Prima instanță: Judecătoria Orhei, sediul central (judecător Vitalie Pîslariuc)

Dosarul nr. 2a-968/2024 (PIGD: 2-22185036-03-2a-21082024)

CURTEA DE APEL NORD

Colegiul Civil și de Contencios Administrativ

D E C I Z I E

11 martie 2025 municipiul Bălți

Instanța în componența:

Președintele ședinței, judecător Radu Holban

Judecătorii Svetlana Ghercavii și Cristina Prisacari

Grefier Roxana Iacubovscaia,-

examinând în ședință publică cererea de apel formulată de Moga Mihail împotriva hotărârii Judecătoriei Orhei (sediul central) din 13 martie 2024, emisă în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Moga Mihail în contradictoriu cu Burlacu Veronica, intervenienți accesorii Primăria satului Peresecina, raionul Orhei și I.P. ”Cadastrul bunurilor imobile”, privind obligarea eliberării porțiunii de teren, demolarea gardului și construcțiilor neautorizate, interzicerea creării obstacolelor în folosirea bunului imobil și compensarea cheltuielilor de judecată,-

C O N S T A T Ă :

I.Pretenţiile reclamantului:

1.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 obligarea eliberării porțiunii de teren, demolarea gardului, construcțiilor neautorizate și compensarea cheltuielilor de judecată.

2. În motivarea acțiunii, reclamanta a invocat următoarele circumstanțe:

În fapt, în baza contractului de vânzare-cumpărare din 02 septembrie 2021, a devenit proprietar al terenului cu nr. cadastral *****, cu suprafața 0,0533 ha, amplasat în raionul Orhei, satul Peresecina.

Totodată, a relatat faptul că, pârâta Burlacu Veronica este proprietara terenului vecin cu nr. cadastral *****. Astfel, dânsa, în mod abuziv şi samavolnic, a instalat un gard de plasă metalică, acaparând o parte din terenul reclamantului. Fapt care în opinia reclamantului este dovedit prin actul de transpunere a hotarelor în natură nr. 30340 din 26.10.2022, întocmit de Serviciul cadastral Teritorii Orhei și Primăria s. Peresecina, din care rezultă că între terenuri pe sectorul dintre punctele 10-11-12 este amplasat un gard din plasă care nu coincide cu hotarele înregistrate.

De asemenea, 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.

Suplimentar, reclamantul reține că pârâta Burlacu Veronica a acaparat o parte din teren care este proprietatea sa, îngrădindu-i în acest sens dreptul reclamantului, de posesie şi folosință.

Solicită 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.

II. Soluția instanţei de fond:

3. Prin hotărârea Judecătoriei Orhei (sediul central) din 13 martie 2024, cererea de chemare în judecată înaintată de Moga Mihail în contradictoriu cu Burlacu Veronica, intervenienți accesorii Primăria satului Peresecina, raionul Orhei și I.P. ”Cadastrul bunurilor imobile”, privind obligarea eliberării porțiunii de teren, demolarea gardului și construcțiilor neautorizate, interzicerea creării obstacolelor în folosirea bunului imobil și compensarea cheltuielilor de judecată, a fost respinsă ca neîntemeiată.

III. Solicitarea apelantului:

4. La 14 martie 2024 apelantul Moga Mihail, a declarat apel prealabil împotriva hotărârii Judecătoriei Orhei (sediul central) din 13 martie 2024, iar la 08 iulie 2024 a depus o cerere de apel cu indicarea motivelor de fapt și de drept, solicitând admiterea cererii de apel, casarea hotărârii instanței de fond cu emiterea unei noi soluții prin care cererea de chemare în judecată să fie admisă integral**.**

IV. Argumentele părţilor:

5. În motivarea apelului reprezentantul apelantului a invocat, în esență, dezacordul său cu hotărârea primei instanțe reieșind din cele ce urmează:

„*In principio*”, apelantul invocă faptul că, instanţa de fond la judecarea cauzei eronat a tălmacit argumentul precum că Burlacu Veronica este proprietar al terenului, deoarece dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile apare la momentul înregistrării în Registrul Bunurilor Imobile, însă, în registrul enunțat este înregistrată cu drept de proprietate a terenului respective Agachi Ioana.

