Prima instanță: Judecătoria Orhei, sediul Contral (judecător: Romanaș A.)
dosarul nr.2a-1422/2024

CURTEA DE APEL NORD
Colegiul Civil și de contencios administrativ

DECIZIE

07 august 2025 mun. Bălți
Instanța compusă din:
Președintele ședinței Grosu Stanislav
Judecătorii: Țihonschi Alina și Holban Radu
Grefier: Inna Oineagra

examinând în ședință publică, apelul declarat de Isac Emilia împotriva hotărârii Judecătoriei Orhei, sediul Central din 8 august 2023,

pronunțată în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Isac Emilia împotriva lui Savin Leonid, Primăria sat. Selișteintervenient accesoriu IP „Agenția Servicii Publice", Serviciul Cadastral Teritorial Orhei cu privire la înlăturarea obstacolelor la folosirea terenului proprietate privată,-

a c o n s t a t a t :

Pretențiile reclamantului:

La data de 10 ianuarie 2019, reclamanta Isac Emilia a depus cerere de chemare în judecată împotriva lui Savin Leonid, Primăria ***** intervenient accesoriu Agenția Servicii Publice cu privire la înlăturarea obstacolelor la folosirea terenului proprietate privată.

În motivarea acțiunii a indicat că, potrivit titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren, deține în proprietate privată, teren pentru construcții cu numărul cadastral *****și cu suprafața de 0,2171 ha, situat în *****.

În luna aprilie 2018, vecinul Savin Leonid a început construcția unui gard din piatră depășind hotarele terenului său, proprietate privată cu 0,80 m.

La data de 26 mai 2016, a trimis și o notificare pârâtului în vederea înlăturării obstacolelor create de către acesta pentru a-i exercita dreptul de proprietate, însă nu a primit nici un răspuns.

La data de 21 aprilie 2017, a depus la Judecătoria Orhei, cerere de chemare în judecată împotriva lui Savin Leonid privind înlăturarea obstacolelor întru exercitarea dreptului de proprietate asupra unei porțiuni de teren pe lângă casă.

A menționat că prin încheierea Judecătoriei Orhei din 14 septembrie 2018, s-a dispus obligarea Agenției Servicii Publice, Serviciul Cadastral Teritorial Orhei, să efectueze ieșirea la fața locului întru stabilirea hotarelor la loturile de teren cu numărul cadastral *****cu suprafața de 0,2171 ha, amplasat în ***** și codul cadastral *****cu suprafața de 0,2669 ha.

Potrivit avizului din 22 februarie 2018 cu privire la respingerea executării serviciului solicitat, Serviciul Cadastral Teritorial Orhei a refuzat actualizarea planului cadastral în

legătură că specialistul pentru reglementarea regimului funciar al Primăriei Selişte nu a stabilit punctele de cotitură a hotarului bunului imobil cu nr. cadastral *****.

În mod repetat, instanța de judecată a emis încheierea din 24 mai 2018 și a obligat Serviciul Cadastral Orhei și inginerul cadastral al primăriei Selişte să efectueze ieșirea la fața locului.

La data de 02 aprilie 2018, Primăria Selişte a format o comisie de constatare formată din AST ”Centru” inspector principal, IP Orhei șef al sectorului nr. 2 Primarul com. Selişte, în prezența martorilor *****, Isac Emilia, ***** și a întocmit un act de constatare prin care s-a decis stoparea lucrărilor de construcție de către Savin Leonid până la elucidarea cazului în instanța de judecată și executarea lucrărilor prin intermediul persoanelor fizice sau juridice atestate sau licențiate.

La data de 04 mai 2018, Godoroja Andrei, specialist funciar din cadrul Primăriei Selişte a efectuat măsurările pe teren conform planului sectorului repartizat cu numărul cadastral *****deținut cu drept de proprietate privată în baza deciziei nr. 4/2.1 din 20 februarie 1992 și a stabilit hotarele terenului în natură.

A fost stabilit că Savin Leonid, proprietarul terenului cu numărul cadastral *****cu suprafața de 0,2669 ha a început o construcție capitală și depășește hotarele terenului său cu suprafața de 0,80 metri. Mai indică că pârâtul Savin Leonid deține în posesie nelegitimă o suprafață de teren 0,80 metri din proprietatea sa privată de teren pe lângă casă.

Astfel, Savin Leonid nu a respectat prevederile art. 389 Cod civil și nici distanța de linia de hotar stipulată în lege, dar a ocupat samavolnic suprafața de 0,80 metri de teren pe care îl deține în proprietate privată.

Reclamanta a solicitat obligarea pârâtului Savin Leonid să demoleze porțiunea de construcție construită pe terenul cu nr. cadastral *****ce depășește hotarele terenului cu suprafața de 0,80 metri; obligarea pârâtului Savin Leonid să respecte distanța de linia de hotar de 2 metri în cazul construcțiilor sau a sădirii de arbori; obligarea primăriei Selişte să stabilească în natură hotarele terenurilor vecinătate cu Savin Leonid; obligarea Serviciului cadastral teritorial Orhei să efectueze măsurările de actualizare a planului geometric cu nr. cadastral ***** și încasarea cheltuielilor de judecată ce vor fi suportate pe parcursul examinării cauzei civile în instanța de judecată.

Poziţia instanţei de fond:

Prin hotărârea Judecătoriei Orhei, sediul Central din 08 august 2023 s-a respins ca fiind neîntemeiată cererea de chemare în judecată înaintată de către Isac Emilia împotriva lui Savin Leonid, Primăria sat. Selişte intervenient accesoriu Agenția Servicii Publice Serviciul Cadastral Teritorial Orhei cu privire la înlăturarea obstacolelor la folosirea terenului proprietate privată.

Solicitarea apelantului:

Nefiind de acord cu soluția instanței de fond, la data de 10 august 2023 și 07 septembrie 2023 (conform plicului anexat) , Isac Emilia prin intermediul avocaților Plămădeală Tamara și Spînu Oleg, a declarat apel împotriva hotărârii primei instanţe.

Potrivit 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.

La caz, s-a stabilit cu certitudine că, dispozitivul hotărârii contestate cu apel a fost emis la data de 08.08.2023, iar cererile de apel nemotivate, au fost depuse la 10.08.2023 și 07.09.2023, prin urmare în termenul prevăzut de lege.

Argumentele părţilor:

În motivarea apelului depus de către Isac Emilia, aceasta a menționat că instanța a apreciat eronat și subiectiv materialele prezentate la dosar, or instanța nu a luat în considerare faptul că deși prin încheierea instanței, autoritatea publică locală a fost obligată să stabilească hotarele fixe a terenului reclamantei Isac Emilia, care până la momentul actual primăria Seliște nu a executat încheierea, și nu a stabilit legitim în natură hotarul terenului.

Relevă că instanța nu a luat în considerare faptul că prin procesul-verbal din 27.02.2023 semnat de comisia funciară al Consiliului corn. Seliște, care deplasându-se la fața locului a constatat că Savin Leonid a început construcția unei fundații din beton armat, cu grosimea de 0,3 m, pentru construcția unui gard din piatră cu grosimea de 0,2 m, dintre sectoarele de teren cu nr. cadastral *****- proprietar Savin Leonid, și *****-proprietar Isac Emilia.

