Prima instanţă: Judecătoria Orhei, sediul central (judecător Mihail Proca)
Dosarul nr.2a-1223/24 (nr. 2-21122407-03-2a-27092024)

CURTEA DE APEL NORD
D E C I Z I E

23 ianuarie 2025 mun. Bălţi

Colegiul Civil şi de contencios administrativ
Instanţa compusă din:
Preşedintele completului Elena Grumeza
Judecătorii: Ivan Parii și Natalia Costaș
Grefier: Olga Topada

examinând în ședință publică, apelul declarat de avocatul Sandu Serghei în interesele apelanților Mihalachi Tatiana și Gianni-Leonard Tănase împotriva hotărârii Judecătoriei Orhei, sediul central din 02 mai 2023 în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată înaintată de Mihalachi Tatiana și Gianni Leonard Tănase împotriva pârâților Negru Pavel și Popa Nicolae, intervenienți BC ”Banca de Economii” SA, Primăria mun. Orhei, notarul Gladiș Oleg și notarul Iulia Lencuța, cu privire la înlăturarea obstacolelor în exercitarea dreptului de proprietate asupra terenului prin demolarea construcțiilor, obligarea să nu creeze obstacole în exercitarea dreptului de proprietate al reclamanților și compensarea cheltuielilor de judecată,-

C O N S T A T Ă:

Argumentele participanților la proces:

La data 16 august 2021, reclamanta Mihalachi Tatiana a depus cerere de chemare în judecată împotriva pârâților Negru Pavel și Popa Nicolae cu privire la revendicarea bunului imobil, suprafața de teren de 41 m.p, din bunul imobil cu nr. cadastral ***** de pe str. *****, din *****, din posesie străină acaparat arbitrar de Negru Pavel și Popa Nicolae, și compensarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea acţiunii reclamanta a indicat faptul că, la data de 29.06.2017 a procurat la licitație, de la Banca de Economii S.A., care era în proces de lichidare:

- ✓ terenul pentru construcții cu nr. cadastral ***** cu suprafața de 0.090 ha;
- ✓ construcția cu nr. cadastral ***** cu suprafața de 261.8 m.p.;
- ✓ construcția cu nr. cadastral ***** cu suprafața de 124.0 m.p.
- ✓ construcția - garaj cu nr. cadastral *****cu suprafața de 66.7 m.p., amplasate pe terenul indicat, toate amplasate pe str. ***** din *****.

Reține că, contractul a fost înregistrat la OCT Orhei la data de 29.06.2017 şi astfel din acest moment ea a devenit proprietara acestor bunuri imobile.

Susține că, vecini sunt Negru Pavel, care dețin bunul imobil cu nr. cadastral *****, amplasat pe ***** ***** şi Popa Nicolae Mihail, care deține bunul imobil cu nr. *****, amplasat pe str.*****, *****. Chiar din momentul recepționării bunului

imobil a sesizat faptul că, vecinii Negru Pavel şi Popa Nicolae au acaparat arbitrar anterior procurării de către ea a imobilului o porțiune de teren din terenul aferent construcției procurate.

Mai reține că, după părerea ei, Negru Pavel a ocupat din bunul ei în jurul 40 m.p., iar Popa Nicolae suprafața de în jurul la 41 m.p. În această ordine de idei a solicitat de la Primăria Orhei, ca să stabilească hotarul în natură cu instalarea bornelor de hotar, pentru a evita în continuare careva litigii între ei. În același an au fost funcționarii Primăriei Orhei şi a serviciului cadastral teritorial Orhei pentru a stabili hotarele între bunul ei imobil şi bunul imobil al vecinului Negru Pavel. Proprietarul cu bunul cadastral nr. *****, Negru Pavel, nu a fost de acord cu hotarele stabilite şi nu a coordonat actul de stabilire a hotarelor terenului, respectiv lucrările cadastrale nu au fi putut fi recepționate. O perioadă de timp ea a fost peste hotarele R. Moldova şi nu s-a ocupat cu această problemă. A revenit în R. Moldova anul acesta şi cu cerere analogică celei anterioare din nou s-a adresat la Primăria Orhei pentru stabilirea hotarelor, și prin răspunsul nr. 02/1-7e-1128 din data de 26.04.2021 eliberat de către Primăria Orhei a fost informată că este necesar să se adreseze în instanța de judecată. O cerere cu un conținut similar a remis în adresa Serviciului cadastral teritorial Orhei pentru a stabili hotarul şi a instala bornele de hotar iar prin răspunsul nr. 11/28c-06/89 din 18.05.2021 a fost informată că autoritatea publică locală (primăria Orhei) la cererea proprietarului stabilește hotarele terenului la fața locului; după sau concomitent cu executarea lucrărilor de stabilire a hotarelor şi întocmirea actului de stabilire a hotarelor, serviciul cadastral teritorial Orhei, poate executa lucrările de actualizare a planului cadastral în strictă corespundere cu prevederile Instrucțiunii cu privire la modul de executare a lucrărilor cadastrale la nivel de teren, aprobată prin ordinul Agenției Relații Funciare şi Cadastru nr. 70 din 04.08.2017.

Reține că, astfel din răspuns derivă, că stabilirea hotarelor în natură se efectuează de către autoritatea administrației publice locale, adică Primăria Orhei, și în acest context a mai depus o cerere la Primăria Orhei, care prin răspunsul nr.02/1-7e-1881 din 16.07.2021 a fost informată că lucrările cadastrale sunt executate de Agenția Servicii Publice și structurile sale teritoriale la cererea titularului de drepturi și trebuie să depună o cerere la acest organ de stat. Acest fapt este expres indicat în alin.4 al răspunsului nr. 02/1-7e-1881 din 16.07.2021 emis de către primăria Orhei.

Menționează că, din cele relatate de către aceste două organe de stat așa și nu a înțeles cine trebuie să constate acapararea unei porțiuni de teren din bunul meu imobil cu nr. cadastral ***** amplasat pe str. *****, din *****. Ambele organe fac trimitere la actele normative corespunzătoare, dar din punctul lor de vedere. După părerea ei, au fost ocupați de către Negru Pavel și Popa Nicolae, în jurul la 80 m.p. din bunul ei imobil cu nr. cadastral *****, dar nu poate spune cu certitudine care este suprafața, deoarece organele competente refuză constatarea acestui fapt, cu întocmirea unui act de constatare.

Menționează că, ocuparea porțiunii de teren este dinspre vecinul Negru Pavel care este proprietarul terenului cu nr. cadastral ***** şi dinspre bunul imobil cu nr. cadastral *****. Tentative de a soluționa litigiul pe cale amiabilă cu vecinii a întreprins, dar fără nici un rezultat pozitiv.

Prin încheierea Judecătoriei Orhei, sediul central din data de 30.11.2021 excepția de tardivitate invocată de reprezentantul pârâtului, Negru Pavel, avocatul Serghei Șteliman, s-a admis. Acțiunea intentată la cererea de chemare în judecată depusă de reclamanta Mihalachi Tatiana împotriva pârâților Negru Pavel și Popa Nicolae cu privire la revendicarea bunului imobil din posesie străină, acaparat arbitrar de Negru Pavel și Popa Nicolae din terenul cu nr. cadastral ***** de pe str. ***** din *****, s-a respins ca fiind depusă tardiv.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 03.02.2022 s-a admis recursul declarat de Mihalachi Tatiana. S-a casat integral încheierea Judecătoriei Orhei, sediul central din 30 noiembrie 2021, emisă în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Mihalachi Tatiana împotriva lui Negru Pavel și Popa Nicolae, intervenienți BC ”Banca de Economii” SA, Primăria mun. Orhei, notarul Gladiș Oleg și notarul Iulia Lencuța, cu privire la revendicarea bunului imobil din posesie străină, și compensarea cheltuielilor de judecată, cu restituirea pricinii la rejudecare în instanța de fond, în același complet de judecată.

