Dosarul nr. 2-700/2022
PIGD 2-22001938-15-2-06012022

H O T Ă R Â R E
În numele legii

15 decembrie 2023 mun. Cahul

Judecătoria Cahul (sediul Central)
Instanța compusă din:
Președintele ședinței, judecător Bologan Ana
Grefier Vulpe Alvina

A examinat în ședință de judecată publică, cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Baran Vasile și Baran Georgeta împotriva lui Negru Valeriu și Negru Sofia, intervenient accesoriu Consiliul Raional Cantemir, Primăria raionului Cantemir, IP Agenția Servicii Publice Departamentul Cadastru, cu privire la stabilirea hotarelor fixe ale terenului, revendicarea porțiunii de teren din posesiunea străină ilegală, demolarea construcțiilor și înlăturarea încălcărilor dreptului de vecinătate și încasarea cheltuielilor de judecată,-

C O N S T A T Ă :

Pretențiile revendicate în cererea de chemare în judecată

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

În motivarea cererii de chemare în judecată, au indică că sunt vecini cu pîrîții, terenul cu nr. cadastral *****, suprafaţa de 0,06 ha, amplasat în *****, le aparţine cu drept de proprietate, iar pârâţilor le aparține terenul cu nr. cadastral *****, suprafaţa de 0,0654 ha, amplasat în **********.

Au relevat că până nu este stabilit hotarul fix între terenurile menţionate mai sus.

Au menționat că la sfârşitul anului 2018, pîrîții au construit un sarai din piatră (fortan), peretele căruia acoperă în totalitate lumina solară, care nu poate pătrunde în casa lor, ceea ce atentează inadmisibil la dreptul de vecinătate al relamanţilor.

Au afirmat că distanţa de minim 2 m de la linia de hotar, la momentul edificării acestei construcţii nu a fost respectată.

Au comunicat că la sfârşitul anului 2018, pîrîții au construit un gard de foi de ardezie, în preajma hotarului şi pe hotar, care se află la o distanţă mică de peretele casei lor, îngrădind aprope total accesul spre această construcţie, la fel, fără respectarea distanţei minime pentru construcţii.

Au accentuat că în preajma liniei de hotar pârâţii au sădit 8 copaci fructiferi, aproape de construcţia lor accesorie, iar pe pereţii construcţiei accesorii menţionate sunt vizibile crăpături rezultate de la creşterea acestor pomi.

Au notat că abaterile menţionate mai sus au loc pe fonul altor multiple încălcări ale dreptului de vecinătate ale reclamanţilor, constatate prin hotărârile definitive ale instanţelor de judecată. Iar în acest sens au făcut trimitere la hotărârea Judecătoriei Cahul, sediul Cantemir, din 26 ianuarie 2017, hotărârea Judecătoriei Cahul, sediul Taraclia, din 20 martie 2018, hotărârea Judecătoriei Cahul, sediul Central, din 28 decembrie 2020.

Au precizat că s-au adresat de nenumărate ori în formă verbală către pârâţi în scopul remedierii abaterilor menţionate supra, de fiecare dată pârâţii manifestându-se contra solicitărilor lor.

Au afirmat că în scopul constatării abaterilor admise de pârâţi, reclamanţii au solicitat intervenţia executorului judecătoresc, care, deplasându-se la faţa locului, la data de 10 noiembrie 2021, a constatat abaterile descrise supra, cu întocmirea actului de constatare a faptelor şi stărilor de fapt din aceiaşi dată.

Au remarcat că în scopul stabilirii hotarului fix al terenurilor între părţi, reclamanţii au recurs la serviciile întreprinderii care desfăşoară lucrări cadastrale pe teren, S.R.L. „Emma&Vera BSV”. Iar în acest sens, a fost propusă stabilirea hotarului fix, conform punctelor de cotitură 3-4-5-6, indicate în actul de stabilire a hotarelor terenurilor. Pârâţii, nu au fost de acord cu hotarele vizate, fapt care a făcut imposibilă stabilirea hotarelor fixe.