La fel, susține că actul de transmitere a hotarelor terenului, prezentat de Moga Mihail în cadrul instanței de fon , nu demonstrează faptul edificării construcțiilor pe terenul care-i aparține.Suplimentar, prima instanță a indicat că nu au fost prezentate probe că între terenuri au fost stabilite hotare fixe, situaţie în care, în opinia instanţei de fond, nu ar fi posibil de stabilit dacă a depăşit sau nu Burlacu Veronica hotarele terenurilor.

În contextul dat, apelantul menționează faptul că nu a afirmat niciodată că Burlacu Veronica ar fi proprietar al terenului, dânsul doar afirmă că ea posedă de fapt terenul rămas după decesul mamei sale Agachi Ioana, fără a-şi înregistra dreptul de proprietate asupra acestui teren.

Suplimentar, faptul că Burlacu Veronica posedă acest teren este demonstrat prin certificatul respectiv, eliberat de Primăria Peresecina, care este anexat la materialele dosarului.

Consideră că Burlacu Veronica este fiica lui Agachi Ioana (fapt care deasemenea rezultă din certificatul eliberat de Primăria Peresecina), adică este moştenitorul ei.

Aderent, potrivit informaţiei prezentate de Agenţia Servicii Publice se confirmă că Agachi Ioana, după care este înregistrat dreptul de proprietate asupra terenului, este decedată, iar prin informaţia prezentată de notar - că după decesul acesteia nu a fost deschisă procedura succesorală.

Astfel, cele invocate supra coraborate cu certificatul eliberat de primărie, din care rezultă că Burlacu Veronica, care este fiica lui Agachi Ioana, posedă de fapt terenul pentru construcţie rămas după decesul ultimei, denotă că Burlacu Veronica este posesorul de fapt al acestui teren.

De facto, din materialele cauzei, rezultă că aceasta a acceptat succesiunea rămasă după decesul mamei sale Agachi Ioana, prin intrarea de fapt în posesia patrimoniului succesoral. Atâta doar că dînsa nu a solicitat constatarea acestui fapt pe cale judecătorească, iar Moga Mihail nu are dreptul procesual de a face acest lucru în locul dânsei.

Conform prevederilor art. 581 alin. (1) Cod civil, proprietarul unui bun are dreptul de a i se recunoaşte dreptul de proprietate şi de a obţine sau recupera posesia sa de la orice persoană care îl stăpâneşte de fapt.

Astfel, reieșind din norma de drept invocată supra, rezultă că nu are importanţă calitatea persoanei ce stăpâneşte de fapt bunul proprietarului, fiind important doar faptul stăpânirii lui fără un temei legal sau contractual.

Totodată, consideră că potrivit materialelor cauzei, rezultă cu certitudine că Burlacu Veronica prin construcţia gardului, a acaparat ilicit o porţiune de teren care aparţine cu drept de proprietate lui Moga Mihail. În circumstanţele date nu este relevant dacă Burlacu Veronica este sau nu proprietar al terenului vecin, fiind suficient că ea este posesorul lui de fapt şi că ea a întreprins acţiuni de acaparare ilicită a unei părţi din proprietatea lui Moga Mihail.

Dreptul de proprietate este garantat inclusiv de art. 1 alin. 1 al Protocolului Adiţional de la Paris la Convenţia Europeana. Jurisprudenţa Curţii Europene apară dreptul de proprietate de la încălcare din partea oricărei persoane, nu doar din partea unui alt proprietar al unui bun învecinat.

În sensul dat, instanţa de fond, refuzând lui Moga Mihail în apărarea dreptului de proprietate pe motiv că Burlacu Veronica nu este proprietar al terenului vecin (cu toate că este posesor al acestui teren), a încălcat dreptul fundamental a lui Moga Mhail la protecţia proprietăţii, garantat de art. 1 alin. 1 al Protocolului Adiţional de la Paris la Convenţia Europeană.

