Dosarul nr. 2-2437/22

HOTĂRÎRE
în numele Legii

06 noiembrie 2024 mun. Soroca

Judecătoria Soroca, sediul Central
Instanţa compusă din:
Preşedintele şedinţei, judecătorul Dinu Braşoveanu
Grefieri Alina Streliciuc
Cu participarea:
Avocaților Ciuhrii Ludmila, Victor Felișcan

a examinat în ședință publică, cererea de chemare în judecată depusă de Vasilian Tatiana prin intermediul avocatului Victor Felișcan către Guțu Elena cu privire la înlăturarea obstacolelor în folosirea dreptului de proprietate

a constatat:

Argumentele participanților la proces:

1. La 03.11.2022 Vasilian Tatiana prin intermediul avocatului Victor Felișcan a depus cerere de chemare în judecată către Guțu Elena cu privire la înlăturarea obstacolelor în folosirea dreptului de proprietate și restabilirea hotarului.
2. În motivarea cererii reclamantul a invocat că, în gospodăria situată pe adresa mun. *****, locuieşte Nastas Alexandru, care a deținut anterior dreptul de proprietate asupra terenului în baza titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren.
3. Potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile, acesta a transmis dreptul său de proprietate prin donaţie fiicei sale Vasilian Tatiana şi a rămas să locuiască în aceeași gospodărie pînă în prezent.
4. De mai multă vreme, între dl. Vasilian Alexandru şi D-na Vasilian Tatiana, pe de o parte şi vecina d-na Guţu Elena, pe de altă parte, persistă un litigiu legat de faptul că Guţu Elena, a acaparat, fără un drept legitim, o porțiune din lotul de teren ce aparține lui Vasilian Tatiana şi îl folosește pentru sine și casa de locuit a acesteia cu nr. cadastral *****este construită pe linia de hotar. Despre faptul că între vecini există litigiu şi că Guţu Elena a fost somată de multe ori să îndepărteze benevol hotarul la situația din actele de proprietate, ne vorbesc scrisorile nr. V-860/20 din 28.12.2020 şi nr. V-1134/21 din 26.11.2021 semnate de primarul mun. Soroca, d-na Pilipeţchi Lilia. Cu părere de rău, pîrîta nu s-a

conformat cerințelor legii, principiilor bunei vecinătăți şi refuză a restabili de bună-voie hotarul dintre proprietățile învecinate.

5. În această perioadă de litigiu, cu înștiințarea pîrîtei, a fost executat Dosarul tehnic privind actualizarea planului cadastral cu amplasarea construcţiilor, raionul Soroca, mun. *****, executat de TN „Trading Prim" S.R.L. Din datele consemnate în acest raport rezultă cert că pîrîtul deține în posesie o porţiune de teren ilicit, depășind linia de hotar care trebuie să delimiteze cert proprietăţile învecinate.
6. Astfel solicită a dispune obligarea pârâtului să înlăture obstacolele în folosinţa dreptului de proprietate ce aparține reclamantului prin îndepărtarea hotarului pînă la limita de hotar conform datelor din Registrul bunurilor imobile deținute de Agenţia Servicii Publice şi demolarea de către pîrît a bunului imobil cu nr. cadastral ***** care a fost construit de pîrît pe linia de hotar a gospodăriei reclamantului; Precum și a încasa de la pîrît în beneficiul reclamantului a cheltuielilor de judecată suportate pentru examinarea prezentei cauze.
7. În cadrul ședințelor judiciare reprezentantul reclamantului într-u susținerea pretențiilor sale a solicitat dispunerea expertiei tehnice în construcție, prin încheierea instanței judecătorești din 21.01.2024 fiind admisă cererea și dispusă efectuarea expertizei. Ulterior avocatul Felișcan Victor fiind înștiințat legal, în cadrul ședințeilor judiciare nu s-a prezentat, instanța dispunînd examinarea cauzei în lipsa acestuia.
8. Reprezentantul pîrîtei, avocatul Ciuhrii Ludmila în cadrul ședinței de judecată a invocate că partea pârâtă nu recunoaşte acţiunea reclamantei, o consideră nefondată şi pasibilă a fi respinsă integral. Or, prin hotărârea Comitetului Executiv al Consiliului orășenesc Soroca din 29 noiembrie********** pârâtei Guţu Elena i-a fost repartizat sectorul de teren nr.9 din str-la *****(în or.Soroca) pentru construcția casei de locuit. De fapt, prin aceeaşi hotărârea i s-a repartizat sector de teren pentru construcția casei de locuit şi cet.Nastas Alexandru, care este tatăl reclamantei, şi de la care Vasilian Tatiana a primit în dar bunul imobil nr.cadastral ***** situat în mun.*****). Menționează că, la momentul atribuirii sectoarelor de teren, în********** strada respectivă se denumea *****, ulterior a fost modificată denumirea în *****, la fel a fost modificată şi numerotarea. Astfel, adresa str-la *****,*****(adresa pârâtei), iar str-la *****, *****a devenit str.*****,*****(adresa reclamantei).
9. Prin actul din 31 ianuarie*****74, pârâtei Guţu E. i-a fost transmis în natură sectorul de teren nr.*****vizat supra, în următoarele limite de hotar: din partea de nord, str-la *****pe lungimea 13,5 m; din partea de est, sectorul nr.11 – pe lungimea 26 m; din partea de sud, sector de teren - pe lungimea 13,5 m; din partea de vest - sectorul nr.7. În aceiași zi 21.01.1974 a fost încheiat contractul de atribuire în folosință pe termen nelimitat a sectorului de teren pentru