Au adus la cunoștință că în urma lucrărilor cadastrale la nivel de teren, efectuate cu înştiinţarea pârâţilor şi proprietarului terenului adiacent, Consiliul or. Cantemir, a fost expusă linia hotarului care urma a fi acceptat ca fix, între terenurile părţilor, conform punctelor cardinale de cotitură 3-4-5-6. Deşi au fost somaţi despre efectuarea lucrărilor cadastrale menţionate mai sus, pârâţii au refuzat de a participa în cadrul acestora, manifestându-şi dezacordul cu efectuarea acestor lucrări, refuzând de a semna actul de stabilire a hotarelor.

Au consemnat că în sensul pct. 23, 92, 98, 99 ale Instrucţiunii cu privire la modul de executare a lucrării cadastrale la nivel de teren, aprobată prin Ordinul directorului general al Agenţiei Relaţii Funciare şi Cadastru nr. 70 din 4 august 2017, hotarul fix al terenului, care urmează a fi stabilit pentru a pune capăt

neclarităţilor legate de linia de hotar, poate fi stabilit doar în temeiul unei hotărâri judecătoreşti. Or, la caz, linia de hotar fixă, urmează a trece conform punctelor de cotitură menţionate supra, deja coordonate de un inginer cadastral, dar şi cu specialistul din cadrul Primăriei or. Cantemir.

Referitor la pretenţia privind obligarea pârâţilor de a elibera sectorul de teren cu suprafaţa 0.00031 ha din terenul cu nr. cadastral *****, care aparţine cu drept de proprietate reclamanţilor, care a fost în mod ilegal ocupat de pârâţi, au precizat că la caz, pârâţii au admis de facto ocuparea nelegitimă a unei porţiuni importante din terenul lor, acţiune care este inacceptabilă prin prisma art. 1 par. 1 al CEDO, art. 127 al Constituţiei; art. 501, 502 Cod civil.

Au notat că la data de 22 noiembrie 2021 au constatat recent care este de facto întinderea încălcării dreptului de proprietate: mărimea şi parametrii porţiunii de teren ocupate ilegal de către pârâţi în dauna reclamanţilor). Deşi, pârâţii au fost somaţi pentru a se prezenta la efectuarea lucrărilor cadastrale menţionate, aceştia au refuzat participarea la aceste lucrări, care dovedeşte că ultimii sunt împotriva soluţionării amiabile a prezentului litigiu.

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

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

Astfel prin cererea de chemare în judecată depusă, au solicitat reclamanții:

- stabilirea hotarelor fixe ale terenului cu nr. cadastral ***** şi suprafaţa de 0,06 ha, amplasat în **********, care aparţine cu drept de proprietate reclamanţilor cu terenul cu nr. cadastral ***** şi suprafaţa de 0,0654 ha, amplasat în **********, care aparţin cu drept de proprietate pârâţilor, conform actului de stabilire a hotarelor fixe pe teren din 22.11.2021, întocmit de S.R.L. „Emma&Vera BSV”, după cum urmează: conform punctelor de cotitură 3-4-5-6, indicate în actul de stabilire a hotarelor terenurilor;

- obligarea pârâţilor de a elibera sectorul de teren cu suprafaţa 0,00031 ha din terenul cu nr. cadastral ***** şi suprafaţa de 0,06 ha, amplasat în **********, care aparţine cu drept de proprietate reclamanţilor, care a fost în mod ilegal ocupat de pârâţi;

- obligarea pârâţilor de a demola construcţiile edificate pe terenul cu nr. cadastral ***** şi suprafaţa de 0,0654 ha, menţionat mai sus, cu 2 m de la linia de hotar (fixă) menţionată mai sus şi anume: saraiul din piatră de calcar, gardul de foi de ardezie;

- obligarea pârâţilor de a tăia şi înlătura 8 copaci fructiferi care cresc pe terenul acestora, la o distanţă inadmisibilă de la linia de hotar (fix) a terenurilor menţionată supra;