Mai mult, contrar alegaţiilor primei instanţe, construcţiile edificate de Burlacu Veronica pe terenul lui Moga Mihail nici nu puteau fi indicate în actul de transpunere a hotarelor terenului, deoarece sânt neautorizate şi, respectiv nu sânt înregistrate în Registrul Bunurilor Imobile. Astfel, existând *de facto*, aceste construcţii nu există *de iure* şi nu pot fi indicate în documentele cadastrale.

Astfel, faptul că construcţiile sunt neautorizate şi edificate ilegal rezultă din lipsa înregistrării lor în Registrul Bunurilor Imobile şi din răspunsul Primăriei Peresecina că Burlacu Veronica nu a obţinut certificat de urbanism şi autorizaţie de construcție.

La fel, faptul edificării lor pe terenul lui Moga Mihail se dovedeşte prin fotografiile acestor construcţii, anexate la materialele cauzei.

Relatează apelantul că existenţa sau lipsa acestor construcţii oricum nu influenţează asupra acelui fapt că Burlacu Veronica prin instalarea gardului a acaparat ilegal o porţiune din terenul care aparţine lui Moga Mihail cu drept de proprietate. Respectiv, indeferent de existenţa acestor clădiri instanţa era obligată să apere dreptul de proprietate a lui Moga Mihail şi să dispună demolarea gardului, obligând-o astfel pe Burlacu Veronica să elibereze porţiunea de teren pe care a acaparat-o în mod ilicit.

Totodată, fără a pune la îndoială faptul că legislaţia prevede că hotarele generale sunt hotare stabilite cu aproximaţie, apelantul atrage totuşi atenţia instanţei la faptul că dreptul de prorpietate asupra unui teren cu hotare generale este apărat de lege la fel ca şi dreptul de proprietate asupra unui teren cu hotare fixe.

Consideră important a specifica faptul că, în cazul hotarelor generale a terenului, hotarele de fapt nu coincid cu cele din documentele cadastrale, şi alta când deja după transmiterea terenurilor în limitele unor hotare de fapt (coincid ele sau nu cu hotarele din documentele cadastrale), posesorul terenului învecinat samovolnic strămută aceste hotare şi acaparează ilegal o porţiune deteren.

Suplimentar, menționează că potrivit materialelor cauzei rezultă că, între terenul al cărui proprietar este Moga Mihail şi terenul ce era proprietatea lui Agachi Ioana au fost stabilite hotarele de fapt. Astfel, deja după decesul lui Agachi Ioana, când aceste hotare demult au fost stabilite, chiar şi cu statut de hotare generale, Burlacu Veronica, devenind posesor de fapt a terenului înregistrat cu drept de proprietate după Agachi Ioana, în mod abuziv şi ilegal, prin instalarea gardului de plasă metalică, a acaparat o parte din terenul înregistrat cu dreptul de proprietate după Moga Mihail.

Prin urmare, reține că este vorba nu de careva erori la stabilirea hotarelor terenurilor la momentul înregistrării lor în Registrul Bunurilor Imobile, erori ce ar fi dus la aceia că hotarele de fapt să nu corespundă cu cele înregistrate în Registrul Bunurilor Imobile, dar este vorba de o acaparare făţişă, deschisă şi intenţionată de către Burlacu Veronica a unei porţiuni din terenul lui Moga Mihail, acaparare ce a avut loc după stabilirea hotarelor între terenuri, atât conform documentelor cadastrale, cât şi de fact-o.

În acest sens, consideră că Hotărârea instanţei de fond crează un precedent nesănătos, când orice persoană, în orice moment va putea acapara o porţiune din terenul vecin doar pe motiv că hotarele între terenuri sânt generale.