construcția casei de locuit în drept de proprietate personală. În temeiul actelor nominalizate a fost elaborat și aprobat proiectul construcției casei de locuit, perfectată documentația tehnică, care conține și planul sectorului "teren destinat construcției casei de locuit".

10. Toate încercările de a soluţiona conflictul pe cale amiabilă nu au dat rezultate. La 26.04.2018, între Nastas Alexandru şi Vasilian Tatiana, a fost încheiat contractul de donaţie nr.4603 a imobilului din str. ***** nr.19 în mun. Soroca, respectiv, proprietară a terenului vizat în speţă a devenit Vasilian T. Consideră că, atât pârâtei cât şi donatorului Nastas Alexandru, tatăl reclamantei, urma să le fie atribuit în proprietate privată sectorul de teren cu suprafaţa şi în limitele de hotar/configuraţia, pe care fiecare dintre ei îl deţinea şi poseda legal la situaţia din 01.01.1992, situaţie, care nu s-a schimbat nici la data emiterii dispoziţiei primarului de Soroca(21.03.2005) şi nici până-n prezent. Această opinie se întemeiază pe prevederile art.11 alin.(l) Cod funciar şi art.6 al Regulamentului cu privire la modul de transmitere în proprietate privată a loturilor de pământ de pe lângă casă în localităţile urbane, aprobat prin Hotărîrea Guvernului nr.984 din 21.09.1998.
11. Specifică că, proiectul de organizare a teritoriului elaborat în rezultatul măsurarilor masive este afectat de erori ce vizează: 1. suprafeţele sectoarelor de teren deţinute de proprietarii caselor de locuit, situate pe str.*****(anterior *****) în mun. Soroca, Guţu Elena şi Nastas Alexandru şi 2. hotarul dintre aceste sectoare. La fel sunt afectate de erori titlurile de autentificare a dreptului deținătorului de teren pe numele Guţu Elena şi Nastas Alexandru. Corespunzător nu corespund situaţiei reale şi înregistrările în Registrul bunurilor imobile, efectuate în baza actelor afectate de erori.
12. Indică că probele anexate de pîrîtă confirm legalitatea acțiunilor acesteia. Planul sectorului nr. 9 întocmit în baza hotărîrii Comitetului Executiv al Sovietului orășenesc Soroca de deputați nr. 10-*****din 29.11.1973 conține dimensiunile, configurarea, mărginirea sectorului/adiacenții, la fel și desenul și localizarea construcțiilor ce urmau a fi edificate. În cadrul recepției construcției s-a verificat corespunderea acesteia normative lor în construcții și documentației tehnice, la fel și respectarea distanţei pană la hotarul sectorului atribuit. Comisia nu a avut obiecţii şi a întocmit actul corespunzător, însoţit de planul sectorului de teren nr*****.
13. Planul indicat, datat cu 21.04.1982, conţine configurarea sectorului şi suprafaţa lui, localizarea casei de locuit și distanţa de la peretele casei de locuit până la hotarul cu adiacentul - sectorul nr.7. Extrasul din procesul verbal nr.14 al şedinţei comitetului executiv orăşenesc Soroca din 21.10.1982 confirmă aprobarea actului comisiei de stat pentru primirea în exploatare a casei de locuit individuale nr.9 pe str.***** în or. Soroca, de către Guțu Elena, și indică

