dosarul nr. 2-2922/2022 /2-22185036-38-2-16122022/

H O T Ă R Î R E

în numele Legii

Dispozitivul hotărârii pronunțat public la 13 martie 2024

Hotărârea integrală întocmită la 03 mai 2024

13 martie 2024 mun. Orhei

Judecătoria Orhei sediul central

Instanța în componența:

Președintele ședinței, judecător - Vitalie Pîslariuc

Grefier - Elena Groian, Olga Golovatîi

Cu participare: reclamantului Moga Mihail, domiciliul r-nul. *****;

reprezentantului reclamantului, avocatul Șteliman Serghei, împuternicit în baza mandatului nr. *****, din 14 martie 2023;

În lipsa: pârâtei Burlacu Veronica, domiciliul r-nul. *****;

reprezentantului intervenientului accesoriu Primăria satului Peresecina;

reprezentantului intervenientului accesoriu Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile;

Procedura de citare legală a fost îndeplinită.

A examinat în ședință publică, cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de reclamantul Moga Mihail împotriva pârâtei Burlacu Veronica, intervenient accesoriu Primăria satului Peresecina, Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile, cu privire la obligare eliberării porțiunii de teren, demolarea gardului, construcțiilor neautorizate și compensarea cheltuielilor de judecată.

A c o n s t a t a t

Poziția părții reclamante,

La 16 decembrie 2022 reclamantul Moga Mihail s-a adresat cu cerere de chemare în judecată împotriva pârâtei Burlacu Veronica, intervenient accesoriu Primăria satului

Peresecina, Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile, cu privire la obligare eliberării porțiunii de teren, demolarea gardului, construcțiilor neautorizate și compensarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii Moga Mihail a indicat, că în baza contractul de vânzare-cumpărare din *****, a devenit proprietar al terenului cu nr. cadastral *****, cu suprafața 0,0533 ha, amplasat în r-nul. *****.

Susține Moga Mihail, că pârâtei Burlacu Veronica este proprietara terenului vecin nr. cadastral *****. În mod abuziv şi samavolnic, a instalat un gard de plasă metalică, acaparând o parte din terenul reclamantului. Fapt care în opinie reclamantul este dovedit prin actul de transpunere a hotarelor în natură nr. ***** din ***** întocmit de Serviciul cadastral Teritorii Orhei și Primăria s. Peresecina, din care rezultă că între terenuri pe sectorul dintre punctele 10-11-12-1 este amplasat un gard din plasă care nu coincide cu hotarele înregistrate.

De asemenea indică reclamantul, că pe porțiunea de teren ocupată ilegal, pârâta a construit neautorizat un dus de vară si un veceu.

Relatează că, toate adresările prealabile de a scoate gardul din plasă metalică, a elibera porțiunea de teren ocupată ilegal şi a demola construcțiile neautorizate, edificate pe terenul său, nu sau soldat cu succes. Fapt ce l-a determinat să adreseze cererea de chemare în judecată.

Invocă Moga Mihail, că pârâta Burlacu Veronica a acaparat o parte din teren care este proprietatea sa, îngrădindu-i dreptul de posesie şi folosință.

Solicită reclamantul Moga Mihail: obligarea pârâtei Burlacu Veronica de a elibera porțiunea de teren nr. cadastral *****, al cărui proprietar este, prin obligarea pârâtei să demoleze gardul de plasă metalică, amplasat între pct. 10-11-12-1, din actul de transpunere a hotarelor terenului; obligarea pârâtei Burlacu Veronica să demoleze construcțiile neautorizate - dușul de vară şi veceul, edificate pe porțiunea de teren nr. cadastral *****, ocupată samavolnic de Burlacu Veronica; interzicerea pârâtei Burlacu Veronica să-i pună piedici în folosirea terenului nr. cadastral *****; încasarea de la pârâta Burlacu Veronica cheltuielile de efectuare a măsurilor, întocmire a actului de transpunere a hotarelor terenului și cheltuielile de judecată.

Poziția părților în ședința de judecată,

Reclamantul Moga Mihail și reprezentantul reclamantului, avocatul Șteliman Serghei, au susținut circumstanțele de fapt indicate în cererea de chemare în judecată și au solicitat admiterea acțiunea.

Pârâta Burlacu Veronica și reprezentanții intervenienților accesorii Primăria Peresecina, Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile, în ședința de judecata nu sa-a prezentat, fiind citat legal.