Conform măsurărilor efectuate cu utilajul GPS a fundației existente sa constatat că muchia fundației din partea sectorului de teren cu nr. cadastral *****, față de punctul de cotitură nr.13, înregistrat în registrul bunurilor imobile conform Contractului de vânzare /cumpărare nr.5234 din 17.07.2007 este deplasat cu 0,37 m. înspre sectorul de teren cu nr. cadastral *****, proprietar Isac Emilia, iar punctul de cotitură cu nr. 14, înregistrat în registrul bunurilor imobile față de muchia fundației existente la o distanță de 0,51 m pe sectorul de teren cu nr. cadastral *****-proprietar Isac Emilia.

Însă-și autoritatea publică locală a constat că există depășire de teren, dar eronat a făcut trimitere la norma juridică prin care se permite depășire cu 0,40 m, deși prin modificarea legii ulterior norma de depășire este de 10%, dar instanța a concis că „din planșele fotografice anexate și cercetate în cadrul examinării cauzei, precum și deplasarea instanței la fața locului, nu demonstrează faptul că pârâtul atentează la dreptul de proprietate a reclamantei Isac Emilia”.

La caz, relevă că depășirea hotarului terenului este un abuz și un obstacol, astfel constată că contrar celor invocate de instanța de fond, în acțiunile imputate pârâtului de către reclamantă au fost stabilite acțiuni de către organele competente din care rezultă că acesta abuzează de anumite drepturi.

Observă că din materialele dosarului și respectiv din hotărârea instanței, nu numai că nu s-a pronunțat referitor la anexarea sau respingere a expertizei, dar nici nu a luat în considerare această probă la adoptarea hotărârii.

De altfel, reține că potrivit raportului de expertiză nr.97 din 16.05.2023, expertul a constatat că: 1. Hotarele terenului cu nr.cadastral *****au fost depășite din cauză că

fundația gardului construit pe terenul cu nr. cadastral *****- este deplasată spre sectorul de teren cu nr. cadastral *****cu 5,4 m2. 2. Titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren stabilește hotarele terenului în natură. Datele planimetrice (măsurările) indicate în actul de stabilire a hotarului terenului *****din 20.02.2022, din actul de constatare pe teren din 11.10.2022, Planul-geometric din 11.10.2022, actul de restabilire a hotarului în teren din 03.03.2023 efectuat la solicitarea proprietarului terenului *****0, Savin Leonid nu corespund cu datele înregistrării primare masive, respectiv au fost efectuate cu abateri.

Concluziile expertului menționate, demonstrează că există depășire de hotar din partea pârâtului, însă instanța de fond respinge acțiunea civilă, care nici nu a dat o apreciere acestei probe.

Actul emis de către Inspectoratul în construcție cu ieșire la fața locului a stopat lucrările de construcție pe motiv că depășește hotarul, și de fapt că ridicarea acestui zid, nu este o construcție de gard dar este o construcție de încăpere. La fel este o probă care nu a fost luată în considerare la adoptarea hotărârii.

La data de 21.03.2024, prin intermediul Direcției de Evidență și Documentare Procesuală a Curții de Apel Chișinău, avocatul Grosu Oleg în interesele intimatului Savin Leonid a depus referință în dezacordul cu cererea de apel înaintată de către Isac Emilia, prin care a pledat pentru respingerea cererii de apel și menținerea hotărârii Judecătoriei Orhei, sediul Central din 8 august 2023.

Contrar argumentelor apelantei, intimatul Grosu Oleg a susținut că comisia funciară din cadrul Consiliului comunei Selișteu r-nul Orhei, la data de 27 februarie 2023, folosind utilajul GPS, a efectuat măsurări de stabilirea/transpunerea punctelor a hotarelor dintre Isac Emilia și Savin Leonid și a fundației existente, iar în urma acestor măsurări tehnice, nu au fost depistate erori care ar justifica pretențiile invocate de apelantă.

Relevă că anterior, autoritatea publică locală a făcut de câteva ori măsurări, întocmind multiple acte însă, Isac Emilia invocând diferite pretexte, refuza de fiecare dată să le semneze, ceea ce în condițiile legii ducea la invaliditatea acestor măsurări. Printre acestea sunt:

- actul din 15.04.2016, de stabilire a hotarelor în natură între terenul nr. cadastral ***** și terenul nr. cadastral *****, întocmit la fața locului de inginerul cadastral al Primăriei comunei Selișteu, Godoroja Andrei; La măsurarea hotarelor terenurilor demarcate în natură a fost utilizat planul cadastral al lui Savin Leonid teren nr. cadastral ***** și planul cadastral al Isac Emilia teren nr. cadastral *****. În acte este indicat că hotarele stabilite coincid cu cele în natură, adică hotarul între aceste două loturi este peretele exterior al șurei construite ilicit de Isac Emilia;
- actul din 16.01.2018, întocmit de Primăria comuna Selișteu, de stabilire a hotarelor

terenului nr. cadastral *****, amplasat în *****, ce aparține lui Savin Leonid, întocmit la fața locului cu schema de stabilire a hotarelor terenului menționat, unde este elocvent stabilit că terenul lui Savin Leonid se întinde până la construcția ilegală a Isac Emilia,

- actul din 20.02.2020 de stabilire a hotarelor terenului nr. ***** ce aparține Emiliei Isac, întocmit la fața locului cu GPS de către Unitatea Administrativ Teritorială r. Orhei, Primăria Comunei Seliște, în baza încheierii Judecătoriei Orhei nr. 2-35/2019 din 18 septembrie 2019, emisă la demersul Isac Emilia, care a statuat că pe segmentul de hotar 16- 23 (pentru terenul nr. *****) și respectiv segmentul de hotar 13-20 (pentru terenul nr. *****) este unul și același și constituie gardul făcut din plasă metalică și arbuști, iar segmentul de hotar 23-2 (pentru terenul nr. *****) și respectiv segmentul de hotar 12-13 (pentru terenul nr. *****) este unul și același, și constituie temelia unui gard;
- Actul de constatare pe teren din 11 octombrie 2022, potrivit căruia s-a constatat că terenul reclamantei înregistrat în registru conform Titlului elaborat în cadrul înregistrării primare masive este cu suprafața de 0,2171 ha dar după posesie de fapt este de 0,2138 ha.

Așadar, menționează că autoritatea publică locală a executat permanent toate încheierile instanței de judecată, ceea ce nu poate invoca în favoarea Emiliei Isac, care până la momentul actual nu a semnat nici un act de stabilire în natură a hotarului dintre terenul său cu cel învecinat (proprietate a lui Savin Leonid), întocmit de Primăria Seliște. Prin lege, nu părțile, dar APL stabilește hotarul dintre vecini, în baza titlurilor emise de APL. Astfel, anume Isac Emilia nu a executat încheierea și nu a semnat actele de stabilire în natură a hotarului terenului, fapt ce denotă rea-credința din partea ultimei.

Bănuiește că intenționat, multiplii avocați ai apelantei, au schimbat numărul cadastral și numele lui Savin Leonid cu cel al Emiliei Isac în textul cererii de apel.

