Dosar nr. 2-22001938-05-2a-25042024

Prima instanță: Judecătoria Cahul sediul Central
Judecător: Bologan Ana

Curtea de Apel Sud

D E C I Z I E
în numele Legii

03 aprilie 2025 municipiul Cahul

Completul de judecată al Curţii de Apel Sud, sediul Cahul
în componenţa:
preşedintele şedinţei de judecată: Vitalie Movilă
judecătorii: Serghei Pilipenco, Evgheni Bancov
cu grefierul: Elena Turcenco

Cu participarea: apelanților Baran Vasile și Baran Georgeta, reprezentantului apelanților – avocatul Șcheau Igor, intimaților Negru Valeriu și Negru Sofia, reprezentantului intimaților – avocatul Todorov Maxim,

a judecat în şedinţă publică, în ordine de apel, apelul declarat de către avocatul Șcheau Igor, în interesele lui Baran Vasile și Baran Georgeta, împotriva hotărârii Judecătoriei Cahul, sediul Central, din 15 decembrie 2023, pronunțată în cauza civilă la acțiunea înaintată de Baran Vasile și Baran Georgeta împotriva lui Negru Valeriu și Negru Sofia, intervenient accesoriu Consiliul raional Cantemir, Primăria raionului Cantemir, IP Agenția Servicii Publice Departamentul Cadastru, cu privire la stabilirea hotarelor fixe ale terenului, revendicarea porțiunii de teren din posesiunea străină ilegală, demolarea construcțiilor și înlăturarea încălcărilor dreptului de vecinătate, încasarea cheltuielilor de judecată,-

C O N S T A T Ă :

În fapt.

La 31 decembrie 2021 Baran Vasile și Baran Georgeta, prin intermediul reprezentantului, avocatul Șcheau Igor, au depus o cerere de chemare în judecată împotriva lui Negru Valeriu și Negru Sofia cu privire la stabilirea hotarelor fixe ale terenului, revendicarea porțiunii de teren din posesiunea străină ilegală, demolarea construcțiilor, înlăturarea încălcărilor dreptului de vecinătate și încasarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea cererii de chemare în judecată, au indicat că, sunt vecini cu pîrîții, terenul cu nr. cadastral *****, suprafaţa de 0,06 ha, amplasat în *****, le aparţine cu drept de proprietate, iar pârâților le aparține terenul cu nr. cadastral *****, suprafaţa de 0,0654 ha, amplasat în *****. Iar până în prezent nu este stabilit hotarul fix între terenurile menţionate.

Menționează că, la sfârşitul anului 2018 pîrîții au construit un sarai din piatră (fortan), peretele căruia acoperă în totalitate lumina solară, care nu poate pătrunde în casa lor, ceea ce atentează inadmisibil la dreptul de vecinătate al relamanţilor. Distanţa de minim 2 m de la linia de hotar, la momentul edificării acestei construcţii nu a fost respectată.

Precizează că, la sfârşitul anului 2018 pârâții au construit un gard de foi de ardezie, în preajma hotarului şi pe hotar, care se află la o distanţă mică de peretele casei lor, îngrădind

aproape total accesul spre această construcţie, la fel, fără respectarea distanţei minime pentru construcţii. Iar în preajma liniei de hotar pârâţii au sădit 8 copaci fructiferi, aproape de construcţia lor accesorie, iar pe pereţii construcţiei accesorii menţionate sunt vizibile crăpături rezultate de la creşterea acestor pomi.

Susține că, abaterile menţionate mai sus au loc pe fonul altor multiple încălcări ale dreptului de vecinătate ale reclamanţilor, constatate prin hotărârile definitive ale instanţelor de judecată. Iar în acest sens, au făcut trimitere la hotărârea Judecătoriei Cahul, sediul Cantemir, din 26 ianuarie 2017, hotărârea Judecătoriei Cahul, sediul Taraclia, din 20 martie 2018, hotărârea Judecătoriei Cahul, sediul Central, din 28 decembrie 2020. Precizează că, s-au adresat de nenumărate ori în formă verbală către pârâţi în scopul remedierii abaterilor menţionate supra, de fiecare dată pârâţii manifestându-se contra solicitărilor lor. În scopul constatării abaterilor admise de pârâţi, reclamanţii au solicitat intervenţia executorului judecătoresc, care, deplasându-se la faţa locului, la data de 10 noiembrie 2021 a constatat abaterile descrise supra, cu întocmirea actului de constatare a faptelor şi stărilor de fapt din aceiaşi dată. În scopul stabilirii hotarului fix al terenurilor între părţi, reclamanţii au recurs și la serviciile întreprinderii care desfăşoară lucrări cadastrale pe teren, S.R.L. „Emma & Vera BSV”. În acest sens, a fost propusă stabilirea hotarului fix, conform punctelor de cotitură 3-4-5-6, indicate în actul de stabilire a hotarelor terenurilor. Pârâţii nu au fost de acord cu hotarele vizate, fapt care a făcut imposibilă stabilirea hotarelor fixe. În urma lucrărilor cadastrale la nivel de teren, efectuate cu înştiinţarea pârâţilor şi proprietarului terenului adiacent, Consiliul or. Cantemir, a fost expusă linia hotarului, care urma a fi acceptat ca fix, între terenurile părţilor, conform punctelor cardinale de cotitură 3-4-5-6. Deşi au fost somaţi despre efectuarea lucrărilor cadastrale menţionate mai sus, pârâţii au refuzat de a participa în cadrul acestora, manifestându-şi dezacordul cu efectuarea acestor lucrări, refuzând de a semna actul de stabilire a hotarelor.

Consemnează că, în sensul pct. 23, 92, 98, 99 ale Instrucţiunii cu privire la modul de executare a lucrării cadastrale la nivel de teren, aprobată prin Ordinul directorului general al Agenţiei Relaţii Funciare şi Cadastru nr. 70 din 4 august 2017, hotarul fix al terenului, care urmează a fi stabilit pentru a pune capăt neclarităţilor legate de linia de hotar, poate fi stabilit doar în temeiul unei hotărâri judecătoreşti. Or, la caz, linia de hotar fixă, urmează a trece conform punctelor de cotitură menţionate supra, deja coordonate de un inginer cadastral, dar şi cu specialistul din cadrul Primăriei or. Cantemir.

Referitor la pretenţia privind obligarea pârâţilor de a elibera sectorul de teren cu suprafaţa 0.00031 ha din terenul cu nr. cadastral *****, care aparţine cu drept de proprietate reclamanţilor, care a fost în mod ilegal ocupat de pârâţi, au precizat că, la caz, pârâţii au admis de facto ocuparea nelegitimă a unei porţiuni importante din terenul lor, acţiune care este inacceptabilă prin prisma art.1 par.1 al CEDO, art.127 al Constituţiei; art.501, 502 Cod civil. Au notat că, la data de 22 noiembrie 2021 au constatat recent care este de facto întinderea încălcării dreptului de proprietate: mărimea şi parametrii porţiunii de teren ocupate ilegal de către pârâţi în dauna reclamanţilor. Deşi, pârâţii au fost somaţi pentru a se prezenta la efectuarea lucrărilor cadastrale menţionate, aceştia au refuzat participarea la aceste lucrări, care dovedeşte că ultimii sunt împotriva soluţionării amiabile a prezentului litigiu.

Privitor la pretenţia de demolare a construcţiilor edificate pe terenul cu nr. cadastral *****, suprafaţa de 0,0654 ha, cu 2 m de la linia de hotar (fixă), şi anume: saraiul din piatră de calcar, gardul de foi de ardezie, invocând prevederile art. 389 Cod civil (în vigoare la data efectuării lucrărilor de construcţie vizate, sfârşitul anului 2018), au accentuat că, în partea în care aceste construcţii sunt mai aproape decât distanţa de 2 m de la linia de hotar, este cert că acestea sunt

edificate cu ignorarea rigorilor dreptului intern relevant, iar acest fapt impune demolarea acestora în partea în care încalcă distanţa minimă impusă de această normă legală.

În același timp, referitor la pretenţia privind obligarea pârâţilor de a tăia şi înlătura 8 copaci fructiferi, care cresc la o distanţă inadmisibilă de la linia de hotar (fix) a terenurilor menţionată supra, au specificat că încălcarea dreptului de vecinătate, prin creşterea continuă până în prezent a pomilor, are un caracter continuu. Aşadar, se impune tăierea şi înlăturarea acestora, în scopul restabilirii dreptului de proprietate al reclamanţilor.