Aprecierea instanței,

Audiind participanții la proces, studiind materialele dosarului, apreciind probele administrate, instanța de judecată ajunge la concluzia, de a respinge cererea de chemare în judecată depusă de reclamantul Moga Mihail împotriva pârâtei Burlacu Veronica, intervenient accesoriu Primăria satului Peresecina, Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile, cu privire la obligare eliberării porțiunii de teren, demolarea gardului, construcțiilor neautorizate și compensarea cheltuielilor de judecată, din următoarele considerente.

Conform dispozițiilor art. 118 Cod de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel. (…) Circumstanțele care au importanță pentru soluționarea justă a cauzei sînt determinate definitiv de instanța judecătorească pornind de la pretențiile şi obiecțiile părților şi ale altor participanți la proces, precum şi de la normele de drept material şi procedural ce urmează a fi aplicate.

Art. 130 al Cod de procedură civilă, prevede că instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege, astfel încît fiecare probă apreciindu-se de instanță privitor la pertinența, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă şi suficientă pentru soluționarea cauzei.

În conformitate cu dispozițiile art. 239 Cod de procedură civilă, hotărîrea judecătorească trebuie să fie legală și întemeiată. Instanța își întemeiază hotărîrea numai pe circumstanțele constatate nemijlocit de instanță și pe probele cercetate în ședința de judecată.

Potrivit prevederilor art. 240 alin. (1) Cod de procedură civilă, la deliberarea hotărîrii, instanța judecătorească apreciază probele, determină circumstanțele care au importanță pentru soluționarea cauzei, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părți, legea aplicabilă soluționării cauzei și admisibilitatea acțiunii, iar în conformitate cu exigențele alineatului (3) același articol, instanța judecătorească adoptă hotărîrea în limitele pretențiilor înaintate de reclamant și în numele legii, în corespundere cu prevederile art. 241 alin. (1) Cod de procedură civilă.

În fapt, instanța reține că, conform extrasului din Registrul bunurilor imobile, în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. ***** din *****, Moga Mihail este proprietarului bunului imobil, teren nr. cadastral *****, suprafața 0,0533 ha, amplasat în r-nul. *****. *(f.d. 6-7, 8)*

Totodată conform extrasului din Registrul bunurilor imobile, proprietar al bunului imobil, teren nr. cadastral ***** suprafața 0,0476 ha, și construcției, casă de locuit individuală nr. cadastral *****.01, amplasat în r-nul. *****, este înregistrată Agachi Ioana Stepan *(f.d. 16)*

Potrivit răspunsului Agenției Servicii Publice, nr. *****din *****, cet. Agatii Ioana Stepan este decedată la data de *****. *(f.d. 50)*

Potrivit informației eliberate de notarul Lencuța Iulia, după decesul defunctei Agati Ioana nu este deschisă procedură succesorală. *(f.d 92)*

Potrivit actului de transpunere a hotarelor în natură, nr. ***** din ***** a terenului nr. cadastral *****, întocmit de IP ASP, Serviciul Cadastral Teritorial Orhei, hotarele restabilite în natură nu coincid cu cele fizice. Punctele de hotar au fost marcate cu 4 borne de lemn, în prezența inginerului cadastral s. Peresecina și proprietarul terenului Moga Mihail. Potrivit schemei de transpunere a hotarului, pe segmentul dintre punctele 10-11-12-1 este amplasat un gard din plasă metalică, care nu coincide cu hotarul înregistrat în cadrul înregistrării primare masive. *(f.d. 12-14)*

Normele juridice aplicabile speței,

Conform art. 15 al. (1) Cod civil, apărarea drepturilor civile încălcate se face pe cale judiciară.

Conform art. 16 Cod civil, (1) Apărarea dreptului civil se face, în condiţiile legii, prin: a) recunoaşterea dreptului; b) restabilirea situaţiei anterioare încălcării dreptului şi suprimarea acţiunilor prin care se încalcă dreptul sau se creează pericolul încălcării lui; c) constatarea sau, după caz, declararea nulităţii actului juridic; d) declararea nulităţii actului emis de o autoritate publică; e) impunerea la executarea obligaţiei în natură; f) autoapărare; g) repararea prejudiciului patrimonial şi, în cazurile prevăzute de lege, a celui nepatrimonial; h) încasarea dobînzii de întîrziere sau, după caz, a penalităţii; i) rezoluţiunea sau modificarea contractului; j) neaplicarea de către instanţa de judecată a actului ce contravine legii emis de o autoritate publică; k) alte căi prevăzute de lege. (2) Metodele de apărare prevăzute la alin. (1) pot fi invocate dacă sînt întrunite condiţiile stabilite de lege şi, după caz, de actul juridic pentru aplicarea acestora.