V. Poziția părților în ședința instanței de apel:

6. Apelantul Moga Mihail și reprezentantul acestuia, avocatul Șteliman Serghei, în cadrul instanței de apel au pledat pentru admiterea cererii de apel în temeiul motivelor invocate în aceasta.

7. Intimata Burlacu Veronica nu s-a prezentat în ședință de judecată, iar motivele neprezentării nu au fost comunicate instanței de apel (fila dosarului 147). Prin cererea din 14 ianuarie 2025, reprezentantul intervenientului accesoriu - Instituția Publică ”Cadastrul Bunurilor Imobile”, Serghei Untilă, a solicitat examinarea cauzei în ordine de apel în lipsa instituției (fila dosarului 150).

Intervenientul accesoriu – Primăria satului Peresecina, raionul Orhei, legal citată (fila dosarului 147), nu a comunicat despre motivele neprezentării în ședință de judecată.

8. În conformitate cu art. 100 Cod de procedură civilă, *cererea de chemare în judecată şi actele de procedură se comunică participanţilor la proces şi persoanelor interesate, contra semnătură, prin intermediul persoanei împuternicite, prin poştă, cu scrisoare recomandată şi cu aviz de primire, prin intermediul biroului executorului judecătoresc, la adresa electronică indicată în cererea de chemare în judecată sau înregistrată prin intermediul Programului integrat de gestionare a dosarelor, sau prin alte mijloace care să asigure transmiterea textului cuprins în act şi confirmarea primirii lui, precum şi prin delegaţie judiciară.*

9. Articolul 105 alin. (1) Cod de procedură civilă prevede că, *citaţia şi înştiinţarea se trimit prin scrisoare recomandată cu aviz de primire sau prin persoana împuternicită de judecată. Data înmînării citaţiei sau înştiinţării se înscrie pe citaţie sau înştiinţare în partea care se înmînează destinatarului, precum şi pe cotor, care se restituie instanţei.*

10. 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.*

11. Ținând cont de conținutul normelor legale citate *supra*, Colegiul civil consideră că a întreprins toate masurile necesare în vederea înștiințării participanților la proces despre data, locul și ora examinării prezentei cauze, iar ca urmare a dispus examinarea cauzei în ordine de apel în lipsa intimatei Burlacu Veronica, intervenienților accesorii Primăria satuluui Peresecina, raionul Orhei și Instituția Publică ”Cadastrul Bunurilor Imobile”.

Aprecierea instanţei de apel:

12. Analizând legalitatea şi temeinicia hotărârii atacate, prin prisma argumentelor invocate de participanţii la proces, a materialelor din dosar și a normelor legale relevante speței, Colegiul conchide de a respinge apelul declarat de Moga Mihail, ca fiind nefondat, din următoarele considerente.

13. În conformitate cu art.362 alin. (1) Cod procedură civilă, *termenul de declarare a apelului este de 30 de zile de la data pronunţării dispozitivului hotărîrii, dacă legea nu prevede altfel.*

14. Colegiul civil reţine că dispozitivul hotărârii contestate a fost pronunţat la 13 martie 2024 (fila dosarului 102), iar cererea de apel a fost declarată la 14 martie 2024 (fila dosarului 107). Prin urmare, apelul este declarat în termenul legal stipulat la art. 362 Cod procedură civilă.

15. În conformitate cu dispozițiile art. 385 lit. a) Cod de procedură civilă, *instanţa de apel, după ce judecă apelul, este în drept să respingă apelul şi să mențină hotărârea primei instanțe.*

16. În accepțiunea art. 373 Cod de procedură civilă, instanța de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referințelor şi obiecțiilor înaintate, legalitatea şi temeinicia hotărârii atacate în ceea ce privește constatarea circumstanțelor de fapt şi aplicarea legii în primă instanță. În limitele apelului, instanța de apel verifică circumstanțele şi raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanțe, precum şi cele care nu au fost stabilite, dar care au importantă pentru soluționarea pricinii, apreciază probele din dosar şi cele prezentate suplimentar în instanță de apel de către participanții la proces. Instanța de apel este obligată să se pronunțe asupra tuturor motivelor din apel. Instanța nu este legată de motivele apelului privind legalitatea hotărârii primei instanţe, ci este obligată să verifice legalitatea hotărârii în întregul ei.

