Dosarul nr. 2-1457/22
2-21087795-24-2-02112022

H O T Ă R Â R E
În numele Legii

19 mai 2026 or.Criuleni
Judecătoria Criuleni (sediul central) în componenţa:
preşedintele şedinţei, judecătorul Arapu-Buțco Alina
grefier Nichitin Oxana

cu participarea reclamantului Dicusară Nadejda, a reprezentantului reclamantei - avocatul, Alexei Brînză,a pîrîtei Grati Zinaida

examinând în şedinţă publică cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Dicusară Nadejda către Grati Zinaida privind înlăturarea obstacolelor în exercitarea dreptului de proprietate prin restabilirea hotarului și prin construirea gardului anterior,

Instanța aduce la cunoștință părților că conform Hotărârii CSM nr. 132/8 din 02 mai 2023, cu privire la detașarea membrilor Consiliului Superior al Magistraturii aleși din rândul judecătorilor, domnul Sergiu Caraman, judecător în Judecătoria Criuleni, a fost detașat și ales în calitate de membru al Consiliului Superior al Magistraturii pentru o perioadă de 6 ani, începând cu 02 mai 2023, până la 02 mai 2029.

Astfel, prin încheierea Președintelui interimar al Judecătoriei Criuleni din 13 mai 2023, cauza civilă a fost redistribuită, iar potrivit fișei de repartizare a dosarului, cererea a fost repartizată repetat în mod automat-aleatoriu la 15 mai 2023, și a fost repartizată judecătorului Alina-Arapu-Buțco

Procedura de citare a fost legal îndeplinită.

Dispozitivul pronunțat public la data de 19 mai 2026, cerere de apel depusă la 19 mai 2026, hotărârea motivată a fost redactată la data de 29 iunie 2026.

a c o n s t a t a t :

<u>Argumentele părții reclamante:</u>

La data de 10 iunie 2021, Dicusară Nadejda s-a adresat cu cerere de chemare în judecată împotriva lui Grati Zina cu privire la apărarea dreptului de proprietate și înlăturarea obstacolelor în exercitarea dreptului de proprietate.

În motivarea acțiunii, Dicusară Nadejda a enunțat că dînsa locuiește la hotar cu vecina Grati Zinaida. Vecina sa, a construit casa sa care se află pe hotarul dintre gospodării, fără proiect și în perioada cînd dînsa nu se afla acasă. În momentul efectuării lucrărilor de construcție acesta a intrat în gospodăria sa, fără nici un drept. Astfel, în perioada efectuării lucrărilor de construcție Grati Zinaida a schimbat stîlpii de la hotar spre terenul său, prin ce și-a lărgit terenul său, faptul dat fiind probat prin măsurările actualizate conform anexei 6.

Arată că conform măsurărilor din 1996, potrivit anexei 5 se probează faptul cum a fost hotarul dintre gospodăriile lor, fiind o linie dreaptă.

Anterior adresării în instanța de judecată s-a adresat către primărie, iar ultimii i-au explicat că ce ține de stabilirea hotarelor urmînd a se adresa instanței de judecată.

Mai indică că, Grati Zinaida a mai construit pe terenul său alte bunuri imobile, iar trotuarul perimetral trece peste hotarul său și din cauza acestor construcții hotarul său nu mai este o linie dreaptă.

Permanent Garti Zinaida o inundează și din cauza faptul dat urmează să construiască un grad din beton ca apa să nu vină pe terenul său și să o inunde.

La fele sa adresat către organele competente, care au redecționat-o menționîndu-i că urmează a se adresa doar în instanța de judecată pentru a constata diferența de măsurării dintre cea actuală și cea din anul 1996.

Întemeindu-și cerințele pe prevederile art.5, 12,40 42 44 din Constituția R.Moldova, partea a solicitat:

- Să se constate faptul că Grati Zinaida a încălcat prevederile legale ale hotarului dintre vecini;
- Să fie obligată Grati Zinaida să îndrepte hotarul (gardul, trotuarul perimetral) după măsurările din 1996, cum a fost o linie dreaptă.

La data de 23 februarie 2022, Dicusară Nadejda și-a concretizat cerințele din cererea de chemare în judecată depusă initial.

