Muntean Alexandru și Muntean Veronica, şi terenul cu nr. cadastral ***** - proprietatea lui Savin Ghenadie, în legătură cu necorespunderea hotarelor din cadastru cu hotarele din teren. S-a dispus modificarea hotarelor dintre terenul cu nr. cadastral ***** - proprietatea lui Muntean Alexandru și Muntean Veronica, şi terenul cu nr. cadastral ***** - proprietatea lui Sprincean Veaceslav, în legătură cu necorespunderea hotarelor din cadastru cu hotarele din teren. S-a dispus stabilirea hotarelor fixe dintre terenul cu nr. cadastral ***** - proprietatea lui Muntean Alexandru și Muntean Veronica, şi terenul cu nr. cadastral ***** - proprietatea lui Savin Ghenadie, conform posesiei de fapt, stabilite prin Actul de constatare pe teren din 22.11.2022, întocmit de către Serviciul cadastral teritorial Criuleni, Î.P. Agenţia Servicii Publice. S-a dispus stabilirea hotarelor fixe dintre terenul cu nr. cadastral ***** - proprietatea lui Muntean Alexandru și Muntean Veronica, şi terenul cu nr. cadastral ***** - proprietatea lui Sprincean Veaceslav, conform posesiei de fapt stabilite prin Actul de constatare pe teren din 22.11.2022, întocmit de către Serviciul cadastral teritorial Criuleni, Î.P. Agenţia Servicii Publice. S-a dispus actualizarea planului geometric al terenurilor situate în sat. Isnovăţ, rnul Criuleni și modificarea documentaţiei cadastrale a imobilelor cu nr. cadastrale: *****, ***** şi *****, conform Actelor de constatare pe teren a hotarelor posesiei de fapt, întocmite de Serviciul cadastral teritorial Criuleni, Î.P. Agenţia Servicii Publice la data de 22.11.2022. S-a încasat în mod solidar de la Muntean Alexandru și Muntean Veronica în beneficiul lui Savin Ghenadie cheltuielile judiciare legate de plata taxei de stat în sumă de 100 lei și de acordare a asistenței juridice în mărime de 8000 lei.

În motivarea soluției sale instanța de fond a indicat, că în urma efectuării lucrărilor cadastrale s-a constatat, că în cadrul lucrărilor cadastrale masive au fost admise erori de suprafață atât asupra planului cadastral al lui Muntean Alexandru, cât și asupra planurilor cadastrale a lui Savin Ghenadie și Sprincean Veaceslav. Terenul cu nr. cadastral ***** proprietatea lui Muntean Alexandru din anul 2006 nu a fost micșorat, așa cum au pretins reclamanții, dar corespunde situației de fapt din anul 2005, anul cînd a fost inventariat bunul imobil. Situație analogică este și la terenurile

cu nr. cadastral ***** proprietatea lui Savin Ghenadie și cu nr. cadastral ***** proprietatea lui Sprincean Veaceslav.

Nefiind de acord cu soluția instanței de fond, la 4 iulie 2023 reclamanții Muntean Alexandru și Muntean Veronica, au contestat cu apel hotărârea primei instanțe, solicitând casarea acesteia, cu pronunțarea unei noi hotărâri de admitere integrală a acțiunii înaintate de către aceștia și respingerea acțiunii reconvenționale.

Prin încheierea Colegiului civil, comercial și de contencios al Curții de Apel Chișinău din 12 septembrie 2023, în corespundere cu art. 368 alin. (1) Cod de procedură civilă, nu s-a dat curs cererii de apel declarate de Muntean Alexandru și Muntean Veronica, din motivul necorespunderii acesteia prevederilor art. art. 364 şi 365 Cod de procedură civilă, fiind acordat părții apelante termen calculat din data comunicării încheierii, pentru a prezenta cererea de apel întocmită conform cerințelor legale. Concomitent s-a explicat, că în caz dacă nu vor fi lichidate neajunsurile indicate în încheiere în termenul acordat, cererea de apel nu va fi considerată depusă și împreună cu actele anexate va fi restituită. În interiorul termenului acordat de instanța de apel, partea apelantă a înlăturat neajunsurile indicate în încheierea prin care nu s-a dat curs apelului, în consecință, prin încheierea instanței de apel din 9 noiembrie 2023, s-a acceptat pentru examinare cererea de apel declarată, fiind intentată procedura în apel.

În motivarea apelului reprezentantul părții apelante a invocat că, instanța de fond admițând acțiunea reconvențională şi-a depășit limita competențelor în soluționarea litigiului funciar din speță.