17. În corespundere cu art. 118 alin. (1), (3) Cod de procedură civilă, *fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor şi obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel. Circumstanțele care au importantă pentru soluționarea justă a cauzei sunt 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.*

18. Potrivit art. 121 din Cod de procedură civilă, *instanța judecătorească reține spre examinare şi 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, circumstanţele care, conform legii, trebuie confirmate prin anumite mijloace de probaţiune 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.

19. Conform art. 130 alin. (1) Cod de procedură civilă, *instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multe aspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.*

20. Norma cuprinsă la art. 240 alin. (1) Cod de procedură civilă stabilește că, *la deliberarea hotărârii, instanța judecătorească apreciază probele, determină circumstanţele care au importanța pentru soluționarea cauzelor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părți, legea aplicabilă soluționării cauzei şi admisibilitatea acțiunii.*

21. Iar art. 239 Cod de procedură civilă stipulează că, *hotărârea judecătorească trebuie să fie legală şi întemeiată. Instanța îşi întemeiază hotărârea numai pe circumstanţele constatate nemijlocit de instanță şi pe probele cercetate în şedință de judecată. Hotărârea este întemeiată, dacă în ea sunt expuse toate circumstanţele care au importantă la soluționarea cauzei şi care au fost verificate în şedinţa de judecată multilateral, complet şi au fost elucidate probele privind circumstanţele constatate ale cauzei.*

22. Din conținutul normelor relatate *supra* Colegiul Civil reține că, sarcina instanței de apel derivă din dispozițiile art. 373 alin. (1), (2), (5) Cod de procedură civilă, și constă, în esență, în verificarea temeiniciei și legalității hotărârii primei instanțe, prin prisma circumstanțelor de fapt și de drept reținute a fiind contatate, a concluziilor enunțate în acest sens de către instanța de fond în sensul admiterii sau respingerii pretențiilor din acțiune, precum și prisma motivelor invocate în apel și a obiecțiilor intimaților.

23. Colegiul Civil relevă de asemenea că, potrivit regulilor unui proces echitabil, instanța de apel are obligația să examineze efectiv problemele esențiale care îi sunt supuse aprecierii şi să nu se limiteze la însușirea motivelor instanței inferioare (Hirro Balani c.Spaniei, nr.18064/91 din 09.12.1994 §27; Georgiadis c. Greciei nr.21522/93 din 29.05.1997 §43).

24. Sursele de Soft Low - Avizul nr.11 din 2008 al Consiliului Consultativ al Judecătorilor Europeni (CCJE) în atenția Comitetului de Miniștri al Consiliului Europei privind calitatea hotărârilor judecătorești, stabilește că o motivație şi o analiză clară sunt cerințele fundamentale ale hotărârilor judecătorești şi un aspect important al dreptului la un proces echitabil. Pentru a răspunde cerințelor procesului echitabil, motivarea ar trebui să evidențieze, că judecătorul a examinat cu adevărat chestiunile esențiale ce iau fost prezentate.

25. În aceeași ordine de idei, instanța de apel menționează că, art. 6 CEDO garantează dreptul justițiabilului la o hotărâre motivată sub aspectul instituirii obligației instanțelor de judecată de aşi argumenta hotărârile adoptate din perspectiva unei analize ample a circumstanțelor cauzei. Îndatorirea de a motiva coerent şi unitar hotărârea sub aspectul tuturor cererilor, fără a exista contradicții între motivare şi dispozitiv, constituie o garanție pentru justițiabili, în faţa eventualului arbitrariu judecătoresc, fiind singurul mijloc prin care se dă posibilitatea de a putea exercita un eficient control judiciar.

26. În opinia Colegiului civil, prima instanță a ținut cont de aceste deziderate şi a adoptat o hotărâre bazată pe materialul probator administrat şi legislația incidentă speței.