Conform prevederilor art. 500, 501 Cod civil, proprietarul are drept de posesiune, de folosinţă şi de dispoziţie asupra bunului. Dreptul de proprietate poate fi limitat prin lege sau de drepturile unui terţ. Proprietatea este, în condiţiile legii, inviolabilă. (2)

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. 510 Cod civil, (2) În cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobîndeşte la data înregistrării în registrul bunurilor imobile, cu excepţiile prevăzute de lege.

Conform art. 581 Cod civil, (1) Proprietarul unui bun are dreptul de a i se recunoaşte dreptul de proprietate şi de a obţine sau recupera posesia sa de la oricare persoană care îl stăpîneşte de fapt, cu excepţia cazului în care acea persoană are un drept de a poseda bunul, în sensul art. 484 alin. (3), opozabil proprietarului. (2) Acţiunea în revendicare se înaintează contra persoanei care exercită stăpînirea de fapt a bunului la data înaintării. (3) În cazul în care dreptul de proprietate sau un alt drept de a poseda al persoanei faţă de care s-a înaintat acţiunea în revendicare este înregistrat într-un registru de publicitate cu caracter constitutiv, acţiunea în revendicare nu poate fi admisă dacă nu s-a dispus efectuarea în acel registru, în condiţiile legii, a rectificării sau a altei modificări în folosul persoanei care a înaintat acţiunea în revendicare.

Conform art. 585 Cod civil, (1) Dacă dreptul proprietarului este tulburat în alt mod decît prin uzurpare sau privare de posesie, proprietarul este în drept să ceară instanţei să fie apărat. El poate cere, de asemenea, despăgubiri pentru prejudiciul cauzat. Pot fi solicitate despăgubiri şi în cazul în care nu se cere încetarea încălcării sau executarea acestei cerinţe este imposibilă. (2) Instanţa de judecată poate să dispună apărarea proprietarului, în funcţie de circumstanţe, prin interzicerea tulburării iminente, interzicerea tulburării curente, precum şi înlăturarea consecinţelor tulburării din trecut. (3) Dispoziţiile alin. (1) şi (2) nu se aplică dacă proprietarul trebuie, în temeiul legii sau al drepturilor unor alte persoane care îi sînt opozabile, să admită influenţa asupra bunului.

Conform 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.

Conform art. 599 Cod civil, (1) Dacă proprietarul unui teren, cu ocazia ridicării unei construcţii, a construit dincolo de limita terenului său, fără a i se putea imputa premeditarea sau culpa gravă, vecinul trebuie să tolereze încălcarea hotarului dacă nu a obiectat pînă sau imediat după depăşirea limitei. (2) Vecinul prejudiciat prin situaţia prevăzută la alin.(1) trebuie despăgubit cu o rentă în bani, plătită anual, cu anticipaţie. (3) Cel îndreptăţit la rentă poate pretinde oricînd ca debitorul său să-i achite preţul porţiunii de teren pe care s-a construit în schimbul transmiterii proprietăţii asupra acesteia.

La caz, reclamantul Moga Mihail, invocă că pârâta Burlacu Veronica este proprietara terenului vecin nr. cadastral ***** și în mod abuziv a instalat un gard de plasă metalică, acaparând o parte din terenul reclamantului. De asemenea indică reclamantul, că pe porțiunea de teren ocupată ilegal, pârâta Burlacu Veronica a construit neautorizat un dus de vară si un veceu.

Potrivit acțiunii reclamantul Moga Mihail solicită obligarea pârâtei Burlacu Veronica să elibereze porțiunea de teren nr. cadastral *****, să demoleze gardul de plasă metalică, amplasat între pct. 10-11-12-1 și construcțiile neautorizate edificate pe porțiunea de teren nr. cadastral *****, cu interzicerea pârâtei Burlacu Veronica să-i pună piedici în folosirea terenului nr. cadastral *****.

Potrivit materialului probator în speță se atestă, că în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. ***** din *****, Moga Mihail este proprietarului bunului imobil, teren nr. cadastral *****, suprafața 0,0533 ha, amplasat în r-nul. *****.