Relevă că, specificul litigiului funciar din prezenta speță este faptul că terenurile învecinate, cu nr. cadastrale: *****, *****, ***** amplasate în sat. Işnovăţ r-nul ***** şi care aparţin cu drept de proprietate părţilor în prezentul proces Muntean Alexandru, Savin Ghenadie şi Sprîncean Veaceslav nu au hotare stabilite în natură, nu sunt marcate prin borne, în baza Actului de stabilire a hotarelor.

Atrage atenția că, realitatea respectivă a fost adusă la cunoştinţa instanţei de fond de la bun început, în special de către reprezentantul pârâților Savin Ghenadie şi Sprîncean Veaceslav, care atenţiona instanţa despre existenţa doar a unor hotare generale, incerte şi aproximative, stabilite la înregistrarea masivă.

Fiind relevat și faptul lipsei Actelor de stabilire a hotarelor a atras-o de la bun început şi intervenientul Serviciul cadastral teritorial Criuleni, I.P. Agenţia Servicii Publice, prin intermediul referinţei depuse.

Reprezentantul SCT Criuleni a punctat în referința sa că în lipsa Actului de stabilire a hotarelor careva lucrări cadastrale sunt imposibile şi respectiv în coroborare cu art. 15/2 a Legii cadastrului bunurilor imobile, la cererea titularului de drepturi şi în prezența executantului lucrării de măsurare, autoritatea publică competentă stabilește hotarele terenului la fata locului și întocmește actul de stabilire a hotarelor în conformitate cu prevederile secțiunii 3 (Capitolul II) a Instrucţiunii cu privire la

modul de executare a lucrărilor cadastrale la nivel de teren aprobat prin Ordinul nr. 70 din 04.08.2017 al Agenţiei Relaţii Funciare şi Cadastru.

Astfel, urmează mai întâi ca titularii de drepturi asupra bunurilor imobile adiacente, precum și cu reprezentantul autorității publice locale să asigure stabilirea hotarelor terenului la faţa locului şi să întocmească Actul de stabilire a hotarelor. Iar, în cazul cînd vor apărea litigii funciare, în legătură cu stabilirea hotarelor terenului la faţa locului, acestea se vor soluţiona în conformitate cu actele normative în domeniu.

Totodată, reprezentantul SCT Criuleni a considerat relevantă poziţia expusă de Plenul Curţii Supreme de Justiţie prin hotărârea explicativă nr. 8 din 22.12.2014.

Astfel, în conformitate cu prevederile pct. 16 al Hotărârii explicative a Plenului CSJ nr. 8 din 22.12.2014 Nu vor fi de competenţa instanţelor de judecată litigiile privind stabilirea hotarelor sectorului de teren în natură (pe loc), dacă la atribuirea sectorului de teren hotarele acestuia nu au fost stabilite în natură în baza actului de stabilire a hotarelor.

Actul de stabilire a hotarelor este actul întocmit până la elaborarea planului geometric, prin care se descriu hotarele terenului şi se confirmă stabilirea lor în natură.

În conformitate cu prevederile alin. (1) art. 15/2 al a Legii cadastrului bunurilor imobile: Stabilirea hotarelor terenurilor la întocmirea documentaţiei cadastrale în vederea înregistrării primare (cu excepţia terenurilor proprietate publică) se efectuează de reprezentantul autorităţii administraţiei publice locale de nivelul întâi, luându-se în considerare hotarele de fapt ale terenurilor, documentația cadastrală existentă şi reglementările în domeniul urbanismului şi amenajării teritoriului.

Conform alin. (2) art. 15/2 al Legii cadastrului: în cazul executării lucrărilor cadastrale în vederea înregistrării primare masive, la stabilirea hotarelor terenurilor, se întocmesc schemele cadastrale de câmp sau proiectele de organizare a teritoriului, iar în cazul lucrărilor cadastrale executate la cererea titularului de drepturi - actul de stabilire a hotarelor, iar potrivit alin. (4) art. 15/2 al Legii cadastrului: La cererea titularului de drepturi asupra terenului, punctele de cotitură ale hotarelor pot fi marcate prin borne de hotar, în modul stabilit de organul central de specialitate în domeniul cadastrului.

Menționează partea apelantă, că în cadrul speţei respective a fost executat de către organul cadastral doar Act de constare pe teren din data de 22.11.2022, care nu este identic şi nu poate suplini Actul de stabilire a hotarelor. Aceste acte sunt două tipuri de acte total diferite şi care nu se pot înlocui unul pe altul. Specifică că, actul de stabilire a hotarelor, precum şi marcarea prin borne le execută administraţia publică locală, cu asistenţa organului cadastral. Iar actul de constare pe teren se execută de organul cadastral.