Astfel, prin cererea de chemare în judecată depusă, reclamanții solicită: stabilirea hotarelor fixe ale terenului cu nr. cadastral ***** şi suprafaţa de 0,06 ha, amplasat în o*****, care aparţine cu drept de proprietate reclamanţilor, cu terenul cu nr. cadastral ***** şi suprafaţa de 0,0654 ha, amplasat în o*****, care aparţin cu drept de proprietate pârâţilor, conform actului de stabilire a hotarelor fixe pe teren din 22.11.2021, întocmit de S.R.L. „Emma & Vera BSV", după cum urmează: conform punctelor de cotitură 3-4-5-6, indicate în actul de stabilire a hotarelor terenurilor; obligarea pârâţilor de a elibera sectorul de teren cu suprafaţa 0,00031 ha din terenul cu nr. cadastral ***** şi suprafaţa de 0,06 ha, amplasat în o*****, care aparţine cu drept de proprietate reclamanţilor, care a fost în mod ilegal ocupat de pârâţi; obligarea pârâţilor de a demola construcţiile edificate pe terenul cu nr. cadastral ***** şi suprafaţa de 0,0654 ha, menţionat mai sus, cu 2 m de la linia de hotar (fixă) menţionată mai sus şi anume: saraiul din piatră de calcar, gardul de foi de ardezie; obligarea pârâţilor de a tăia şi înlătura 8 copaci fructiferi, care cresc pe terenul acestora, la o distanţă inadmisibilă de la linia de hotar (fix) a terenurilor menţionată supra; încasarea din contul pârâţilor în beneficiul reclamanţilor a tuturor cheltuielilor de judecată suportate.

Pe parcursul examinării cauzei, reclamanții au depus o cerere privind concretizarea pretențiilor, solicitând: stabilirea hotarelor fixe ale terenului cu nr. cadastral ***** şi suprafaţa de 0,06 ha, amplasat în o*****, care aparţine cu drept de proprietate reclamanţilor, cu terenul cu nr. cadastral ***** şi suprafaţa de 0,0654 ha, amplasat în o*****, care aparţin cu drept de proprietate pârâţilor, conform actului de stabilire a hotarelor fixe pe teren din 22.11.2021, întocmit de S.R.L. „Emma & Vera BSV", după cum urmează: conform punctelor de cotitură 3-4-5-6, indicate în actul vizat; obligarea pârâţilor de a elibera sectorul de teren cu suprafaţa 0,00031 ha din terenul cu nr. cadastral ***** şi suprafaţa de 0,06 ha, amplasat în o*****, care aparţine cu drept de proprietate reclamanţilor, care a fost în mod ilegal ocupat de pârâţi, conform planului geometric și schiței de lucru din 22 noiembrie 2021, întocmite de S.R.L. „Emma & Vera BSV" (marginile sectorului ocupat sunt indicate cu linie verde); obligarea pârâţilor de a demola construcţiile edificate pe terenul cu nr. cadastral ***** şi suprafaţa de 0,0654 ha, menţionat mai sus, cu 2 m de la linia de hotar (fixă) menţionată mai sus şi anume: saraiul din piatră de calcar, gardul de foi de ardezie; obligarea pârâţilor de a tăia şi înlătura 8 copaci fructiferi, care cresc pe terenul acestora, la o distanţă inadmisibilă de la linia de hotar a terenurilor menţionată supra; încasarea din contul pârâţilor în beneficiul reclamanţilor a tuturor cheltuielilor de judecată suportate.

Hotărârea instanței de fond.

Prin hotărârea Judecătoria Cahul, sediul Central, din 15 decembrie 2023, a fost respinsă ca neîntemeiată cerere de chemare în judecată depusă de Baran Vasile și Baran Georgeta împotriva lui Negru Valeriu și Negru Sofia, intervenient accesoriu Consiliul raional Cantemir, Primăria raionului Cantemir, IP Agenția Servicii Publice Departamentul Cadastru, cu privire la stabilirea hotarelor fixe ale terenului, revendicarea porțiunii de teren din posesiunea străină ilegală,

demolarea construcțiilor și înlăturarea încălcărilor dreptului de vecinătate și încasarea cheltuielilor de judecată.

Solicitarea și argumentele apelantului.

Legalitatea și temeinicia hotărârii instanței de fond este contestă cu apel la 27 decembrie 2023 de către avocatul Șcheau Igor, în interesele lui Baran Vasile și Baran Georgeta, prin care solicită: casarea hotărârii, cu emiterea unei noi deciziei de admiterea integrală a cerințelor din acțiunea civilă înaintată de Baran Vasile și Baran Georgeta, cât și încasarea cheltuielilor de judecată suportate în legătură cu prezenta cauză civilă.

Drept argumente pentru înaintarea apelului a indicat aceleași temeiuri de fapt și de drept ca și în cererea de chemare în judecată.

Astfel, consideră că, prima instanţă, aplicând eronat normele de drept material incidente speţei, apreciind eronat probatoriul cauzei vizate, în mod injust a respins pretenţiile privind stabilirea hotarului fix între terenurile părţilor, pretenţie recunoscută, de principiu, de partea pârâtă şi celelalte pretenţii expuse de partea reclamantă.

Susține că, în această parte, prima instanţă a reţinut că: „La caz, instanţa a constatat că sarcina probaţiunii nu a fost îndeplinită corespunzător de către reclamanţi, care pe parcursul examinării cauzei nu au solicitatat intervenţia specialiştilor cadastrali, care să efectueze măsurari la faţa locului pe terenurile părţilor în litigiu, iar în lipsa procedurii prevăzute de art. 19 al Legii cadastrului bunurilor imobile nr.1543-XIII din 25.02.1998 şi pct.93-99 ale Ordinului Agenţiei Relaţii Funciare şi Cadastru nr.70 din 04.08.2017, nu este posibil de admis solicitarea privind stabilirea hotarelor fixe ale terenului. Motiv pentru care această solicitare urmează a fi respinsă ca neîntemeiată. Or, nu poate fi admisă în calitate de probă Raportul de constatare din 05 iunie 2015, cât şi Raportul efectuat de SRL „Emma & Vera BSV”, prezentat în acest sens de reclamanţi, deoarece în acestea se indică că între reclamanţi şl pârâţi se atestă hotare generale, fără a fi stabilite hotarele fixe prin stabilirea bornelor de hotar. Mai mult, în cadrul şedinţei de judecată, participanţii la proces au confirmat faptul că reprezentanţii SRL „Emma & Vera BSV” nu au avut acces la terenul ce aparţine pârâţilor şi nu au efectuat măsurări la faţa locului”.

Indică că, în expunerea argumentelor menţionate supra, prima instanţă nu a ţinut cont de rigorile pct.83, 90, 93, 94 ale Instrucţiunii cu privire la modul de executare a lucrării cadastrale la nivel de teren, aprobată prin Ordinul directorului generat al Agenţiei Relaţii Funciare şl Cadastru nr.70 din 4 august 2017, interpretând eronat că doar instanţa de judecată urmează a fi numi executantul lucrărilor cadastrale pentru stabilirea hotarelor fixe, deşi acesta poate fi numit (ales) la cerere şi reţinând eronat că partea reclamantă nu a prezentat dovada executării acestor lucrări, deşi contrariul rezultă cert din materialele cauzei.

Consideră că, instanţa de judecată, fără a ţine cont de rigorile pct.83 al instrucţiunii precitate și fără a ţine cont de făptui că nu doar instanţa de judecată poate solicita efectuarea lucrărilor cadastrale pentru stabilirea hotarelor fixe (pct.93, 94 ale instrucţiunii nu prevăd astfel de „limitări” reţinute injust de prima instanţă) a reţinut injust că reclamanţi nu ar fi prezentat proba efectuării lucrărilor cadastrale pentru stabilirea hotarelor fixe, ceea ce este o eroare probatorie evidentă.

Privitor la pretenţia privind stabilirea hotarelor fixe ale terenului cu nr. cadastral *****, amplasat în o*****, care aparţine cu drept de proprietate reclamanţilor, cu terenul cu nr. cadastral *****, amplasat în o*****, care aparţin cu drept de proprietate pârâţilor, conform actului de stabilire a hotarelor fixe pe teren din 22.11.2021, întocmit de SRL „Emma & Vera BSV”, după cum conform punctelor de cotitură 3-4-5-6, indicate în actul de stabilire a hotarelor

terenurilor, este precizabil că, în urma lucrărilor cadastrale la nivel de teren, efectuate cu înştiinţarea pârâţilor şi proprietarului terenului adiacent, Primăria or. Cantemir, a fost expusă linia hotarului, care urma a fi acceptat ca fix, între terenurile părţilor, conform punctelor cardinale de cotitură S-4-S-6.