suprafaţa sectorului de teren 385 m.p. Prin aceiași Hotărîre a Comitetului executiv, Biroul de inventariere tehnică Soroca a fost obligat să înregistreze casa indicată pe numele Guţu Elena în drept de proprietate personală.

14. La 18.11.1982, de către BIT Soroca a fost eliberată adeverinţa nr.3653, care confirmă înregistrarea imobilului nr*****, pe numele Guțu Elena:casa de locuit cu drept de proprietate individuală cu sectorul de teren cu suprafața de 385 m.p. în folosință. Astfel, casa de locuit construită de Guțu Elena, primită în exploatare și înregistrată legal în a.*****82, la fel ca și sectorul de teren cu S - 385 m.p. atribuit legal pîrîtei și înregistrat în folosința dînsei odată cu casa de locuit, sînt posedate și folosite de pîrîtă legal.
15. Indică că pîrîta nu a acaparat nici un centimetru din sectorul de teren străin ci continuă să posede și să folosească ceea ce i-a fost atribuit legal prin muncă și cu mijloace proprii. Consideră pretențiile reclamantei nefondate, or documentele primare datate cu a.*****73-1982 denotă legalitatea. Cu timpul lucrurile se schimbă se comit erori dar asta nu dă dreptul de a solicita demolarea casei de locuit a persoanei, doar în baza titlului deținătorului de teren, afectat de erori. Vorbind despre raportul de expertiză judiciară consideră că, expertul analizează amplasarea construcției - casă de locuit - şi respectarea distanței de hotar prin prisma normelor legale actuale şi nu a celor ce erau în vigoare la data edificării construcției şi recepționării acesteia. Subliniază că, Actul de primire în exploatare a casei de locuit a pârâtei Guţu Elena a fost aprobat prin hotărârea Comitetului executiv Soroca din 21.10.1982.

Aprecierea instanţei:

16. Ascultând explicațiile participanților la proces, studiind materialele dosarului instanța de judecată consideră necesar de a respinge acțiunea civilă înaintată de către Vasilian Tatiana prin intermediul avocatului Victor Felișcan către Guțu Elena cu privire la înlăturarea obstacolelor în folosirea dreptului de proprietate.
17. Conform art. 11*****alin. (1) CPC, „Probe în pricini civile sînt elementele de fapt, dobândite în modul prevăzut de lege, care servesc la constatarea circumstanțelor ce justifică pretențiile şi obiecțiile părților, precum şi altor circumstanțe importante pentru justa soluționare a pricinii”.
18. Potrivit art. 118 alin. (1) CPC, „Fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor şi obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel”.
19. În cadrul ședinței de judecată a fost cert stabilit că, potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile din 09.04.2005, Nastas Alexandru a transmis dreptul său de proprietate asupra bunurilor imobile *****, *****.01, *****.04, *****.05, *****.06, prin contractul de donaţie nr. 4603 din 26.04.2018 fiicei sale Vasilian Tatiana(f.d.16).

20. Potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile din 09.04.2005, Guțu Elena este proprietara bunurilor imobile cu nr. cadastral ***** și ***** în baza Extrasului din decizia despre primirea casei de locuit în exploatare nr. 14/8.25 din 21.10.1982(17427-2/05) și Titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. ***** din 23.03.2005(17427-1/05)(f.d.17).
21. Partea reclamantă invocă că pîrîta Guţu Elena, a acaparat, fără un drept legitim, o porțiune din lotul de teren ce aparține lui Vasilian Tatiana şi îl folosește pentru sine și casa de locuit a acesteia cu nr. cadastral *****este construită pe linia de hotar.
22. Din dosarul tehnic privind actualizarea planului cadastral cu amplasarea construcţiilor, raionul Soroca, mun. *****, executat de TN „Trading Prim" S.R.L, elaborat la 06.11.2020 rezultă că pîrîtul deţine în posesie o porţiune de teren ilicit, depășind linia de hotar care trebuie să delimiteze cert proprietăţile învecinate(f.d.11-15).
23. Conform art. 500 Cod civil alin. (1) Proprietarul are drept de posesiune, de folosinţă şi de dispoziţie asupra bunului și alin. (2) Dreptul de proprietate este perpetuu.
24. Potrivit art. 586 alin. (1) Cod civil "Proprietarii terenurilor vecine sau ai altor bunuri imobile învecinate, pe lîngă respectarea drepturilor şi obligaţiilor prevăzute de lege, trebuie să se respecte reciproc. Se consideră vecin orice teren sau alt bun imobil de unde se pot produce influenţe reciproce".
25. Potrivit art. 588 alin. (1) Cod civil "Proprietarul poate cere interzicerea ridicării sau exploatării unor construcţii sau instalaţii despre care se poate afirma cu certitudine că prezenţa şi utilizarea lor atentează în mod inadmisibil asupra terenului său."
26. Conform art. 130 CPC, „instanţa judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.
27. Nici un fel de probe nu au pentru instanţa judecătorească o forţă probantă prestabilită fără aprecierea lor. Fiecare probă se apreciază de instanţă privitor la pertinenţa, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă şi suficienţa pentru soluţionarea pricinii".
28. Prin încheierea instanței judecătorești din 21.01.2024 a fost dispusă efectuarea expertizei tehnice în construcție și potrivit raportului de expertiză judiciară nr. 086 din 21 mai 2024, s-a constatat: ținând cont de datele din registrul bunurilor imobile ***** (f.d. 17), casa de locuit ce aparţine lui Guţu Elena Alexei, situată în mun. Soroca, str. *****, 1*****a fost primită în exploatare prin Decizia Primăriei Soroca nr. 14/8.25 din 21.10.1982. Titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. ***** din 23.03.2005. Careva documentație tehnică

după care a fost construit bunul imobil cu nr. cadastral ***** ce aparține lui Guţu Elena Alexei, situat în mun. Soroca, str. *****, 17, sau documentație de proiect şi execuție şi alte documente, inclusiv cartea tehnică a construcției conform Legii nr. 721 din 02.02.1996 privind calitatea în construcții, nu sau regăsit în materialele dosarului nr. 2-2437/22 şi n-au fost prezentate suplimentar. Plus la toate se poate de presupus că ele n-au existat din următoarele cauze: datele feciorului cet. Guţu Elena Alexei că nu există fundație la casa de locuit; datele din estimarea bunului imobil în scopul impozitării (f.d. 17), unde este specificat că pereţii sunt din argilă cotileţ (lampaci, chirpici); are două nivele, ce-ia ce contravine normativelor în vigoare, lipseşte structura de rezistenţă.

Ca rezultat al cercetării, cu fotografiere şi măsurări, din partea terenului cu nr. cad. ***** a construcţiei vecine cu număr cadastral *****, înregistrată la organul cadastral la 09.04.2005, sau depistat următoarele: construcția vecină cu număr cadastral ***** (între p.p. 9-10) este practic amplasată pe linia de hotar între terenurile cu nr. cad. ***** şi cu nr. cad. *****, i-ar partea acoperișului a construcției vecine cu nr. cad. *****, este parțial amplasată pe terenul cu nr. cad. *****; panta acoperișului construcției vecine cu număr cadastral ***** este îndreptată în partea terenului cu nr. cad. *****, la pantă lipsește, la scurgerea de apă organizată, a burlanelor de scurgere, fiind instalate numai jgheaburile şi ca rezultat apele pluviale se scurg în partea terenului cu nr. cad. *****.

Conform normativelor şi legilor în vigoare, de proprietarii construcțiilor vecine de pe terenul cu nr. cad. ***** n-a fost respectată nici distanţa pentru construcţii faţă de terenul vecinului din str. ***** nr.*****, mun. Soroca cu nr. cad. *****. Distanţele de la hotarele lotului vor fi minim: 1 m - până la construcţiile gospodăreşti. în realitate distanţa aceasta este de la 3,0 cm până la 13,0 cm, adică practic pe linia hotarului. De proprietarii construcţiilor vecine de pe terenul cu nr. cad. ***** n-a fost respectat ni-ci Articolul 595 din Legea Nr. 110*****din 06.06.2002 Codul civil al Republicii Moldova. Picătura streşinii. Acoperişul trebuie să fie construit astfel încît apa, zăpada sau gheaţa să cadă exclusiv pe teritoriul proprietarului.