Opinează că, instanţa de fond admiţînd acţiunea reconvenţională prin care a dispus modificarea hotarelor, precum şi a dispus actualizarea planului geometric, în lipsa actelor de stabilire a hotarelor si marcarea bornelor, şi-a depăşit astfel limita competenţelor acordate prin lege.Or, doar după ce avea să fie stabilite hotarele prin

actul respectiv de stabilire a hotarelor şi marcate prin borne, avea să fie posibilă intervenţia instanţei de judecată în cazul existenţei litigiilor între vecinii litiganţi.

Cu referire la cererea de chemare în judecată, depusă de către Muntean Alexandru şi Muntean Veronica, consideră că temeinicia acesteia a fost confirmată în cadrul examinării în fond pe deplin, acţiunea de bază este întemeiată şi urmează a fi admisă integral. Or, apelanţii nu solicită intervenţia instanţei în hotarele terenurilor învicinate, ci doar demolarea construcţiilor pârâților care sunt construite ilegal pe terenul ce aparţine apelanţilor Muntean Alexandru şi Muntean Veronica, cu suprapunerea evidentă asura terenului reclamanţilor.

Consideră că prima instanţă neexpunând în motivarea hotărârii sale motivele din care a refuzat să ia în consideraţie argumentele pe care le-a invocate partea reclamantă, neexpunându-se asupra acestora într-un mod plauzibil, a încălcat grav legea şi principiile de bază ale unui proces echitabil.

Explică apelanții că, în speță, prima instanţă soluţionînd litigiul absolut nu i-a convins că toate argumentele şi probele pe care le-au invocat au fost auzite şi riguros analizate. Ba dimpotrivă, apelanţii au rămas absolut nesatisfâcuţi de actul justiţiei, deoarece nu le-a fost explicat din care motiv argumentele şi probele acestora au fost respinse/ignorate.

Concluzionează că, prima instanţă nu a soluţionat în mod legal fondul cauzei.

La cererea de apel declarată, intimatul Savin Ghenadie prin intermediul avocatului Vulpe Alexandru a prezentat referința, prin care și-a exprimat dezacordul cu argumentele invocate în cererea de apel, solicitând respingerea acesteia, menționând că instanța de fond a examinat complet și mult aspectual toate probele, circumstanțele și argumentele expuse de părți și a emis o hotărâre corectă și justă pe marginea pricinii examinate.

Apelanții Muntean Alexandru și Muntean Veronica, intimatul Sprincean Veacelsav și intervenientul accesoriu I.P. „Agenția Servicii Publice”, nu s-au prezentat în ședința instanței de apel, în pofida înștiințării sale legale, urmare a momentelor indicate și în corespundere cu prevederile art. 379 alin. (1) Cod de procedură civilă, Colegiul a dispus examinarea cauzei în lipsa acestora.

În ședința instanței de apel, reprezentantul intimatul Savin Ghenadie, avocatul Vulpe Alexandru a solicitat respingerea cererii de apel și menținerea hotărârii instanței de fond fără modificări.

Audiind participanții la proces, analizând motivele invocate în cererea de apel, studiind materialele pricinii, Colegiul consideră necesar de a admite apelul declarat și a casa hotărârea instanței de fond, cu trimiterea pricinii spre rejudecare în primă instanță, din următoarele motive.

Termenul de declarare a apelului.

În conformitate cu prevederile art. 362 alin. (1) Cod de procedură civilă, termenul de declarare a apelului este de 30 de zile de la data pronunțării dispozitivului hotărârii, dacă legea nu prevede altfel.

Apelanții Muntean Alexandru și Muntean Veronica au depus apelul la data de 4 iulie 2023, împotriva hotărârii Judecătoriei Criuleni /sediul central/ dispozitivul căreia a fost pronunțat la 23 iunie 2023, astfel se constată apelul declarat în termen.

Cadrul legal pertinent aplicabil speței.

În conformitate cu art. 385 lit. d) Cod de procedură civilă, instanța de apel, după ce judecă apelul, este în drept să admită apelul, să caseze hotărârea primei instanțe și să trimită pricina spre rejudecare în primă instanță doar în cazul în care s-au încălcat temeiurile prevăzute la art. 388 alin. (1) lit. lit. d) şi i) Cod de procedură civilă. Totodată, conform dispozițiilor art. 388 alin. (1) lit. d) Cod de procedură civilă hotărârea primei instanţe urmează a fi casată, independent de argumentele cererii de apel, dacă instanţa a soluţionat problema drepturilor unor persoane neantrenate în proces.

