Dosar nr. 2-1791/23
2-23158529-32-2-07112023

H O T Ă R Î R E
ÎN NUMELE LEGII

06 februarie 2025 or. Ialoveni
Judecătoria Hîncești (sediul Ialoveni)
În componența:
Președintele ședinței, judecătorul: Natalia Doroftei
Grefier: Lilia Crețu

Cu participarea:
Reprezentantului reclamantului - avocatul Ion Căpățînă
Reprezentantului pîrîtului - avocatul Ion Lunca

examinînd în ședință de judecată publică, cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de avocatul Ion Căpățînă în interesele lui Manțuc Sergiu către Coșleț Mircea, cu privire la apărarea dreptului de proprietate și înlăturarea obstacolelor la folosirea terenului,

a constatat:

Argumentele participanților la proces:

La data de 07.11.2023, avocatul Ion Căpățînă în interesele lui Manțuc Sergiu a depus cerere de chemare în judecată către Coșleț Mircea prin care a solicitat a-l obliga pe ultimul:

- să înlăture toate obstacolele create la folosirea dreptului de proprietate, cu eliberarea imediată și aducerea la poziția inițiala a porțiunii de teren de ***** ha, număr cadastral *****, din s. *****, r. *****, pe care l-a acaparat abuziv încă în anul ***** și a construit un rezervor de apa (bazin), fără acordul proprietarului de teren Manțuc Sergiu;
- să instaleze gardul din plasă metalică, care la fel a fost demolat în urma acțiunilor ilegale de extinderea terenului, acaparând porțiunea de teren a reclamantului, care marca linia de hotar între terenurile număr cadastral *****, proprietar de drept Manțuc Sergiu și terenul cu număr cadastral *****, care se învecinează, proprietar fiind Coșleț Mircea Tudor.

În motivarea cererii a indicat că, la data de *****, în temeiul contractului de donație din *****, nr.*****, reclamantul Manțuc Sergiu a devenit proprietar exclusiv al terenului cu nr. cadastral ***** și a construcțiilor amplasate pe acest teren, casă de locuit individual și alte construcții accesorii, situate în r. *****, sat. *****. Aceste bunuri, reclamantul le-a primit în dar de la unchiul său *****.

A indicat că contractul nominalizat, a fost perfectat la biroul notarului public Șișanu Maria, fiind înregistrat în modul corespunzător și în Registrul Bunurilor Imobile.

A specificat că potrivit actului de constatare în teren din *****, întocmit de către inginerul cadastral Malai Lilian, al SRL "PROCAD", în baza cererii nr.101, din *****, privind identificarea bunului imobil cu număr cadastral ***** și în rezultatul cercetărilor s-a stabilit că, planul cadastral corespunde cu amplasarea reală a terenului, însă în cadrul lucrării cadastrale curente de identificare a terenului, efectuată la data de *****, în prezența reprezentantului autorității publice locale în persoana specialistului pentru reglementarea regimului proprietății

funciare a primăriei sat. *****, d-na Valentina Guțu, s-au confruntat elementele individuale ale bunului imobil cu numărul cadastral ***** din documentația cadastrală cu cele existente în teren si s-au identificat construcții care se extind de pe terenul cu numărul cadastral *****, cei aparține pârâtului Coșleț Mircea, pe terenul cu numărul cadastral *****, ce aparține reclamantului Manțuc Sergiu.

A subliniat că suprafața ocupata de construcțiile amplasate parțial pe terenul cu numărul cadastral ***** ce nu aparțin lui Manțuc Serghei, dar care sunt amplasate pe terenul acestuia constituie aproximativ ***** ha.

A menționat că imediat după întocmirea actului de constatare în teren menționat supra, reclamantul s-a adresat inițial verbal către pârâtul Coșleț Mircea, în vederea soluționării pe calea amiabilă acapararea ilegală a porțiunii de teren de ***** ha. Din păcate ultimul, cu rea-voință a ignorant adresările reclamantului, fapt care Manțuc Sergiu a depus o plângere la IP *****. În rezultatul examinării plângerii sub aspectul legii penale, s-a dispus refuzul pomii urmării penale în baza art. 193 Cod penal, drept motiv servind existența unei hotărâri judecătorești prin care s-a dispus declararea nulă a contractului de donație din *****, nr.*****, hotărârea care ulterior prin Decizia Curții de Apel Chișinău, din *****, a fost casată și dispusă rejudecarea cauzei în instanța de fond, în alt complet de judecată.