Susține că în astfel de condiţii, în sensul pct. 23, 92, 98, 99 ale Instrucţiunii cu privire la modul de executare a lucrării cadastrale la nivel de teren, aprobată prin ordinul directorului general al Agenţiei Relaţii Funciare şl Cadastru nr. 70 din 4 august 2017, hotarul fix al terenului, care urmează a fi stabilit pentru a pune capăt neclarităţilor legate de linia de hotar, poate fi stabilit doar în temeiul unei hotărâri judecătoreşti. Or, la caz, linia de hotar fixă urmează a trece conform punctelor de cotitură menţionate supra, deja coordonate de un inginer cadastral, dar şi cu specialistul din cadrul Primăriei or. Cantemir.

Precizează că, conform planului geometric şi schiţei de lucru întocmite de SRL „Emma & Vera BSV" sunt indicate forma, dimensiunile şi amplasarea sectorului de teren ocupat (marginile sectorului ocupat sunt indicate cu linie verde).

Consideră eronate afirmaţiile primei instanţe că în actele prezentate de reclamanţi „se atestă hotare generale, fără a fi stabilite hotarele fixe prin stabilirea bornelor de hotar", or, conform pct.85 al instrucţiunii precitate, pârâţii dar şi adiacentul APL or. Cantemir, nu au semnat actul de stabilire a hotarelor pentru ca acestea să dobândească statutul de „hotare fixe", ceea ce a impus intervenţia instanţei de judecată pentru stabilirea acestora, în lipsa acordului proprietarilor de terenuri, conform pct.93 al aceleiaşi instrucţiuni. Cu alte cuvinte, anume instanţa de judecată urma a stabili hotarele fixe în cazul din speţă şi nu direct inginerul cadastral, în condiţiile lipsei unul acord al proprietarilor de teren vecini.

Alegaţia că „Mai mult, în cadrul şedinţei de judecată, participanţii la proces au confirmat faptul că reprezentanţii SRL „Emma & Vera BSV" nu au avut acces la terenul ce aparţine pârâţilor şl nu au efectuat măsurări la faţa locului" este eronată, or la faţa locului, executantul lucrărilor cadastrale a efectuat măsurări la faţa locului, a avut acces la hotarele terenului pârâţilor, deplasându-se la faţa locului, folosind actele accesibile din RBI, actele din paşapoartele tehnice a bunurilor imobile şi planurile geometrice ale acestuia, folosind sistemul de poziţionare geospaţial, expunând astfel, în mod detaliat soluţia privind stabilirea hotarului fix între terenurile părţilor, cu expunere în planuri geomentrice, indicarea punctelor de cotitură. Mai mult decât atât, în şedinţă de judecată pârâţii au invocat, prin intermediul reprezentantului său, că sunt de acord cu pretenţia privind stabilirea hotarelor fixe, dar invocând că aceasta urmează a fi stabilită în temeiul unui alt înscris. Astfel, pe data de 05.06.2015 de către specialiştii OCT Cahul a fost întocmit doar un act de constatare şi nicidecum de stabilire a hotarelor fixe, mai mult decât atât, limitele terenului fiind materializate conform hotarelor prin obiecte fizice şi nu conform actelor cadastrale. Conform acestui act, din motivul nestabilirii hotarelor, nu este posibil de a da răspuns despre delimitarea terenurilor şi suprapunerea dintre ele, spre deosebire de actul de stabilire a hotarelor prezentat de reclamanți. Deci, partea pârâtă nu a pledat pentru respingerea pretenţiilor părţii reclamante privind stabilirea hotarelor fixe ale terenului, ci anume pentru admiterea acesteia, în alt mod, comunicând despre faptul că în speţă urmează a fi stabilit hotarul fix al terenului pentru a pune capăt litigiilor, dintre părţi, privind hotarul, care durează de mai mult timp.

Privitor la înscrisurile şi explicaţiile specialistului cadastral Gogoi Vasile (ex angajat al SCT Cahul din cadrul ASP al RM) este relevant că, fiind angajat în cadrul SCT Cahul din cadrul ASP a RM, numitul a efectuat doar lucrări de constatare pe teren, adică a identificat şi expus în actul din 05.06.2015, construcţiile prezente pe terenul celor două părţi, însă nu a întocmit actul

de stabilire a hotarelor. La întrebările adresate de instanţa de judecată şi reprezentantul reclamanţilor, a explicat că nu a putut identifica care sunt punctele de cotitură pentru stabilirea hotarelor fixe. Chiar în formă scrisă, în partea motivaţională a actului din 05.06.2015, s-a constatat despre imposibilitatea (la acea dată) de stabilire a hotarelor fixe dintre cele două terenuri (fiind indicat „La momentul identificării bunurilor imobile actul de stabilirea nu a fost prezentat şi nu puteam da răspuns la delimitarea terenurilor şi dacă se suprapun între ele”).

Susține că, conform pct.2 al ordinului ASP nr.140 din 06.08.2012 „despre aprobarea instrucţiunii cu privire la modul de elaborare şi actualizare a planurilor cadastrale şi geometrice”, în vigoare la data întocmirii actului vizat: „În instrucţiunea actuală se utilizează următoarele noţiuni: actul de stabilire a hotarelor - act întocmit până la elaborarea planului geometric, prin care se descriu hotarele terenului şi se confirmă stabilirea lor în natură actul de constatare în teren - act întocmit la modificarea planului cadastral, prin care se confirmă corespunderea sau necorespunderea datelor din cadastru”. Iar conform pct.37 al aceleiaşi insrucţiuni: „în cazul stabilirii hotarelor, de drepturi (reprezentanţii acestora), documentul de identitate şi documentul ce confirmă drepturile asupra terenurilor se indică în actul de stabilire a hotarelor. Titularilor de drepturi li se comunică procedura de stabilire a hotarelor şi responsabilităţile”. Însemnările schematice (de mână) anexate la acel act nu sunt suprapuse cu planul geometric şi cadastral al trenurilor, nu sunt marcate clar porţiunile posedate de fapt, forma şl parametrii (suprafeţele) din terenuri care sunt ocupate sau se suprapun. Deci, având în vedere chiar explicaţiile numitului Gogoi D., menţionate supra, prin prisma instrucţiunilor ASP (pct.37-40 ale ordinului ASP nr.140 din 06.08.2012) este certă încălcarea rigorilor privind procedura de stabilire a hotarelor fixe, motiv din care actul din 05.06.2015 vizat, invocat de pârâţi, în nici un caz, nu poate fi pus la baza stabilirii hotarelor fixe între terenurile părţilor.

Privitor la pretenţia privind obligarea pârâţilor de a elibera sectorul de teren cu suprafaţa 0,00031 ha din terenul cu nr. cadastral *****, care aparţine cu drept de proprietate reclamanţilor, care a fost în mod ilegal ocupat de pârâţi, prima instanţă în acest sens a reţinut că: „Aşadar în lipsa actelor de la art.19 al Legii cadastrului bunurilor imobile nr.1543-XIII din 25.02.1998 şi pct.93-99 ale Ordinului Agenţiei Relaţii Funciare şi Cadastru nr.70 din 04.08.2017, nu se poate determina cu certitudine temeinicia acţiunii în baza unui act emis de executorul judecătoresc”.

Susține că, prin prisma rigorilor Instrucţiunii cu privire la modul de executare a lucrării cadastrale la nivel de teren, aprobată prin Ordinul directorului general al Agenţiei Relaţii Funciare şi Cadastru nr.70 din 4 august 2017, partea reclamantă a prezentat suficiente probe (înscrisuri) pentru stabilirea hotarului fix al terenului. Prima instanţă, nu se expune absolut deloc asupra la toate argumente esenţiale ale părţii reclamante, în partea acestei pretenţii, după cum urmează.

Indică că, la caz, pârâţii au admis de facto ocuparea nelegitimă a unei porţiuni importante din terenul celor doi reclamanţi, acţiune care este inacceptabila prin prisma art.1 par.1 al CEDO, art.127 al Constituţiei; art.501, 502 CC citate supra. Or, proprietarii terenului (reclamanţii) se bucură de garanţia protecţiei dreptului de posesiune (şi implicit folosinţă) a terenului său contra unei ingerinţe ilegale din partea terţilor.