- încasarea din contul pârâţilor în beneficiul reclamanţilor a tuturor cheltuielilor de judecată suportate;

Pe parcursul examinării cauzei, reclamanții au depus o cerere privind concretizarea pretențiilor, solicitînd:

- stabilirea hotarelor fixe ale terenului cu nr. cadastral ***** şi suprafaţa de 0,06 ha, amplasat în **********, care aparţine cu drept de proprietate reclamanţilor cu terenul cu nr. cadastral ***** şi suprafaţa de 0,0654 ha, amplasat în **********, care aparţin cu drept de proprietate pârâţilor, conform actului de stabilire a hotarelor fixe pe teren din 22.11.2021, întocmit de S.R.L. „Emma&Vera BSV”, după cum urmează: conform punctelor de cotitură 3-4-5-6, indicate în actul vizat;

- obligarea pârâţilor de a elibera sectorul de teren cu suprafaţa 0,00031 ha din terenul cu nr. cadastral ***** şi suprafaţa de 0,06 ha, amplasat în **********, care aparţine cu drept de proprietate reclamanţilor, care a fost în mod ilegal ocupat de pârâţi, conform planului geometric și schiței de lucru din 22 noiembrie 2021, întocmite de S.R.L. „Emma&Vera BSV” (marginile sectorului ocupat sunt indicate cu linie verde);

- obligarea pârâţilor de a demola construcţiile edificate pe terenul cu nr. cadastral ***** şi suprafaţa de 0,0654 ha, menţionat mai sus, cu 2 m de la linia de hotar (fixă) menţionată mai sus şi anume: saraiul din piatră de calcar, gardul de foi de ardezie;

- obligarea pârâţilor de a tăia şi înlătura 8 copaci fructiferi care cresc pe terenul acestora, la o distanţă inadmisibilă de la linia de hotar a terenurilor menţionată supra;

- încasarea din contul pârâţilor în beneficiul reclamanţilor a tuturor cheltuielilor de judecată suportate.

Argumentele părților în cadrul ședinței de judecată:

În ședință de judecată reclamanții Baran Vasile și Baran Georgeta și **reprezentantul reclamanților, avocatul Șchiau Igor**, au susținut cererea de chemare în judecată, concretizată ulterior, și au solicitat admiterea acesteia pe motivele d efapt și de drept invocate.

În ședință de judecată pârâții Negru Valeriu și Negru Sofia și **reprezentantul pârâților, avocatul Todorov Maxim**, au solicitat respingerea cererii de chemare în judecată depusă ca fiind neîntemeiată.

În ședință de judecată reprezentantul intervenientului accesoriu Serviciul Cadastral Teritorial Cantemir, a indicat cu referire la bunurile date, că proprietarii nu s-au adresat pentru efectuarea lucrărilor cadastrale, nici la constructive, nici la terenuri, nici pentru constatarea actelor la fața locului. Nu se poate expune asupra cerințelor solicitate.

În ședință de judecată reprezentanții intervenienților accesorii Direcția Supraveghere Sud, Consiliul orășenesc Cantemir, Primăria orașului Cantemir, fiind înștiințați legal despre data, ora și locul examinării cauzei, în ședință de judecată nu s-au prezentat.

Aprecierea instanței de judecată :

Audiind explicațiile participanților la proces, administrând probele prezentate și apreciindu-le coroborat cu pretențiile formulate, instanța de judecată consideră că cererea de chemare în judecată este neîntemeiată şi pasibilă de a fi respinsă, din următoarele considerente.

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

Articolul 241 alin. (1) Cod de procedură civilă prevede expres că, instanţa judecătorească adoptă hotărârea în numele legii. Hotărârea judecătorească trebuie să corespundă tuturor normele de drept, să fie clară, înţeleasă de părţile implicate în litigiu şi să răspundă în mod sigur şi expres la toate cererile şi obiecţiile formulate de reclamant şi pârât.