La data de 03.05.2022 avocatul Sandu Serghei a înaintat o cerere privind intervenierea în proces în temeiul art.62 din CPC solicitând intervenirea în proces a lui Tănase Gianni-Leonard în calitate de coreclamant.

Potrivit procesului verbal din data de 23.05.2022 prin încheiere protocolară a fost atras în proces Tănase Gianni-Leonard în calitate de coreclamant.

Totodată, prin încheierea protocolară din aceiași dată au fost admiși în proces în calitate de intervenienți accesorii notarii Iliuță Iulia și Gladiș Oleg, precum și Banca de Economii, Primăria mun.Orhei și Negru Svetlana.

Prin încheierea Judecătoriei Orhei, sediul central din data de 14.07.2022 s-a obligat Primăria municipiului Orhei și Agenția Servicii Publice, Departamentul cadastral, Serviciul cadastral teritorial Orhei, să efectueze măsurările cadastrale în vederea stabilirii hotarelor de facto și conform datelor din Registrul bunurilor imobile, a terenurilor cu numărul cadastral ***** și număr cadastral *****, amplasate str. ***** și ***** din *****, stabilirii suprafeței de facto a terenurilor menționate, dacă terenurile respective se suprapun sau nu, dacă cineva din proprietari deține în posesie o porțiune de teren care, conform măsurărilor efectuate trebuie să fie posedată de celălalt proprietar și care este suprafața acestei porțiuni de teren. S-au obligat părțile să nu creeze impedimente specialiștilor la efectuarea lucrărilor cadastrale, asigurând accesul liber a acestora pe terenurile menționate. Lucrările cadastrale dispuse prin prezenta încheiere, urmează a fi efectuate, indiferent de faptul dacă părțile (vecinii) vor semna actul final sau nu, iar actul (schema și planul) urmează a fi prezentat

instanței până la data ședinței, data de 07 septembrie 2022. Cheltuielile de executare a lucrărilor cadastrale s-au pus pe seama părților proporțional lucrărilor efectuate.

Prin cererea din 19.09.2022, reclamanta Mihalachi Tatiana, prin intermediul reprezentantului, avocatul Serghei Sandu, a modificat cerințele din acțiunea înaintată, împotriva pârâților Negru Pavel și Popa Nicolae, intervenienți BC ”Banca de Economii” SA, Primăria mun. Orhei, notarul Gladiș Oleg și notarul Iulia Lencuța, solicitând:

- ✓ înlăturarea obstacolelor în exercitarea dreptului de proprietate asupra terenului cu nr. cadastral ***** prin demolarea construcțiilor care aparțin pârâților Negru Pavel și Popa Nicolae, ridicate pe terenul reclamanților, cu deplasarea gardului dintre Negru Pavel și reclamanți, potrivit hotarelor juridice stabilite în baza actului de stabilire a hotarelor terenului nr. 22629 din 29.08.2022 și planul geometric elaborat la data de 29.08.2022, și
- ✓ obligarea pârâților Negru Pavel și Popa Nicolae să nu creeze obstacole în exercitarea dreptului de proprietate al reclamanților asupra terenului cu nr. cadastral *****.

Prin încheierea Judecătoriei Orhei, sediul central din data de 10.01.2023 s-a respins cererea privind excepția de tardivitate invocată de reprezentantul pârâtului Negru Pavel, avocatul Serghei Șteliman, în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de reclamanții Mihalachi Tatiana și Gianni-Leonard Tănase împotriva pârâților Negru Pavel și Popa Nicolae, intervenienți BC ”Banca de Economii” SA, Primăria mun. Orhei, notarul Gladiș Oleg și notarul Iulia Lencuța, cu privire la înlăturarea obstacolelor în exercitarea dreptului de proprietate asupra terenului cu nr. cadastral ***** prin demolarea construcțiilor care aparțin pârâților Negru Pavel și Popa Nicolae, ridicate pe terenul reclamanților, cu deplasarea gardului dintre Negru Pavel și reclamanți, și, obligarea pârâților Negru Pavel și Popa Nicolae să nu creeze obstacole în exercitarea dreptului de proprietate al reclamanților asupra terenului cu nr. cadastral *****.

Poziția instanței de fond:

Prin hotărârea Judecătoriei Orhei, sediul central din 02 mai 2024, cererea de chemare în judecată înaintată de reclamanții Mihalachi Tatiana și Gianni-Leonard Tănase împotriva pârâților Negru Pavel și Popa Nicolae, intervenienți BC ”Banca de Economii” SA, Primăria mun. Orhei, notarul Gladiș Oleg și notarul Iulia Lencuța, cu privire la înlăturarea obstacolelor în exercitarea dreptului de proprietate asupra terenului prin demolarea construcțiilor, obligarea să nu creeze obstacole în exercitarea dreptului de proprietate al reclamanților și compensarea cheltuielilor de judecată, s-a respins ca fiind neântemeiată

Solicitarea apelantului:

Nefiind de acord cu soluția instanței de fond la data de 02 mai 2024 avocatul Sandu Serghei în interesele lui Mihalachi Tatiana a contestat hotărârea Judecătoriei

Orhei, sediul central din 02 mai 2024, solicitând admiterea apelului casarea acesteia și emiterea unei hotărâri noi prin care să fie admisă cererea de chemare în judecată.

Argumentele părților:

În motivarea apelului, apelantul a menționat prevederile art. 603 din Codul civil, dacă în urma unei dispute este imposibilă determinarea hotarului adevărat, atunci pentru demarcare este decisivă posesiunea de fapt a vecinilor. Dacă posesiunea de fapt nu poate fi determinată, fiecărui teren îi este anexată o jumătate din porţiunea disputată. Dacă determinarea hotarului în conformitate cu prevederile alin.1) duce la un rezultat ce contravine faptelor stabilite, în particular aduce atingere mărimii stabilite a terenului, hotarul se stabileşte, la cererea unei părţi, de către instanţa de judecată.

Susține că, hotarele pretinse încălcate, au fost stabilite de către APL şi ASP Orhei, instanţa urma doar să pună în valoare acel act de stabilire a hotarelor. Mai mult din conţinutul normei descrise reiese obligativitatea stabilirii de către instanţă şi a posesiunii de fapt a vecinilor, care au calitate de pârâţi, aceasta fiind omisiunea instanţei, respectiv şi hotărârea adoptată fiind defectuoasă.

Reține că, pe parcursul examinării cauzei în fond, prin încheiere a instanţei judecătoreşti, a fost dispusă efectuarea măsurărilor cadastrale ale terenului reclamanţilor, aceste măsurări fiind efectuate de Autoritatea publică locală şi Serviciul Cadastral Orhei. În special la dispunerea acestor măsurări, instanţa a dispus obligarea Primăriei mun. Orhei să stabilească suprafaţa de facto a terenurilor (cu numere cadastrale ***** şi *****) şi dacă aceste terenuri se suprapun sau nu, dacă cineva din proprietari deţine în posesie o porţiune de teren, care conform măsurărilor efectuate trebuie să fie posedată de celălalt proprietar şi care este suprafaţa acestei porţiuni de teren. În acest sens, la data de 29 august 2022, a fost întocmit Actul de stabilire a hotarelor terenului cu număr cadastral ***** care aparţine reclamanţilor, totuşi dispoziţiile instanţei de fond privind măsurările nu au fost îndeplinite.