În speţa, reclamanţii au constatat pe data de 22.11.2021 care este de facto întinderea încălcării dreptului de proprietate (mărimea şi parametrii porţiunii de teren ocupate ilegal de către pârâţi în dauna reclamanţilor). Deşi, pârâţii au fost somaţi pentru a se prezenta la efectuarea lucrărilor cadastrale menţionate, aceştia au refuzat participarea la aceste lucrări, fapt care dovedeşte că aceştia sunt împotriva soluţionării amiabile a prezentului litigiu.

Susține că, legiuitorul a consacrat prin prisma art.581 CC, dreptul proprietarului (ori proprietarilor) de a solicita revendicarea din posesiunea străină ilegală bunul lor imobil (acţiunea în revendicare). Or, în prezenta cauză, ţinând cont de aspectele de fapt ale speţei, există toate premisele în exercitarea acţiunii vizate în condiţiile legii.

Privitor la pretenţia a demola construcţiile edificate pe terenul cu nr. cadastral ***** şi suprafaţa de 0,0654 ha, menţionat mai sus, cu 2 m de ia linia de hotar (fixă) menţionată mai sus și anume: saraiul din piatră de calcar, gardul de foi de ardezie, prima instanţă reţine că: „Iar în lipsa hotarelor stabilite între părţi, este imposibil de stabilit cu certitudine la ce distanţă de la linia de hotar sunt amplasate construcţiile pârâtului, astfel încât instanţa să ajungă la concluzia că acestea depășesc linia de hotar şi dacă da, în ce măsură sunt încălcat drepturile reclamanţilor”.

Indică că, în speță, partea reclamantă a prezentat suficiente probe, conform celor expuse mai sus, pentru a fi identificat şi stabilit hotarul fix al terenului, conform pretenţiilor expuse în cererea de chemare în judecată.

Susține că, prima instanţă nu se expune absolut deloc asupra altor argumente esenţiale ale părţii reclamante, în partea acestei pretenţii, după cum urmează.

Invocă că, în temeiul art.389 CC (în vigoare la data efectuării lucrărilor de construcţie vizate, sfârșitul anului 2018): (1) Orice construcţie, lucrare sau plantaţie se poate face de către proprietarul terenului numai cu respectarea unei distanţe minime faţă de linia de hotar, conform legii, regulamentului de urbanism sau, în lipsă, conform obiceiului locului, astfel încît să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin. (2) Arborii, cu excepţia celor mai mici de doi metri, a plantaţiilor şl a gardurilor vii, trebuie sădiţi la distanţa stipulată de lege, de regulamentul de urbanism sau de obiceiul locului, dar care să nu fie mai mică de 2 metri de linia de hotar. (3) în caz de nerespectare a distanţei prevăzute la alin.(1) şi (2), proprietarul vecin este îndreptăţit să ceară scoaterea ori tăierea la înălţimea cuvenită a arborilor, plantaţiilor ori gardurilor pe cheltuiala proprietarului terenului pe care acestea sînt ridicate. Prevederi similare se conţin şi în pct.20 al anexei la HG pentru aprobarea Regulamentului cu privire la formarea bunurilor imobile, nr. 61 din 29.01.99, precitată, dar şi în actele judecătoreşti de dispoziţie menţionate mai jos. Concluzii similare rezultă şi din copia răspunsului din 09.08.2023 emis de Ministerul Infrastructurii şi Dezvoltării Regionale a RM şi extras din SNIP 2.07.01-89, aplicabil la momentul edificării construcţiilor pârâţilor vizate în cererea de chemare în judecată (pct. 2.12, raportate la pct.1 din anexa nr.1 privind normele de securitate antiincendiară. Tabelul 1, care instituie o distanţă şi mai mare în cazul construcţiilor auxiliare a celor doi pârâţi, de 6 m, prin prisma pct. 2-4 ale acestor normative de securitate antiincendiară).

Indică că, în partea în care aceste construcţii sunt mal aproape decât distanţa de 2 m de la linia de hotar, menţionată supra, contrar art.389 CC, este cert că acestea sunt edificate cu ignorarea rigorilor dreptului intern relevant, fapt care impune demolarea acestora în partea în care încalcă distanţa minimă impusă de această normă legală.

Privitor la pretenţia privind obligarea pârâţilor de a tăia şi înlătura 8 copaci fructiferi, care cresc la o distanţă inadmisibilă de la linia de hotar (fix) a terenurilor menţionată supra, prima instanţă în această parte a reţinut că: „De asemenea, reclamanţii deşi pretind încălcarea unor normative tehnice referitoare la ocuparea ilegală a terenului, existenţa a 8 copaci fructiferi care cresc pe terenul acestora, la o distanţă inadmisibilă de la linia de hotar, aceştia nu au indicat care sunt anume acestea, astfel încât instanţa ar fi îndatorată să satisfacă solicitările revendicate de reclamant”. Deşi, din materialele lucrărilor cadastrale efectuate dar şi din probele foto, care nu au fost contrabătute de partea pârâtă, este certă prezenţa acestor pomi fructiferi în imediata apropiere cu construcţiile reclamanţilor şi linia de hotar, precum şi din probele foto prezentate de

reclamanţi în prezentul proces (cererea de prezentare de probe din 20.09.2022) şi chiar din probele foto prezentate de pârâţi în alte cauze civile expuse de partea reclamantă (cererea de anexare de probe foto din 19.02.2015, formulată în interesele pârâţilor), instanţa de judecată, care dispune de actul de stabilire a hotarelor, menţionat mai sus, în cumul cu probele foto, urma a constata, dincolo de orice dubiu rezonabil, atât prezenţa pomilor menţionaţi cât şi faptul că aceştia se află chiar lângă peretele construcţiei reclamanţilor şi linia de hotar, concluzii nerealizate de prima instanţă, contrar art.118, 130 Cod de procedură civilă.

Indică că, prima instanţă nu se expune absolut deloc asupra altor argumente esenţiale ale părţii reclamante, în partea acestei pretenţii, după cum urmează. Susține că, încăcarea dreptului de vecinătate, prin creşterea (până în prezent) a acestor 8 copaci, are un caracter continuu (toţi copacii se află în proces de creştere). Având în vedere faptul că pomii menţionaţi mai sus au fost sădiţi şi cresc la o distanţă mai mică decât cea expusă în art.389 CC (similar art.598 CC, în vigoare la 01.03.2019), se impune tăierea şi înlăturarea acestora, în scopul restabilirii dreptului de proprietate al reclamanţilor.

Susține că, prima instanţă nu a apreciat o parte considerabilă din probatoriul cauzei vizate, neexpunându-se pe marginea acestora, contrar rigorilor art.6 par.1 al CEDO şi art.240 CPC, ignorând de a se expune asupra argumentelor de fapt şi de drept ale părţii reclamante, pe care le-a trecut cu tăcerea, respingând astfel eronat cererea de chemare în judecată. Prima instanţă, fără a ţine cont de probatoriul prezentat de partea reclamantă, fără a analiza acest probatoriu, prin prisma argumentelor de fapt ale reclamanţilor, fără a se expune asupra alegaţiilor verbale şi celor scrise, din pledoariile scrise ale părţii reclamante, a făcut concluzii de fapt pripite asupra aspectelor de fapt ale speţei şi a respins injust cererea de chemare în judecată.

Precizează că, partea reclamant a prezentat înscrisuri şi probe foto administrate în cadrul unor alte pricini civile şi apreciate judiciar ca probând încălcările dreptului de vecinătate ale părţilor reclamante, a expus acte judecătoreşti cu putere de lucru judecat, din care rezultă aceleaşi concluzii şi din care rezultă cert abaterile admise de pârâţi, invocate în prezenta cauză.

Termenul de exercitare a apelului:

Conform 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.*

Lucrările dosarului atestă că instanța de fond a examinat cauza civilă și a pronunțat hotărârea judecătorească în ședința din 15 decembrie 2023.

Apel împotriva hotărârii instanței de fond este depus la 27 decembrie 2023 de către avocatul Șcheau Igor, în interesele lui Baran Vasile și Baran Georgeta.

Pornind de la sensul art. 362 alin.(1) Cod de procedură civilă, Completul de judecată atestă respectarea termenului legal la înregistrarea cererii de apel de către apelanți.

Procedura de citare a fost legal executată:

Apelanții Baran Vasile și Baran Georgeta, reprezentați de avocatul Șcheau Igor, în instanța de apel au susținut argumentele de fapt și de drept invocate în cererea de apel, cât și pledoarii, solicitând admiterea apelului în sensul în care a fost formulat.