Terenul reclamantului Moga Mihail nr. cadastral *****, se învecinează cu teren adiacent nr. cadastral ***** suprafața 0,0476 ha, care conform extrasului din Registrul bunurilor imobile, este înregistrat cu drept de proprietate pe numele cet. Agachi Ioana Stepan *(f.d. 16)*

Totodată conform răspunsului Agenției Servicii Publice, nr. *****din *****, cet. Agatii Ioana Stepan este decedată la data de *****. Iar potrivit informației eliberate de notarul Lencuța Iulia, după decesul defunctei Agati Ioana nu este deschisă procedură succesorală *(f.d. 50, 92)*

În circumstanțele expuse, instanța nu poate reține argumentele părții reclamante, care a invocat că Burlacu Veronica este proprietara terenului vecin (nr. cadastral *****, suprafața 0,0476 ha). Or, conform art. 510 Cod civil, (2) În cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobîndeşte la data înregistrării în registrul bunurilor imobile, cu excepțiile prevăzute de lege.

Conform art. 2, Legea cadastrului bunurilor imobile, nr. 1543 din 25.02.1998, *hotar*, este definit ca – linie imaginară sau fizică ce indică punctele extreme ale terenului, delimitîndu-l de alte terenuri. Poate fi marcat în natură cu obiecte materiale; *plan cadastral* – reprezentare grafică a teritoriului, conţinînd date despre amplasamentul, hotarele şi numerele cadastrale ale terenurilor, precum şi alte date; *plan geometric* – document tehnic, întocmit în urma măsurărilor pe teren sau în baza materialelor topografo-geodezice şi cartografice, în care se indică hotarele terenului şi construcţiile capitale amplasate pe acesta;

Totodată conform art. 14, Legea cadastrului bunurilor imobile, nr. 1543 din 25.02.1998, (1) Lucrările cadastrale sunt de următoarele tipuri: a) stabilirea hotarelor

unităţilor administrativ-teritoriale; b) identificarea bunului imobil; c) întocmirea documentaţiei cadastrale în vederea înregistrării primare a bunului imobil; d) întocmirea documentaţiei cadastrale la modificarea hotarelor terenurilor; e) întocmirea documentaţiei cadastrale în cazul executării/desfiinţării, al modernizării, al modificării, al transformării, al consolidării şi/sau al restaurării construcţiilor; f) formarea bunului imobil.

Conform art. 15^2, Legea cadastrului bunurilor imobile, nr. 1543 din 25.02.1998, (1) Stabilirea hotarelor terenurilor la întocmirea documentaţiei cadastrale în vederea înregistrării primare (cu excepţia terenurilor proprietate publică) se efectuează de reprezentantul autorităţii administraţiei publice locale de nivelul întâi, luându-se în considerare hotarele de fapt ale terenurilor, documentaţia cadastrală existentă şi reglementările în domeniul urbanismului şi amenajării teritoriului. (2) În cazul executării lucrărilor cadastrale în vederea înregistrării primare masive, la stabilirea hotarelor terenurilor, se întocmesc schemele cadastrale de câmp sau proiectele de organizare a teritoriului, iar în cazul lucrărilor cadastrale executate la cererea titularului de drepturi – actul de stabilire a hotarelor. Modul de stabilire a hotarelor terenurilor şi de întocmire a documentaţiei cadastrale se stabileşte de autoritatea administrativă centrală în domeniul cadastrului bunurilor imobile. (3) Dacă, la modificarea planului cadastral, în cazurile prevăzute la art.18 alin. (2) lit. b)–d), se constată că suprafaţa terenului este mai mare decât suprafaţa indicată în documentul privind atribuirea terenului în proprietate şi acest surplus de suprafaţă, potrivit parametrilor şi amplasării, nu poate forma de sine stătător un bun imobil, precum şi nici nu poate fi separat ca, împreună cu alte suprafeţe, să formeze un bun imobil, atunci hotarele terenului se stabilesc conform limitelor terenului care se află de fapt în posesia titularului de drepturi, cu condiţia că devierea de la suprafaţa indicată în documentul privind atribuirea terenului în proprietate nu depăşeşte devierea maximă admisibilă. În cazul în care devierea respectivă depăşeşte devierea maximă admisibilă, surplusul de suprafaţă se înstrăinează în modul prevăzut de legislaţia privind preţul normativ şi modul de vânzare-cumpărare a pământului. Devierile maxime admisibile a suprafeţelor terenurilor se stabilesc de autoritatea administrativă centrală în domeniul cadastrului bunurilor imobile, ţinându-se cont de mărimile suprafeţelor terenurilor. (4) La cererea titularului de drepturi asupra terenului, punctele de cotitură ale hotarelor pot fi marcate prin borne de hotar, în modul stabilit de autoritatea administrativă centrală în domeniul cadastrului bunurilor imobile. Cheltuielile aferente marcării punctelor de cotitură ale hotarelor pe teren prin borne sunt suportate de titularul de drepturi.