Conform măsurărilor ”de-facto” ale terenului din str. ***** nr.*****, mun. Soroca cu nr. cad. *****, executate de întreprinzătorul Individual „Ţibuleac Liviu”, comparării lor cu, Extrasul din registru şi Planul cadastral existent în materialele dosarului, ajuns la următoarele concluzii: luând în consideraţie faptul că hotarele sunt generale dar nu fixe, linia de hotar de către vecinul Guţu Elena Alexei practice nu a fost încălcată, plus la toate între p.p. 78-9 nu este gard sau hotar fix; stabilirea şi marcarea pe planul geometric a liniei de hotar, ce trebuia să existe între terenurile învecinate nr. cadastral ***** şi nr. cadastral

***** potrivit datelor din Registrul bunurilor imobile şi titlurilor de autentificare a dreptului deţinătorului de teren nu poate fi în sarcina expertului judiciar, dar luând în consideraţie faptul că linia de hotar de către vecinul Guţu Elena Alexei practic nu a fost încălcată, i-a deja este marcată pe planul geometric.

29. Raportînd normele legale la speță și probele, instanța constată că, contrar prevederilor art. 118 alin. (1) CPC partea reclamantă nu a reușit să demonstreze prin probe pertinente și concludente circumstanțele invocate ce țin de împiedicarea de către pîrît în folosința dreptului de proprietate ce aparține reclamantului și depășirea liniei de hotar prin bunul imobil cu nr. Cadastral ***** a cărui demolare se solicită, or în raportul de expertiză se indică cert neîncălcarea de către pîrîta Guțu Elena a liniei practice de hotar.
30. Subsecvent instanța de judecată reține că, planul sectorului de teren nr***** din cu 21.04.1982, conţine configurarea sectorului şi suprafaţa lui, localizarea casei de locuit și distanţa de la peretele casei de locuit până la hotarul cu adiacentul - sectorul nr.7. Extrasul din procesul verbal nr.14 al şedinţei comitetului executiv orăşenesc Soroca din 21.10.1982 confirmă aprobarea actului comisiei de stat pentru primirea în exploatare a casei de locuit individuale nr.9 pe str.***** în or. Soroca, de către Guțu Elena, și indică suprafaţa sectorului de teren 385 m.p. Prin aceiași Hotărîre a Comitetului executiv, Biroul de inventariere tehnică Soroca a fost obligat să înregistreze casa indicată pe numele Guţu Elena în drept de proprietate personală. La 18.11.1982, de către BIT Soroca a fost eliberată adeverinţa nr.3653, care confirmă înregistrarea imobilului nr*****, pe numele Guțu Elena.
31. Generalizînd cele anterior descrise și analizate, prin prisma normelor legale aplicabile situației instanța de judecată atestă cert și indubitabil lipsa unui criteriu esențial și indispensabil, pentru a constata în cazul pîrîtei Guțu Elena că, contrar prevederilor art. 118 alin. (1) CPC, de către partea reclamantă a fost încălcat dreptul de proprietate.
32. Raportînd la caz condițiile enunțate, se denotă necesitatea respingerii ca neîntemeiate a acţiunii civile la cererea de chemare în judecată înaintată de către Vasilian Tatiana prin intermediul avocatului Victor Felișcan către Guțu Elena cu privire la înlăturarea obstacolelor în folosirea dreptului de proprietate.

În conformitate cu prevederile art. 236-241 din Codul de procedură civilă, instanţa de judecată

H O T Ă R Ă Ş T E:

Cererea de chemare în judecată depusă de Vasilian Tatiana prin intermediul avocatului Victor Felișcan către Guțu Elena cu privire la înlăturarea obstacolelor în folosirea dreptului de proprietate, se respinge.

Hotărîrea este cu drept de apel la Curtea de Apel Bălţi, în termen de 30 zile de la data pronunţării dispozitivului, prin intermediul Judecătoriei Soroca.

Preşedintele şedinţei,
judecător Dinu Brașoveanu