Stabilește faptul că, potrivit Actului de stabilire a hotarelor terenului, care a fost elaborat în conformitate cu Instrucţiunea cu privire la modul de executare a lucrărilor cadastrale la nivel de teren, aprobată prin Ordinul Agenţiei Relaţii Funciare şi Cadastru nr. 70 din 04.08.2017, terenul reclamanţilor nu corespunde cu posesia de fapt, în acest sens, Actul stabileşte că hotarele terenului cu număr cadastral *****, conform datelor din registru (de jure) cu suprafaţa de 0.09 ha nu corespunde cu suprafaţa reală a terenului aflat în posesia de facto a reclamanţilor, această suprafaţă fiind diminuată cu 0.0096 ha, adică posesia de fapt a reclamanţilor fiind de 0.0804 ha.

Menționează că, Actul de stabilire a hotarelor în teren, enunţat supra indică la faptul că încălcările de hotar sunt făcute de către vecinii Negru Pavel şi Popa Nicolae. Actul de stabilire a hotarelor terenului reclamanţilor (cu constatările făcute în acesta), nu a fost contestat, respectiv datorită faptului că partea adversă nu contestă şi nici nu obiectează nici într-un fel în privinţa Actului de stabilire a hotarelor terenului, acest înscris are putere obligatorie, or partea adversă trebuia să facă dovada contrarie celor

stabilite în acest Act. Mai mult, părţii adverse i-a fost oferită posibilitatea să se apere în cadrul examinării cauzei civile, dar în consecinţă fac referire doar la o situaţie existentă care în opinia lor, a fost acceptată de reclamanţi, lucru care nu corespunde realităţii, or încălcarea hotarelor a devenit evidentă doar în urma examinării cauzei civile date, respectiv şi necesitatea apărării dreptului subiectiv a reieşit din aceasta.

Subsecvent, menţionează că, Actul de stabilire a hotarelor (chiar dacă aceste hotare sunt generale) indică expres că posesia de facto a intimaţilor pârâţi este mai mare, şi anume această parte majorată este din contul terenului reclamanţilor, iar în cadrul audierii specialistului Gudima Feodora, aceasta a declarat că în timpul măsurărilor a constatat că hotarele indicate în Planul geometric nu corespund cu cele de facto, iar devierile cele mai mari sunt din partea terenurilor pârâţilor, în consecinţă apelanţii fiind privaţi de 96 m.p de teren.

Consideră că, constatările instanţei de judecată precum că nu poate fi determinată încălcarea hotarului în baza Actului de stabilire a hotarelor terenului cu numărul cadastral ***** din 29.08.2022, este una prematură şi neântemeiată, fiindcă este indicat expres în acest act că suprafaţa de facto deţinută de apelanţi este de doar 0,0804 ha, astfel nu corespunde cu posesia de iure, care trebuie să fie de 0,09 ha.

Totodată, reiterează că, intimaţii Pavel Negru şi Popa Nicolae nu au prezentat înscrisuri care ar demonstra dacă suprafaţa de teren deţinută de aceştia corespunde cu cea de facto, or odată ce instanţa de fond a stabilit nişte circumstanţe ca dovedite, era în drept şi trebuia să solicite acestora să prezinte probe privind posesia de fapt asupra terenurilor lor şi dacă aceasta coincide cu cea de iure. Mai mult în acţiunea înaintată nu au fost indicate careva porţiuni concrete care necesită a fi eliberate, ci doar deplasarea gardului, potrivit hotarelor juiridice indicate. În dependenţă de soluţionarea acestor circumstanţe depinde şi soluţia în partea pretenţiilor privind înlăturarea obstacolelor în exercitarea dreptului de proprietate al reclamanţilor-apelanţi.

Mai reține că, potrivit pct. 35 din Instrucţiunea cu privire la modul de executare a lucrărilor cadastrale la nivel de teren şi Tabelul nr. 1, eroarea de medie pătratică poate fi de 0,1 iar toleranţa de poziţie liniară parametrică reciprocă a punctelor de hotar poate fi de 0,2 respectiv reclamanţii trebuie să tolereze încălcarea respectivă, acest argument şi poziţie au fost invocate de reprezentantul pârâtului Pavel Negru. Astfel consideră că, prin aceasta partea pârâtă recunoaşte tacit faptul încălcării hotarului şi indică că trebuie tolerată această încălcare. Mai mult, argumentul invocat precum că aceasta este o eroare, atunci această eroare se aplică măsurărilor terestre, iar măsurările efectuate de Departamentul Cadastru şi APL nu au fost afectate erori. Inclusiv această Instrucţiune este un act normativ subordonat Legii, respectiv nu poate prevala Codului civil, şi secund, aceasta a intrat în vigoare la 08 septembrie 2017, adică după încheierea contractului de vînzare-cumpărare, fapt ce duce la inaplicabilitatea Instrucţiunii respective, speţei.

Menționează că, nu rezistă criticii nici faptul că pârâtul Negru Pavel a indicat că lângă hotarul cu reclamanţii are doar un garaj, însă a prezentat Certificatul de

Urbanism şi Autorizaţia de Construire pentru un complex de comerţ şi prestări servicii cu casă de locuit, respectiv actele permisive respective nu au pertinenţă speţei, fiindcă se referă la un bun care nu este construit lîngă hotar.

Consideră că, în conformitate cu Legea cadastrului bunurilor imobile, este definită noţiunea de hotar care reprezintă linia imaginară sau fizică ce indică punctele extreme ale terenului, delimitîndu-1 de alte terenuri, în asemenea mod linia de hotar a fost menţionată în Actul de stabilire a hotarelor care este administrat la materialele pricinii civile. Din sensul normelor de drept citate rezultă că proprietarul este în drept să ceară înlăturarea încălcărilor dreptului de proprietate.

Solicită, admiterea apelului, casarea integrală a hotărârii Judecătoriei Orhei, sediul central din 02 mai 2023, cu pronunţarea unei noi hotărâri de admitere a acţiunii înaintate.

La data de 09 octombrie 2023 intimatul Negru Pavel a înregistrat referința asupra cererii de apel potrivit căruia solicită respingerea apelului declarat ca fiind neântemeiat. Suplimentar a reținut faptul că, dat fiind faptul că hotarele terenului lui Mihalachi Tatiana sunt generale, suprafața terenului și hotarele acestuia se consider ca fiind aproximative, iar devierea între suprafaţa din documentele ce confirmă dreptul şi suprafața de facto este mai mică de 10%, Mihalachi Tatiana are obligaţia de a tolera suprafața și hotarele de-facto, iar hotarele urmează a fi stabilite după posesiunea de fapt, adică în aşa fel cum ele sânt la moment.

Prin încheierea Curții de Apel Chișinău din data de 24 iulie 2024 s-a transmis, conform competenței, cauza civilă, nr. 2a-2361/23 (2-21122407-02-2a-26062023) la cererea de chemare în judecată înaintată de Mihalachi Tatiana și Gianni-Leonard Tănase împotriva pârâților Negru Pavel și Popa Nicolae, intervenienți BC ”Banca de Economii” SA, Primăria mun. Orhei, notarul Gladiș Oleg și notarul Iulia Lencuța, cu privire la înlăturarea obstacolelor în exercitarea dreptului de proprietate asupra terenului prin demolarea construcțiilor, obligarea să nu creeze obstacole în exercitarea dreptului de proprietate al reclamanților și compensarea cheltuielilor de judecată, instanței de judecată competente - Curtea de Apel Bălți pentru examinarea cererii de apel declarată de către avocatul Sandu Serghei în interesele apelanților Mihalachi Tatiana și Tănase Gianni-Leonard , împotriva hotărârii Judecătoriei Orhei, sediul Central din 02 mai 2023.