Norma juridică cuprinsă în art.117 alin.(1) şi (2) Cod de Procedură Civilă prevede că probe în cauze civile sunt elementele de fapt, dobîndite în modul prevăzut de lege, care servesc la constatarea circumstanţelor ce justifică pretenţiile şi obiecţiile părţilor, precum şi a altor circumstanţe importante pentru justa soluţionare a cauzei.

În calitate de probe în cauze civile se admit elementele de fapt constatate din explicaţiile părţilor şi ale altor persoane interesate în soluţionarea cauzei, din depoziţiile martorilor, din înscrisuri, probe materiale, înregistrări audio-video, din concluziile experţilor.

Iar art.130 alin.(3) Cod de Procedură Civilă stabileşte că fiecare probă se apreciază de instanţă privitor la pertinenţa, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă şi suficientă pentru soluţionarea cauzei.

Suportul probator al cauzei atestă că reclamantului Baran Vasile îi aparţine cu drept de proprietate bunul imobil – teren cu nr. cadastral *****, suprafaţa de 0,06 ha, destinația pentru construcții, amplasat în ********** (f.d. 10, 11).

La rîndul său, pârâta Negru Sofia este proprietara terenului cu nr. cadastral *****, cu suprafaţa de 0,0654 ha, destinația pentru contrucții, amplasat în ********** (f.d. 12, 13).

În şedinţa de judecată s-a constatat cu certitudine că Baran Vasile şi Negru Sofia sunt vecini.

Invocînd că la sfârşitul anului 2018, pârâții au construit un sarai din piatră (fortan), peretele căruia acoperă în totalitate lumina solară, un gard de foi de ardezie, în preajma hotarului şi pe hotar şi au sădit 8 copaci fructiferi, aproape de construcţia lor accesorie, reclamanţii au depus prezenta cerere de chemare în judecată.

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

Totodată, art.9 alin.(2) al Constituţiei prevede că proprietatea nu poate fi folosită în detrimentul drepturilor, libertăţilor şi demnităţii omului.

În conformitate cu norma juridică cuprinsă în art.501 Cod Civil proprietatea este, în condiţiile legii, inviolabilă. Dreptul de proprietate este garantat. Nimeni nu poate fi silit a ceda proprietatea sa, afară numai pentru cauză de utilitate publică pentru o dreaptă şi prealabilă despăgubire. Exproprierea se efectuează în condiţiile legii.

Cu privire la stabilirea hotarelor fixe ale terenului cu nr. cadastral ** şi suprafaţa de 0,06 ha, amplasat în **********, care aparţine cu drept de proprietate reclamanţilor cu terenul cu nr. cadastral ***** şi suprafaţa de 0,0654 ha, amplasat în **********, care aparţin cu drept de proprietate pârâţilor, conform actului de stabilire a hotarelor fixe pe teren din 22.11.2021, întocmit de S.R.L. „Emma&Vera BSV", după cum urmează: conform punctelor de cotitură 3-4-5-6, indicate în actul vizat, instanța de judecată concluzionează următoarele:***

Conform art.602 Cod civil, (1) Proprietarul de teren poate cere proprietarului de teren vecin să ia parte la instalarea unui hotar stabil de demarcare sau la restabilirea unui hotar deteriorat. (2) Cheltuielile pentru demarcare se împart între vecini în mod egal dacă din raporturile existente între ei nu reiese altfel.

Potrivit art. 603 Cod civil, (1) Dacă în urma unei dispute este imposibilă determinarea hotarului adevărat, atunci pentru demarcare este decisivă posesiunea de fapt a vecinilor. Dacă posesiunea de fapt nu poate fi determinată, fiecărui teren îi este anexată o jumătate din porţiunea disputată. (2) Dacă determinarea hotarului în conformitate cu prevederile alin. (1) duce la un rezultat ce contravine faptelor stabilite, în particular aduce atingere mărimii stabilite a terenului, hotarul se stabileşte, la cererea unei părţi, de către instanţa de judecată.