Relevă că comisia funciară a Primăriei Seliște a constatat că, pârâtul Savin Leonid la construcția fundației, pe care urmează să construiască un gard, nu a depășit limita admisibilă prevăzută la pct. 35 din Ordinul nr. 70 din 04 august 2017 privind aprobarea Instrucțiunii cu privire la modul de executare a lucrărilor cadastrale la nivel de teren al Agenției Relații Funciare și Cadastru, care sunt precizate și specificate în tabelul 1. Or, conform acestui tabel cu privire la precizia măsurărilor terestre la determinarea sau restabilirea/transpunerea detaliilor planimetrice, terenurile din intravilanul localităților rurale, în cazul lucrărilor masive, admite eroarea medie pătratică - 0,40 m, iar la caz se constată că hotarul dintre părțile litigante nu depășește limita admisibilă, acesta fiind de 0,37 m (norma admisibilă fiind 0,4m) în adâncul terenului și doar pe o mică porțiune de teren.

Pentru a respecta principiul echității, menționează că pe cealaltă porțiune a gardului este o deviere de 0,51 m în adâncul terenului lui Savin Leonid, adică în folosul lui Isac Emilia, pe care Savin Leonid nu o revendică și la care nu are pretenții, Isac Emilia fiind

în drept de a utiliza sau refuza de la folosirea acestei porțiuni de teren, dreptul îi aparține.

Explică faptul că dacă există deviere care se încadrează în normele admisibile statuate de legiuitor, acestea nu se consideră depășire și cu atât mai mult abuz, ori, chiar în Titlurile deținătorilor de teren și în planurile geometrice, este expres indicat că hotarele sunt generale, adică au fost măsurate masiv și nu au fost măsurate cu utilajul GPS, cu alte cuvinte nu sunt hotare fixe. Anume din motivul dat pot exista devieri admisibile care nu se consideră depășiri dacă se încadrează în rigorile pct. 35 din Ordinul ARFC nr. 70 din 04 august 2017 privind aprobarea Instrucțiunii cu privire la modul de executare a lucrărilor cadastrale la nivel de teren.

Consideră că raportul expertiză cu nr. 97 din 16.05.2023 cu certitudine nu infirmă și nu confirmă nimic. Sunt doar niște păreri care nu au valoare nici juridică nici faptică, ori nu denotă o abordare multiaspectuală și întemeiată juridic a constatărilor din acesta. Opinia unui oarecare expert, care nu indică legea pe care s-a bazat când a dedus concluzii și care anume rigoare a legii a fost încălcată, nu o consideră ca veridică și pe departe nu o consideră expertiză, decât poate „o judecată de valoare". Specialiștii în domeniu sunt lucrătorii cadastrali atât ai Primăriei cât și ai Oficiului Cadastral Teritorial, care au efectuat multiple măsurări cu ieșiri la fața locului cu tehnică specializată pe parcursul anilor 2016- 2023, care sunt juste, reale și adevărate.

Apelanta Isac Emilia, cunoscând cu certitudine că nici un expert nu va face, prin sfidarea legii, expertiză judiciară ilegală prin care îi va satisface pofta ilicită a apelantei – „concluzionând ilegal că Savin Leonid a încălcat legea când a construit gardul", a refuzat să facă expertiza judiciară dispusă de instanța de judecată prin încheierea din anul 2019, emisă anume la demersul Isac Emilia, dar a recurs la serviciile de buzunar ale unui pseudo expert, care a scris o opinie pentru a justifica măcar cu ceva dezmățul inițiat de Isac Emilia față de vecin Savin Leonid. După părerea intimatului, așa numitul expert a procedat la păreri nefondate, invocând o poziție nedemnă de un specialist în domeniu, în înscrisul nr. 97 din 16.05.2023. Pune la dubiu competența specialistului ce a întocmit raportul de expertiză menționat.

Menționează că nu corespund adevărului nici afirmațiile false ale apelantei aruncate la repezeală în cererea de apel precum că: „Actul emis de către Inspectoratul în construcție cu ieșire la fața locului a stopat lucrările de construcție pe motiv că depășește hotarul, și de fapt că ridicarea acestui zid, nu este o construcție de gard dar este o construcție de încăpere. La fel, este o probă care nu a fost luată în considerare la adoptarea hotărârii." Or, instanța a examinat toate probele din dosar și a concluzionat în hotărâre, în rânduri repetate, că Savin Leonid a început construcția unui gard între vecini în anul 2018.

La acest capitol, a menționat că Savin Leonid, a procurat lotul de teren cu suprafața de 0,2669 ha cu nr. cadastral *****0, casa de locuit cu s. 102,7 m2 cu nr. cadastral

*****0.01 și mai multe bunuri imobile, construcții accesorii, cu nr. cadastrale *****0.02,03,04,05 și 06 (dosarul cadastral este anexat la dosar), la data de 17.07.2007, prin contractul de vânzare-cumpărare nr. 5334. La acest contract, a fost anexat Titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren cu codul cadastral *****din 20.11.2006, ce conține adiacenții sectorului repartizat indicați pe planul cadastral unde este arătată lungimea și amplasarea terenului, cu hotarul între lotul de teren al lui Savin Leonid nr. cadastral ***** și cel învecinat ce aparține Isac Emilia cu nr. cadastral *****.

Necesitatea gardului era iminentă, în scop de stopare a bătăii de joc și a nelegiuirilor comise zilnic de vecina Isac Emilia, prin atentate la sănătatea și demnitatea lui Savin Leonid, or aprinde zilnic la 6 dimineața fizicul din grajd și sufocă toată mahalaua, în deosebi pe vecin, care nu poate deschide fereastra din cauza fumului dens și sufocant. Totodată, era deja necesar de a izola nepoții lui Savin Leonid, cu vârsta între 5-12 ani, de cuvintele necenzurate rostite permanent de Isac Emilia față de nepoți.

Izolarea familiei lui Savin Leonid de orice contact vizual cu Isac Emilia, prin construcția gardului de piatră, era necesar și pentru a izola fundația șurei (sarai) construite ilicit și neautorizat de Isac Emilia or, anume Isac Emilia zilnic necenzurat striga la Savin Leonid că găinile acestuia ciupesc fundația șurei (sarai) sale (al Isac Emilia), și îi „rîschesc” saraiul.

„Saraiul” reprezintă o construcție ilegală și neautorizată, până în prezent neînregistrată în Registrul Bunurilor Imobile ca construcție, a fost construit direct pe hotarul dintre loturi, ceea ce este ilicit.

Fiind deja la limită, de toate amânările nesfârșite neargumentate ale ședințelor de judecată fără nici un temei legal timp de 8 ani, concertate de Isac Emilia și reprezentanții săi, Savin Leonid, deși nu este el reclamant, dar pentru a pune capăt acestui dezmăț, a solicitat ASP să fie restabilite hotarele în teren, care-i aparține.

Astfel încât la data de 03.03.2023, de către Serviciul Cadastral Teritorial Orhei a fost întocmit actul de restabilire a hotarelor în teren nr. 641/23/6068, potrivit căruia, au fost restabilite 5 puncte de cotitură (de la 7 la 11) coordonatele punctelor de cotitură au fost preluate din cadrul înregistrării primare masive.

Pe segmentul de hotar de la 7 la 8 este construit un fundament pentru gard care nu coincide cu hotarul înregistrat în cadrul înregistrării primare masive.

Pe segmentul de hotar de la 8 la 11 este construit un gard din plasă din metal care coincide cu hotarul înregistrat în cadrul înregistrării primare masive, însă devierile constatate sunt nesemnificative și se încadrează în marja de eroare permisă de legislația în vigoare referitor la măsurarea hotarelor, deoarece hotarele sunt generale și au fost înregistrate masiv. Astfel potrivit pct.35 al ordinului Nr. 70 din 04-08-2017 al agenției relații funciare și cadastru „privind aprobarea Instrucțiunii cu privire la modul de

executare a lucrărilor cadastrale la nivel de teren", precizia măsurătorilor terestre la determinarea sau restabilirea/transpunerea detaliilor planimetrice este specificată în tabelul 1.