Tot potrivit încheierii judecătoriei ***** din 23.06.2022, s-a dispus încetarea procesului intentat cu privire la rezoluțiunea contractului de donație, în legătură cu retragerea cererii de chemare în judecată depusă de către reclamantul *****.

La data de *****, în adresa pârâtului Coșleț Mircea a fost expediată o somație extrajudiciară prin care i s-a solicitat, ca în termen de 15 zile, de la recepționarea prezentei somații, să înlăture toate obstacolele create la folosirea dreptului de proprietate, cu aducerea la poziția inițiala a porțiunii de teren de ***** ha, număr cadastral *****, din s. *****, r. *****, pe care l-a acaparat abuziv încă în anul ***** și a construit un rezervor de apa (bazin), fără acordul proprietarului de teren. Totodată i s-a mai solicit să instaleze și gardul din plasă metalică, care la fel a fost demolat în urma acțiunilor ilegale de extinderea terenului, care marca linia de hotar între terenurile număr cadastral *****, proprietar până la data de ***** fiind *****, iar din data de *****, potrivit contractului de donație proprietar Manțuc Sergiu și terenul cu număr cadastral *****, care se învecinează, proprietar fiind Coșleț Mircea Tudor. Astfel că, careva reacții din partea pârâtului nu au fost, pârâtul continuă nestingherit în continuare cu rea-voință, să folosească terenul acaparat ilegal de la reclamant, în interesele personale.

Consideră că în speță, reclamantul (proprietarul actual, cît și precedent) nu au consimțit în nici un mod și nu au permis pârâtului să se extindă pe terenul din vecinătate, să distrugă și să dezmembreze gardul din plasă metalică care marca hotarul dintre terenurile învecinate, ce se află în proprietatea reclamantului. Imixtiunea adusă de pârât, prin extindere și acapararea ilegală a porțiunii de teren de ***** ha, număr cadastral *****, din s. *****, r. *****, cei aparține cu drept de proprietate lui Manțuc Sergiu, în lipsa și contrar voinței acestora, de-a lungul anilor, a generat ultimului suferințe psihice, care se manifestă în sentimentul de disconfort, cât și o deposedare ilegală și o îmbogățire ilicită a pârâtului. Povara suferințelor psihice și disconfortului creat, poartă un caracter continuu însoțit de o avansare ascendentă, deoarece reclamantul nici până în ziua de azi nu poate să se bucure de disponibilitățile terenului în a căror proprietate se află și achită și impozitul imobiliar corespunzător (f.d.2-4).

În ședința de judecată, reprezentantul reclamantului Manțuc Sergiu, avocatul Căpățînă Ion a susținut cererea de chemare în judecată și a solicitat admiterea acesteia pe deplin.

În ședința de judecată, reprezentantul pârâtului Coșleț Mircea, avocatul Lunca Ion a solicitat respingerea integrală a cererii de chemare în judecată, ca fiind neîntemeiată.

Aprecierea instanței de judecată:

Studiind cererea de chemare în judecată și înscrisurile anexate, examinând probele administrate și raportându-le, per ansamblu, la prevederile legale ce guvernează spața, instanța consideră că cererea de chemare în judecată depusă de Manțuc Sergiu este neîntemeiată și urmează a fi respinsă din următoarele considerente.

Conform art. 118 alin. (1), (3) din Codul de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor și obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel. Circumstanțele care au importantă pentru soluționarea justă a pricinii sânt determinate definitiv de instanța judecătorească pornind de la pretențiile și obiecțiile părților și ale altor participanți la proces, precum și de la normele de drept material și procedural ce urmează a fi aplicate.