În temeiul art. 240 alin.(1) Cod de procedură civilă, la deliberarea hotărârii, instanța judecătorească apreciază probele, determină circumstanțele care au importanță pentru soluționarea pricinilor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părți, legea aplicabilă soluționării pricinii și admisibilitatea acțiunii.

În conformitate cu prevederile art. 373 Cod de procedură civilă, instanța de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referințelor și obiecțiilor înaintate, legalitatea și temeinicia hotărârii atacate în ceea ce privește constatarea circumstanțelor de fapt și aplicarea legii în primă instanță.

În limitele apelului, instanța de apel verifică circumstanțele și raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanțe, precum și cele care nu au fost stabilite, dar care au importanță pentru soluționarea pricinii, apreciază probele din dosar și cele prezentate suplimentar în instanță de apel de către participanții la proces. Instanța de apel nu este legată de motivele apelului privind legalitatea hotărârii primei instanțe, ci este obligată să verifice legalitatea hotărârii în întregul ei. Concomitent, instanța de apel este obligată să se pronunțe asupra tuturor motivelor invocate în apel.

Astfel, prevederile legale enunțate în mod expres obligă instanța de apel să verifice circumstanțele și raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanțe, precum și cele care nu au fost stabilite și este obligată să verifice legalitatea hotărârii în întregul ei și să se pronunțe asupra tuturor motivelor invocate în apel.

Din conținutul celor relatate Colegiul reține, că sarcina instanței de apel derivă reieșind din dispozițiile art. 373 Cod de procedură civilă, în condițiile în care instanța de fond a soluționat fondul cauzei, cu expunerea argumentelor în vederea admiterii sau respingerii acțiunii în raport cu concluziile reținute de către aceasta.

Colegiul reține că instanța de apel, potrivit regulilor unui proces echitabil, reținându-se rolul determinant al concluziilor sale, are obligația să examineze efectiv problemele esențiale care îi sunt supuse aprecierii și să nu se limiteze la însușirea motivelor instanței inferioare (HirroBalani contra Spaniei, nr. 18064/91 din 09.12.1994 §27; Georgiadis vs Grecia nr. 21522/93 din 29.05.1997 §43).

Conform dispoziţiilor art. 67 Cod de procedură civilă, persoana interesată într-un proces pornit între alte persoane, poate interveni în el alături de reclamant sau de pârât până la închiderea dezbaterilor judiciare în prima instanţă, dacă hotărârea pronunţată ar putea să influenţeze drepturile sau obligaţiile lui faţă de una din părţi. Pentru a interveni în proces, intervenientul depune o cerere în care demonstrează interesul intervenţiei, indicând cărei părţi i se va alătura. Copia de pe cerere se înmânează ambelor părţi. Intervenientul accesoriu poate fi introdus în proces şi la cererea uneia dintre părţi sau din oficiul instanţei.

Potrivit art. 27 alin. (1) Cod de procedură civilă disponibilitatea în drepturi se afirmă în posibilitatea participanţilor la proces, în primul rând a părţilor, de a dispune liber de dreptul subiectiv material sau de interesul legitim supus judecăţii, precum şi de a dispune de drepturile procedurale, de a alege modalitatea şi mijloacele procedurale de apărare.

În conformitate cu prevederile art. 5 Cod de procedură civilă, orice persoană interesată este în drept să se adreseze în instanţa de judecată în modul stabilit de lege, pentru a-şi apăra drepturile încălcate sau contestate, libertăţile şi interesele legitime.

Starea de fapt și circumstanțele pricinii. Aprecierea instanței de apel.

În ședință de judecată a instanței de apel s-a stabilit, că la 15 iunie 2022 reclamanții Muntean Alexandru și Muntean Veronica s-au adresat cu cerere de chemare în judecată către Savin Ghenadie, Sprincean Veaceslav și I.P. „Agenția Servicii Publice” privind demolarea construcțiilor construite neautorizat, prin care au solicitat:

admiterea integral a acțiunii prin care să fie dispusă demolarea de către Savin Ghenadie a bucătăriei construită neautorizat şi ilegal pe terenul aferent casei de locuit a lor situată în sat. Işnovăţ, r-nul Criuleni;