Reține că Savin Leonid nu efectuează nici o construcție care ar fi posibil de dat în exploatare, el doar instalează demarcator al hotarului terenului sau proprietate privată de hotarele terenurilor învecinate, prin hotar stabil de demarcare, fiind doar un simplu gard care pe lângă toate, este construit pe teren proprietatea sa și nu afectează terenul vecinei, care va fi ridicat la nivel de până la 1,7-1,8 metri și care nu va crește.

Relevă că conviețuirea în vecinătate de reclamantă în lipsa unui gard care să o izoleze de societate, este insuportabilă datorită comportamentului inadecvat al acesteia, care atentează la sănătatea familiei lui Savin Leonid, permanent fiind calomniați, înjosiți, înjurați, inclusiv în prezența și în adresa copiilor minori, nepoților lui Savin Leonid.

La data de 28.03.2024, Primăria sat. Selișteа depus referință prin intermediul Direcției de Evidență și Documentare Procesuală a Curții de Apel Nord, invocând dezacordul cu cererea de apel declarată de Isac Emilia.

În susținerea poziției menționate, intimatul Primăria sat. Selișteа reținut că Comisia funciară din cadrul Consiliului comunei Selișteа, r-nul Orhei, la data dc 27 februarie 2023. folosind utilajul GPS, a efectuat măsurările de stabilirea /transpunerea punctelor a hotarelor dintre Isac Emilia si Savin Leonid si a fundatei existente, in urna acestor măsurări tehnice, nu au fost depistate erori care ar justifica pretențiile invocate de apelant.

Anterior, autoritatea publică locală de mai multe ori a efectuat măsurări, întocmind actele necesare, însă Isac Emilia invocă diferite pretexte, refuzând să le semneze, or Primăria a executat permanent toate încheierile instanței de judecată, ceia ce nu a poate invoca în favoarea Emiliei Isac, care până la momentul actual nu a semnat nuci un act de stabilirea în natură a hotarelor dintre ea și Savin Leonid.

Susține că nu corespunde adevărului afirmația apelantei precum că conform măsurărilor efectuate cu utilajul GPS a fundației existente s-a constatat că muchia fundației din partea sectorului de teren nr. cadastral *****, față de punctul de cotitură 13, înregistrată în registrul bunurilor imobile este deplasat cu 0.37 m în spre sectorul de teren cu nr. cadastral ***** proprietar Isac Emilia, iar punctual de cotitură cu nr.14 față de muchia fundației existente la o distanță de 0.51 m pe sectorul de teren cu nr. cadastral ***** proprietar Isac Emilia. Bănuim că avocații apelantei intenționat au schimbat numărul cadastral și numele lui Savin Leonid cu cel a lui Isac Emilia.

Relevă că corect este cotitura nr.14 înregistrat în registrul bunurilor imobile față de muchia fundației existente la o distanță de 0.51 m pe sectorul de teren cu nr. ***** nu *****-proprietar Savin Leonid (nu este Isac Emilia.) cu alte cuvinte, în folosul lui Isac Emilia, Savin Leonid a cedat 0.51 m din terenul său.

Colegiul Civil apreciază argumentele Primăriei sat. Selișteca fiind identice cu cele ale intimatului Savin Leonid.

În cadrul ședințelor de judecată în ordine de apel, avocatul Plămădeală Tamara în interesele apelantei Isac Emilia a declarat în fața instanței de apel că susține cererea de apel din motivele invocate și solicită admiterea acesteia și casarea hotărârii Judecătoriei Orhei, sediul Central din 8 august 2023 cu emiterea unei hotărâri noi prin care cererea de chemare în judecată să fie admisă integral.

A explicat instanței de apel că gardul vechi era din plasă și arbori îndreptat puțin spre proprietatea lui Savin Leonid.

Construcția edificată de către Savin Leonid nu reprezintă un gard dar se califică ca un început de construcție fapt ce reiese din actul inspecției în construcție care menționează că este betonat și cu temelie. Pretenția Emiliei Isac este înlăturarea obstacolului prin demolarea construcției.

Hotarele fixe așa și nu au mai fost stabilite de primărie, nici de oficiul cadastral, s-au stabilit doar hotarele generale, totuși este proprietarul care deține titlul de autentificare a deținătorului de teren, astfel consideră că ar fi trebuit să se stabilească hotarele fixe.

Relevă că ambii au solicitat de a se face măsurări. Au fost efectuate multe măsurări, însă nu s-au stabilit hotare fixe ci cele generale, respectiv Isac Emilia nu a fost de acord de a semna actul prin care s-a stabilite hotarele generale. Isac Emilia a dorit să fie stabilite hotarele fixe și în baza titlului de autentificare a deținătorului de teren.

Construcția lui Savin Leonid a fost demarată parțial pe terenul Emiliei Isac. Nu este împotriva construcției dacă ar fi construită pe teritoriul intimatului Savin Leonid.

Depășirea peste hotarul terenului Emiliei Isac reprezintă doar construcția lui Savin Leonid.

Consideră că măsurările efectuate de Primărie nu sunt corecte.

Isac Emilia și-a înregistrat dreptul de proprietatea în baza titlului în perioada înregistrării masive, însă Savin Leonid a procurat terenul ulterior prin contractul de vânzare-cumpărare. Cu proprietarul precedent nu a avut litigii, pretenția a apărut după ce a fost demarată construcția gardului, acumulându-se apă, momentul dat se observă în poze peretele fiind umed.

Există vreo 5 sau 6 acte de stabilire a hotarelor, însă până la urmă nu s-a efectuat corect, deoarece nu au fost stabilite hotarele fixe în baza titlului de autentificare a deținătorului de teren care este documentul principal ce atestă dreptul de proprietate. Au fost efectuate multe măsurări dar nu s-a ajuns la o concluzie definitivă prin care să-i fie stabilit în natură hotarele în conformitate cu prevederile legislației. Nu a renunțat la pretenția regăsită la cererea inițială prin care s-a solicitat obligarea Primăriei să stabilească hotarele fixe, or în acest sens s-a expus în instanța de fond asupra pretenției

menționate și o susține în continuare. Până la moment o soluție pe cauza dată nu este.

Susține că față de alți vecini pretenții nu sunt, însă la efectuarea măsurilor pe toate laturile vor fi invitați toți vecinii pentru a stabili unde este depășirea de teren.

Nu a fost semnat vreun act de stabilirea hotarelor, deoarece au fost efectuate măsurări stabilindu-se hotar general și nu fix, astfel actele nu corespund cu titlul deținătorului de teren. Apelanta solicită revendicarea terenului său conform titlului deținătorului de teren cu suprafața de 21,71 ha, prin stabilirea hotarelor în natură.

Relevă că potrivit expertizei efectuate se arată partea de teren la care sunt încălcări, și anume la hotarul dintre Savin Leonid și Isac Emilia nefiind o linie dreaptă dar se înclină în interiorul clădirii.

Distanța de la perete până la gardul în construcție în partea de jos este de 1 m 10cm iar în partea de sus de 0,65 cm.

A explicat instanței că în baza titlului deținătorului de teren se observă că hotarul este amplasat pe o linie dreaptă.