Intimații Negru Valeriu și Negru Sofia, reprezentați de avocatul Todorov Maxim, în instanța de apel au pledat pentru respingerea apelului, cu menținerea hotărârii instanței de fond.

Reprezentanții intervenientului accesoriu Consiliul raional Cantemir, Primăria orașului Cantemir în ședința de judecată nu s-au prezentat, fiind legal citați.

Reprezentantul Instituției Publice Cadastru Bunurilor Imobile SCT Cantemir, Leon Lidia, legal citată, în ședința instanței de apel nu s-a prezentat, însă prin cerere la 27 ianuarie 2025, a solicitat examinarea cauzei în lipsă.

În conformitate cu art.379 alin.(2) Cod de procedură civilă, *neprezentarea în ședința de judecată a apelantului sau a intimatului, a reprezentanților acestora, precum și a unui alt participant la proces, citați legal despre locul, data și ora ședinței, nu împiedică judecarea apelului*.

Fiind în prezența datelor cu privire la citarea legală a părților, Completul de judecată a dispus judecarea cauzei în lipsa părților absente.

Aprecierea instanței de apel:

Audiind explicațiile participanților la proces, studiind materialele cauzei, analizând hotărârea judecătorească în raport cu argumentele de fapt și de drept invocate în cererea de apel, Completul de judecată conchide admiterea apelului declarat avocatul Șcheau Igor, în interesele lui Baran Vasile și Baran Georgeta, casează integral hotărârii primei instanțe, cu emiterea unei noi hotărâri.

Potrivit art.385 lit.c) Cod de procedură civilă, *instanța de apel, după ce judecă apelul, este în drept: să admită apelul și să caseze integral sau parțial hotărârea primei instanțe, emițând o nouă hotărâre.*

Conform art.386 alin.(1) lit.a), c) Cod de procedură civilă*, hotărârea primei instanțe se casează sau se modifică de către instanța de apel dacă: circumstanțele importante pentru soluționarea cauzei nu au fost constatate și elucidate pe deplin; concluziile primei instanțe, expuse în hotărâre, sunt în contradicție cu circumstanțele cauzei*.

În conformitate cu art.373 alin.(1), (2) 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 cauzei, apreciază probele din dosar și cele prezentate suplimentar în instanță de apel de către participanții la proces.*

Potrivit prevederilor art.118 alin.(3) din Codul de procedură civilă*, circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea justă a cauzei sînt determinate definitiv de instanţa judecătorească pornind de la pretenţiile 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 conformitate cu art.239 din Codul de procedură civilă*, hotărârea judecătorească trebuie să fie legală şi întemeiată. Instanţa îşi întemeiază hotărârea numai pe circumstanţele constatate nemijlocit de instanţă şi pe probele cercetate în ședința de judecată. Articolul 241 alin.(5) al Codului de procedură civilă 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.*

Iar, în corespundere cu prevederile art.373 alin.(1) și (2) din Codul de procedură civilă*, instanţa de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referinţelor şi obiecţiilor înaintate, legalitatea şi temeinicia hotărîrii atacate în ceea ce priveşte constatarea circumstanţelor de fapt şi aplicarea legii în primă instanţă. În limitele apelului, instanţa de apel verifică circumstanţele şi raporturile juridice stabilite în hotărîrea 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.

Analiza pe care judecătorul o face în legătură cu motivele de fapt și de drept, care i-au format convingerea în sensul unei anumite soluții trebuie să fie clară și simplă, precisă, conchisă și fermă, să aibă putere de convingere.

Această dispoziție legală a fost adoptată în scopul de a asigura o bună administrare a justiţiei, de a întări încrederea justițiabililor în hotărârile judecătoreşti și de a da posibilitatea instanțelor superioare să-și exercite controlul judecătoresc.

În conformitate cu alin.(1) și (2) al art.117 din Codul de procedură civilă, *probe în cauze civile sânt elementele de fapt, dobândite în modul prevăzut de lege, care servesc la constatarea circumstanțelor ce justifică pretențiile și obiecțiile părților, precum și altor circumstanțe importante pentru justa soluționare a cauzei. (2) În calitate de probe în cauze civile se admit elementele de fapt constatate din explicațiile părților și ale altor persoane interesate în soluționarea cauzei, din depozițiile martorilor, din înscrisuri, probe materiale, înregistrări audio-video, din concluziile experților.*

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

Verificând legalitatea hotărârii Judecătoriei Cahul, sediul Central, din 15 decembrie 2023, Completul de judecată constată că instanța de fond nu a stabilit corect circumstanțele cauzei și a apreciat eronat probele anexate la materialele cauzei, examinând superficial cauza, în consecință adoptând o soluție eronată.

Astfel, Completul de judecată reține că prima instanță nu a aplicat corect normele de drept material, în consecință – nu a constatat și elucidat pe deplin circumstanțele de fapt importante pentru soluționarea speței date.

Potrivit art.500 alin.(1) Cod civil, *proprietarul are drept de posesiune, de folosinţă şi de dispoziţie asupra bunului.*

Art.501 alin.(1)-(2) Cod civil prevede că, *proprietatea este, în condiţiile legii, inviolabilă. Dreptul de proprietate este garantat. Nimeni nu poate fi silit a ceda proprietatea sa, afară numai pentru cauză de utilitate publică pentru o dreaptă şi prealabilă despăgubire. Exproprierea se efectuează în condiţiile legii.*

Conform art.581 alin.(1)-(2) Cod civil, *proprietarul unui bun are dreptul de a i se recunoaște dreptul de proprietate și de a obține sau recupera posesia sa de la oricare persoană care îl stăpînește de fapt, cu excepția cazului în care acea persoană are un drept de a poseda bunul, în sensul art.484 alin.(3), opozabil proprietarului. Acțiunea în revendicare se înaintează contra persoanei care exercită stăpînirea de fapt a bunului la data înaintării.*

Potrivit art.586 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.*

Din înscrisurile prezentate la materialele cauzei civile și explicațiile părților se constată că, reclamantului Baran Vasile îi aparține cu drept de proprietate bunul imobil – teren cu nr. cadastral *****, suprafaţa de 0,06 ha, destinația pentru construcții, amplasat în o***** (f.d.10-11).

La rândul său, pârâta Negru Sofia este proprietara terenului cu nr. cadastral *****, cu suprafaţa de 0,0654 ha, destinația pentru contrucții, amplasat în or. Cantemir, str. Vasile Alecsandri, nr. 26 (f.d.12-13).

Până în prezent nu este stabilit hotarul fix între terenurile sus menționate.

În şedinţa de apel s-a constatat cu certitudine că apelanții Baran Vasile și Baran Georgheta sunt vecini cu intimații Negru Valeriu și Negru Sofia.

Completul de judecată reține că, în prezența speță se indică că, la sfârşitul anului 2018 Negru Valeriu și Negru Sofia au construit un sarai din piatră (fortan), peretele căruia acoperă în totalitate lumina solară, un gard de foi de ardezie, în preajma hotarului şi pe hotar şi au sădit 8 copaci fructiferi, aproape de construcţia lor accesorie, fapt pentru care reclamanţii Baran Vasile și Baran Georgeta au depus prezenta cerere de chemare în judecată.

În scopul constatării abaterilor admise de pârâţi, Baran Vasile și Baran Georgeta au solicitat intervenţia executorului judecătoresc, care, deplasându-se la faţa locului, la data de 10 noiembrie 2021, a constatat ... *Negru Valeriu, Negru Sofia au construit un șopron cu o distanță dintre hotare de 80 cm, iar peretele șopronului acoperă în totalitate fața geamului, acoperind în totalitate lumina zilei. Totodată, am constatat că între peretele casei de locuit a cet. Baran Vasile și șopronul construit de Negru Valeriu și Negru Sofia, de-a lungul hotarului a fost instalat un gard din foi de ardezie plasat pe peretele casei de locuit al cet. Baran Vasile, lucrări de reparație se constată a fi imposibile de petrecut din cauza acestei instalații și a peretelui improvizat ridicat din ciment. La fel am constatat că la hotar, alături de gardul din plasă cet. Negru Valeriu au sădit pomi fructiferi, iar la pereții construcției accesorii construite de Baran Vasile sunt vizibile crăpături rezultate de la extinderea rădăcinilor acestor arbori...* (f.d.28-42).

Iar, în scopul stabilirii hotarului fix al terenurilor între părți, Baran Vasile și Baran Georgeta au recurs și la serviciile întreprinderii care desfăşoară lucrări cadastrale pe teren, S.R.L. „Emma & Vera BSV". În acest sens, a fost propusă stabilirea hotarului fix, conform punctelor de cotitură, indicate în actul de stabilire a hotarelor terenurilor.