În motivarea cererii de concretizare, Dicusară Nadejda a solicitat atragerea la răspundere pe Grati Zinaida pentru construcția contrar Legii;

- obligarea lui Grati Zinaida să schimbe gardul în starea aflată la situația anului 1996, precum şi obligarea acesteia în construirea gardului în starea sa inițială, din piatră

Întru susținerea cerințelor invocate, partea reclamantă a indicat că că Grati Zinaida a construit casa fără proiect și care este amplasată pe hotar. Din cauza acestuia fapt i-au fost deteriorat bunurile sale, din cauza inundațiilor. În perioada edificării construcțiilor pe terenul său a stricat gardul de piatră și a fost amplasat unul din plasă, deși înțelegerea a fost că urma să construiască un gard mai durabil. Faptul dat fiind probat prin imaginele foto din acea perioadă, prin care se atestă gradul dintre vecini. Prin faptul că a fost instalat între hotare gardul din plasă, apa trece prin plasă în grădina sa și apa trece sub casă, inundînd-o.

Pîrîta a fost avizată de către primărie că trebuie să ridice în înălțime ca să nu curgă apa la ea în ogradă. Cînd era gardul de piatră în gospodăria sa nu erau inundații. Faptul că casa sa este din lut și în urma inundațiilor se strică temelia casei.

Astfel, la moment pîrîta i-a luat din hotarul său 0,15 cm, prin ce îi încalcă dreptul său de proprietate.

<u>Poziția procesuală a părții pârâte expusă prin referințe:</u>

La data de 27.07.2021, Grati Zinaida, a depus referință, prin care a solicitat respingerea acțiunii reclamantei ca fiind neîntemeiată.

În referința depusă a expus că faptele relatate în cerere, nu corespund realității și au scopul de a duce în eroare instanța. A menționat că este esențial momentul de la care și pînă la care proprietarul vecin poate obiecta împotriva înlăturării obstacolelor, respectiv, momentul de la care acesta este obligat să tolereze lucrările.

De asemenea, pretențiile invocate de parte au fost obiect de dispută în instanța de judecată, existând la caz o hotărîre definitivă și irevocabilă din 24.12.2015, încît acest proces urmînd a fi încetat. F.d.34

La data de 13 mai 2022 a mai fost depusă o referință, în care partea pîrîtă a solicitat respingerea acțiunii, în care repetat a menționat că procesul urmând a fi încetat pe motiv că litigiul în cauză a fost soluționat prin hotărîrea judecătorie Criuleni din 24 decembrie 2015, care a rămas irevocabilă în urma parcurgerii tuturor căilor de atac. F.d.91, v.I

La data de 30 noiembrie 2022, Grati Zinaida, a depus referință, prin care a solicitat respingerea acțiunii reclamantei ca fiind neîntemeiată.

În acest sens a menționat că, nu este de acord cu cererea de chemare în judecată înaintată de reclamanta Dicusară Nadejda privind pretinsa ocupare a unei porțiuni de teren, modificarea hotarului dintre proprietăți, înlăturarea obstacolelor în exercitarea dreptului de proprietate și reconstruirea gardului, considerând aceste pretenții neîntemeiate atât în fapt, cât și în drept.

Totodată, menționează că toate construcțiile care se află pe terenul aferent casei sale au fost ridicate pînă la decesul soțului în 2007, iar dreptul său de proprietate asupra terenului și construcțiilor amplasate pe acesta este confirmat prin Certificatul de moștenitor legal din 22 septembrie 2010, eliberat de notarul public Vera Bîstrițaia, prin care a dobândit în proprietate terenul cu numărul cadastral *****, cu suprafața de 0,221 ha**,** împreună cu toate construcțiile amplasate pe acesta, inclusiv casa de locuit, beciul, garajul, șurele și celelalte construcții auxiliare.