În corespundere cu art.19 alin.(1) al Legii cadastrului bunurilor imobile nr.1543-XIII din 25.02.1998 (în redacția în vigoare la data depunerii acțiunii) hotarul fix se stabileşte prin marcarea hotarului terenului la faţa locului prin puncte de hotar, cu racordarea acestora la punctele de reper sau la obiectele capitale din apropiere.

Potrivit art.19 alin.(2) și alin.(3) al Legii cadastrului bunurilor imobile nr.1543-XIII din 25.02.1998 hotarul fix se stabileşte în baza actului de constatare pe teren, coordonat împreună cu proprietarii terenurilor adiacente. La stabilirea hotarului fix se întocmeşte în mod obligatoriu planul geometric al terenului. Hotarul fix se stabileşte la cererea şi din contul proprietarului de teren.

Norma de la art.19 alin.(4) și alin. (5) al Legii cadastrului bunurilor imobile nr.1543-XIII din 25.02.1998 prevede că strămutarea bornelor de hotar de către persoane neautorizate este interzisă. Hotarul general este hotarul stabilit în planul cadastral sau geometric, fără coordonarea acestuia cu proprietarii de terenuri adiacente. La întocmirea planului cadastral sau geometric în hotar general, suprafaţa terenului se consideră aproximativă şi poate fi precizată la stabilirea hotarului fix.

Conform art.19 alin.(6) al Legii cadastrului bunurilor imobile nr.1543-XIII din 25.02.1998 dacă hotarul general al terenului reprezentat în planul cadastral sau în cel geometric nu corespunde cu posesiunea de fapt a terenurilor şi lipseşte actul de stabilire a hotarelor, autoritatea administraţiei publice locale, la cererea proprietarului, stabileşte hotarele terenului la faţa locului.

Potrivit pct. 93 al Ordinului Agenției Relații Funciare și Cadastru nr. 70 din 04.08.2017 privind aprobarea Instrucţiunii cu privire la modul de executare a lucrărilor cadastrale la nivel de teren, modificarea hotarelor terenului poate fi efectuată în baza hotărârii instanţei de judecată dacă coproprietarii unui bun imobil sau proprietarii bunurilor imobile adiacente nu ajung la un acord privind poziția hotarelor.

Conform pct. 94 al Ordinului Agenției Relații Funciare și Cadastru nr. 70 din 04.08.2017 instanța de judecată numește un executant al lucrării cadastrale, căruia îi solicită să prezinte planul lotului cu reprezentarea hotarelor posesiei de fapt, hotarelor stabilite de autoritatea publică competentă, la atribuirea terenului în proprietate, hotarelor din planul cadastral.

În conformitate cu pct. 95 al Ordinului Agenției Relații Funciare și Cadastru nr. 70 din 04.08.2017 executantul lucrării cadastrale examinează informaţiile din baza de date a Agenţiei Servicii Publice (planul de încadrare în zonă, planul cadastral al bunului imobil cu catalogul de coordonate ale punctelor de hotar, documentația de stabilire a hotarelor terenurilor, informaţia din Registrul bunurilor imobile).

Potrivit pct. 96 al Ordinului Agenției Relații Funciare și Cadastru nr. 70 din 04.08.2017 cu cel puţin 2 zile înainte de începerea lucrărilor, executantul lucrării cadastrale înștiințează titularii de drepturi ale căror interese sânt atinse (proprietarii terenurilor adiacente, coproprietarii, creditorii gajişti, titularii altor drepturi reale) despre efectuarea lucrărilor în teren. Avizul despre înştiinţare se înmânează prin recipisă sau prin scrisoare recomandată, cu indicarea datei înmânării.