Poziția părților expusă în ședința instanței de apel:

În ședința de judecată în instanța de apel reprezentantul apelanților, avocatul Sandu Serghei fiind prezent a susținut apelul, a solicitat casarea hotărârii Judecătoriei Orhei, sediul central din 02 mai 2024 cu emiterea unei noi decizii prin care acțiunea depusă de către Mihalachi Tatiana și Gianni Leonard Tănase să fie admisă integral. A mai reținut faptul că, apelanții au obținut dreptul de proprietate asupra terenului în baza contractului de vânzare-cumpărare din 2017. La momentul cumpărării terenului exista construcția lui Negru Pavel. Din spusele apelantului reiese că pe parcurs aceasta a fost reconstruită. Mai susține că, contractul de vânzare-cumpărare a terenului a avut

loc în urma licitației. Solicită obligarea intimaților la respectarea de fapt a hotarelor terenurilor, cu eventuala demolare a construcțiilor care încalcă hotarul. Consideră că, atentarea inadmisibilă asupra terenului constă în faptul că este încălcat hotarul între terenuri. Faptul încălcării terenului creează impediment în exercitarea dreptului de proprietate, chiar dacă diferența este mai puțin de 10%. Tolerarea încălcării poate fi interpretată de intimați ca o practică admisibilă pe viitor. Menționează că, dreptul de proprietate a apelanților este încălcat de construcția deja edificată, ce aparține lui Negru Pavel, și de zidul construit de Popa Nicolae. La momentul adresării în instanța de judecată nu se urmărea scopul de a demola construcțiile vecinilor, la moment intenția este soluționarea conflictului în baza principiilor de bună vecinătate. Dat fiind că intimații nu sunt de acord să respecte hotarele terenului apelanților, solicită demolarea construcțiilor date. Reiterează că, nu cunoaște dacă fostul proprietar a terenului cumpărat de către apelanți a obiectat la edificare construcțiilor intimaților. La încheierea contractului de vânzare-cumpărare a terenului apelanții nu au obiectat expres referitor la construcțiile date. În urma licitației s-a procurat o porțiune a unui teren întreg, fără a fi specificat expres hotarele terenului și configurarea lor. Nu cunoaște dacă în privința construcțiilor intimaților există acte de recepție finale, intimații invocă faptul că procedura de recepție finală a construcțiilor a fost respectată. Menționează că, la materialele cauzei nu a fost anexat nici un act, care ar demonstra acceptarea hotarelor de fapt. Semnând contractul de vânzare-cumpărare, apelanta a acceptat caracteristicile doar a construcției, nu și a terenului.

Apelantul Gianni Leonard Tănase fiind prezent în ședința instanței de apel a solicitat admiterea cererii de apel casarea hotărârii Judecătoriei Orhei, sediul central din 02 mai 2024 cu emiterea unei noi decizii prin care acțiunea depusă de către Mihalachi Tatiana și Gianni Leonard Tănase să fie admisă integral. A mai reținut faptul că, la încheierea tranzacției de vânzare-cumpărare socrul său a văzut terenul procurat, atunci a văzut și construcțiile intimaților. La momentul încheierii contractului nu au obiectat referitor la încălcarea hotarelor prin construcțiile intimaților. Ulterior în urma examinării actelor cadastrale a aflat despre încălcarea hotarelor. Menționează că, i s-a propus intimatului executarea unor lucrări cadastrale de măsurare, însă dânsul a refuzat să achite serviciile respective. Din cauza zidului apelantul nu are acces din spate pe porțiunea sa de teren. Popa Nicolae a instalat poartă metalică la intrare pe întreg terenul, astfel i se încalcă acces pe terenul propriu. În cazul incendiului mașina de pompieri nu va putea intra pe teritoriul său. Acces la teren are prin poarta făcută de el personal, cealaltă poartă instalată de Popa Nicolae este amplasată pe terenul Primăriei.

Intimatul Negru Pavel fiind prezent în ședință a solicitat respingerea cererii de apel cu menținerea hotărârii primei instanțe fără modificări. A reținut faptul că, în anul 2003 a cumpărat clădire de la Ministerul Afacerii Interne, în anul 2004 a cumpărat teren de la Primărie. La cumpărarea terenului existau și gardul și construcția. Tot atunci din partea sa a făcut reconstrucția gardului, dar nu a atins

terenul vecinilor. Din anul 2004 până în 2016 nu au fost careva pretenții din partea vecinilor referitor la încălcarea hotarelor. Susține că, a procurat de la Primărie o porțiune de teren fără a fi indicate hotarele, nici pe parcurs hotarele fixe pe teren nu au fost stabilite.

Reprezentantul intimaților Negru Pavel și Popa Nicolae, avocatul Șteliman Serghei fiind prezent în ședință a solicitat respingerea cererii de apel cu menținerea hotărârii primei instanțe fără modificări. Mai indică faptul că, zidul a fost construit de Popa Nicolae cînd proprietarul terenului învecinat era SA Banca de Economii, care nu a obiectat la construcția acestui zid. Construcția lui Negru Pavel a fost edificată în anul 1985. Prin urmare nu poate fi dispusă demolarea unei construcții edificate legal. Menționează că, la încheierea contractului de vânzare-cumpărare cumpărătorii erau de acord cu caracteristicele reale a bunului și suprafața reală a terenului, și nu au obiectat la deficitul suprafeței reale în coraport cu suprafața înregistrată în acte cadastrale. A explicat că după pronunțarea hotărârii instanței de fond, apelanții au încercat în mod samavolnic să demoleze zidul vecinului Popa Nicolae. Pe acest fapt de către proprietarul zidului a fost sesizată Poliția. Reține că, acordul la construirea zidului a fost întocmit în forma scrisă și a fost prezentat instanței de apel. Dat fiind că Popa Nicolae nu a participat la examinarea cauzei în instanța de fond, nu era posibilă prezentarea acestui act în instanța de fond. De fapt este un gard din fortan, ridicat în timpul când SA Banca de Economii a fost proprietarul terenului. Din momentul dobândirii dreptului de proprietate asupra teren de către apelanți, intimații nu au edificat careva construcții, care ar putea afecta terenul lor.

Aprecierea instanţei de apel:

Analizând legalitatea și temeinicia hotărârii atacate, temeiurile invocate în cererea de apel, examinând înscrisurile, audiind participanții la proces Colegiul civil consideră necesar să respingă cererea de apel declarată din următoarele motive:

În conformitate cu art.362 alin.1) CPC, termenul de declarare a apelului este de 30 de zile de la data pronunţării dispozitivului hotărârii, dacă legea nu prevede altfel.

Instanţa de apel constată că Judecătoria Orhei, sediul central a pronunţat dispozitivul hotărârii la 02 mai 2024, iar cererea de apel a fost declarată tot la aceiași dată 02 mai 2024 (f.d.232 vol.II), prin urmare în termenul legal.

În conformitate cu art.385 lit.a) CPC instanţa de apel, după ce judecă apelul, este în drept să respingă apelul şi să menţină hotărârea primei instanţe.

În conformitate cu art. 239 CPC al RM, hotărârea judecătorească trebuie să fie legală şi întemeiată. Instanţa îşi întemeiază hotărârea numai pe circumstanţele constatate nemijlocit de instanţă şi pe probele cercetate în şedinţa de judecată.

Articolul 241 alin. 5) CPC prevede că, în motivarea hotărârii se indică circumstanţele cauzei, constatate de instanţă, probele pe care se întemeiază concluziile ei privitoare la aceste circumstanţe, argumentele invocate de instanţă la respingerea unor probe, legile de care s-a călăuzit instanţa.

Analiza pe care judecătorul o face în legătură cu motivele de fapt şi de drept, care iau format convingerea în sensul unei anumite soluţii trebuie să fie clară şi simplă, precisă, conchisă şi fermă, să aibă putere de convingere.

Această dispoziţie legală a fost adoptată în scopul de a asigura o bună administrare a justiţiei, de a întări încrederea justiţiabililor în hotărârile judecătoreşti şi de a da posibilitatea instanţelor superioare să-şi exercite controlul judecătoresc.