Gardul litigios, despre care face referire reclamanta din plasă metalică, ridicat între gospodăriile acestora, au fost instalate de către dânsa și cu soțul ei în anul *1976, cu acordul părinților reclamantei, când în gospodăria care îi aparține la moment reclamantei locuiau doar părinții ei, iar reclamanta, la acel moment, locuia cu familia sa în satul *****. Când a fost instalat gardul din plasă metalică, gardul din piatră era deja distrus, fiind construit de bunica sa în perioada anilor 1930–1935.*

Legislatorul, studiind cazuri similare cu acțiunea în litigiu, a creat practica aplicării de către instanțele judecătorești a legislației civile referitoare la dreptul de vecinătate, unde expres a indicat, că în pofida existenței unei construcții neautorizate a pîrîtului, instanța trebuie să stabilească cu certitudine dacă există o legătură cauzală între construcția neautorizată și afectarea plantelor, construcțiilor reclamantului și altor bunuri, care se află pe terenul reclamantului.

Chiar dacă construcția este neautorizată, la cererea părții interesate, a vecinului, aceasta poate fi demolată numai dacă se constată că afectează inadmisibil terenul, imobilul vecinului.

Important este constatarea existenței unei opuneri ferme și imediate a proprietarului care se consideră lezat în drepturi, împotriva construcției despre care se presupune că i-ar fi încălcat hotarul. F.d. 53-54, V-II.

Argumentele participanților la proces:

Reclamanta Dicusară Nadejda, fiind audiată în ședința de judecată a relatat circumstanțele de fapt, în continuare își menține aceiași poziție. Solicită admiterea cererii de chemare în judecată.

Respectiv în anul 2021 s-a adresat în instanța de judecată cu o cerere de chemare în judecată împotriva lui Grati Zinaida privind determinarea hotarului. În motivarea acestei

acțiuni a solicitat stabilirea faptului că Grati Zinaida a încălcat legea în legătură cu hotarul dintre gospodăriile noastre cu obligarea acesteia să îndrepte hotarul cum a fost inițial.

Ulterior în anul 2022, ș-ia concretizat cerințele din cererea de chemare în judecată depusă inițial. În motivarea cererii concretizate, a solicitat atragerea la răspundere pe Grati Zinaida pentru construcția contrar Legii, obligarea lui Grati Zinaida să schimbe gardul în starea aflată la situația anului 1996, precum şi obligarea lui Grati Zinaida în construirea gardului în starea sa inițială, din piatră, şi nu plasă, așa precum acesta a fost construit de către tatăl său și bunelul acesteia, deoarece gardul din plasă permite apelor fluviale să pătrundă în gospodăria sa, urmare fiind inundarea bunurilor imobile.

În această ordine de idei, solicită obligarea lui Grati Zinaida să schimbe gardul în starea aflată la situația anului 1996, precum şi obligarea acesteia în construirea gardului în starea sa inițială, din piatră, şi nu plasă.

În rest, a menționat că-și susține poziția expusă din cerea inițială și cea concretizată.

În ședința de judecată, interesele reclamantei a fost reprezentate de către reprezentantul acesteia, avocatul Alexei Brînză care a susținut cererea de chemare în judecată și a solicitat admiterea acesteia în temeiul motivelor invocate în cererea.

În susținerea poziției sale, reprezentantul reclamantei a invocat faptul că, în ședința de judecată s-a constatat cu certitudine chiar din declarațiile pârâtei Grati Zinaida, că dânsa a demolat gardul care este învecinat cu a reclamantei, acel care a fost construit din piatră și a montat un gard din plasă metalică cu piloni din beton armat.

Conform raportului de expertiză judiciară din 07.11.2025 se atestă destins a acestui gard din plasă metalică cu piloni din beton armat, se mai atestă faptul că acest gard este în stare necorespunzătoare, acei piloni din beton armat sunt înclinați înspre terenul reclamantei, ceia ce manifestă senzații că ea ar depăși hotarul de teren, adică cu deplasarea se terenul Nadejdei Dicusară. În acest context, s-a remarcat conform actului de autorizare a planurilor geometrice atât a Nadejdei Dicusară cât și a Zinaidei Grati, sunt întocmite fără participarea ambelor părți, lucru care în aspectul dat nu are nici o valabilitate.

Respectiv, conform dosarului cadastral anexat la materialele prezentei cauze și constatat prin raportul de expertiză judiciară sus menționată, se atestă că acele măsurări anterioare care au avut loc în anul 1996, au valabilitate, dat fiind faptul că acestea au fost respectate. Potrivit acestor măsurări, hotarul între gospodării era format pe o linie dreaptă ceia ce corespunde exact cu titlul de autentificare a deținătorului de teren a ambelor părți.