27. Colegiul constată că, prima instanță a determinat corect raportul juridic dedus judecății; circumstanțele importante pentru soluționarea cauzei au fost stabilite şi elucidate pe deplin; probelor prezentate li s-a dat apreciere completă, obiectivă şi sub toate aspectele, iar hotărârea este legală şi întemeiată, fiind adoptată cu respectarea drepturilor şi intereselor legale a participanților la proces.

28. Astfel, prima instanță, pe baza probatoriului anexat la dosarul cauzei și cercetat în ședință de judecată, just a reținut circumstanțele importante pentru soluționarea cauzei, și anume:

29. Potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile, în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-995 din 02 septembrie 2021, Moga Mihail este proprietarului bunului imobil, teren nr. cadastral *****, suprafața 0,0533 ha, amplasat în raionul Orhei, satul Peresecina (fila dosarului 6-7, 8).

30. Suplimentar, conform extrasului din Registrul bunurilor imobile,

proprietar al bunului imobil învecinat, teren nr. cadastral ***** suprafața 0,0476 ha, și construcției, casă de locuit individuală nr. cadastral *****, amplasat în raionul Orhei, satul Peresecina, este înregistrată Agachi Ioana Stepan (fila dosarului 16).

31. Potrivit răspunsului I.P. ”Agenția Servicii Publice”, nr. 01/4398 din 25.05.2023, cet. Agatii Ioana Stepan este decedată de la data de 29 aprilie 2004 (fila dosarului 50).

32. Potrivit informației eliberate de notarul Lencuța Iulia, după decesul defunctei Agati Ioana nu este deschisă procedură succesorală (fila dosarului 92).

33. Conform Certificatului Primăriei satului Peresecina, raionu Orhei nr. 02/1-37-04 din 10.01.2023, în casa de locuit, amplsată pe terenul cu numărul cadastral 6453209278, după decesul lui Agachi Ioana, a rămas să locuiască fiica acesteia Burlacu Vronica (fila dosarului 46; 82). Însă aceasta nu este proprietara imobilului dat, or, după cum corect a reținut prim instanță, art. 510 alin. (2) Cod civil prevede expres că, *”În cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobîndeşte la data înregistrării în registrul bunurilor imobile, cu excepţiile prevăzute de lege.”*

34. Potrivit actului de transpunere a hotarelor în natură, nr. 30340 din 26.10.2022, a terenului nr. cadastral *****, întocmit de I.P. ”Agenția Servicii Publice”, 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 al satului Peresecina, raionul Orhei 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** (fila dosarului 12-14).

35. Colegiul civil reține că, reclamantul-apelant Moga Mihail, incocând ca probă actul de transpunere a hotarelor în natură, nr. 30340 din 26.10.2022, a invocat cum că pârâta Burlacu Veronica fiind proprietarul terenului vecin nr. cadastral *****, în mod abuziv a instalat un gard de plasă metalică, acaparând o

parte din terenul reclamantului. De asemenea a indicat că pe porțiunea de teren ocupată ilegal, pârâta Burlacu Veronica a construit neautorizat un duș de vară și un veceu, solicitând 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 *****.

36. Instanța de apel relevă că, acest Act a fost întocmit în lipsa pârâtei Burlacu Veronica, fără fi indicat din care motive s-a procedat astfel. Totodată, potrivit conținutului acestui Act, nu a fost stabilit și, respectiv, nu este indicat care este suprafața pretins a fi acaparată abuziv de către vecina Burlacu Veronica.

37. Mai mult, în materialele cauzei nu există nicio probă pertinentă și concludentă ce ar dovedi cu certitudine că anume Burlacu Veronica ar fi instalat gardul din plasă metalică și edificat construcțiile: baie/duș de vară și veceul, invocate în cererea de chemare în judecată, și dacă da, când anume a făcut a acest lucru: până ca Moga Mihail să devină proprietar al terernului învecinat cu nr. cadastral ***** sau după aceasta (adică după dată de 02 septembrie 2021, pct. 29 *supra*).