Suplimentar, Colegiul remarcă că hotărârea este întemeiată, dacă în ea sunt expuse toate circumstanțele care au importanță la soluționarea cauzei și care au fost verificate în ședința de judecată multilateral, complet și au fost elucidate probele privind circumstanțele constatate ale cauzei.

Concluziile privind circumstanțele de fapt ale cauzei se motivează în hotărâre prin probele enumerate în art. 117 CPC, iar în conformitate cu art. 118 alin. (5) CPC, instanța judecătorească (judecătorul) este în drept să propună părților și altor participanți la proces, după caz, să prezinte probe suplimentare și să dovedească faptele ce constituie obiectul probațiunii pentru a se convinge de veridicitatea lor.

În conformitate cu prevederile art. 121 CPC, 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.

Articolul 130 alin. (1) CPC, statuează că instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multe aspectual, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.

În temeiul art. 240 alin. (1) CPC, 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 şi admisibilitatea acțiunii.

În conformitate cu prevederile art. 118 al-le (1)-(3) CPC, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor şi obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel. Partea care nu a exercitat pe deplin obligația de a dovedi anumite fapte este în drept să înainteze instanței judecătorești un demers prin care solicită audierea părții adverse în privința acestor fapte dacă solicitarea nu se referă la circumstanțele pe care instanța le consideră dovedite.

Circumstanţele care au importantă pentru soluționarea justă a pricinii sânt determinate definitiv de instanţa judecătorească pornind de la pretențiile şi obiecţiile părţilor şi ale altor participanţi la proces, precum şi de la normele de drept material şi procedural ce urmează a fi aplicate.

În corespundere cu art. 6 paragraful 1 din Convenţia pentru apărarea drepturilor omului şi a libertăţilor fundamentale şi jurisprudenţa CtEDO, instanţele de judecată sunt obligate să motiveze hotărârile sale, care vor trebui să conţină circumstanţele cauzei constatate de instanţă, probele pe care se întemeiază concluziile referitor la

admiterea sau respingerea acţiunii, alte chestiuni ce au fost soluţionate în cadrul judecării pricinii, legea materială şi/sau procedurală aplicată în cadrul judecării pricinii, argumentele instanţei în caz de respingere a unor probe prezentate de participanţi etc.

Conform art. 373 alin.1) CPC, instanţa de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referinţelor şi obiecţiilor înaintate, legalitatea şi temeinicia hotărârii atacate în ceea ce priveşte constatarea circumstanţelor de fapt şi aplicarea legii în primă instanţă. (2) În limitele apelului, instanţa de apel verifică circumstanţele şi raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanţe, precum şi cele care nu au fost stabilite, dar care au importanţă pentru soluţionarea cauzei, apreciază probele din dosar şi cele prezentate suplimentar în instanţă de apel de către participanţii la proces. (3) În cazul în care motivarea apelului nu cuprinde argumente sau dovezi noi, instanţa de apel se pronunţă în fond, numai în temeiul celor invocate în primă instanţă. (5) Instanţa de apel este obligată să se pronunţe asupra tuturor motivelor invocate în apel. (6) Apelantului nu i se poate crea în propria cale de atac o situaţie mai dificilă decât aceea din hotărârea atacată cu apel, cu excepţia cazurilor când consimte şi când hotărârea este atacată şi de alţi participanţi la proces.

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, dar invocate de părți şi este obligată să verifice legalitatea hotărârii în întregul ei și să se pronunțe asupra tuturor motivelor invocate în apel.

Or, potrivit regulilor unui proces echitabil, reţinându-se rolul determinant al concluziilor instanței de apel, ultima are obligaţia să examineze efectiv problemele esenţiale care îi sunt supuse aprecierii şi să nu se limiteze la însuşirea motivelor instanţei inferioare (Hirro Balani vs Spaniei, nr. 18064/91 din 09.12.1994 §27; Georgiadis vs Grecia nr. 21522/93 din 29.05.1997 §43).

Materialele cauzei atestă faptul că, conform contractului de vânzare-cumpărare la licitație din 29.06.2017, autentificat notarial, Banca de Economii SA, a vândut lui Mihalachi Tatiana, bunurile imobile: teren pentru construcții cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,09 ha; construcția cu nr. cadastral *****.01 cu suprafața de 261,8 m.p; construcția cu nr. cadastral *****.02, cu suprafața de 124 m.p; construcția cu nr. cadastral *****.03, cu suprafața de 66,7 m.p; toate amplasate în *****, str. *****. (f.d.8-11 vol I)

Contractul de vânzare-cumpărare la licitație din 29.06.2017, a fost înregistrat la organul cadastral, Întreprinderea de stat Cadastru la 29.06.2017.

Potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile eliberat la 02.08.2018, bunurile imobile cu nr. cadastral *****, *****.*****, ********** și *****.*****, amplasate în *****, str. *****, sunt înregistrate cu drept de proprietate comună, cotă parte 1.0, după Mihalachi Tatiana și Gianni-Leonard Tănase, în temeiul contractului

de vânzare-cumpărare nr.11907 din 29.06.2017, data înregistrării 29.06.2017. (f.d.13, Vol I)

Prin răspunsul nr. 02/1-7e-1128 din data de 26.04.2021 eliberat de către Primăria Orhei, Mihalachi Tatiana a fost informată că, pentru stabilirea hotarelor este necesar să se adreseze în instanța de judecată. (f.d.15)

Prin răspunsul nr. 11/28c-06/89 din 18.05.2021, Serviciul cadastral teritorial Orhei a informat-o Mihalachi Tatiana, referitor la cererea adresată pentru a stabili hotarul şi instalarea bornele de hotar, că autoritatea publică locală (primăria Orhei) la cererea proprietarului stabilește hotarele terenului la fața locului; după sau concomitent cu executarea lucrărilor de stabilire a hotarelor şi întocmirea actului de stabilire a hotarelor, serviciul cadastral teritorial Orhei, poate executa lucrările de actualizare a planului cadastral în strictă corespundere cu prevederile Instrucțiunii cu privire la modul de executare a lucrărilor cadastrale la nivel de teren, aprobată prin ordinul Agenției Relații Funciare și Cadastru nr. 70 din 04.08.2017. (f.d.16-17)

Prin răspunsul nr.02/1-7e-1881 din 16.07.2021 Primăria Orhei, informează că lucrările cadastrale sunt executate de Agenția Servicii Publice și structurile sale teritoriale la cererea titularului de drepturi, și trebuie să depună o cerere la acest organ de stat. (f.d.14)

Reclamanții Mihalachi Tatiana și Gianni-Leonard Tănase, au depus cerere de chemare în judecată, în temeiul art.581, art.603 Cod Civil (în redacția actuală), solicitând, obligarea pârâților Negru Pavel și Popa Nicolae, să înlăturare obstacole în exercitarea dreptului de proprietate a asupra terenului cu nr. cadastral *****, pe str. ***** din *****, prin demolarea construcțiilor ridicate pe terenul cu nr. cadastral *****, pe str. ***** din *****, și să nu creeze obstacole în exercitarea dreptului de proprietate asupra terenului cu nr. cadastral ***** pe str. ***** din *****. (f.d.4-7). Este de menționat că în cererea de apel, aplenații au făcut referire și la prevederile art. 379 Cod civil, ce se referă la atentarea inadmisibilă și art. 389 Cod civil, ce se referă la distanța pentru construcții (în redacția de pînă la 01.03.2019).