Potrivit art. 121 din Codul 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, iar art. 122 din Codul de procedură civilă prevede că, circumstanțele care, conform legii, trebuie confirmate prin anumite mijloace de probațiune nu pot fi dovedite cu nici un fel de alte mijloace probante. Admisibilitatea probelor se determină în conformitate cu legea în vigoare la momentul eliberării lor.

Instanța judecătorească, conform art. 130 din Codul de procedură civilă, apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare și nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul și interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.

Potrivit art. 240 alin. (1), (3) din Codul de procedură civilă, la deliberarea hotărârii, instanța judecătorească apreciază probele, determină circumstanțele care au importanță pentru soluționarea pricinilor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părți, legea aplicabilă soluționării pricinii și admisibilitatea acțiunii. Instanța judecătorească adoptă hotărârea în limitele pretențiilor înaintate de reclamant.

Potrivit extrasului din registrul bunurilor imobile, Manțuc Serghei este proprietarul bunului imobil cu nr. Cadastral *****, temeiul înscrierii-contractul de donație nr.***** din ***** (*****) (f.d.9-9 verso).

Conform Actului de constatare în teren din *****, referitor la identificarea bunului imobil cu nr. cadastral *****, titular Manțuc Serghei, s-a stabilit că Planul cadastral al bunului imobil a fost întocmit în cadrul înregistrării masive și corespunde cu amplasarea reală a terenului. Totodată s-au identificat construcții care se extind de pe terenul cu nr. cadastral ***** pe terenul cu nr. cadastral *****, suprafața ocupată constituind ***** ha (f.d.11).

La data de *****, reclamantul Manțuc Sergiu prin intermediul reprezentantului său, avocatul Căpățînă Ion a adresat lui Coșleț Mircea a somație prin care a solicitat înlăturarea obstacolelor create la folosirea dreptului de proprietate, cu aducerea la poziția inițiala a porțiunii de teren de ***** ha, număr cadastral *****, din s. *****, r. *****. Totodată a solicitat și instalarea gardului din plasă metalică, care a fost demolat în urma acțiunilor ilegale de extinderea terenului (f.d.18-18 verso).

Având în vedere că pârâtul nu a reacționat la somația expediată și continuă să folosească un teren acaparat ilegal în viziunea reclamantului, la data de *****reclamantul Manțuc Serghei a depus cerere de chemare în judecată către Coșleț Mircea prin care a solicitat a-l obliga pe ultimul să înlăture toate obstaculele create la folosirea dreptului de proprietate, cu eliberarea imediată și aducerea la poziția inițiala a porțiunii de teren de ***** ha, număr cadastral *****, din s. *****, r. *****, pe care l-a acaparat abuziv încă în anul ***** și a construit un rezervor de apa (bazin), fără acordul proprietarului de teren Manțuc Sergiu și să instaleze gardul din plasă metalică, care la fel a fost demolat în urma acțiunilor ilegale de extinderea terenului, acaparând porțiunea de teren a reclamantului, care marca linia de hotar între terenurile număr cadastral *****, proprietar de drept Manțuc Sergiu și terenul cu număr cadastral *****, care se învecinează, proprietar fiind Coșleț Mircea Tudor (f.d.2-4).

Cu titlul de principiu art.1 din Protocolul nr.1 la Convenția Europeană a Drepturilor Omului, garantează dreptul de proprietate.

Dreptul la proprietate privată, precum și creanțele asupra statului sânt garantate de către Constituția RM, art. 46. Aliniatul 5 al articolului stipulează că dreptul de proprietate privată obligă la respectarea sarcinilor privind protecția mediului înconjurător și asigurarea bunei vecinătăți, precum și la respectarea celorlalte sarcini care, potrivit legii, revin proprietarului.

Potrivit art. 491 din Codul civil, persoana care deposedează posesorul sau îi tulbură posesia se consideră că acționează ilegal, în sensul prezentei secțiuni, dacă acționează fără consimțământul posesorului, iar deposedarea sau tulburarea nu este permisă de lege. În afară de alte mijloace de apărare prevăzute de lege, *posesorul deposedat sau tulburat ilegal are dreptul la repararea prejudiciului cauzat conform dispozițiilor legale privind răspunderea delictuală*.