La moment, primăria a refuzat să înregistreze proprietatea din motiv că acum e litigiu, dar trebuia să fie înregistrarea când era perioada masivă. Aceasta a depus cerere dar nu înregistrarea nu are loc.

Isac Emilia a refuzat semnarea actelor pentru că erau hotare generale și nu fixe. Trebuie să fie expres indicat ca act de stabilire a hotarului fix în conformitate cu art.19. Dar cu ruleta nu se poate de fixat hotarul fix. Solicită stabilirea hotarului fix în baza titlului de autentificare a deținătorului de teren, acesta fiind actul de stabilire a hotarelor fixe dar nu planul geometric.

Apelanta Isac Emilia în cadrul ședințelor petrecut în instanța de apel în examinarea fondului cauzei a pledat pentru admiterea cererii de apel, solicitând admiterea acesteia și casarea hotărârii Judecătoriei Orhei, sediul Central din 8 august 2023 cu emiterea unei hotărâri noi prin care cererea de chemare în judecată să fie admisă integral.

A explicat suplimentar că gardul din beton se află și pe terenul său fiind la hotar. Dorește să existe un gard obișnuit cum era anterior dar nu ca un zid.

Reprezentantul intimatului Savin Leonid, avocatul Grosu Oleg a pledat pentru respingerea cererii de apel și menținerea hotărârii Judecătoriei Orhei, sediul Central din 8 august 2023.

În susținerea poziției menționate, Reprezentantul intimatului Savin Leonid, avocatul Grosu Oleg a explicat instanței de apel că expertiza judiciară de către instanță a fost numită 3 ani în urmă, dar nu a fost executată de Isac Emilia. Expertiza extrajudiciară prezentată de Isac Emilia a fost fără prezența intimaților, fără stabilirea unui expert, fără a avea posibilitatea de a adresa întrebări, a fost mai mult un act unilateral.

Conform planului cadastral la Savin Leonid, suprafața de teren înregistrată în registru

este de 0,2669 ha., de facto deține mai puțin, concret nu se cunoaște deoarece planul geometric la moment nu a fost efectuat după aceste acte.

Savin Leonid a procurat terenul și casa, casa deja era amplasată pe hotar și vecinul din vale ia cedat un metru și ceva, pentru ca să poată deservi construcția, acest fapt a avut loc prin discuții amiabile.

Conform legislației, hotarele fixe se stabilesc în cazul în care sunt aplicabile semnăturile ambilor proprietari adiacenți la stabilirea hotarelor generale, ca urmare se stabilește hotarele fixe, iar Isac Emilia a refuzat să semneze.

Consideră că expertiza întocmită nu este justă, aceasta reprezintă o expertiză unilaterală pe care a efectuat-o Isac Emilia.

În anul 2023, a fost efectuat actul de restabilire a hotarului pe teren, au fost efectuate măsurările lotului de teren al lui Savin Leonid. În natură acesta are 0,20669 cu 15 m.p. mai puțin decât în titlul deținătorului de teren.

În titlul deținătorului de teren este 0,20681, terenul este mai mic acum. Ordinul 70 permite devieri până la 10%, pentru că au fost făcute măsurări masive, respectiv chiar și în proces verbul este indicat devierea care este în limita legislației, nu este depășire.

Consideră că nu pote fi stabilite hotarele fixe pe linia de hotar din acești vecini dacă nu au fost stabilite hotarele fixe cu ceilalți vecini – adiacenți.

Actul de expertiză nu reprezintă stabilirea hotarelor fixe, pentru că trebuie să fie toți proprietarii terenurilor adiacente.

Măsurările au fost efectuate pentru a rezolva litigiul prin stabilirea unui hotar în natură acceptat de ambele părți, altfel nu putea fi stabilit hotarele fixe.

Măsurările au fost efectuate în 2023 de către oficiul cadastral cu GPS.

Există devieri în partea atât pe terenul lui Savin Leonid cât și a Emiliei Isac.

Planul cadastral din 2007 arată hotarul, ulterior actul Primăriei din 2011 arată faptul că Savin Leonid a cedat o porțiune de teren, care este actual și conform măsurărilor cu GPS nu s-au stabilit careva devieri.

La înregistrarea masivă, ca hotar servea peretele construcției, ulterior a cedat o porțiune de teren la cererea și în beneficiul Emiliei Isac pentru ca ultima să-și poată deservi construcția.

Reprezentantul intimatului Primăria sat. Selișe, în ședințele de examinare a fondului în instanța de apel a susținut pentru respingerea cererii de apel și menținerea hotărârii Judecătoriei Orhei, sediul Central din 8 august 2023.

Totodată, a explicat instanței că în cadrul procesului de judecată când era vorba de împăcare, partea opusă, împreună cu fostul avocat au răspuns că nu au nimic. La măsurarea terenului erau toți inclusiv și reprezentantul intimatului, iar soțul apelantei a mai cerut 10 cm, la care cu metrul de măsurat i-au cedat acea parte de teren și au pus

țărușul, cu speranța că se va încheia litigiul.

Intervenientul accesoriu IP „Agenția Servicii Publice”, Serviciul Cadastral Teritorial Orhei fiind citat legal, în cadrul ședințelor petrecute în ordine de apel, nu s-a prezentat. La data de 17.04.2025, prin intermediul Direcției de Evidență și Documentare Procesuală a Curții de Apel Nord, reprezentantul intervenientului accesoriu a solicitat examinarea cauzei în lipsa sa.

În conformitate cu dispozițiile art. 379 alin. (2) Cod procedură civilă, neprezentarea în şedinţa de judecată a apelantului sau a intimatului, a reprezentanţilor acestora, precum şi a unui alt participant la proces, citaţi legal despre locul, data şi ora şedinţei, nu împiedică judecarea apelului. În consecință, coroborând normele enunțate, Colegiul civil a considerat posibilă examinarea apelului în lipsa intervenientului accesoriu.

Aprecierea instanţei de apel:

Analizând argumentele apelului în raport cu materialele cauzei, colegiul civil consideră că apelul urmează a fi respins cu menținerea hotărârii instanței de fond din următoarele considerente.

Potrivit prevederilor art.385 lit.a) Cod de procedură civilă, instanţa de apel, după de judecă apelul, este în drept să respingă apelul şi să menţină hotărârea primei instanţe.

Prima instanţă a examinat cauza sub toate aspectele, cu respectarea normelor de drept material şi procedural, apreciind la justa valoare probele administrate în conformitate cu prevederile art. 130 Cod de procedură civilă, RM şi a pronunțat o hotărâre legală şi întemeiată.

În conformitate cu art. 239 Cod de procedură civilă, hotărârea judecătorească trebuie să fie legală şi întemeiată. Instanţa îşi întemeiază hotărârea numai pe circumstanţele constatate nemijlocit de instanţă şi pe probele cercetate în şedinţă de judecată.

Potrivit art. 373 Cod de procedură civilă, (1) 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.

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

În cadrul examinării cauzei, Colegiul Civil a constatat potrivit Titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren, reclamanta Isac Emilia este proprietara terenului cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,2171 ha, situat în *****, drept obținut în temeiul Deciziei consiliului local a sat. Selișteni nr. 4/2.1 din 20 februarie 1992 și trecut în

Registrul cadastral al deținătorilor de terenuri cu nr. 237 din 07 decembrie 2005 (Vol. I, f. d. 5).