Prin hotărârea Judecătoriei Orhei, sediul central din 02 mai 2024, cererea de chemare în judecată înaintată de reclamanții Mihalachi Tatiana și Gianni-Leonard Tănase împotriva pârâților Negru Pavel și Popa Nicolae, intervenienți BC ”Banca de Economii” SA, Primăria mun. Orhei, notarul Gladiș Oleg și notarul Iulia Lencuța, cu privire la înlăturarea obstacolelor în exercitarea dreptului de proprietate asupra terenului prin demolarea construcțiilor, obligarea să nu creeze obstacole în exercitarea dreptului de proprietate al reclamanților și compensarea cheltuielilor de judecată, s-a respins ca fiind neântemeiată. (f.d.223 vol.I)

Nefiind de acord cu soluția instanței de fond la data de 02 mai 2024 avocatul Sandu Serghei în interesele lui Mihalachi Tatiana a contestat hotărârea Judecătoriei Orhei, sediul central din 02 mai 2024, solicitând admiterea apelului casarea acetsteia și emiterea unei hotărâri noi prin care să fie admisă cererea de chemare în judecată. (f.d.232-233 vol.I)

Potrivit art.5 alin.1) CPC, orice persoană interesată este în drept să se adreseze în instanţă judecătorească, în modul stabilit de lege, pentru a-şi apăra drepturile încălcate sau contestate, libertăţile şi interesele legitime.

Iar potrivit art. 166 alin.1) CPC, oricine pretinde un drept împotriva unei alte persoane ori are un interes pentru constatarea existenței sau inexistenței unui drept trebuie să depună în instanța competentă o cerere de chemare în judecată.

Potrivit prevederilor art.581 alin.1) Cod civil, proprietarul unui bun are dreptul de a i se recunoaşte dreptul de proprietate şi de a obţine sau recupera posesia sa de la oricare persoană care îl stăpîneşte de fapt, cu excepţia cazului în care acea persoană are un drept de a poseda bunul, în sensul art.484 alin.(3), opozabil proprietarului. (2) Acţiunea în revendicare se înaintează contra persoanei care exercită stăpânirea de fapt a bunului la data înaintării. (3) În cazul în care dreptul de proprietate sau un alt drept de a poseda al persoanei faţă de care s-a înaintat acţiunea în revendicare este înregistrat într-un registru de publicitate cu caracter constitutiv, acţiunea în revendicare nu poate fi admisă dacă nu s-a dispus efectuarea în acel registru, în condiţiile legii, a rectificării sau a altei modificări în folosul persoanei care a înaintat acţiunea în revendicare. (4) Cu toate acestea, dacă hotărârea judecătorească prin care s-a dispus efectuarea rectificării sau a altei modificări nu este opozabilă, conform legii, titularului unui drept înregistrat în registrul de publicitate cu caracter constitutiv, atunci acestuia nu îi este opozabilă nici hotărârea judecătorească prin care s-a admis acţiunea în revendicare.

Colegiul notează că inițial, prin cererea de chemare în judecată, reclamantul a solicitat revendicarea bunului imobil și anume a suprafaței de teren de 41 m.p, din bunul imobil cu nr. cadastral ***** de pe str. *****, din *****, din posesie străină acaparat arbitrar de Negru Pavel și Popa Nicolae. Ulterior, Prin cererea din 19.09.2022, reclamanta Mihalachi Tatiana, prin intermediul reprezentantului, avocatul Serghei Sandu, a modificat cerințele din acțiunea înaintată, împotriva pârâților Negru Pavel și Popa Nicolae, intervenienți BC ”Banca de Economii” SA, Primăria mun. Orhei, notarul Gladiș Oleg și notarul Iulia Lencuța, solicitând: înlăturarea obstacolelor în exercitarea dreptului de proprietate asupra terenului cu nr. cadastral ***** prin demolarea construcțiilor care aparțin pârâților Negru Pavel și Popa Nicolae, ridicate pe terenul reclamanților, cu deplasarea gardului dintre Negru Pavel și reclamanți, potrivit hotarelor juridice stabilite în baza actului de stabilire a hotarelor terenului nr. 22629 din 29.08.2022 și planul geometric elaborat la data de 29.08.2022, și obligarea pârâților Negru Pavel și Popa Nicolae să nu creeze obstacole în exercitarea dreptului de proprietate al reclamanților asupra terenului cu nr. cadastral *****.

Colegiul menționează că la materialele cauzei nu există nici un înscris ce se referă la imobilele cu nr. cadastralale ***** (Negru Pavel) și ***** (Popa Nicolae), ce ar conține date privind proprietarii acestor terenuri, suprafața terenurilor, planul lor geometric și construcțiile edificate pe acestea (pe care apelanții le indică că se extind pe terenul cu nr. cadastral *****, ce le aparține). Totodată, potrivit actului de stabilire

a hotarului terenului cu nr. cadastral ***** din 29.08.2022, specialistul a constatat că în latura punctelor de cotitură 13-15, este amplasat ”peretele construcției”, care se află pe terenul adiacent cu nr. cadastralal *****, ce aparține lui Negru Pavel și se suprapune grafic în planul geometric al terenului cu nr. cadastral *****, ce le aparține reclamanților (f.d. 154, 155 Vol I).

Totodată, potrivit actului de constatare pe teren din 04.03.2024, se indică că pe segmentul de hotar 17-18; 18-19 și 19-20 în direcția terenului cu nr. cadastral ***** (Negru Pavel), suprafața ocupată din terenul cu nr. cadastral *****, constituie 0,0038 ha. Potrivit aceluiași act, pe segementul de hotar 14-15; 15-16 și 16-17 în direcția terenului cu nr. cadastral ***** (Popa Nicolae), suprafața ocupată din terenul cu nr. cadastral *****, constituie 0,0044 ha (f.d. 60 Vol II).

Atît în instanța de fond cît și în instanța de apel, în explicațiile depuse și referințele anexate, pîrîții intimați Negru Pavel și Popa Nicolae reprezentați de avocatul Șteliman Serghei nu au negat că unele construcții edificate pe terenurile ce le aparțin, se suprapun grafic în planul geometric al terenului cu nr. cadastral *****. Astfel, s-a confirmat și stabilit că Negru Pavel este proprietar al unei construcții, amplasate pe terenul cu nr. cadastralal *****, edificate în anul 1985, al cărei perete se suprapune grafic în planul geometric al terenului cu nr. cadastral *****. La fel s-a stabilit că Popa Nicolae, anterior procurării de către reclamanții apelanți a bunului imobil, a construit un gard din fortan, ce la fel se suprapune grafic în planul geometric al terenului cu nr. cadastral *****.

Conform art. 123 alin. (5) CPC, faptele invocate de una din părţi nu trebuie dovedite în măsura în care cealaltă parte nu le-a negat. Astfel, odată ce pîrîții intimați nu au negat că unele construcții edificate pe terenurile ce le aparțin, se suprapun grafic în planul geometric al terenului cu nr. cadastral *****, Colegiul consideră că faptele invocate de reclamanții apelanți, în acest aspect, sunt probate.

Colegiul atestă că din explicațiile participanților la proces, cu cretitudine s-a stabilit că la momentul procurării de către reclamanții apelanți a terenului cu nr. cadastral ***** și a imobilelor amplasate pe aceste teren - 29.06.2017, consctrucțiile a căror demolare se solicită, erau deja edificate.

Prin urmare, Colegiul consideră că aplicabile speței, în partea ce ține de pretenția privind demolarea construcțiilor edificate de pîrîții intimați, ce se suprapun grafic în planul geometric al terenului cu nr. cadastral *****, sunt prevederile Codului civil în redacția de pînă la 01.03.2019, or, construcțiile ce aparțin pîrîților intimați, a căror demolare se solicită, au fost edificate pînă la 29.06.2017.