Conform art. 16, Legea cadastrului bunurilor imobile, nr. 1543 din 25.02.1998, (1) Identificarea bunului imobil constă în: a) identificarea amplasamentului bunului imobil şi verificarea corespunderii posesiei de fapt cu documentaţia cadastrală existentă – în cazul

bunurilor imobile care nu sunt înregistrate în registrul bunurilor imobile; b) verificarea corespunderii datelor, prin confruntarea datelor din cadastru cu datele constatate pe teren – în cazul bunurilor imobile înregistrate în registrul bunurilor imobile. (2) Identificarea bunului imobil se realizează în baza documentelor privind atribuirea bunului imobil, a documentaţiei cadastrale, a extraselor din registrul bunurilor imobile şi a planurilor cadastrale.(3) La finalizarea lucrărilor cadastrale privind identificarea bunului imobil se întocmeşte actul de constatare pe teren, în modul stabilit de organul central de specialitate în domeniul cadastrului, care să conţină informaţii despre măsura în care datele corespund şi, în cazul depistării unor necorespunderi, despre modul de înlăturare a acestora.

Conform art. 19, Legea cadastrului bunurilor imobile, nr. 1543 din 25.02.1998, (1) Hotarele generale ale terenului sunt hotarele stabilite în cadrul lucrărilor de întocmire a documentaţiei cadastrale în vederea înregistrării primare, fără coordonarea acestora cu titularii de drepturi asupra terenurilor adiacente. Suprafaţa terenului determinată în procesul stabilirii hotarelor generale se consideră aproximativă. (2) Hotarele generale ale terenului se modifică în cazul: a) stabilirii hotarelor fixe ale terenului; b) executării unei hotărâri judecătoreşti definitive privind modificarea hotarelor terenului; c) corectării erorilor, în modul stabilit de către Guvern. (3) Hotarele fixe ale terenului se stabilesc în baza acordului scris al tuturor titularilor de drepturi asupra terenurilor ale căror interese sunt atinse, cu condiţia că acţiunile respective nu contribuie la tăinuirea tranzacţiilor cu terenuri. (4) Hotarele fixe ale terenului se stabilesc la cererea şi din contul titularului de drepturi asupra terenului. (5) La stabilirea hotarelor fixe ale terenului, executantul lucrărilor cadastrale întocmeşte planul geometric al terenului şi actul de stabilire a hotarelor fixe, cu indicarea poziţionării punctelor de cotitură ale hotarelor faţă de punctele de reper (obiecte naturale, de infrastructură etc.) şi/sau faţă de construcţiile capitale din apropiere."

Totodată potrivit Instrucțiunii cu privire la modul de executare a lucrării cadastrale la nivel de teren, aprobată prin Ordinul directorului general al Agenției Relații Funciare și Cadastru nr. 70 din 04 august 2017, pct. 4. În prezenta Instrucţiune se utilizează următoarele noţiuni: *act de stabilire a hotarelor* – act în care se reprezintă şi se descrie hotarul terenului şi punctele de cotitură a acestuia; *actul de constatare pe teren* – act întocmit de executantul lucrării cadastrale la identificarea bunului imobil, prin care se constată corespunderea sau necorespunderea datelor din cadastru cu situaţia din teren şi propunerile de soluţionare în cazul necorespunderilor; *actul de transpunere a hotarelor* – act întocmit la transpunerea hotarelor în teren, prin care se confirmă identificarea corectă şi materializarea în teren a punctelor de hotar conform proiectului de organizare a teritoriului sau planului urbanistic;

Conform pct. 22 - 24, din aceiași instrucțiune, la atribuirea terenului în proprietate (aferent caselor şi anexelor gospodăreşti, loturilor pomicole şi 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, şi a executantului lucrării cadastrale.