În corespundere cu pct.97 al Ordinului Agenției Relații Funciare și Cadastru nr. 70 din 04.08.2017 executantul lucrării cadastrale măsoară hotarele (conform împrejmuirilor materializate), cu descrierea acestora în actul de constatare pe teren (anexa nr. 9). În cazul în care titularii adiacenți sau reprezentantul autorității publice locale indică poziții diferite ale hotarului, în raport cu hotarele posesiei de fapt sau nu este asigurat accesul la unul din hotare, despre aceasta se consemnează în actul de constatare.

Potrivit pct.98 al Ordinului Agenției Relații Funciare și Cadastru nr. 70 din 04.08.2017 executantul lucrării cadastrale întocmeşte planul lotului cu reprezentarea prin linie continuă a hotarelor stabilite la atribuirea terenului în proprietate indicate de reprezentantul autorității publice locale, prin linie punctată a hotarelor stabilite conform planului cadastral, iar prin linie întreruptă – limitele posesiei de fapt și, după caz, hotarele indicate de titularii adiacenți. În actul de constatare se va indica mențiunea privind încadrarea în limita admisibilă a toleranței de poziție a punctelor de hotar măsurate, în raport cu punctele de hotar din planul cadastral.

Conform pct.99 al Ordinului Agenției Relații Funciare și Cadastru nr. 70 din 04.08.2017 hotarele acceptate de instanța de judecată se transpun în teren, iar actul de transpunere se semnează de executantul lucrării cadastrale și titularul de drepturi. Modificările în documentaţia cadastrală se efectuează în temeiul hotărârii instanţei de judecată și al planului geometric nou-întocmit.

În acest sens, instanța notează că potrivit art.118 alin. (1) din 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.

Totodată, pe parcursul examinării cauzei, instanța a propus de mai multe ori părților, în temeiul art.118 alin. (5) Cod de procedură civilă să prezinte suplimentar probe admisibile în sensul celor prevăzute de legile enunţate mai sus, dar acestea nu au fost prezentate.

Potrivit prevederilor art.27 alin.(1) Cod de procedură civilă, participanţii la proces au posibilitatea de a dispune liber de dreptul subiectiv material sau de interesul legitim supus judecăţii, precum şi de a dispune de drepturile procedurale, de a alege modalitatea şi mijloacele procedurale de apărare.

La caz, instanța a constatat că sarcina probațiunii nu a fost îndeplinită corespunzător de către reclamanți, care pe parcursul examinării cauzei nu au solicitatat intervenția specialiștilor cadastrali care să efectueze măsuri la fața locului pe terenurile părților în litigiu.

Iar în lipsa procedurii prevăzute de art.19 al Legii cadastrului bunurilor imobile nr.1543-XIII din 25.02.1998 și pct.93-99 ale Ordinului Agenției Relații Funciare și Cadastru nr. 70 din 04.08.2017 nu este posibil de admis solicitarea privind stabilirea hotarelor fixe ale terenului. Motiv pentru care această solicitare urmează a fi respinsă ca neîntemeiată.

Or, nu poate fi admisă în calitate de probă Raportul de constatare din 05 iunie 2015, cât și în Raportul efectuat de S.R.L. „Emma &Vera BSV", prezentat în acest sens de reclamanți, deoarece în acestea se indică că între reclamanți și pârâți se atestă hotare generale, fără a fi stabilite hotarele fixe prin stabilirea bornelor de hotar, afirmțaii

Mai mult, în cadrul ședinței de judecată, participanții la proces au confirmat faptul că reprezentanții S.R.L. „Emma&Vera BSV" nu au avut acces la terenul ce aparține pârâților și nu au efectuat măsurări la fața locului.