Conform actului de stabilire a hotarelor fixe pe teren din 22 noiembrie 2021, întocmit de SRL "Emma & Vera BSV", a fost propusă stabilirea hotarele fixe ale terenului cu numărul cadastral *****, suprafața 0,06 ha, amplasat în *****, care aparține cu dreptul de proprietate lui Baran Vasile și Baran Georgeta, potrivit căruia au fost stabilite 7 laturi a terenului, determinate cu punctele de cotitura: 1 – 186.094,14 x 126.380,91; 2 – 186.099,19 x 126.377,38; 3 – 186.088,19 x 126.360,62; 4 – 186.084,61 x 126.355,18; 5 – 186.082,90 x 126.352,66; 6 – 186.066,05 x 126.364,11; 7 – 186.082,73 x 126.388,75. Potrivit Notei informative, *pe data de 22 noiembrie 2021 am efectuat deplasarea la fața locului (or. Cantemir, str. Serghei Lazo nr. 19), unde au fost efectuate lucrări cadastrale privind constatarea pe teren și stabilirea hotarelor fixe între terenurile cu nr. cadastral ***** și suprafața de 0,06 ha și cu nr. cadastral ***** și suprafața de 0,0654 ha, care aparțin cu drept de proprietate lui Baran Vasile și Baran Georgeta, pe de o parte, și Negru Valeriu și Negru Sofia, pe de altă parte. Prealabil au fost informați atât Baran Vasile și Baran Georgeta, cât și Negru Valeriu și Negru Sofia, și specialistul (inginerul) cadastral din cadrul Primăriei or. Cantemir, Graur Corina. În procesul de efectuare a lucrărilor menționate mai sus, au participat Baran Georgeta și inginerul cadastral din cadrul Primăriei or. Cantemir, Negru Valeriu și Negru Sofia refuzând însă de a participa în cadrul acestora. În rezultatul lucrărilor cadastrale a fost întocmit actul de stabilire a hotarelor terenului din 22 noiembrie 2021...* (f.d.106-127).

Potrivit art.19 alin.(1)-(7) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543 din 25 februarie 1998 (în vigoare la data depunerii acțiunii), *hotarul fix se stabileşte prin marcarea hotarului*

terenului la faţa locului prin puncte de hotar, cu racordarea acestora la punctele de reper sau la obiectele capitale din apropiere. Hotarul fix se stabileşte în baza actului de constatare pe teren, coordonat împreună cu proprietarii terenurilor adiacente. La stabilirea hotarului fix se întocmeşte în mod obligatoriu planul geometric al terenului. Hotarul fix se stabileşte la cererea şi din contul propietarului de teren. Strămutarea bornelor de hotar de către persoane neautorizate este interzisă. 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, suprafaţa terenului se consideră aproximativă şi poate fi precizată la stabilirea hotarului fix. Daca 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.

Completul de judecată reține ca fiind eronată concluzia instanței de fond, precum că nu poate fi admisă în calitate de probă Raportul efectuat de S.R.L. „Emma &Vera BSV”, prin care a fost stabilit hotarul fix al terenurilor între părţi, așa cum acesta este întocmit în modul prevăzut de lege, or, conform art.117 alin.(1) Cod de procedură civilă, *probe în cauze civile sunt elementele de fapt, dobândite în modul prevăzut de lege, care servesc la constatarea circumstanţelor ce justifică pretenţiile şi obiecţiile părţilor, precum şi altor circumstanţe importante pentru justa soluţionare a cauzei*.

Potrivit pct.83 din Instrucțiunea cu privire la modul de executare a lucrărilor cadastrale la nivel de teren, aprobat prin Ordinul Agenției Relații Funciare și Cadastru nr.70 din 04 august 2017, *hotarele fixe ale terenului (cu excepția terenurilor planul cadastral al cărora a fost elaborat în baza proiectului de organizare a teritoriului) se stabilesc la cererea şi din contul proprietarului terenului, cu condiţia că toleranţa de poziţie liniară planimetrică reciprocă a punctelor de hotar ale terenului nou-măsurat, în raport cu punctele de hotar ale terenului adiacent înregistrat, nu depăşeşte limita admisibilă indicată în pct. 35 (Tabelul nr. 1).*

Iar potrivit pct. 85 al instrucțiunii sus enunțate, *executantul lucrării cadastrale:1) analizează situaţia existentă conform datelor şi documentelor prezentate; 2) examinează informaţiile din baza de date a cadastrului (catalogul de coordonate ale punctelor de hotar, planul de încadrare în zonă, planul cadastral al bunului imobil, documentația de stabilire a hotarelor, informaţia din Registrul bunurilor imobile; 3) examinează amplasarea terenului supus măsurărilor, în raport cu hotarele intravilanului localității sau a unității administrativ-teritoriale.*

Completul de judecată ține să menționeze că, partea adversă nu a prezentat o contra probă celei prezentate de Baran Vasile și Baran Georgeta, ci doar și-au manifestat dezacordul cu actul de stabilire a hotarelor fixe pe teren din 22 noiembrie 2021, întocmit de SRL “Emma & Vera BSV”. În acest sens, Completul de judecată respinge ca fiind neîntemeiate argumentele reprezentantului intimaților, avocatul Todorov Maxim, precum că raportul de constatare întocmit de SRL “Emma & Vera BSV” nu poate fi admisă drept probă, așa cum acesta atestă doar hotare generale, fără a fi stabilite hotarele fixe, or, intimații Negru Valeriu și Negru Sofia nu au semnat

actul de stabilire a hotarelor, pentru ca acestea să dobândească statutul de hotare fixe, fapt confirmat prin nota informativă (f.d.117, vol.I). Iar potrivit pct.87 din Instrucțiunea cu privire la modul de executare a lucrărilor cadastrale la nivel de teren, *acordul privind acceptul stabilirii hotarelor fixe se exprimă prin semnarea actului de stabilire a hotarului, întocmit de executantul lucrării cadastrale.*

Completul menționează că, potrivit pct.93 din Instrucțiunea cu privire la modul de executare a lucrărilor cadastrale la nivel de teren, *modificarea hotarelor terenului poate fi efectuată în baza hotărîrii instanţei de judecată dacă coproprietarii unui bun imobil sau proprietarii bunurilor imobile adiacente nu ajung la un acord privind poziția hotarelor.*

Astfel, Completul de judecată apreciază Raportul efectuat de S.R.L. „Emma &Vera BSV", prezentat de Baran Vasile și Baran Georgeta, ca fiind probă pertinentă și concludentă pentru judecarea cauzei, fapt pentru care stabilește hotarele fixe ale terenului cu numărul cadastral *****, suprafața 0,06 ha, amplasat în *****, care aparține cu dreptul de proprietate lui Baran Vasile și Baran Georgeta, conform actului de stabilire a hotarelor fixe pe teren din 22 noiembrie 2021, întocmit de SRL "Emma & Vera BSV", potrivit căruia au fost stabilite 7 laturi a terenului, determinate cu punctele de cotitura: 1 – 186.094,14 x 126.380,91; 2 – 186.099,19 x 126.377,38; 3 – 186.088,19 x 126.360,62; 4 – 186.084,61 x 126.355,18; 5 – 186.082,90 x 126.352,66; 6 – 186.066,05 x 126.364,11; 7 – 186.082,73 x 126.388,75.

Referitor la Actul de constatare specialiștilor în domeniul cadastrului bunurilor imobile din 05 iunie 2015 (f.d.175-181, vol.I), invocat de intimați, Completul de judecată menționează că acest act nu stabilește hotarele fixe, fiind efectuat în scopul elaborării planului geometric. Potrivit actului, *... la momentul identificării bunurilor imobile, actul de stabilire nu a fost prezentat şi nu putem da răspuns la delimitarea terenurilor şi dacă se suprapun intre ele.* Prin urmare, Completul de judecată consideră că, Raportul efectuat de S.R.L. „Emma &Vera BSV" urmează a fi luat în considerație și admis ca proba legală, pertinentă și concludentă pentru judecarea cauzei.