Potrivit art. 500 din Codul civil, proprietarul are drept de posesiune, de folosință și de dispoziție asupra bunului. Dreptul de proprietate este perpetuu. Dreptul de proprietate poate fi limitat prin lege sau de drepturile unui terț. Dreptul de folosință include și libertatea persoanei de a nu folosi bunul. Poate fi instituită prin lege obligația de folosire dacă nefolosirea bunurilor ar contraveni intereselor publice. În acest caz, proprietarul poate fi obligat fie să folosească el însuși bunul ori să-l dea în folosință unor terți în schimbul unei contraprestații corespunzătoare. Particularitățile dreptului de folosință a terenurilor agricole se stabilesc prin lege. Proprietarul este obligat să îngrijească și să întrețină bunul ce-i aparține dacă legea sau contractul nu prevede altfel.

În conformitate cu art. 585 alin. (1) din Codul civil, dacă dreptul proprietarului este tulburat în alt mod decât prin uzurpare sau privare de posesie, proprietarul este în drept să ceară instanței să fie apărat. El poate cere, de asemenea, despăgubiri pentru prejudiciul cauzat. *Pot fi solicitate despăgubiri și în cazul în care nu se cere încetarea încălcării sau executarea acestei cerințe este imposibilă*.

Conform art. 586 din Codul civil, proprietarii terenurilor vecine sau ai altor bunuri imobile învecinate, pe lângă respectarea drepturilor și obligațiilor prevăzute de lege, trebuie să se respecte reciproc. Se consideră vecin orice teren sau alt bun imobil de unde se pot produce influențe reciproce.

Prin prisma art. 587 Cod civil, proprietarul terenului sau al unui alt bun imobil nu poate interzice influența pe care o exercită asupra bunului său gazul, aburul, mirosul, funinginea, fumul, zgomotul, căldura, vibraţia sau o altă influenţă similară provenită din terenul vecin dacă nu împiedică proprietarul în folosirea bunului sau dacă încalcă nesemnificativ dreptul acestuia. Dispoziţiile alin.(1) se aplică şi în cazul în care influenţa este considerabilă, dar este produsă de folosirea obişnuită a unui alt teren şi nu poate fi înlăturată prin măsuri justificate economic. Dacă

este obligat să suporte o asemenea influenţă şi dacă aceasta depăşeşte folosirea recunoscută obişnuită în localitatea respectivă şi limitele economice admisibile, proprietarul poate cere proprietarului de teren care cauzează influenţa o compensaţie corespunzătoare în formă bănească.

Iar în temeiul 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 depășirea limitei*.

Astfel, în ședința de judecată s-a constatat că părțile în litigiu sunt vecini și anume Manțuc Sergiu deține cu drept de proprietate privată terenul cu amplasat în satul ***** r-nul *****, cu nr. cadastral *****.

La rîndul său, pârâtul Coșleț Mircea deține în proprietate privată terenul vecin situat în satul ***** r-nul *****, cu nr. cadastral *****, astfel terenurile date având o linie de hotar comună, fapt confirmat prin Actul de constatare pe teren din *****.

În continuare, instanța de judecată a reținut faptul că pe terenul pârâtului Coșleț Mircea în anul ***** a fost edificată o construcție a unui rezervor de apă. Construcția nominalizată conform Actului de constatare pe teren din *****, este amplasată parțial și pe terenul ce aparține lui Manțuc Serghei, pe o suprafață de aproximativ ***** ha (f.d.11-11 verso).

Instanța de judecată specifică faptul că la încadrarea unor acțiuni în aria de sancțiune a abuzului de drept, urmează a fi cercetată intenția vecinilor în momentul exercitării într-un anumit mod, corespunde aceasta unui standard de bună-credință caracteristică unei exercitări firești sau este realizată predominant în scopul de a cauza altei persoane un prejudiciu sau a-i dăuna în alt mod.

Intenția de prejudiciere constituie un element ce delimitează situațiile de exercitare firească a drepturilor subiective civile de cele de o exercitare cu depășirea limitelor materiale și juridice stabilite de legiuitor.