Cu privire la pretenția cu privire la obligarea pârâţilor de a elibera sectorul de teren cu suprafaţa 0,00031 ha din terenul cu nr. cadastral ** şi suprafaţa de 0,06 ha, amplasat în **********, care aparţine cu drept de proprietate reclamanţilor, care a fost în mod ilegal ocupat de pârâţi, conform planului geometric și schiței de lucru din 22 noiembrie 2021, întocmite de S.R.L. „Emma&Vera BSV" (marginile sectorului ocupat sunt indicate cu linie verde),***

și pretenția cu privire la obligarea pârâţilor de a demola construcţiile edificate pe terenul cu nr. cadastral ** şi suprafaţa de 0,0654 ha, menţionat mai sus, cu 2 m de la linia de hotar (fixă) menţionată mai sus şi anume: saraiul din piatră de calcar, gardul de foi de ardezie***

şi pretenţia privind obligarea pârâţilor de a tăia şi înlătura 8 copaci fructiferi care cresc pe terenul acestora, la o distanţă inadmisibilă de la linia de hotar a terenurilor menţionată supra, instanța de judecată concluzionează următoarele:

Potrivit art.586 Cod Civil proprietarii terenurilor vecine sau ai altor bunuri imobile învecinate, pe lîngă respectarea drepturilor şi obligaţiilor prevăzute de lege, trebuie să se respecte reciproc. Se consideră vecin orice teren sau alt bun imobil de unde se pot produce influenţe reciproce.

În corespundere cu art.588 alin. (1) Cod Civil proprietarul poate cere interzicerea ridicării sau exploatării unor construcţii sau instalaţii despre care se poate afirma cu certitudine că prezenţa şi utilizarea lor atentează în mod inadmisibil asupra terenului său. (2) Dacă construcţia sau instalaţia a fost ridicată respectîndu-se distanţa de la hotar stabilită de lege, demolarea sau interzicerea exploatării acestora poate fi cerută doar în cazul în care afectarea inadmisibilă s-a produs în mod evident.

În confirmarea acestor pretenţii, reclamanţii au prezentat instanţei de judecată:

- Actul de constatare a faptelor și stărilor de fapt, întocmit de executorul judecătoresc Postovan-Ungureanu Ala, la data de 06 noiembrie 2018.

Potrivit acestuia, deplasându-se la fața locului, executorul judecătoresc a constatat că la hotarul între terenurile aferente cu nr. cadastrale nr. ***** și *****, ambele amplasate în ***** lui Negru Sofia și Negru Valeriu și, respectiv, Baran Vasile, a fost ridicată o construcție din blocuri de beton cu lungimea de 3 m și lățimea de aproximativ 2 m. (f.d. 88 verso, 89).

Totuşi, instanţa remarcă: nu poate constitui temei de admitere a pretențiilor acest document, întrucît potrivit art.122 alin.(1) Cod de procedură civilă circumstanţele care, conform legii, trebuie confirmate prin anumite mijloace de probaţiune nu pot fi dovedite cu nici un fel de alte mijloace probante.

Așadar în lipsa actelor de la art.19 al Legii cadastrului bunurilor imobile nr.1543-XIII din 25.02.1998 și pct.93-99 ale Ordinului Agenției Relații Funciare și Cadastru nr. 70 din 04.08.2017, nu se poate determina cu certitudine temeinicia acțiunii în baza unui act emis de executorul judecătoresc.

- răspunsul Primăriei or. Cantemir din 13.10.2014 (f.d. 69), la fel nu este temei de admitere a acțiunii, deoarece potrivit acestuia dimpotrivă urmare a deplasării la fața locului a comisiei create din membrii primăriei, comisia nu a depistat încălcări că pârâtul Negru Valeriu nu deține terenul conform titlului de proprietate și că efectuarea construcțiilor a avut loc pe teren strain. În ceea ce privește efectuarea construcțiilor cu încălcări, s-a propus adresarea petiționarei la organele abilitate.

- decizia Consiliului or. Cantemir din 08.10.2014, potrivit căruia d-lui Negru Valeriu i s-a permis construcția anexelor gospodărești (șopron) pe teren privat, ampasat pe ***** cu numărul cadastral ***** (f.d.70), dar din care nu rezultă careva încălcări din partea pârâților, în ceea ce privește construcțiile ;

Iar în lipsa hotarelor stabilite între părți, este imposibil de stabilit cu certitudine la ce distanţă de la linia de hotar sunt amplasate construcţiile pârâtului, astfel încât instanța să ajungă la concluzia că acestea depășesc linia de hotar şi dacă da, în ce măsură sunt încălcat drepturile reclamanților.