Luând în considerație că, Completul de judecată a stabilit hotarele fixe terenului cu numărul cadastral *****, suprafața 0,06 ha, amplasat în *****, care aparține cu dreptul de proprietate lui Baran Vasile și Baran Georgeta, conform actului de stabilire a hotarelor fixe pe teren din 22 noiembrie 2021, întocmit de SRL "Emma & Vera BSV, urmează a fi admisă și pretenția privind obligarea lui Negru Valeriu și Negru Sofia de a elibera sectorul de teren cu suprafața 0,00031 ha din terenul cu numărul cadastral *****, suprafața 0,06 ha, amplasat în *****, care aparține cu dreptul de proprietate lui Baran Vasile și Baran Georgeta, identificat conform actului de stabilire a hotarelor fixe pe teren din 22 noiembrie 2021, întocmit de SRL "Emma & Vera BSV". Așa cum, la caz a fost constatat că această porțiune de teren aparține lui Baran Vasile și Baran Georgeta cu drept de proprietate, care urmează a fi respectat. Or, potrivit art.46 alin.(1) din Constituție, *dreptul la proprietate privată, precum şi creanţele asupra statului, sunt garantate.* Iar, în temeiul art.1 din Protocolul nr.1 adiţional CEDO, *orice persoană fizică sau juridică are dreptul la respectarea bunurilor sale. Nimeni nu poate fi lipsit de proprietatea sa decât pentru cauză de utilitate publică şi în condiţiile prevăzute de lege şi de principiile generale ale dreptului internaţional.*

Privitor la pretențiile apelanților Baran Vasile și Baran Georgeta privind obligarea pârâților de a demola construcţiile edificate pe terenul cu numărul cadastral 210104.120, suprafaţa de 0,0654 ha, cu 2 m de la linia de hotar, şi anume: saraiul din piatră de calcar, gardul de foi de ardezie; obligarea pârâţilor de a tăia şi înlătura 8 copaci fructiferi, care cresc pe terenul acestora, la o distanţă inadmisibilă de la linia de hotar a terenurilor, urmează a fi respinse ca neîntemeiate, din următoarele considerente.

Potrivit art.598 Cod civil, *orice construcţie, lucrare sau plantaţie se poate face de către proprietarul terenului numai cu respectarea unei distanţe minime de 60 de cm faţă de linia de hotar, dacă nu se prevede altfel prin lege sau regulamentul de urbanism, astfel încît să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin. Arborii, cu excepţia celor mai mici de doi metri, a plantaţiilor şi a gardurilor vii, trebuie sădiţi la distanţa stipulată de lege, de regulamentul de urbanism sau de obiceiul locului, dar care să nu fie mai mică de 2 metri de linia de hotar. În caz de nerespectare a distanţei prevăzute la alin.(1) şi (2), proprietarul vecin este îndreptăţit să ceară demolarea construcţiei sau scoaterea ori tăierea la înălţimea cuvenită a arborilor, plantaţiilor ori gardurilor pe cheltuiala proprietarului terenului pe care acestea sînt ridicate.*

La caz, apelanții Baran Vasile și Baran Georgeta, deși au invocat că intimații Negru Valeriu și Negru Sofia la sfârșitul anului 2018 au construit un sarai din piatră de calcar, cât și un gard de foi de ardezie, la momentul sau după construcția saraiului și gardului nu au obiectat asupra contrucțiilor date, ci abia la momentul depunerii prezentei acțiuni, au înaintat pretențiile, astfel urmează să le tolereze, or, potrivit art.599 alin.(1) Cod civil, *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.*

Ce ține de pretenția apelanților prind obligarea tăierii şi înlăturării celor 8 copaci fructiferi de către intimati, Completul de judecată reține că de către apelanți nu a fost probată înlălțimea copacilor fructiferi a cărei tăiere se solicită, distanța de linia de hotar, or art.598 alin.(2) Cod civil, *arborii, cu excepţia celor mai mici de doi metri, a plantaţiilor şi a gardurilor vii, trebuie sădiţi la distanţa stipulată de lege, de regulamentul de urbanism sau de obiceiul locului, dar care să nu fie mai mică de 2 metri de linia de hotar.* Mai mult, apelanții la momentul sau după sădirea arborilor nu au obiectat, ci abia la momentul depunerii prezentei acțiuni.

Ceea ce ține de cheltuielile de judecată.

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

Potrivit prevederilor art.94 alin.(1) Cod de procedură civilă, *instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cererea părţii care a avut cîştig de cauză cheltuielile de judecată. Dacă acţiunea reclamantului a fost admisă parţial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporţional părţii admise din pretenţii, iar pîrîtului – proporţional părţii respinse din pretenţiile reclamantului.*

Prin prisma normei enunțate, ținând cont de faptul că instanța de apel a ajuns la concluzia de a admite parțial acțiunea înaintată de Baran Vasile și Baran Georgeta, se instituie necesitatea de a compensa cu titlu de taxă de stat suma de 657 lei, adică proporțional părții admise din pretenții.

În conformitate art.96 alin.(1) şi (1^1) Cod de procedură civilă, *instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut să compenseze părţii care a avut câştig de cauză cheltuielile ei de asistenţă juridică, în măsura în care acestea au fost reale, necesare şi rezonabile. Cheltuielile menţionate la alin. (1) se compensează părţii care a avut câştig de cauză dacă aceasta a fost reprezentată în judecată de un avocat.*

La caz, Baran Vasile și Baran Georgeta în cadrul procesului judiciar au beneficiat de asistență juridică, pentru serviciile avocatului au achitat în total suma de 8000 lei, conform ordinului de plată nr.125071 din 03 decembrie 2021 și ordinului de plată nr.125072 din 05 decembrie 2021 (f.d.24, 128, vol. I) pentru serviciile avocatului Șcheau Igor.

Potrivit art.1 alin.(1) statutului nr.0 din 29.01.2011 cu privire la Statutul profesiei de avocat, *profesia de avocat este liberă şi independentă, cu organizare, funcţionare şi conducere autonomă, stabilite în condiţiile Legii cu privire la avocatură nr.1260-XV din 19.07.2002, republicată în Monitorul Oficial al Republicii Moldova nr.159/582 din 04.09.2010, denumită în continuare Lege, şi ale prezentului Statut.*

Potrivit art.64 alin.(1) a statutului menționat, *munca avocatului este remunerată din contul onorariilor primite de la persoanele fizice şi juridice.* Alin.(2) al aceluiași articol stabilește că, *mărimea onorariului se stabileşte prin acordul părţilor şi nu poate fi schimbată de autorităţile publice sau de instanţa de judecată. La stabilirea onorariului, părţile pot ţine cont de recomandările organelor de conducere ale profesiei privind cuantumul onorariilor percepute în diverse categorii de cauze.*

Alin.(8) al art.64 statutul nr.0 din 29.01.2011 prevede că, *onorariile pot fi stabilite astfel: a) onorarii orare; b) onorarii fixe (forfetare); c) onorarii de succes; d) onorarii formate din combinarea criteriilor de la lit. a), b) şi c).*

Sub aspectul prevederile art.96 alin.(1) Cod de procedură civilă, instanța de apel relevă importanța noțiunilor de real, necesar şi rezonabil, de altfel Completul de judecată la interpretarea acestora de la caz la caz, acordarea unei abordări referitor la realitate, necesitate şi rezonabilitatea compensării cheltuielilor de asistență juridică, apreciere îi acordă instanța în fața căreia s-a examinat litigiu. Or, în cazurile de soluționare a cererilor de restituire a cheltuielilor pentru asistență juridică acordată, instanţele vor reţine inclusiv pornind de la practica CtEDO că cheltuielile pentru asistenţa juridică trebuie să fie necesare, realmente angajate şi rezonabile ca mărime.

De asemenea, în jurisprudența constantă a Curții Europene a Drepturilor Omului (cauza Costin versus România, hotărârea din 26 mai 2005; cauza Străin și alții versus România, hotărârea din 21 iulie 2005; cauza Petre versus România, hotărârea din 27 iulie 2006, etc.) sa statuat că partea care a câștigat procesul nu va putea obține rambursarea unor cheltuieli decât în măsura în care se constată realitatea, necesitatea și caracterul lor rezonabil.

În această ordine de idei, Completul de judecată reține că pentru a face dovada cheltuielilor suportate, este necesară prezentarea de către partea care pretinde compensarea cheltuielilor, a următoarelor documente: dovada achitării onorariilor avocaților (copii de pe dispozițiile de plată prin virament sau bonurile de plată); copia de pe facturile de strictă evidență, emisă pentru clienți-persoane juridice și în alte cazuri stabilite de legislație; listă detaliată a actelor/acțiunilor efectuate de avocat și a timpului aferent acestora (cu tariful și orarul).

Astfel, normele de drept procesual civil naţional, cât şi unei jurisprudenţe constante degajate de Curtea Europeană a Drepturilor Omului, o despăgubire a cheltuielilor de judecată pentru asistenţă juridică poate fi acordată doar în cazul când acestea sunt necesare, reale şi rezonabile.