Conform art. 319 Cod civil (în redacția de pînă la 01.03.2019), Schimbarea proprietarului nu afectează drepturile terţilor asupra bunului, dobîndite cu bună-credinţă anterior transmiterii dreptului de proprietate.

Potrivit art. 390 Cod civil, (1) Dacă proprietarul unui teren, cu ocazia ridicării unei construcţii, a construit dincolo de limita terenului său, fără a i se putea imputa premeditarea sau culpa gravă, vecinul trebuie să tolereze încălcarea hotarului dacă nu

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

Colegiul notează că prevederilor alineatului (1) al articolului citat obligă vecinul să tolereze încălcarea hotarului în cazul în care acesta a fost depăşit de către proprietarul unui teren cu ocazia ridicării unei construcţii. Vecinul este obligat să suporte această povară numai în cazul în care proprietarul terenului care a ridicat construcţia este de bună-credinţă, adică nu poate fi învinuit de premeditare sau de culpă gravă. Este de menționat că vecinul, la rîndul său este de rea-credinţă, în situația în care a observat depăşirea hotarului, dar nu a făcut obiecţii înainte sau imediat după depăşirea limitei, pentru a-i comunica constructorului depăşirea limitei şi a stopa construcţia.

Instanța de apel notează că reclamanții apelanți, nu au prezentat nici o probă care ar confirma că la edificarea construcțiilor ce se află pe imobilele cu nr. cadastralale ***** și *****, Negru Pavel și Popa Nicolae au dat dovadă de premeditare sau culpa gravă. Mai mult ca atît, nu a fost probat că aceste construcții au fost edificate ilegal, în lipsa unor acte permisive (certificat de urbanism și autorizație de construcție), iar precedentul proprietar SA Banca de Economii s-ar fi opus edificării construcțiilor ce se suprapun grafic cu planul geometric al terenului cu nr. cadastral *****. În acest sens, Colegiul v-a respige argumentul autorului apelului potrivit căruia proprietarii terenului cu nr. cadastral ***** sunt îndreptățiți de a solicita demolarea construcțiilor edificate, deoarece actul de stabilire a hotarelor terenului și actul de constatare stabilesc clar că acestea se află parțial pe terenul reclamanților intimați, or, prevederile citate nu condiționează sancțiunea demolării de un simplu fapt al încălcării hotarului, dar de premediatarea și culpa gravă a proprietarului unui teren, care a construit dincolo de limita terenului său.

Colegiul consideră că în speță, premediatarea și culpa gravă a proprietarilor terenurilor învecinate cu terenul nr. *****, Popa Nicolae și Negru Pavel, nu a fost probată.

Colegiul reține că în condițiile alin. (2) al art. 390 Cod civil, în situața în care proprietarul terenului cu bună-credinţă a depăşit limita terenului cu ocazia ridicării unei construcţii, iar vecinul a tolerat această încălcare, în aceste circumstanțe proprietarul terenului care a ridicat construcţia se foloseşte de terenul vecinului în temeiul dreptului de superficie, pentru o plată corespunzătoare drept despăgubiri sub forma unei rente băneşti, plătită anual, cu anticipaţie. La fel, alin. (3) al art. 390 Cod civil, prevede că vecinul obligat să suporte povara proprietarului care a construit peste limita de teren are la dispoziţie şi altă alternativă. Ea constă în posibilitatea acestuia ca oricînd să ceară de la debitor să achite preţul porţiunii de teren pe care s-a construit în schimbul transmiterii proprietăţii asupra acestuia.

Prin urmare, în situția în care demolarea unei construcții edificate pe un teren vecin, dincolo de limita liniei de hotar nu este posibilă, proprietarul terenului respectiv dispune de opțiuni legale în vederea obținerii despăgubirilor în condițiile art. 390 alin. (2) și (3) Cod civil.

Totodată, Colegiul consideră corectă și concluzia instanței de fond, potrivit căreia, în lipsa actelor privind stabilirea hotarului fix, este imposibil de a stabili dacă Negru Pavel și Popa Nicolae au atentat inadmisibil asupra dreptului de proprietate a lui Mihalachi Tatiana și Gianni-Leonard Tănase și că nu au respectat la edificarea construcțiilor, distanța minimă față de linia de hotarul fix.

Colegiul menționează că apelanții nu au probat faptul dacă amplasarea reală a terenurilor cu nr. cadastrale ***** (Negru Pavel), ***** (Popa Nicolae) și ***** corespund planurilor geometrice ale acestor terenuri. Or, în baza concluziilor inginerului cadastral din cadrul Primăriei mun. Orhei, Gudima Feodora, în rezultatul cercetărilor la terenul nr. cadastral *****, ce aparține lui Mihalachi Tatiana și Gianni-Leonard Tănase, se constată că, planul cadastral a fost întocmit în cadrul înregistrării masive, iar necorespunderea datelor din planul cadastral cu amplasarea reală a terenului se datorează unor circumstanțe necunoscute, fiind stabilit și faptul că hotarele terenului respectiv cu hotarele terenurilor învecinate, sunt hotare generale. Instanța de apel atestă tranșant că însuși planul geometric al terenului cu nr. cadastral ***** nu corespunde cu amplasarea lui reală, or, după cum rezultă din actul de stabilire a hotarelor terenului din 29.08.2022 și actul de constatare pe teren din 04.03.2024, construcțiile cu nr. 02 și 03 ce aparțin reclamanților apelanți, depășesc linia hotarului general, indicat în planul geometric al terenului nr. cadastral *****. Din acest motiv, Colegiul consideră că planurile geometrice a terenurilor litigiante, întocmite la înregistrarea primară masivă, nu pot servi un punct de reper veritabil în vederea stabilirii culpei proprietarilor de terenuri la edificarea unor construcții cu depășirea liniei de hotar, mai ales în situația în care un hotar fix între aceste terenuri, nu există.

Conform art. 2 din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25 februarie 1998, hotarul este linia imaginară sau fizică ce indică punctele extreme ale terenului, delimitându-l de alte terenuri. Planul geometric reprezintă un document tehnic, întocmit în urma măsurărilor pe teren sau în baza materialelor topografogeodezice şi cartografice, în care se indică hotarele terenului şi construcțiile capitale amplasate pe acesta.

În baza art. 15 alin. (1) din Legea cadastrului bunurilor imobile, lucrările cadastrale sunt executate de Agenția Servicii Publice şi structurile sale teritoriale, de întreprinderile de stat şi cele private. În cadrul Agenției Servicii Publice şi a structurilor sale teritoriale, lucrările cadastrale sunt executate de ingineri cadastrali care poartă răspundere pentru corectitudinea şi legalitatea lucrărilor executate.

Conform art. 19 alin. (1), (2), (5) şi (6) din Legea cadastrului bunurilor imobile, 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.

Potrivit pct. 4 din 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, prin act de constatare pe teren se înțelege actul întocmit de executantul lucrării cadastrale la identificarea bunului imobil, prin care se constată corespunderea sau necorespunderea datelor din cadastru cu situația din teren şi propunerile de soluționare în cazul necorespunderilor.