De asemenea, reclamanții deși pretind încălcarea unor normative tehnice referitoare la ocuparea ilegală a terenului, existența a 8 copaci fructiferi care cresc pe terenul acestora, la o distanţă inadmisibilă de la linia de hotar, aceștia nu au indicat care sunt anume acestea, astfel încât instanța ar fi îndatorată să satisfacă solicitările revendicate de reclamant.

Iar toate actele menționate mai sus, anexate de reclamanți în susținerea pretențiilor lor nu dovedesc legalitatea și temeinicia solicitărilor înaintate, astfel încât instanța de judecată să ajungă la concluzia despre necesitatea constatării încălcării dreptului lor de proprietate.

Totodată, instanța observă că reclamanții s-au limitat la enunțarea unor circumstanțe faptice în ceea ce privește încăclarea drepturilor lor de vecinătate, care însă nu justifică intervenția instanței în sensul solicitat.

Concluzionând cele expuse, instanța relevă că în corespundere cu art.118 alin.(4) Cod procedură civilă, în cazul nerespectării prevederilor legii privind legalizarea probelor ori al pierderii unui document autentic, efectul defavorabil al nedovedirii afirmaţiilor referitoare la circumstanţele de fapt ale cauzei va cădea asupra părţii sau altui participant la proces care a avut posibilitatea şi care trebuia să se asigure până la judecată cu probă veridică fără a suscita îndoieli.

Potrivit art.121 Cod de procedură instanţa judecătorească reţine spre examinare şi cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existenţa sau inexistenţa de circumstanţe, importante pentru soluţionarea justă a cazului.

În conformitate cu prevederile art.131 alin.(1) Cod procedură civilă, explicaţiile date de părţi şi intervenienţi asupra circumstanţelor care le sânt cunoscute şi care au importanţă în proces urmează a fi verificate şi evaluate deopotrivă cu celelalte probe.

Sub acest aspect, instanța va respinge solicitările reclamanților Baran Vasile și Baran Georgeta către Negru Valeriu și Negru Sofia, întrucât de către primii nu au fost prezentate probe pertinente, admisibile și veridice care ar demonstra încălcarea vreunui drept a lor.

Referitor la cererea privind compensarea cheltuielilor de judecată

Soluționând cererea privind compensarea cheltuielilor de judecată, instanța de judecată consideră necesar de a o respinge, din următoarele motive.

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

În temeiul art. 94 alin.(1) din Codul de procedură civilă, instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere părţii care a avut câştig de cauză cheltuielile de judecată. Dacă acţiunea reclamantului a fost admisă parţial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporţional părţii admise din pretenţii, iar pârâtului - proporţional părţii respinse din pretenţiile reclamantului.

În asemenea circumstanțe, nici cheltuielile suportate la achitarea taxei de stat și a serviciilor juridice nu pot fi încasate, deoarece acțiunea a fost respinsă.

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

H O T Ă R Ă Ș T E :

Se respinge cererea de chemare în judecată înaintată de Baran Vasile și Baran Georgeta împotriva lui Negru Valeriu și Negru Sofia, intervenient accesoriu Consiliul Raional Cantemir, Primăria raionului Cantemir, IP Agenția Servicii Publice Departamentul Cadastru, cu privire la stabilirea hotarelor fixe ale terenului, revendicarea porțiunii de teren din posesiunea străină ilegală, demolarea construcțiilor și înlăturarea încălcărilor dreptului de vecinătate și încasarea cheltuielilor de judecată, ca neîntemeiată.

Hotărârea poate fi atacată cu apel, la Curtea de Apel Cahul, în termen de 30 zile din momentul pronunțării dispozitivului hotărârii, prin intermediul Judecătoriei Cahul (sediul Central).

Președintele ședinței, judecător Bologan Ana