Autorităţile publice competente stabilesc hotarul terenului: (...) 2) pentru terenurile atribuite pentru case şi anexe gospodăreşti – în baza documentului ce confirmă dreptul asupra terenurlui şi posesia de fapt a terenului, astfel încît să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin, ţinînd cont de normele urbanistice; (...) 5) dacă părţile adiacente nu indică altfel, hotarul între bunurile imobile se stabileşte la jumătatea grosimii gardului (la existenţa acestuia).

Conform Instrucțiunii cu privire la modul de executare a lucrării cadastrale la nivel de teren, aprobată prin Ordinul directorului general al Agenției Relații Funciare și Cadastru nr. 70 din 04 august 2017, pct. 28 - 30, rezultatele pentru reglementarea regimului proprietăţii funciare, proprietarul terenului, executantul lucrării cadastrale şi, în cazul cînd terenul adiacent este proprietate publică a statului (şi acest teren nu este delimitat) – de reprezentantul autorităţii publice centrale care gestionează terenul în cauză sau reprezentantul entităţii/instituţiei/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 convenţionale pentru planuri topografice (la scara 1:500), aprobat prin Ordinul Directorului General al Agenţiei Relaţii Funciare şi Cadastru nr.154/2016.

Dacă proprietarii 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**.**

Actul de stabilire a hotarului terenului se întocmește în două exemplare, care, după elaborarea planului geometric: unul - se prezintă proprietarului terenului, al doilea - se îndosariază în raportul lucrării, păstrat la executantul lucrării. Spre recepţie Agenţiei Servicii Publice se transmite dosarul electronic care conţine fotocopia actului. Dacă la procedura de stabilire a hotarelor au participat şi proprietarii terenurilor adiacente, la solicitarea acestora li se întocmesc fotocopii ale actului de stabilire a hotarului.

Potrivit normelor reținute supra, hotarul este linia imaginară sau fizică ce indică punctele extreme ale terenului, delimitându-l de alte terenuri. Planul geometric reprezintă un document tehnic, întocmit în urma măsurărilor pe teren sau în baza materialelor

topografo-geodezice şi cartografice, în care se indică hotarele terenului şi construcţiile capitale amplasate pe acesta.

Totodată 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 stabilește în baza actului de constatare pe teren, coordonat împreună cu proprietarii terenurilor adiacente. La stabilirea hotarului fix se întocmește în mod obligatoriu planul geometric al terenului.

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

Dacă hotarul general al terenului reprezentat în planul cadastral sau în cel geometric nu corespunde cu posesiunea de fapt a terenurilor şi lipsește actul de stabilire a hotarelor, autoritatea administrației publice locale, la cererea proprietarului, stabileşte hotarele terenului la faţa locului.

Prin act de constatare pe teren se înţelege actul întocmit de executantul lucrării cadastrale la identificarea bunului imobil, prin care se constată corespunderea sau necorespunderea datelor din cadastru cu situaţia din teren şi propunerile de soluţionare în cazul necorespunderilor.

Astfel, legislația în vigoare reglementează noțiunile de hotar general și hotar fix. Hotarul fix se stabilește prin marcarea hotarului terenului la fața locului prin puncte de hotar, cu racordarea acestora la punctele de reper sau la obiectele capit ale din apropiere. Hotarul fix se stabilește în baza actului de constatare pe teren, coordonat împreună cu proprietarii terenurilor adiacente. La stabilirea hotarului fix se întocmește în mod obligatoriu planul geometric al terenului. Hotarul general este hotarul stabilit în planul cadastral sau geometric, fără coordonarea acestuia cu proprietarii de terenuri adiacente. La întocmirea planului cadastral sau geometric în hotar general, suprafața terenului se consideră aproximativă și poate fi precizată la stabilirea hotarului fix. În același timp, reieșind din specificul înregistrării primare masive legiuitorul a prevăzut că stabilirea hotarelor la fața locului nu este obligatorie.