38. De asemenea, Colegiul civil notează că, atât la examinarea cauzei în prima instanță, cât și în instanța de apel, reclamantul-apelant Moga Mihail și reprezentantul său au invocat cum că pârâta-intimată Burlacu Veronica ar fi instalat gardul din plasă metalică pe linia peretelui din spate al casei de locuit ce îi aparține lui Moga Mihail, pe care a edificat-o în locul unei case bătrânești pe care el a demolat-o, și că prin acest fapt lui i se crează impedimente în vederea întreținerii și exploatării casei sale. (a se vedea fila dosarului 158 *verso*, 159).

39. Însă, potrivit certificatului din Registrul bunurilor imobile, prezentat de reclamantul-apelant la judecarea cauzei, rezultă că el este proprietar doar al terenului pentru construcții nr. cadastral *****, iar pe acesta nu sunt amplasate/înregistrate construcții (fila dosarului 21). Prin urmare, la dosarul cauzei nu există nicio probă că Moga Mihail este proprietar al vreunei construcții amplasaste/edificate pe terenul dat. De asemenea, dânsul nu a prezentat probe ce ar confirma faptul că el ar fi demolat (desființat) autorizat o casă bătrânească și în

mod legal și autorizat ar fi edificat în locul ei și în limitele hotarelor terenului său o altă casă (reclamantul-apelant nu a prezentat actele permisive prevăzute de legislația în domeniu: certificatul de urmanism; autorizația de construire; documentația de proiect etc.).

40. În altă ordine de idei, ce ține de alegațiile din acțiune cu referire la faptul că pârâta-intimată Burlacu Veronica ar fi construit neautorizat construcțiile duș de vară și veceu, Colegiul relevă că, reclamantul-apelant nu a prezentat nicio probă privind examinarea acestor construcții și determinarea suprafeței lor. Iar, potrivit Răspunsului nr. 02/1-37-309 din 09 noiembrie 2023 dat reprezentantului reclamantului-apelant, avocatul Șteliman Serghei, de către Primăria satului Peresecina, raionul Orhei, în conformitate cu prevederile art. 14 alin. (1), lit. l) din Legea nr. 163/2010 privnd autorizarea executării lucrărilor de construcții, executarea lucrărilor auxiliare, anexe cu suprafața construită de până la 15 metri pătrați la casele de locuit particulare, amplasate pe terenuri private, pot fi efectuate fără certificat de urbanism și fără autorizație de construire (fila dosarului 80).

41. Suplimentar, Colegiul remarcă că, la examinarea cauzei în prima instanță, reclamantul-apelant a prezentat în susținerea alegațiilor sale din acțiune 5 imagini foto (fila dosarului 20-21; 43-45), însă acestea nu pot fi reținute a probe admisibile, deoarece nu conțin date cu privire la data efectuării lor, persoana care le-a efectuat, în cadrul cărei acțiuni/proceduri și ce este reprezentat pe ele.

42. Totodată, conform art. 14 din 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.*

43. Conform art. 15^2 din 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.

44. Conform art. 16 din 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.

45. Conform art. 19 din 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.*

46. Complimentar, 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.

47. Conform pct. 22-24 din aceeași 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.

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

49. Mai mult, 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 când 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.*

50. Astfel, 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.

51. Subsecvent, 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.

52. Așadar, Colegiul civil reține că, în conformitate cu normele de drept invocate *supra*, instanța de nivelul unu corect a reținut că, 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.

53. 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.

54. Hotarul general, însă, 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.**

55. Totodată, 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.

56. Astfel, legislația în vigoare reglementează noțiunile de **hotar general** și **hotar fix.**

57. *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.

58. *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.

59. În acest context, cu referire la Actul de transpunere a hotarelor în natură, nr. 30340 din 26.10.2022, a terenului nr. cadastral *****, întocmit de I.P. ”Agenția Servicii Publice”, Serviciul Cadastral Teritorial Orhei, prezentat ca probă de către reclamantul-apelant Moga Mihail (fila dosarului 12-14), Colegil civil reiterează că, instanța de nivelul unu just a reținut că, actul dat 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.