demolarea de căre Sprincean Veaceslav a saraiului pentru creşterea şi întreţinera animalelor construit ilegal şi cu încălcarea hotarului dintre terenul aferent casei lui de locuit şi terenul aferent casei de locuit a lui Muntean Alexandru şi Muntean Veronica, ambele situate în sat. Işnovăţ, r-nul Criuleni;

obligarea Instituţiei Publice „Agenţia Servicii Publice” Serviciul cadastral teritorial „Criuleni” să se deplaseze la faţa locului în sat. Işnovăţ r-nul Criuleni și să efectueze măsurările terenului de pământ aferent casei de locuit a lui Muntean Alexandru şi Muntean Veronica, pentru a stabili dacă suparafaţa acestui teren corespunde cu suprafaţa indicată în contractul de vînzare-cumpărare, precum și celui indicat în certificatul eliberat de serviciul cadastral Criuleni la 12.05.2022 la cererea lui Muntean Alexandru şi Muntean Veronica, și să stabilească dacă într-adevăr Savin Ghenadie şi-a construit bucătăria pe terenul aferent casei lor de locuit, iar dacă da,

atunci să stabilescă suparafaţa de teren pe care Savin Ghenadie şi-a construit această bucătărie, să mai stabilească dacă Sprincean Veaceslav a încălcat hotarul dintre terenul de pământ aferent casei sale din sat. Işnovăţ, r-nul Criuleni şi terenul de pământ aferent casei lui Muntean Alexandru şi Muntean Veronica din sat. Işnovăţ, r-nul Criuleni, dacă da, atunci cu cîţi ari a întrat Srincean Veaceslav pe terenul lor, ce obiect dînsul a construit acolo şi să întocmească în această privinţă o schiţă minuţioasă;

încasarea din contul lui Savin Ghenadie şi Sprincean Veaceslav în beneficiul lui Muntean Alexandru şi Muntean Veronica a cheltuelilor de judecată în sumă de 5700 lei, achitate avocatului Valeriu Ciuntru, pentru acordarea asistenţei juridice și a taxei de stat achitată la depunerea cererii de chemare în judecată în sumă de 200 lei.

La data de 23 ianuarie 2023 avocatul Vulpe Alexandru, în numele și interesele lui Savin Ghenadie și Sprincean Veaceslav a depus o cerere reconvențională (concretizată pe parcurs) împotriva lui Muntean Alexandru și Muntean Veronica, intervenient accesoriu I.P. „Agenția Servicii Publice” cu privire la confirmarea lucrărilor cadastrale la nivel de teren din 22.11.2022 și actualizarea planului geometric al terenurilor cu modificarea documentației cadastrale a imobilelor (f.d.127-133), prin care au solicitat:

a dispune modificarea hotarelor dintre terenul cu nr. cadastral: ***** - proprietatea lui Muntean Alexandru şi terenul cu nr. cadastral: ***** - proprietatea lui Savin Ghenadie în legătură cu necorespunderea hotarelor din cadastru cu hotarele din teren;

a dispune modificarea hotarelor dintre terenul cu nr. cadastral: ***** - proprietatea lui Muntean Alexandru şi terenul cu nr. cadastral: ***** - proprietatea lui Sprincean Veaceslav în legătură cu necorespunderea cu hotarele din cadastru cu hotarele din teren;

a dispune stabilirea hotarelor fixe dintre terenul cu nr. cadastral: ***** - proprietatea lui Muntean Alexandru şi terenul cu nr. cadastral: ***** - proprietatea lui Savin Ghenadie, conform posesiei de fapt, stabilite prin Actul de constatare pe teren din 22.11.2022, întocmite de către Serviciul cadastral teritorial Criuleni, Î.P. Agenţia Servicii Publice.

a dispune stabilirea hotarelor fixe dintre terenul cu nr. cadastral: ***** - proprietatea lui Muntean Alexandru şi terenul cu nr. cadastral: ***** - proprietatea lui Sprincean Veaceslav, conform posesiei de fapt stabilite prin Actul de constatare pe teren din 22.11.2022, întocmite de către Serviciul cadastral teritorial Criuleni, Î.P. Agenţia Servicii Publice;

a dispune actualizarea planului geometric al terenurilor situate în sat. Isnovăţ, rnul Criuleni și modificarea documentaţiei cadastrale a imobilelor cu nr. cadastrale: *****, ***** şi ***** conform Actelor de constatare pe teren a hotarelor posesiei de fapt întocmite de Serviciul cadastral teritorial Criuleni, Î.P. Agenţia Servicii Publice la data de 22.11.2022;

a încasa, în mod solidar, de la Muntean Alexandru şi Muntean Veronica în beneficiul reclamantului Savin Ghenadie taxa de stat în sumă de 100 lei şi cheltuielile pentru asistență juridică în sumă de 8000 lei.