Respectiv, dacă la momentul atribuirii terenului n-a fost întocmit un act de stabilire a hotarului, hotarul general al terenului reprezentat în planul cadastral sau în cel geometric nu corespunde cu posesiunea de fapt a terenurilor, din documentele existente nu poate fi constatat dacă a avut sau nu loc o modificare samavolnică a limitelor hotarului, iar devierea este mai mică decât ce prevăzută conform Ordinului Agenției Relații Funciare și Cadastru, nr. 25, din 25-02-2015, nr. 25, din 25-02-2015 *(maxim 8 % la terenurile cu S de 0,06 ha - 0,2 ha; maxim 5% la terenurile cu S de 0,02 ha - 0,5 ha;*

maxim 2 % la terenurile cu S de 0,5 ha - 1,0 ha;), atunci ca bază pentru stabilirea hotarului fix se ia posesia de fapt a terenurilor.

La caz, reclamantul Moga Mihail invocă faptul depășirii de către vecina Burlacu Veronica linei de hotar, prin instalarea unui gard de plasă metalică și construcția neautorizat un dus de vară si un veceu.

În acest sens, cu titlu de probă fiind prezentat actul de transpunere a hotarelor în natură, nr. ***** din ***** a terenului nr. cadastral *****, întocmit de IP ASP, Serviciul Cadastral Teritorial Orhei *(f.d. 12-14).*

La acest capitol instanța menționează, că actul de transpunere a hotarelor nu demonstrează ridicarea construcției de către recurentă pe terenul reclamantului, or, din conținutul acestui act se evidențiază doar faptul, că potrivit schemei de transpunere a hotarului, pe segmentul dintre punctele 10-11-12-1 este amplasat un gard din plasă metalică, care nu coincide cu hotarul înregistrat în cadrul înregistrării primare masive.

Totodată potrivit actului menționat, coordonatele punctelor au fost preluate din cadrul înregistrării primare masive. Iar potrivit planului geometric, hotarul terenului nr. cadastral *****, este hota ”general”.

Prin urmare, actul de transpunere a hotarelor în natură, nr. ***** din ***** nu indică cu certitudine de către cine și în ce măsură au fost încălcate hotarele dintre terenurile vecine nr. cadastral ***** și respectiv nr. cadastral *****. Or, conform legii hotarul fix se stabileşte în baza actului de constatare pe teren, cu întocmirea în mod obligatoriu a planului geometric al terenului.

Prin urmare, în contextul pretențiilor înaintate în acțiune cu privire la depășirea hotarului terenului şi ridicării construcției ilegale, cu demolarea acestora, reclamantul Moga Mihail nu a prezentat probe privind stabilirea hotarului fix dintre terenurile adiacente. În lipsa acestui acte este imposibil de a stabili faptul dacă partea pârâtă nu a ținut cont și a depășit linia de hotar. Iar conform art. 19 din Legea cadastrului bunurilor imobile, nr. 1543 din 25.02.1998, suprafața terenului determinată în procesul stabilirii hotarelor generale se consideră aproximativă.

De asemenea instanța reiterează că, în conformitate cu art. 118 alin. (1) și (3) din Codul de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel.

În circumstanțele expuse, instanța consideră neîntemeiată acțiunea privind obligarea pârâtei Burlacu Veronica să elibereze porțiunea de teren, să demoleze gardul de plasă metalică și construcțiile neautorizate. Or, conform art. 19 din Legea cadastrului bunurilor imobile, nr. 1543 din 25.02.1998, suprafața terenului determinată în procesul stabilirii hotarelor generale se consideră aproximativă.

Astfel, în lipsa determinării hotarului fix dintre terenurile adiacente, nu poate fi stabilit dacă proprietarul terenului vecin a depășit linia de hotar.

De asemenea, ca urmare a netemeinici cererii de chemare în judecată depusă de reclamantul Moga Mihail împotriva pârâtei Burlacu Veronica, instanța va respinge pretențiile cu privire la compensarea cheltuielilor de judecată.

În conformitate cu art. 94, 236– 241 Cod de procedură civilă, instanţa de judecată.

H o t ă r ă ş t e

Se respinge ca neîntemeiată, cererea de chemare în judecată depusă de reclamantul Moga Mihail împotriva pârâtei Burlacu Veronica, intervenient accesoriu Primăria satului Peresecina, Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile, cu privire la obligare eliberării porțiunii de teren, demolarea gardului, construcțiilor neautorizate și compensarea cheltuielilor de judecată.

Hotărârea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Chişinău, în termen de 30 zile de la data pronunțării dispozitivului hotărârii, prin intermediul Judecătoriei Orhei sediul central.

Preşedintele şedinţei, judecătorul /semnătura/ Vitalie Pîslariuc

Copia corespunde originalului Vitalie Pîslariuc