În acest context, după principiul respectării dreptului de proprietate conform art.46 din Constituția R. Moldova, fiecare parte este obligată să respecte hotarele terenului exact în corespundere cu actele de proprietate pe care le deține.

Totodată existența gardului din plasă metalică cu piloni din beton armat, i-a creat un mod de inundație în gospodăria sa, unde nu în zădar anterior în cazul respectiv a fost construit de către părinții și buneii părților acel gard din piatră pentru a îndrepta fluxul apelor fluviale climaterice.

Deci, în acest context solicitarea reclamantei de restabilire a gardului respectiv din piatră este actuală. În această ordine de idei, solicită admiterea integrală a cererii de chemare în judecată inițială și a celei concretizate, prin obligarea pârâtei Grati Zinaida de a construi gardul în starea sa inițială, din piatră așa cum a fost anterior și corespunzător măsurărilor efectuate în anul 1996, fără puncte de cotitură indicate în raportul de expertiză judiciară.

Pîrîta Grati Zinaida, fiind audiată în ședința de judecată a relatat circumstanțele de fapt, expuse în referința depusă anterior, în continuare își menține aceiași poziție. Solicită respingerea cererii de chemare în judecată.

Menționînd totodată, că cînd Dicusară Nadejda i-a devenit vecină, adică a moștenit averea părinților săi, gradul din plasă era construit, cu acordul părinților săi, care nu au obiecta asupra faptului dat. Totodată a menționat că în urma ploilor, care este un fenomen natural nu îi este inundat beciul , ultima de una singură duce cu găleata apa în el, după care cheamă persoanele din primăria de a- fi constatat că dînsa ar fi inundat-o. Hotarele de terenuri sunt respectate.

Aprecierea instanței de judecată.

Audiind poziția participanților la proces asupra acțiunii depuse, studiind materialele dosarului şi înscrisurile probatorii administrate, verificând temeinicia argumentelor expuse în cererea de chemare în judecată, şi ținând cont de mijloacele probatorii prezentate instanței de ambele părți, instanța de judecată constată că cererea de chemare în judecată depusă de Dicusară Nadejda către Grati Zinaida privind înlăturarea obstacolelor în exercitarea dreptului de proprietate prin restabilirea hotarului şi prin construirea gardului anterior urmează a fi respinsă din considerentele ce succed:

În conformitate cu art.117 alin.(1) Cod de procedură civilă, probe în cauze civile sunt elementele de fapt, dobândite în modul prevăzut de lege, care servesc la constatarea circumstanțelor ce justifică pretențiile şi obiecțiile părților, precum şi altor circumstanțe importante pentru justa soluționare a cauzei.

Potrivit art.118 alin.(1) Cod 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.

Conform art.121 Cod 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.

Conform art.130 alin.(1) - (3) Cod de procedură civilă, instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea mult aspectuală, completă, nepărtinitoare și nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul și interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege. Nici un fel de probe nu au pentru instanța judecătorească o forță probantă prestabilită fără aprecierea lor. Fiecare probă se apreciază de instanță privitor la pertinența, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă și suficiența pentru soluționarea cauzei.

Un prim aspect pe care instanța îl va reține și constata că raportul juridic care s-a creat între vecinii Dicusară Nadejda și Grati Zinadia, își are izvorul recunoscut de către lege în respectarea atributelor dreptului de proprietate și dreptului de vecinătate, prin care partea susține că partea pîrîtă și-a construit neautorizat construcțiile care trec pe terenul său, inclusiv solicitînd de a fi obligată pîrîta de a construit între hotar gard din piatră precum a existat acesta anterior și să instaleze gardul pe hotarul precum a fost în anul 1996.

Întru susținerea cerințelor invocate în acțiunea inițială și cea concretizată, partea reclamantă și-a probat pretențiile pe imaginele foto care au fost anexate cu titlu de probă și inclusiv pe dosarele cadastrale, care au fost reclamate de instanță, precum și pe numirea expertizei care a fost solicitată de parte.

Merită a se puncta că în conformitate cu art. 46 alin (5) din Constituția RM, dreptul de proprietare privată obligă la respectarea sarcinilor privind protecția mediului înconjurător și asigurarea bunei vecinătăți, precum și la respectarea celorlalte sarcini care, potrivit legii, revin proprietarului.