Ținând cont de prevederile enunțate supra, raportate la cerința de a încasa cheltuieli pentru asistență juridică în cuantum de 8000 lei, instanța de apel reține că regulile enunțate permit avocatului să stabilească mărimea onorariului în acord cu partea cu care încheie contractual, însă aceasta se compensează în măsura în care cheltuielile de asistență juridică au fost reale, necesare şi rezonabile.

În acest context, fiind reținut că cheltuielile pentru asistență juridică în mărime de 8000 lei pretinse a fi încasate, în viziunea instanței de apel, se prezintă a fi exagerate în raport cu complexitatea cauzei judecate și faptul că nu a fost probat caracterul real și necesar al acestora, or potrivit practicii constante a CEDO, „un reclamant nu poate obține rambursarea cheltuielilor

sale de judecata decât în măsura în care li s-a stabilit realitatea, necesitatea şi caracterul rezonabil" (Nilsen et Johnsen v. Norvège [GC], nr.23118/93, § 62, CEDH 1999-VIII; Iatridis v. Grèce (satisfacţia echitabilă) [GC], nr. 31107/96, § 55, CEDH 2000-XI; Amihalachioaie v. Moldova, nr. 60115/00, § 47, ECHR 2004).

Relevant este că, prin prisma practicii CEDO, pentru dovada cheltuielilor suportate se evidențiază necesitatea prezentării de către partea care pretinde compensarea cheltuielilor a următoarelor documente: dovada achitării onorariilor avocaților; copia de pe facturile de strictă evidență, emisă pentru clienți-persoane juridice şi în alte cazuri stabilite de legislație; listă detaliată a actelor/acțiunilor efectuate de avocat şi orarul timpului aferent acestora (cu tariful și orarul).

În pofida faptului că mărime onorariului a fost stabilită prin acordul părților, respectivele cheltuieli trebuie acordate numai în măsura în care apar justificate în raport cu soluția pronunțată, de obiectul şi complexitatea cauzei.

În lumina celor expuse, Completul de judecată consideră echitabilă compensarea sumei în mărime de 4 000 (patru mii) lei cu titlu de cheltuieli de asistență juridică, în raport cu rezonabilitatea acestora, proporţional părţii admise din pretenţii.

Totodată, urmează a fi încasate de la Negru Valeriu și Negru Sofia în beneficiul lui Baran Vasile și Baran Georgeta: 1 000 (una mie) lei pentru serviciile executorului judecătoresc, proporţional părţii admise din pretenţii; 2 400 (două mii patru sute) lei pentru cheltuieli de transport, în măsura necesității și proporţional părţii admise din pretenţii. Referitor la cheltuielile de transport, Completul consideră că urmează a fi încasate câte 600 lei pentru 5 ședințe de judecată în prima instanța și 3 ședințe de judecată în instanța de apel, în total 4 800 lei, însă dat fiind faptul că apelul a fost admis parțial, cheltuielile de transport se încasează în măsura necesității și proporţional părţii admise din pretenţii, în mărime de 2 400 lei.

Astfel, analizând materialele cauzei (din conținutul actelor anexate în calitate de probe), Completul de judecată ajunge la concluzia de a încasa din contul intimaților Negru Valeriu și Negru Sofia în beneficiul lui Baran Vasile și Baran Georgeta: 657 (șase sute cincizeci și șapte) lei cu titlu de taxa de stat, proporţional părţii admise din pretenţii; 4 000 (patru mii) lei pentru asistența juridică acordată în cadrul prezentei cauze, proporţional părţii admise din pretenţii; 1 000 (una mie) lei pentru serviciile executorului judecătoresc, proporţional părţii admise din pretenţii; 2 400 (două mii patru sute) lei pentru cheltuieli de transport, în măsura necesității și proporţional părţii admise din pretenţii.

Generalizând constatările enunțate supra, Completul de judecată consideră parțial întemeiate argumentele din apelul înaintat de avocatul Șcheau Igor, în interesele lui Baran Vasile și Baran Georgeta, în sensul lipsei de temeinicie a hotărârii judecătorești.

Luând în considerare aprecierea eronate a probelor administrate la materialele cauzei și expunerea de către instanța de fond în hotărâre a unor concluzii contrare circumstanțelor cauzei, Completul de judecată ajunge la concluzia admiterii parțiale a apelului declarat de avocatul Șcheau Igor, în interesele lui Baran Vasile și Baran Georgeta, casează total hotărârea primei instanțe, cu pronunțarea unei noi hotărâri.

Conducându-se de prevederile art.385 alin.(1) lit.c), art.389-390 Cod de procedură civilă, Completul de judecată,-

D E C I D E :

Se admite parțial apelul declarat de către avocatul Șcheau Igor, în interesele lui Baran Vasile și Baran Georgeta.

Se casează integral hotărârea Judecătoriei Cahul, sediul Central, din 15 decembrie 2023, pronunțată în cauza civilă la acțiunea înaintată de Baran Vasile și Baran Georgeta împotriva lui Negru Valeriu și Negru Sofia, intervenient accesoriu Consiliul raional Cantemir, Primăria raionului Cantemir, IP Agenția Servicii Publice Departamentul Cadastru, cu privire la stabilirea hotarelor fixe ale terenului, revendicarea porțiunii de teren din posesiunea străină ilegală, demolarea construcțiilor și înlăturarea încălcărilor dreptului de vecinătate, încasarea cheltuielilor de judecată, și se emite o nouă hotărâre după cum urmează.

Se admite parțial acțiunea înaintată de Baran Vasile și Baran Georgeta.

Se stabilesc hotarele fixe ale terenului cu numărul cadastral *****, suprafața 0,06 ha, amplasat în *****, care aparține cu dreptul de proprietate lui Baran Vasile și Baran Georgeta, conform actului de stabilire a hotarelor fixe pe teren din 22 noiembrie 2021, întocmit de SRL "Emma & Vera BSV", potrivit căruia au fost stabilite 7 laturi a terenului, determinate cu punctele de cotitura: 1 – 186.094,14 x 126.380,91; 2 – 186.099,19 x 126.377,38; 3 – 186.088,19 x 126.360,62; 4 – 186.084,61 x 126.355,18; 5 – 186.082,90 x 126.352,66; 6 – 186.066,05 x 126.364,11; 7 – 186.082,73 x 126.388,75.

Se obligă Negru Valeriu și Negru Sofia de a elibera sectorul de teren cu suprafața 0,00031 ha din terenul cu numărul cadastral *****, suprafața 0,06 ha, amplasat în *****, care aparține cu dreptul de proprietate lui Baran Vasile și Baran Georgeta, identificat conform actului de stabilire a hotarelor fixe pe teren din 22 noiembrie 2021, întocmit de SRL "Emma & Vera BSV".

Se resping ca neîntemeiate pretențiile înaintate de Baran Vasile și Baran Georgeta privind obligarea pârâților de a demola construcţiile edificate pe terenul cu numărul cadastral 210104.120, suprafaţa de 0,0654 ha, cu 2 m de la linia de hotar, şi anume: saraiul din piatră de calcar, gardul de foi de ardezie; obligarea pârâţilor de a tăia şi înlătura 8 copaci fructiferi, care cresc pe terenul acestora, la o distanţă inadmisibilă de la linia de hotar a terenurilor.

Se admite parțial pretenția înaintată de Baran Vasile și Baran Georgeta privind încasarea cheltuielilor de judecată.

Se încasează de la Negru Valeriu şi Negru Sofia în beneficiul lui Baran Vasile și Baran Georgeta: 657 (șase sute cincizeci și șapte) lei cu titlu de taxa de stat, proporţional părţii admise din pretenţii; 4 000 (patru mii) lei pentru asistența juridică acordată în cadrul prezentei cauze, proporţional părţii admise din pretenţii; 1 000 (una mie) lei pentru serviciile executorului judecătoresc, proporţional părţii admise din pretenţii; 2 400 (două mii patru sute) lei pentru cheltuieli de transport, în măsura necesității și proporţional părţii admise din pretenţii.

În rest pretenția privind încasarea cheltuielilor de judecată se respinge ca neîntemeiată.

Decizia este executorie, dar poate fi contestată cu recurs la Curtea Supremă de Justiție în termen de 2 luni de la data comunicării deciziei integrale.

Preşedintele şedinţei, judecătorul: **Vitalie Movilă**

Judecătorii: **Serghei Pilipenco**

Evgheni Bancov