Potrivit deciziei consiliului local a com. Selișteнr. 4/2.1 din 20 februarie 1992 și trecut în Registrul cadastral al deținătorilor de terenuri la nr. 234 din 07 decembrie 2005, Savin Leonid este proprietarul bunului cu nr. cadastral *****0, cu suprafața de 2669 ha, drept obținut în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 5334 din 17 iulie 2007, pe care sunt amplasate casa de locuit cu suprafața de 102,7 m2, și construcții accesorii (Vol. I, f.d. 36).

În luna aprilie a anului 2018, Savin Leonid a demarat construcția unui gard pe segmentul de hotar dintre terenul ce îi aparține ultimului și terenul vecin ce aparține Emiliei Isac, care urma a fi construit dintr-o fundație de beton-armat și zidărie - fortan. Lucrările de construcție au fost sistate de către autoritățile din localitate, la solicitarea reclamantei Isac Emilia, dat fiind faptul că între ultima și Savin Leonid au fost inițiate dispute în ceia ce privește legalitatea executării acestei construcții – gard precum și dimensiunile hotarului propriu zis.

La data de 10 ianuarie 2019, reclamanta Isac Emilia a depus cerere de chemare în judecată împotriva lui Savin Leonid, Primăria sat. Selișteр-nul Orhei intervenient accesoriu Agenția Servicii Publice cu privire la înlăturarea obstacolelor la folosirea terenului proprietate privată, solicitând obligarea pârâtului Savin Leonid să demoleze porțiunea de construcție construită pe terenul cu nr. cadastral *****ce depășește hotarele terenului cu suprafața de 0,80 metri; obligarea pârâtului Savin Leonid să respecte distanța de linia de hotar de 2 metri în cazul construcțiilor sau a sădirii de arbori; obligarea primăriei Selișteă stabilească în natură hotarele terenurilor vecinătate cu Savin Leonid; obligarea Serviciului cadastral teritorial Orhei să efectueze măsurările de actualizare a planului geometric cu nr. cadastral ***** și încasarea cheltuielilor de judecată ce vor fi suportate pe parcursul examinării cauzei civile în instanța de judecată.

Potrivit actului de constatare a hotarelor din 02 aprilie 2018, întocmit de inginerul cadastral al Primăriei Selișteе – Godoroja Andrei și ofițerul de sector al IP Orhei – Croitor Dumitru, care au constatat că la data de 02 aprilie 2018, se efectuau lucrări de construcție a unui gard, care este înfăptuit pe teritoriul lui Savin Leonid, conform planului geometric. Totodată, la acel moment s-a mai stabilit că, careva încălcări de hotar nu sunt, fiind preîntâmpinați despre stoparea lucrărilor până la soluționarea litigiului (Vol. I, f. d. 8).

Potrivit actului de stabilire a hotarelor în natură din 15 aprilie 2016, întocmit de inginerul cadastral al Primăriei Selișteр-nul Orhei, rezultă că hotarele terenurilor cu numerele cadastrale *****și terenul cu nr. cadastral *****coincid cu cele fizice (Vol. I, f. d. 35).

Potrivit actului de stabilire a hotarelor, s-a menționat că segmentele 16-23 (pentru bunul imobil *****) și 13-20 (pentru bunul imobil *****0) este unul și același și constituie gardul făcut din plasă metalică și arbuști. De asemenea s-a mai menționat că, segmentul 23-2 (pentru bunul imobil *****) și 12-13 (pentru bunul imobil *****0) este unul și același și constituie temelia unui gard. (Vol. I, f. d. 108).

Potrivit măsurărilor efectuate și reflectate în Planul geometric a bunului cu nr. cadastral *****, rezultă că acesta are o suprafață de 0.2155 ha. (Vol. I, f. d. 110).

Subsecvent, conform actului de constatare pe teren din 11 octombrie 2022, s-a stabilit că, terenul reclamantei înregistrat în registru conform Titlului elaborat în cadrul înregistrării primare masive este cu suprafața de 0,2171 ha dar după posesie de fapt este de 0,2138 ha, totodată s-a menționat că pe segmentul de hotar 5-7 și 16-20 punctele de hotar nu se încadrează în limita admisibilă a toleranței de poziție liniară planimetrică reciprocă, nu corespunde potrivit pct. 35 din Instrucțiunea cu privire la modul de executare a lucrărilor cadastrale la nivel de teren.

Potrivit procesului-verbal din 27 februarie 2023, întocmit de către Comisia funciară a Consiliului com. Selișteș, s-a constatat că Savin Leonid a început a construi o fundație din beton armat cu grosimea de 0,3 m, pentru construcția unui gard din piatră cu grosimea de 0,2 m dintre sectoarele de teren cu nr. cadastrale *****– proprietar Savin Leonid și *****– proprietar Isac Emilia.

Totodată, Comisia a constatat că pârâtul Savin Leonid, la construcția fundamentului, pe care urmează a să ridice un gard, nu a depășit limita admisibilă prevăzută la pct. 35 din Ordinul nr. 70 din 04 august 2017 privind aprobarea Instrucțiunii cu privire la modul de executare a lucrărilor cadastrale la nivel de teren (Vol. I, f. d. 247).

Potrivit schemei de restabilire a hotarelor, anexă la actul de restabilire, se constată că pe segmentul de hotar 7-8 care are o lungime de 12,24 m, un capăt de fundație a gardului, este deplasată cu 0,37 cm în interiorul terenului cu nr. cadastral *****ce aparține reclamantei Isac Emilia, iar celălalt capăt este deplasat cu 0,51 cm în interiorul terenului cu nr. cadastral *****ce aparține pârâtului Savin Leonid.

Potrivit concluziilor reflectate în Raportul de Expertiză Extrajudiciară nr. 97 din 16 mai 2023, efectuat unilateral fără participarea pârâtului, la solicitarea reclamantei, se atestă cu certitudine faptul că fundația gardului s-a deplasat spre sectorul de teren *****cu 0,38m (Vol. II, f.d. 55).

Prin hotărârea Judecătoriei Orhei, sediul Central din 08 august 2023 s-a respins ca fiind neîntemeiată cererea de chemare în judecată înaintată de către Isac Emilia împotriva lui Savin Leonid, Primăria sat. Selișteș intervenient accesoriu Agenția Servicii Publice Serviciul Cadastral Teritorial Orhei cu privire la înlăturarea obstacolelor la folosirea terenului proprietate privată.

Nefiind de acord cu soluția instanței de fond, la data de 10 august 2023 și 07 septembrie 2023 (conform plicului anexat) , Isac Emilia prin intermediul avocaților Plămădeală Tamara și Spînu Oleg, a declarat apel împotriva hotărârii primei instanţe.

La caz, Colegiul Civil consideră că speței îi sunt aplicabile prevederile Codului civil în redacția Legea în redacția de până la 01.03.2019, or construcția gardului pretins a fi edificat ilegal a avut loc în anul 2018, iar potrivit art.7 alin. (1), (4) Cod Civil, în vigoare din 01.03.2019, legea civilă nu are caracter retroactiv. Ea nu modifică şi nici nu suprimă condiţiile de constituire a unei situaţii juridice constituite anterior, nici condiţiile de stingere a unei situaţii juridice stinse anterior. De asemenea, legea nouă nu modifică şi nu desfiinţează efectele deja produse ale unei situaţii juridice stinse sau în curs de realizare. În cazul situaţiilor juridice contractuale în curs de realizare la data intrării în vigoare a legii noi, legea veche va continua să guverneze natura şi întinderea drepturilor şi

obligaţiilor părţilor, precum şi orice alte efecte contractuale, dacă legea nouă nu prevede altfel.