Proprietatea nu poate fi folosită într-un mod care să aducă prejudicii substanțiale și inacceptabile unui terț sau comunității.

Evoluția acestui principiu fundamental al dreptului de proprietate poate fi urmărită între acte normative adoptate pe parcursul a 40 de nai . Astfel art.89 al Codului civil, red.1964 prevedea că proprietarul se bucură de dreptul de proprietate, de folosință și de dispoziție asupra bunurilor în limitele determinate de lege. Legea cu privire la proprietate (1991) stipula la art.1 alin. (3), că proprietarul are dreptul să exercite față de bunurile sale orice acțiuni care nu contravin legilor și nu dăunează sănătății oamenilor și mediului înconjurător, iar art 315 alin. (3) Cod civil în red. 2002 stipula că, dreptul de proprietate poate fi limitat prin lege sau de drepturile unui terț.

În această ordine de idei s-ar impune o primă concluzie, și anume că limitările dreptului de proprietate trebuie să fie analizate și din punct de vedere al proprietarului care beneficiază sau suportă efectul negative. Astfel, nici un proprietar nu poate obliga pe vecinul său să transforme casa într-un adevărat monument al culturii sau grădina într-un parc pentru a beneficia de impactul pozitiv creat astfel, dar oricine poate fi obligat să înlăture efectul negative pe care îl produce bunul său asupra proprietății vecinului sau asupra activității acestuia de exercitare a dreptului.

Rezonabilul în exercitarea dreptului de proprietate poate fgi acceptat în principiu, dar cu un singur scop de a contura hotarul sau exercitarea dreptului de proprietate și de a arăta cînd o exercitare a dreptului nu este utilă titularului, dar influențează sau poate influența drepturile unor persoane.

Proprietarul unui bun imobil își exercită dreptul asupra terenului ce-I aparține, dar nu poate interzice vecinului să nu privească peste hotar, nu poate interzice influența pe care o exercită asupra bunului său gazul, aburul, mirosul, funinginea, fumul, zgomotul, căldura, vibrația, apa de ploaie sau orice altă influență similară provenită de pe terenul vecin , dacă nu împiedică proprietarul în folosirea bunului s-au dacă încalcă dreptul acestuia.

În raporturile de vecinătate asemenea influențe se numesc inconveniențe normale reciproce, cauzate prin exercitarea dreptului de proprietate. Deci, se poate deduce că orice vecin are obligația de a suporta inconvenienții normale.

La soluționarea speței respective, instanța de judecată va examina atât argumentele privitor la existența sau inexistența autorizației de construcție, cât și cele ce țin de influența construcțiilor asupra proprietății vecinilor, iar legalitatea autorizației de construcție a locuinței sau anexelor acesteia urmează a fi analizată in legătură strânsă cu dreptul de vecinătate

Conform art 377 Cod civil, proprietarii terenurilor vecine sau ai altor bunuri imobile învecinate, pe lingă respectarea drepturilor și obligațiilor prevăzute de lege, trebuie să se respecte reciproc- Se consideră vecin orice teren sau alt bun mobil de unde se pot produce influențe reciproce.

Obligația de reciprocitate urmează a fi examinată în strică concordanță și cu abuzul de drept.

Conform art. 389 alin. (1) Cod Civil RM (redacția anului 2002) orice construcţie, lucrare sau plantaţie se poate face de către proprietarul terenului numai cu respectarea unei distanţe minime faţă de linia de hotar, conform legii, regulamentului de urbanism sau, în lipsă, conform obiceiului locului, astfel încît să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului veci

Instanța constată că, spre deosebire de art. 598 alin. (1) al Codului Civil redacția după 01.03.2019 care prevede o distanță minimă de 60 de cm de hotar, redacția Codului din anul 2002 nu prevede expres o asemenea distanță minimă, fiind posibil ca de comun acord părțile legal să construiască cu un perete comun pe linia de hotar (de ex: așa numitele case de tip „duplex").

Atât din materialele cauzei cauzei, cît și în timpul cercetării judecătorești instanța va atesta că din dosarele cadastrale rezultă următoarele că bunul imobil cu nr. cadastral *****a aparținut lui Spetețchi Petru, care a fost înscris după ultimul în data de 14.08.1996.