Fiind investită cu judecarea cauzei în fond, instanța prin hotărârea Judecătoriei Criuleni /sediul central/ din 23 iunie 2023 a respins acțiunea civilă înaintată de Muntean Alexandru și Muntean Veronica către Savin Ghenadie, Sprincean Veaceslav și I.P. „Agenția Servicii Publice" privind demolarea de către Savin Ghenadie a bucătăriei, construită neautorizat pe terenul aferent casei lor de locuit, precum și demolarea de căre Sprincean Veaceslav a șurei construite cu încălcarea hotarului dintre terenurile aferente caselor lor de locuit, situate în sat. Işnovăţ r-nul Criuleni, ca fiind neîntemeiată și a admis cererea reconvențională înaintată de Savin Ghenadie și Sprincean Veaceslav către Muntean Alexandru, Muntean Veronica, intervenient accesoriu I.P. „Agenția Servicii Publice" privind modificarea hotarelor, stabilirea hotarelor fixe și actualizarea planului geometric al terenurilor, cu modificarea documentației cadastrale.

Nefiind de acord cu soluția instanței de fond, la 4 martie 2023 reclamanții Muntean Alexandru și Muntean Veronica, au contestat cu apel hotărârea primei instanțe, solicitând casarea acesteia, cu pronunțarea unei noi hotărâri de admitere integrală a acțiunii înaintate de către aceștia și respingerea acțiunii reconvenționale.

În conformitate cu art. 14 alin. (1) lit. a) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XIII din 25 februarie 1998, lucrările cadastrale se compun din: stabilirea hotarelor unităților administrativ-teritoriale şi a terenurilor şi delimitarea lor prin borne.

Conform art. 152 din Legea citată, (1) La atribuirea terenurilor în proprietate sau în folosinţă, cu excepţia terenurilor proprietate publică a statului, reprezentantul autorităţii administrației publice locale de nivelul întîi stabileşte la faţa locului hotarele terenului, cu întocmirea actului de stabilire a hotarelor de un model aprobat de Agenţie. La transmiterea în proprietate a terenurilor în cadrul înregistrării primare masive, stabilirea hotarelor la faţa locului nu este obligatorie. (2) La cererea titularului de drepturi asupra terenului, punctele de cotitură ale hotarelor pot fi marcate prin borne în modul stabilit de Agenţie. Cheltuielile pentru stabilirea hotarelor şi marcarea acestora pe teren sânt suportate de titularul de drepturi. (3) După stabilirea hotarelor la faţa locului şi întocmirea actului de stabilire a hotarelor de către autoritatea administraţiei publice locale de nivelul întâi, executanții lucrărilor cadastrale efectuează măsurări pe teren pentru întocmirea planului geometric. Documentația cadastrală prezentată spre recepţie trebuie să permită identificarea corectă a punctelor de cotitură ale terenului pe teritoriul ţării, verificarea corespunderii hotarelor terenului cu hotarele terenurilor adiacente. Hotarele terenului se reprezintă pe planul cadastral şi pe cel geometric. (4) Actul de stabilire a hotarelor poate fi atacat în instanţa de contencios administrativ.

În conformitate cu prevederile art. 18 alin. (2) din Legea citată, planul geometric se întocmește la cererea titularului de drepturi, în baza măsurărilor pe teren, cu indicarea obligatorie a punctelor de cotitură ale hotarelor, racordate la punctele de reper sau la obiectele capitale din apropiere, a numărului cadastral al terenului şi amplasamentului tuturor construcțiilor de pe teren. Planul poate conține şi alte date.

În conformitate cu art. 19 din Legea citată, (1) Hotarul fix se stabilește prin marcarea hotarului terenului la fața locului prin puncte de hotar, cu racordarea acestora la punctele de reper sau la obiectele capitale din apropiere. (2) Hotarul fix se stabilește în baza actului de constatare pe teren, coordonat împreună cu proprietarii terenurilor adiacente. La stabilirea hotarului fix se întocmește în mod obligatoriu planul geometric al terenului. (3) Hotarul fix se stabilește la cererea şi din contul proprietarului de teren. (4) Strămutarea bornelor de hotar de către persoane neautorizate este interzisă. (5) Hotarul general este hotarul stabilit în planul cadastral sau geometric, fără coordonarea acestuia cu proprietarii de terenuri adiacente. La întocmirea planului cadastral sau geometric în hotar general, suprafața terenului se consideră aproximativă şi poate fi precizată la stabilirea hotarului fix.