Astfel, potrivit art. 9 alin. (1) Cod Civil al RM (în vigoare până la 01.03.2019): Persoanele fizice şi juridice participante la raporturile juridice civile trebuie să îşi exercite drepturile şi să îşi execute obligaţiile cu bună-credinţă, în acord cu legea, cu contractul, cu ordinea publică şi cu bunele moravuri. Buna-credinţă se prezumă până la proba contrară.

Potrivit art. 377 Cod Civil (în redacția în vigoare până la 01 martie 2019), „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".

Potrivit art. 379 alin. (1) și (2) Cod Civil (în redacția în vigoare până la 01 martie 2019), „(1) 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", „Dacă construcţia sau instalaţia a fost ridicată respectându-se distanţa de la hotar stabilită de lege, demolarea sau interzicerea exploatării acestora poate fi cerută doar în cazul în care afectarea inadmisibilă s-a produs în mod evident".

Prin atentare inadmisibilă se va înţelege imixtiunea exercitată prin lucrările de ridicare sau exploatare asupra unuia din atributele dreptului de proprietate al vecinului nu poate fi primită, acceptată în condiţiile de normalitate a relaţiilor de convieţuire socială.

Așadar, în cazul existenței atentării inadmisibile, construirea sau extinderea unei construcții care urmează să încalce distanțele minime obligatorii față de proprietatea vecină, iar pentru aprecierea existenței dreptului de proprietate afectat, reclamantul urmează să probeze existența unei atingeri efective a dreptului de proprietate, nu doar o simplă inconveniență.

Conform art. 380 Cod civil, (în redacția în vigoare până la 01 martie 2019) dacă există pericolul prăbuşirii construcţiei de pe terenul vecin peste terenul său, proprietarul poate cere vecinului să ia măsurile necesare pentru prevenirea acestui pericol.

Potrivit dispozițiilor art. 389 alin. (1) Cod civil, (în redacția în vigoare până la 01 martie 2019), 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 încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin.

Alin. (3) al aceluiași articol stabilea că „(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 sunt ridicate".

La caz, Colegiul urmează să atragă atenția asupra prevederilor ordinului Agenției Relații Funciare și Cadastru nr. 70 din 04.08.2017, care prevede aprobarea Instrucţiunii cu privire la modul de executare a lucrărilor cadastrale la nivel de teren.

Potrivit pct. 1 din ordinul Agenției Relații Funciare și Cadastru nr. 70 din 04.08.2017, privind aprobarea Instrucţiunii cu privire la modul de executare a lucrărilor cadastrale la

nivel de teren, „Instrucţiunea cu privire la modul de executare a lucrării cadastrale la nivel de teren (în continuare –Instrucțiune) stabileşte conţinutul şi modul de executare a lucrării cadastrale la nivel de teren în vederea înregistrării primare/actualizării hotarelor terenurilor, cât şi executării altor tipuri de lucrări. Aceasta este obligatorie pentru persoanele care execută lucrări cadastrale şi pentru persoanele care au atribuţii de avizare, recepţie şi înregistrare în registrul bunurilor imobile”.

Conform pct. 2 din ordinul menționat, „Lucrarea cadastrală se execută în următoarele scopuri: 5) *restabilirii/transpunerii în teren a hotarului terenului.*

Conform pct. 22 din ordinul menționat, „La atribuirea terenului în proprietate (aferent caselor și anexelor gospodărești, loturilor pomicole și grădinilor), stabilirea hotarelor terenului se efectuează de către reprezentantul autorităţii publice locale de nivelul întîi, în prezenţa proprietarului terenului, hotarele căruia urmează a fi stabilite, și a executantului lucrării cadastrale”.

Potrivit pct. 28, „Rezultatele stabilirii hotarelor se stipulează în actul de stabilire a hotarelor (anexa nr. 3), care se semnează de primar, specialistul pentru reglementarea regimului proprietății funciare, proprietarul terenului, executantul lucrării cadastrale și, în cazul când terenul adiacent este proprietate publică a statului (și acest teren nu este delimitat) – de reprezentantul autorităţii publice centrale care gestionează terenul în cauză sau reprezentantul entității/instituției/întreprinderii care gestionează obiectele de infrastructură tehnico-edilitare amplasate pe acest teren. Schiţa din actul de stabilire/constatare, se întocmeşte la scară liberă, iar reprezentarea în schiţă a limitelor terenurilor (gardurilor), se va efectua conform semnelor convenţionale din Atlasul de semne convenționale pentru planuri topografice (la scara 1:500), aprobat prin Ordinul Directorului General a Agenţiei Relaţii Funciare şi Cadastru nr. 154/2016”.

Potrivit pct. 29 din ordin, se indică despre faptul că, „dacă titularii terenurilor adiacente nu ajung la un acord privind stabilirea hotarelor şi refuză semnarea actului de stabilire ori nu s-au prezentat la procedura de stabilire a hotarelor terenului, segmentul de hotar respectiv se consideră ca segment de hotar cu statut general”.

Potrivit pct. 35 din Instrucțiunea cu privire la modul de executare a lucrărilor la nivel de teren, Toleranţa de poziţie liniară planimetrică reciprocă a punctelor de hotar E(R), m din intravilanul locațiilor rurale este de până la 0,40 m. Prevederile menționate sunt similare atât regulamentului în vigoare până la 01.03.2019 cât și după data menționată.

În esență se stabilește că toate actele oficiale efectuate de Primărie, Cadastru (2016, 2018, 2019, 2022, 2023) au confirmat că devierile constatate pe teren nu depășesc această marjă (0,37 m – 0,40 m). Prin urmare, diferențele nu pot constitui o „ocupare samavolnică” a terenului, ci se încadrează în eroarea tehnică tolerată de legislație.

Măsurările prezentate la caz au arătat nu doar devieri în defavoarea Emiliei Isac, ci și în favoarea sa (ex. cedarea unei porțiuni de 0,51 m de către Savin Leonid), fapt care confirmă că nu există o intenție de ocupare abuzivă a terenului, ci doar mici abateri inevitabile în contextul hotarelor generale.

Cu referire la expertiza efectuată de Isac Emilia se reține că expertiza nr. 97/2023 prezentată de apelantă este extrajudiciară, realizată unilateral și nu a fost supusă controlului contradictorial al instanței.

În schimb, există multiple constatări oficiale realizate de Primăria Selişte şi Serviciul Cadastral Teritorial Orhei, autorități competente, care confirmă lipsa ocupării terenului.

Instanța de fond a apreciat corect probele, acordând prioritate actelor oficiale și imparțiale, or Primăria și autoritățile cadastrale au încercat în repetate rânduri să efectueze măsurări și să întocmească actul de hotar, iar doamna Isac Emilia a refuzat constant să semneze aceste acte și să coopereze la procedura de delimitare.