Bunul imobil era compus din casă de locuit (1940), verandă (1995), anexă (1995), șură, bucătărie de vară, beci, poartă metalică, gard lemn, gard lemn.

În data de ***** a survenit decesul lui Spetețchi Petru.

Respectiv, în baza certificatului de moștenitor testamentar Dicusară Nadejda, în anul 1996 a moștenit bunurile imobile care au deținut lui Spetețchi Petru, la data decesului casă de locuit (1940), verandă (1995), anexă (1995), șură, bucătărie de vară, beci, poartă metalică, gard lemn, gard lemn.

Astfel, în data de 04 iunie 2002, lui Dicusară Nadejda i-a fost eliberat titlu de autentificare a dreptului asupra pământului cu suprafața de 0,2862.

Abia în anul 2020 , Dicusară Nadejda a solicitat organelor competente de a-I fi actualizat planul cadastral și cerere de formare a bunului imobil, în baza titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren și a certificatului de moștenitor.

Astfel, din dosarele cadastrale se întrevede actul de stabilire a hotarului terenului, planul geometric, și extrasul din registrul bunurilor imobile, din care se deduce că dreptul de proprietate a fost înscris la data de 26.06.2002.

De asemenea, din dosarul cadastral nr.*****se atestă că bunul în cauză a aparținut lui Grati Anatolie, care avea edificate pe teren următoarele construcții casă de locuit (1977), veranda (1977), șcara (1977), scară (1977), beci (1980), garaj (1995), șură (1977), bucătărie de vară (1980), șură (1995), poartă, grad (piatră brută) și gard (plasă metalică).

Faptul nominalizat este constatat prin certificatul din 10 martie 2010, nr.297, prin care se expune cert autoritatea că „ La data eliberării prezentului certificate deținătorul de teren este înregistrat în registrul cadastral al deținătorilor de teren sub nr.579 din 29 noiembrie 1999 și a primirii titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren. Conform înscrierii în registrul de evidență a gospodăriilor populației nr.9 pagina 41 contul personal 630.

Ca urmare, a survenit decesul lui Grati Anatolie, în data de 27.12.2007, iar în temeiul certificatului de moștenitor legal, Grati Zinaida a moștenit toate bunurile înscrise după Grati Anatolie.

Respectiv, aceste bunuri au fost înscrise după Grati Zinaida în Registrul bunurilor imobile în data de 27.09.2010.

Astfel, sectoarele de teren al părților, sunt în vecinătate, avînd hotar comun/ general.

În speță, reclamanta Dicusară Nadejda pretinde faptul că, pîrîta Grati Zinaida a construit ilegal toate construcțiile pe terenul său și că ar fi construit peste hotarul său, încălcând abuziv dreptul lui de proprietate privată prin ridicarea cu intenție rea și cu rea-credință construcții ilegale pe hotarul terenului său și dincolo de hotar pe terenul său, încălcând distanța legală admisibilă și nerespectând legea,

La caz însă, conform materialelor cauzei, instanța de judecată atestă faptul că, circumstanțele invocate de reclamant în cererea de chemare în judecată nu au fost confirmate.

Astfel, este de menționat că, nu există nici o dovadă a faptului că construcțiile ce aparțin la moment pîrîtului Grati Zinaida, au fost construite cu încălcarea normelor de urbanism anume de către aceasta și în perioada cînd reclamanta Dicusară Zinaida era proprietar al bunului său imobil, or, potrivit înscrisurilor anexate se atestă că construcțiile au fost efectuate de către soțul pîrîtei Garti Anatolie, aflîndu-se în căsătorie cu Grati Zinaida pe cînd reclamanta nici nu era proprietar al terenului. La acel moment cînd au fost ridicate construcțiile pe terenul învecinat proprietar al bunului moștenit de reclamantă a fost Spetețchi Petru, care nu a obiectat asupra cărorva ilegalități.

Mai mult decât atât, bunurile imobile ce la moment aparțin cu drept de proprietate privată pîrîtei Grati Zinaida, constituie construcții autorizate, fapt confirmat de înscrisurile din dosarul cadastral, prin actul de lucrări cadastrale primare asupra bunurilor imobile ale pîrîtei.