Potrivit prevederilor pct.16 al Instrucțiunii cu privire la modul de elaborare şi actualizare a planurilor cadastrale şi geometrice aprobată prin ordinul nr. 140 din 06.08.2012 a Agenţiei Relaţii Funciare şi Cadastru, stabilirea hotarelor terenurilor se efectuează la faţa locului de către reprezentantul autorităţii publice locale (inginer pentru reglementarea relaţiilor funciare) în prezenţa titularului de drepturi asupra terenului hotarele căruia urmează a fi stabilite la faţa locului, precum şi în cazul stabilirii hotarelor titularilor de drepturi asupra terenurilor adiacente sau a reprezentanților acestora, împuternicirile cărora sînt confirmate în modul stabilit de legislaţie.

Conform pct. 36 din Instrucțiunea cu privire la modul de elaborare şi actualizare a planurilor cadastrale şi geometrice, aprobată prin ordinul Agenţiei Relaţii Funciare şi Cadastru nr. 140 din 6 august 2012***, stabilirea hotarelor terenului se efectuează la faţa locului de către reprezentantul autorităţii publice locale (inginer pentru reglementarea relaţiilor funciare)*** în prezența titularului de drepturi asupra terenului hotarele căruia urmează a fi stabilite la fața locului, precum şi în cazul stabilirii hotarelor titularilor de drepturi asupra terenurilor adiacente sau a reprezentanților acestora, împuternicirile cărora sunt confirmate în modul stabilit de legislație.

Reieșind din cele relevate supra, Completul consideră că soluția instanței de fond este una greșită, deoarece la examinarea cauzei nu a identificat toate părțile cointeresate și nu a atras în proces Administrația Publică Locală a s. Işnovăț, r-l. Criuleni.

În acest sens Colegiul relevă, că potrivit dispozițiilor art. 67 Cod de procedură civilă, persoana interesată într-un proces pornit între alte persoane, poate interveni în el alături de reclamant sau de pârât până la închiderea dezbaterilor judiciare în prima instanţă, dacă hotărârea pronunţată ar putea să influenţeze drepturile sau obligaţiile lui faţă de una din părţi.

Pentru a interveni în proces, intervenientul depune o cerere în care demonstrează interesul intervenţiei, indicând cărei părţi i se va alătura. Copia de pe cerere se înmânează ambelor părţi. Intervenientul accesoriu poate fi introdus în proces şi la cererea uneia dintre părţi sau din oficiul instanţei.

Or, în cazul coparticipării procesuale obligatorii, dreptul (obligaţia) subiectiv al unui coparticipant este într-o legătură strânsă cu drepturile (obligaţiile) subiective ale celorlalţi coparticipanţi, încât problema apărării acestor drepturi nu poate fi examinată şi soluţionată într-un proces civil separat.

În acest context, potrivit art. 183 alin. (2) lit. c) Cod de procedură civilă, pregătirea pentru dezbatere judiciară este obligatorie pentru orice cauză civilă şi are ca scop stabilirea componenţei participanţilor la proces şi implicarea în proces a altor persoane.

Prin urmare, ne atragerea în proces a Administrației Publice Locale a s. Işnovăț, r-l. Criuleni are drept consecinţă, soluţionarea eronată a speței, or ținînd cont de hotarul existent în natură între vecini, precum și de construcțiile existente, ***stabilirea hotarelor urmează să fie efectuată de către organul administrației publice locale și nu de instanța de judecată.***

În acest sens, Colegiul civil ține să remarce că, conform art. 19 alin. (6) și (7) al Legii cadastrului bunurilor imobile, dacă hotarul general al terenului reprezentat în planul cadastral sau în cel geometric nu corespunde cu posesiunea de fapt a terenurilor şi lipseşte actul de stabilire a hotarelor, ***autoritatea administraţiei publice locale, la cererea proprietarului şi din contul acestuia, stabileşte hotarele terenului la faţa locului.*** Dacă în conformitate cu documentele existente nu poate fi determinat hotarul stabilit la momentul atribuirii terenului, atunci hotarul general se stabileşte după posesiunea de fapt a terenurilor vecinilor, cu condiţia că devierea în suprafaţa terenului nu depăşeşte 10% din mărimea suprafeţei din documentele ce confirmă dreptul. Devierile în suprafaţa terenului reieşindu-se din mărimea suprafeţei terenurilor se stabilesc de organul central de specialitate în domeniul cadastrului.