60. Pe de altă parte, în baza actului menționat *supra*, rezultă cu certitudine faptul că, coordonatele punctelor au fost preluate din cadrul înregistrării primare masive. Iar potrivit planului geometric, hotarul terenului nr. cadastral *****, este hotarul ”general”.

61. Prin urmare, actul de transpunere a hotarelor în natură, nr. 30340 din 26.10.2022, nu indică cu cert 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, cu participarea proprietarilor terenurilor învecinate.**

62. Pe cale de consecință, Colegiul civil conchide că, reclamantul-apelant Moga Mihail nu a prezentat probe privind stabilirea hotarului fix dintre terenurile adiacente. Astfel, în lipsa actelor respective 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.**

63. Prin urmare, în temeiul circumstanțelor expuse *supra*, instanța de fond corect a conchis asupra netemeiniciei acțiunii privind obligarea pârâtei Burlacu Veronica să elibereze porțiunea de teren, să demoleze gardul de plasă metalică și construcțiile neautorizate, și să nu creeze obstacole lu Moga Mihail în folosirea terenului pentru construcții cu nr. cadastral *****. Or, la caz, în lipsa determinării hotarului fix dintre terenurile adiacente, nu poate fi stabilit că anume proprietarul/posesorul terenului vecin a depășit linia de hotar și dacă da, cu ce suprafață anume.

64. Având în vedere că, reclamantul-apelant Moga Mihail nu a avut câștig de cauză, cerința sa privind compensarea cheltuielilor de judecată nu poate fi admisă, or, potrivit prevederilor art. 94 alin. (1) Cod de procedură civilă, *Instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cererea părţii care a avut cîştig de cauză cheltuielile de judecată.*

65. Așadar, având în vedere că, prima instanță a determinat corect raportul juridic dedus judecății; circumstanțele importante pentru soluționarea cauzei au fost stabilite şi elucidate pe deplin; probelor prezentate li s-a dat apreciere completă, obiectivă şi sub toate aspectele, iar hotărârea este legală şi întemeiată, Colegiul civil ajunge la concluzia că cererea de apel formulată de apelantul Moga Mihail, urmează a fi respinsă ca nefondată, cu menținerea fără modificări a hotărârii Judecătoriei Orhei (sediul central) din 13 martie 2024.

66. Or, criticile aduse de apelant, însoțite de argumentarea circumstanțelor de fapt ale cauzei, percepute din propriul său punct de vedere, nu pot duce la admiterea apelului, întrucât acestea nu pot fi reținute de instanța de apel, prin prisma art. 385 Cod de procedură civilă, în situația în care apelul are un caracter declarativ, lipsind deci temeiuri legale de admitere a acestuia.

67. În temeiul celor expuse, conducându-se de prevederile art. 385 lit. a), art. 389, art. 390 Cod de procedură civilă, Colegiul civil şi de contencios administrativ,-

D E C I D E :

Respinge apelul declarat de Moga Mihail.

Menține fără modificări hotărârea Judecătoriei Orhei (sediul central) din 13 martie 2024, emisă în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Moga Mihail în contradictoriu cu Burlacu Veronica, intervenienți accesorii Primăria satului Peresecina, raionul Orhei și I.P. ”Cadastrul bunurilor imobile”, privind obligarea eliberării porțiunii de teren, demolarea gardului și construcțiilor neautorizate, interzicerea creării obstacolelor în folosirea bunului imobil și compensarea cheltuielilor de judecată.

Decizia este definitivă, dar poate fi atacată cu recurs în Curtea Supremă de Justiţie în termen de două luni de la comunicarea deciziei motivate, prin intermediul Curţii Supreme de Justiţie.

Președintele ședinței,

judecător Radu Holban

Judecători Svetlana Ghercavii

Cristina Prisacari