Materialul probator denotă faptul că, prin încheierea din 14.07.2022, s-a dispus, obligarea Primăria municipiului Orhei și Agenția Servicii Publice, Departamentul cadastral, Serviciul cadastral teritorial Orhei, să efectueze măsurările cadastrale în vederea stabilirii hotarelor de facto și conform datelor din Registrul bunurilor imobile, a terenurilor cu numărul cadastral ***** și număr cadastral *****, amplasate str. ***** și ***** din *****, stabilirii suprafeței de facto a terenurilor menționate, dacă terenurile respective se suprapun sau nu, dacă cineva din proprietari deține în posesie o porțiune de teren care, conform măsurărilor efectuate trebuie să fie posedată de celălalt proprietar și care este suprafața acestei porțiuni de teren. (f.d.147-152)

În baza actului de stabilire a hotarelor terenului, cu numărul cadastral *****, din 29.08.2022, emis de inginerul cadastral al Primăriei mun. Orhei, Gudima Feodora, și planul geometric eliberat de Agenția Servicii Publice, Departamentul cadastral, Serviciul cadastral teritorial Orhei, se constată că, hotarele terenului conform datelor din registru (de jure) este cu suprafața de 0,09 ha, iar hotarele terenului conform actului de stabilire a hotarelor materializate (de facto) sunt cu suprafața de 0,0804 ha. Totodată, hotarele dintre terenurile cu numărul cadastral *****, număr cadastral *****, sunt hotare generale. (f.d.154-155)

Totodată se atestă că terenul cu nr. cadastral *****, amplasat pe str.***** din *****, ce aparține cu drept de proprietate lui Mihalachi Tatiana și Gianni-Leonard Tănase, este învecinat cu următoarele terenuri: terenul cu nr. cadastral *****, terenul cu nr. cadastral *****, terenul cu nr. cadastral*****, terenul cu nr. cadastral *****și, terenul cu nr. cadastral*****.

Potrivit actului de stabilire a hotarelor terenului, întocmit la data de 29.08.2022 de Primăria mun. Orhei și Agenția Servicii Publice, Departamentul cadastral, Serviciul cadastral teritorial Orhei, au fost efectuate lucrări de transpunere în teren a punctelor de cotitură 1-19 al terenului cu nr. cadastral *****, punctele de hotar fiind marcate cu țăruși în număr de 17 bucăți. (f.d.155)

Colegiul precizează că, instanța de prim nivel just a apreciat actul de stabilire a hotarelor terenului, întocmit la data de 29.08.2022 de către Primăria mun. Orhei și Agenția Servicii Publice, Departamentul cadastral, Serviciul cadastral teritorial Orhei, demonstrează cu certitudine că hotarele bunul imobil cu nr. cadastral *****, învecinat cu terenul cu nr. cadastral *****, terenul cu nr. cadastral *****, terenul cu nr. cadastral*****, terenul cu nr. cadastral *****și, terenul cu nr. cadastral*****, sunt

hotare generale, și, nu indică cert de către cine au fost încălcate hotarele terenului, nefiind posibil de stabilit hotarul fix.

Or, hotarul fix se stabilește în baza actului de constatare pe teren, coordonat împreună cu proprietarii terenurilor adiacente iar la stabilirea hotarului fix se întocmește în mod obligatoriu planul geometric al terenului. La întocmirea planului cadastral sau geometric în hotar general, suprafața terenului se consideră aproximativă şi poate fi precizată la stabilirea hotarului fix.

Așadar, în cazul în care hotarul general al terenului reprezentat în planul cadastral sau în cel geometric nu corespunde cu posesiunea de fapt a terenurilor şi lipsește actul de stabilire a hotarelor, hotarele terenului urmează a fi stabilit la fața locului.

Instanța de apel relevă cu referire la pretențiile înaintate privind înlăturarea obstacolelor în exercitarea dreptului de proprietate asupra terenului de către pârâții/intimați Negru Pavel și Popa Nicolae, prin demolarea construcțiilor și obligarea să nu creeze obstacole în exercitarea dreptului de proprietate al reclamanților, reclamanții/apelanți Mihalachi Tatiana și Gianni-Leonard Tănase nu au prezentat probe privind stabilirea hotarului fix cu terenurile vecine, pentru a constata efectuarea lucrărilor de construcții, cu depășirea limitelor hotarului.

Cu referire la argumentul apelantului, potrivit căruia instanța de fond era obligată să stabilească hotarele între terenul reclamanților și terenul pârâţilor în temeiul art. 603 Cod civil, aceasta fiind o omisiune, respectiv şi hotărârea adoptată fiind defectuoasă, Colegiul îl consideră irelevant. Or, în cererea de chemare în judecată formulată inițial și ulterior concretizată, reclamanții nu au solicitat și formulat pretenții privind stabilirea hotarului între terenurile litigiante. Prin urmare o asemenea pretenție nici nu a constituit obiect de examinare.

Prin urmare, instanța de fond întemeiat a respins pretențiile din cererea de chemare în judecată înaintată de Mihalachi Tatiana și Gianni-Leonard Tănase împotriva lui Negru Pavel și Popa Nicolae, intervenienți BC ”Banca de Economii” SA, Primăria mun. Orhei, notarul Gladiș Oleg și notarul Iulia Lencuța, cu privire la înlăturarea obstacolelor în exercitarea dreptului de proprietate asupra terenului prin demolarea construcțiilor, obligarea să nu creeze obstacole în exercitarea dreptului de proprietate al reclamanților.

În dezvoltarea acestei ipoteze, Colegiul civil reliefează că, soluția instanței de fond privind respingerea cererii de chemare în judecată este una întemeiată rezultată din interpretarea corectă a legii.

Colegiul civil decelează că, apelanții nu au invocat nici un argument plauzibil în vederea justificării ilegalității hotărârii instanței de fond, iar argumentele inserate în apelul declarat evidențiază simplul dezacord al apelantului cu soluția dată de instanța inferioară.

În final, Colegiul reiterează că, conceptul de legalitate și conceptul de preeminență a dreptului într-o societate democratică reclamă că măsurile care

afectează drepturile fundamentale să fie supuse, în anumite cazuri, unei forme de proceduri în contradictoriu, în fața unei autorități independente competente să examineze motivele care au stat la baza aplicării măsurilor limitative și probele relevante.

În același timp, dreptul la un proces echitabil, cu toată ponderea pe care i-o conferă articolele 6, 20 alin.1) și 114 din Constituție, trebuie interpretat în lumina principiului preeminenței dreptului, potrivit căruia toți justițiabilii trebuie să aibă parte de un remediu judiciar efectiv care să le permită să-și apere drepturile cu caracter civil în limitele legislației pertinente.

Distinct de cele invocate, Colegiul civil și de contencios administrativ al Curții de Apel Nord constată că, instanța de fond a dat o apreciere corectă circumstanțelor cauzei, a interpretat just normele de drept care guvernează dreptul de proprietate în vederea stabilirii hotarelor, adoptând o hotărâre în acest sens întemeiată, care urmează a fi menținută.

În baza circumstanţelor de fapt şi de drept susmenţionate, Colegiul Civil consideră că apelul depus de către avocatul Sandu Serghei în interesele apelanților Mihalachi Tatiana și Gianni-Leonard Tănase urmează a fi respins, cu menținerea hotărârii primei instanţe fără modificări.

În conformitate cu dispoziţiile art.385 lit.a) CPC, Colegiul civil şi de contencios administrativ,-

D E C I D E :

Respinge cererea de apel declarată de avocatul Sandu Serghei în interesele apelanților Mihalachi Tatiana și Gianni-Leonard Tănase.

Menține hotărârea Judecătoriei Orhei, sediul central din 02 mai 2023 în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată înaintată de Mihalachi Tatiana și Gianni Leonard Tănase împotriva pârâților Negru Pavel și Popa Nicolae, intervenienți BC ”Banca de Economii” SA, Primăria mun. Orhei, notarul Gladiș Oleg și notarul Iulia Lencuța, cu privire la înlăturarea obstacolelor în exercitarea dreptului de proprietate asupra terenului prin demolarea construcțiilor, obligarea de a nu crea obstacole în exercitarea dreptului de proprietate al reclamanților și compensarea cheltuielilor de judecată, fără modificări.

Decizia este definitivă cu drept de recurs la Curtea Supremă de Justiție în termen de 2 luni prin intermediul Curții Supreme de Justiție.

Președintele completului,
judecător Elena Grumeza

Judecători Ivan Parii Natalia Costaș