Având în vedere actele pertinente cauzei analizate în cumul cu legea pertinentă ce dirijează cu speța litigioasă propusă examinării, Colegiul Civil atestă că la construcția gardului pe sectorul de teren *****, ce-i aparține cu drept de proprietate Emiliei Isac, fundația gardului s-a deplasat cu 0,37 m, iar potrivit ordinul Agenției Relații Funciare și Cadastru nr. 70 din 04.08.2017, această valoare se încadrează în limita legală, or construcția gardului a avut loc cu respectarea distanţei minime faţă de linia de hotar potrivit art. 389 alin. (1), iar Savin Leonid nu poate fi sancționat, atentarea inadmisibilă a proprietății Emiliei Isac neavând loc, or aceasta urma să demonstreze circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale prin probe verosimile

În context, Colegiul consideră ca fiind veridică concluzia instanței de fond referitor la faptul că „gardul de delimitare a proprietății lui Savin Leonid de cea a lui Isac Emilia este în limitele admisibile de eroare și se consideră ca efectuat pe teritoriul lotul de teren ce aparține pârâtului Savin Leonid neîncălcând un careva drept a lui Isac Emilia”.

Totodată, conform art. 4 alin. (6) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XIII din 25.02.1998, chioşcurile, gheretele, împrejmuirile, pereţii, bornele de hotar, stratul asfaltic, macaralele, alte construcţii şi instalaţii ale căror funcţii sînt legate direct de teren sau de construcţia principală şi care nu pot fi formate ca obiecte independente de drept în conformitate cu Legea nr.354-XV din 28 octombrie 2004 cu privire la formarea bunurilor imobile, precum şi obiectele de infrastructură tehnicoedilitară nu sînt obiecte ale înregistrării în registrul bunurilor imobile.

Potrivit art. 8 alin. (2) lit. e) din Legea cu privire la formarea bunurilor imobile nr. 354-XV din 28.10.2004, nu pot fi formate ca obiect independent de drept gardurile, pereţii, bornele de hotar, alte instalaţii ale căror funcţii sunt legate direct de teren sau de construcția principală.

Potrivit art.46 alin.(1), (2), (5) al Constituţiei, dreptul la proprietate privată, precum şi creanţele asupra statului sunt garantate. Nimeni nu poate fi expropriat decât pentru o cauză de utilitate publică, stabilită potrivit legii, cu dreaptă şi prealabilă despăgubire. Dreptul de proprietate privată obligă la respectarea sarcinilor privind protecţia mediului înconjurător şi asigurarea bunei vecinătăţi, precum şi la respectarea celorlalte sarcini care, potrivit legii, revin proprietarului.

Potrivit art.9 alin.(2) al Constituției prevede că „proprietatea nu poate fi folosită în detrimentul drepturilor, libertăților şi demnității omului.”

Conform art.500 alin.(1) Cod Civil, „Proprietarul are drept de posesiune, de folosinţă şi de dispoziţie asupra bunului”.

Iar potrivit art. 316 alin.(1) Cod Civil, „proprietatea este, în condițiile legii, inviolabilă”.

Conform art. 321 alin. (2) Cod Civil, „în cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobândește la data înscrierii în registrul bunurilor imobile, cu excepţiile prevăzute de lege”.

În conformitate cu prevederile art.307 Cod Civil, „(1) Este considerată posesor de bună-credinţă persoana care posedă legitim sau care se poate considera îndreptăţită să posede în urma unei examinări diligente, necesare în raporturile civile, a temeiurilor îndreptăţirii sale. Buna-credinţă este prezumată”; „(2) Posesiunea de bună-credinţă încetează dacă proprietarul sau o altă persoană cu drept preferenţial înaintează posesorului pretenţii întemeiate”.

Potrivit art. 309 Cod civil, „În cazul în care nu a fost lipsit de bun, dar este tulburat în orice alt mod în exercitarea posesiunii, posesorul de bună-credinţă poate cere, ca un proprietar, încetarea tulburării, precum şi despăgubiri pentru prejudicierea posesiunii. Pot fi cerute despăgubiri şi în cazul în care nu se cere încetarea tulburării sau încetarea este imposibilă”.

Având în vedere faptul că prin edificarea gardului de către Savin Leonid, nu s-a demonstrat atentarea inadmisibilă a proprietății Emiliei Isac, toleranţa de poziţie liniară planimetrică reciprocă a punctelor de hotar fiind în limitele legale, instanța de fond corect a concluzionat asupra respingerii cerinței Emiliei Isac cu privire la demolarea porțiunii de gard construit dintr-un fundament de beton-armat și fortan.

Cu referire la pretenția privind obligarea Primăriei Selişte de a stabili în natură hotarele terenurilor vecinătate cu Savin Leonid, se reține că potrivit Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543, art. 19 (în vigoare la data adresării în instanța de judecată):

(1) 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.

(2) 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.

(3) Hotarul fix se stabileşte la cererea şi din contul propietarului de teren.

(4) Strămutarea bornelor de hotar de către persoane neautorizate este interzisă.

(5) Hotarul general este hotarul stabilit în planul cadastral sau geometric, fără coordonarea acestuia cu proprietarii de terenuri adiacente. La întocmirea planului cadastral sau geometric în hotar general, suprafaţa terenului se consideră aproximativă şi poate fi precizată la stabilirea hotarului fix.

(6) 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.

(7) 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.

La caz, Primăria Selişte, împreună cu Serviciul Cadastral Teritorial Orhei, a organizat mai multe acțiuni de delimitare a hotarului, întocmind procese-verbale și acte de constatare, însă Isac Emilia a refuzat repetat să semneze actele de hotar și să coopereze la măsurări.

Din materialele cauzei se denotă că Isac Emilia nu a înaintat careva pretenții față de alți vecini cu privire la hotarele terenurilor, iar actele de stabilire a hotarelor între apelantă și Savin Leonid, Isac Emilia nu dorește să le semneze.

Acest comportament demonstrează lipsa de bună-credință, contrară Codului civil, și împiedică autoritățile să finalizeze stabilirea hotarului conform procedurii legale, or o parte nu poate invoca în fața instanței o situație pe care ea însăși a generat-o prin refuzul de a participa la delimitare.

Prin urmare, în lipsa acestui acord, primăria nu poate finaliza procedura de stabilire a hotarului, iar o eventuală obligare dispusă de instanță ar fi neexecutabilă în fapt**.**

Colegiul Civil reține că în ipoteza în care argumentele invocate în cererea de apel nu au fost în stare să combată soluția instanței de fond care, în viziunea Colegiului este întemeiată și legală, toate argumentele invocate în cererea de apel vor fi respinse, instanța de apel considerându-le neîntemeiate astfel prezumându-se legalitatea hotărârii Judecătoriei Orhei, sediul Central din 8 august 2023.

Din considerentele menționate şi având în vedere faptul că, hotărârea primei instanţe este întemeiată şi legală, iar motivele invocate de apelant sunt neîntemeiate, Colegiul Civil ajunge la concluzia de a respinge apelul declarat şi de a menține hotărârea primei instanțe.

În conformitate cu art.385 lit. a) CPC, Colegiul civil,-

D E C I D E:

Cererea de apel depusă de Isac Emilia, se respinge.

Se menține hotărârea Judecătoriei Orhei, sediul Central din 8 august 2023, pronunțată în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Isac Emilia împotriva lui Savin Leonid, Primăria sat. Selişte, intervenient accesoriu IP „Agenția Servicii Publice”, Serviciul Cadastral Teritorial Orhei cu privire la înlăturarea obstacolelor la folosirea terenului proprietate privată.

Decizia este definitivă dar poate fi atacată cu recurs la Curtea Supremă de Justiție în termen de 2 luni de la comunicare prin intermediul Curții Supreme de Justiție.

Președintele completului,
Judecător Stanislav Grosu

Judecătorii Țihonschi Alina Holban Radu