Prin urmare, Colegiul concluzionează că, instanța este în imposibilitate să stabilească hotarul între părți, fiind necesară atragerea în proces a Administrației Publice Locale a sat. Işnovăț r-nul Criuleni pentru soluționarea cerințelor din acțiunea reconvențională. Mai mult, Colegiul atestă că în cazul litigiilor privind stabilirea hotarelor în proces urmează a fi atrași toți proprietarii cu care se mărginește terenul cu pricina. Astfel, în actuala speță se atestă că toate terenurile vizate prin acțiunea

reconvențională, privind modificarea hotarelor, au o latură ce se mărginește cu proprietatea Administrației Publice Locale și, astfel, ultima urma a fi atrasă obligatoriu în proces, pentru a se expune privitor la obiectul litigiului.

Colegiul reţine, că în circumstanţele speţei, sacrificarea principiului preeminenţei dreptului va avea inter alia drept efect defavorizarea procesuală a apelantei, deoarece asemenea acţiuni nu pot fi admise de către instanţa de judecată decât în condiţiile expres stabilite de lege, în caz contrar, acţiunile arbitrare ale instanţe sunt incompatibile testului de imparţialitate obiectivă perceput de un observator informat şi dezinteresat. Imparţialitatea este esenţială pentru îndeplinirea adecvată a funcţiei judiciare, ea priveşte nu doar hotărârea însăşi, ci şi întreg procesul, prin care se ajunge la aceasta (valoarea 2, principiile de la Bangalore privind conduita judiciară).

Conform dispoziţiilor art. 1 alin. (3) al Constituţiei Republicii Moldova, în lumina interpretărilor date în jurisprudenţa constantă a Curții Constituționale, (hotărârea Curţii Constituţionale nr. 2 din 19.01.1998), una din caracteristicile constituţionale ale statului de drept o constituie obligaţiunea statului, autorităţilor lui publice, instituţiilor, persoanelor oficiale de a activa în limitele atribuţiilor lor stabilite de Constituţie şi Legi, iar instanţa de judecată nu constituie o excepţie în acest sens.

De aceia instanța de apel conchide, că neantrenarea în proces a persoanelor care dispun de interes legal în acest sens, reprezintă o violare vădită a dreptului acestora la un proces echitabil, garantat de art. 6 CEDO și constituie temei legal necondiționat, de sine stătător și invocat din oficiu, de casare a hotărârii contestate, cu trimiterea cauzei la rejudecare în prima instanță.

Din considerentele expuse şi ținând cont de faptul, că hotărârea instanței este emisă cu încălcarea normelor de drept procedural, iar motivele invocate de către apelant întemeiate, Colegiul reiterează concluzia de a admite apelul, cu casarea hotărârii instanței de fond și trimiterea cauzei la rejudecare în aceeași instanță, în alt complet de judecată, deoarece hotărârea nu este conformă prevederilor art. 239 Cod de procedură civilă.

La rejudecarea cauzei prima instanță urmează să țină cont de cele relatate în prezenta decizie, să întreprindă măsuri în vederea examinării pricinii cu respectarea strictă a procedurilor instituite de legislație, cu stabilirea cercului persoanelor interesate și atragerea în proces a tuturor persoanelor, a căror drepturi și interese legitime li se aduc atingere prin judecarea litigiului în speță și să adopte o hotărâre temeinică și corectă.

Reieșind din cele relatate și în conformitate cu prevederile art. art. 385 lit. d) și 388-390 Cod de procedură civilă Colegiul, -

d e c i d e:

Admite cererea de apel declarată de Muntean Alexandru și Muntean Veronica.

Casează hotărârea Judecătoriei Criuleni /sediul central/ din 23 iunie 2023, pronunțată în cadrul cauzei civile inițiată la **cererea de chemare în judecată** depusă de Muntean Alexandru și Muntean Veronica către Savin Ghenadie, Sprâncean Veaceslav, intervenient accesoriu I.P. „Agenția Servicii Publice” privind demolarea construcțiilor neautorizate și **acțiunea reconvențională** înaintată de Savin Ghenadie și Sprâncean Veaceslav către Muntean Alexandru și Muntean Veronica, intervenient accesoriu I.P. „Agenția Servicii Publice” cu privire la modificarea hotarelor, actualizarea planului geometric și modificarea documentației cadastrale și restituie cauza la rejudecare în aceiași instanță, în alt complet de judecată.

Decizia nu se supune căilor de atac.

Președintele ședinței **Ana Panov**
Judecător

Judecătorii **Viorica Mihaila**

Vitalie Cotorobai