Astfel, instanța reține că deși construcția sus nominalizată, a fost edificată încă în anul *****, reclamantul a expediat somație privind înlăturarea obstacolelor și demolarea gardului tocmai peste 13 ani.

Deci, sub aspect al probațiunii, reclamantul nu a prezentat instanței probe certe prin care ar demonstra că la momentul contracției cu nr. cadastral *****, ce ocupă o suprafață de ***** ha din terenul cu nr. cadastral ***** ce aparține lui Manțuc Serghei, nu ar fi existat acordul proprietarilor existenți la momentul edificării construcției respective.

Mai mult conform recipisei din 07.08.2008, instanța denotă că fostul proprietar al terenului cu nr. cadastral *****, cet. Guțu Vasile, ce aparține la moment lui Manțuc Serghei conform contractului de donație din *****, a primit suma de ***** lei de la Coșleț Mircea pentru vânzarea unui lot de teren ce îi aparține, cu suprafața de 300 m^2 (f.d.47). Respectiv, instanța deduce faptul că fostul proprietar, deja a beneficiat de o compensație corespunzătoare în formă bănească pentru influența produsă.

La fel, nu este clar prin ce anume se afectează sau cum se încalcă dreptul reclamantului la inviolabilitatea proprietăți, la folosirea pământului or, reclamantul nu și-a argumentat poziția în acest sens.

Respectiv acțiunea reclamantului cade sub incidența abuzului de drept procedural, deoarece nu întrunește condițiile și exigențele juridice ale dispozițiilor art.166 alin.(2) lit.d) Cod de procedură civilă care specifică clar, că în cererea de chemare în judecată se indică esența

încălcării sau a pericolului de încălcare a drepturilor, libertăților sau intereselor legitime ale reclamantului, pretențiile lui.

Instanța concluzionează că la moment reclamantul Manțuc Sergiu, contrar sarcinii pozitive de probațiune - instituită de art. 118 alin. (1) Cod de procedură civilă, nu a prezentat instanței de judecată probe pertinente și admisibile prin care să demonstreze temeinicia pretențiilor înaintate or, la materialele cauzei lipsește o hotărâre judecătorească prin care s-ar fi constatat edificarea neautorizată de către pârât a construcției vizate.

Totodată, instanța subliniază că circumstanțele care au importanță pentru soluționarea justă a pricinii sunt determinate definitiv de instanța judecătorească pornind de la pretențiile și obiecțiile părților și ale altor participanți la proces, precum și de la normele de drept material și procedural ce urmează a fi aplicate. 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.

Cel care formulează o pretenție trebuie să o și dovedească, să aducă proba viciului, prejudiciului și a legăturii cauzale dintre ele. Probațiunea constă în activitățile procesuale și procedurale prin care părțile și alte persoane implicate în proces stabilesc, prin mijloacele prevăzute de lege, elemente de fapt necesare pentru constatarea faptelor și împrejurărilor ce formează obiectul probațiunii. De altfel, prin sarcina probațiunii se înțelege obligația procesuală ce revine participanților de a dovedi împrejurările care formează obiectul probațiunii.

În circumstanțele stabilite, reieșind din cele menționate, raportând prevederile legale la circumstanțele cauzei și materialul probator, instanța ajunge la concluzia de a respinge pretențiile reclamantului Manțuc Sergiu cu privire la la apărarea dreptului de proprietate și înlăturarea obstacolelor la folosirea terenului, ca fiind neîntemeiate.

În conformitate cu prevederile art.art. 238-241 Cod de procedură civilă, instanța de judecată,

hotărăște:

Cererea de chemare în judecată înaintată de avocatul Ion Căpățînă în interesele lui Manțuc Sergiu către Coșleț Mircea, cu privire la apărarea dreptului de proprietate și înlăturarea obstacolelor la folosirea terenului, se respinge ca neîntemeiată.

Hotărîrea cu drept de apel la Curtea de Apel Chișinău prin intermediul Judecătoriei Hîncești (sediul Ialoveni), în termen de 30 zile din momentul pronunțării dispozitivului hotărîrii.

Președintele ședinței
Judecătorul **Natalia Doroftei**