Prin urmare se atestă că cerințele invocate de partea reclamantă rămân a fi neprobate.

De asemenea, nu a fost prezentat nici un înscris autentic la materialele cauzei sau act de constatare, care ar confirma faptul că, bunurile imobile de pe terenul cu nr. cadastral *****a fost construite ilegal, contrar normelor de urbanism sau cu depășirea limitelor de hotar, ci dimpotrivă contrariul celor expuse de reclamantă.

Faptul că pîrîta efectuează careva lucrări de îmbunătățire a construcțiilor aflate pe proprietatea sa, fără a efectua careva construcții noi, nicidecum nu necesită a fi autorizate.

Respectiv, instanța va concluzia că urmînd a fi respinse și celelalte cerințe invocate de reclamantă că construcțiile ar fi edificate trecând peste hotarul său, aici instanța va reține concluziile expertizei în domeniul construcțiilor care a fost dispusă în prezenta cauză la cererea lui Dicusară Nadejda.

Prin raportul de expertiză judiciară nr.0181/II din 07 noiembrie 2025, expertul a dat următoarea concluzie.

Că hotarele bunului imobil cu nr. cadastral *****sunt generale și aceasta deține în natură terenul cu nr. cadastral *****, cu modul de folosință pentru construcții, cu suprafața de 0,1270 ha.

În rezultatul examinării la fața locului a terenului deținut de reclamantă, a menționat expertul că acesta a fost format în rezultatul separării suprafeței de 0,2875 ha, stabilită prin act de stabilire a hotarelor din 30.10.2020. Suprafața fizică a bunului imobil constituie 0,127 ha, ceea ce nu corespunde cu suprafața juridică. Punctele de cotitură corespuns planului geometric al bunului imobil format prin separare din 04.08.2021. Linia de hotar a bunului imobil deținut de Dicusară Nadejda se suprapune cu terenul adiacent deținut de Grati Zinaida, suprafața suprapunerii constituind 0,0004 ha (4,0 m.p.). Această suprapunere a apărut în urma întocmirii actului de stabilire a hotarelor din 30.10.2020, care a fost întocmit

contrar prevederilor legislației în domeniul cadastrului bunurilor imobile, pe care lipsește semnătura lui Grati Zinaida.

De asemenea, expertul a mai reținut că terenul cu numărul cadastral ***** este teren învecinat cu terenul cu numărul cadastral *****. Actul fără număr , privind stabilirea hotarului sectorului de teren, sunt indicații proprietarii sectoarelor de teren adiacente, dar semnăturile proprietarilor lipsesc.

Concomitent în urma investigațiilor efectuate la fața locului, expertul a mai stabilit că de la pct.3-4 porțiune de gard este instalată cu stîlpii din partea terenului cu nr. cadastral *****, proprietate private a lui Z.Gratii, de la pct.4-8 porțiune de grad este instalată din stîlpii din partea terenului cu numărul cadastral ***** , proprietatea private a lui Dicusară Nadejda.

Pe toată lungimea hotarului care desparte loturile de teren /Bunurile imobile cu numerele cadastrale ***** și ***** stîlpii de „Spaleră", care sunt înfipți în pămînt, fiind instalați fără fundație din beton, motiv din care pe durata anilor au pierdut verticalitatea primind diferite unghiuri de înclinare, astfel formând o senzație incorectă a parametrilor hotarului.

Reieșind din schema grafică redată în titlurile de autentificare a dreptului deținătorului de teren cu nr. cadastral ***** și nr. *****linia de hotar între aceste două bunuri imobile reprezintă o linie de hotar. Însă în urma actului de constatare pe teren din 30.10.2020, linia de hotar a fost modificată, *iar suprafața terenului cu numărul cadastral ***** a fost majorată cu 0,0013 ha.*

Subsecvent expertul a mai stabilit că casa de locuit și șura amplasate pe terenul nr. cadastral ***** respectă limitele proprietății și nu ocupă terenul reclamantei, menționând că casa de locuit se află la o distanță de 1,10 m de hotarul care desparte loturile de teren. Distanța dintre casă și hotar constituie pereul de ciment. Acoperișul construcției reprezentând șarpantă în două ape, din foi de ardezie, dotat cu uluce și jgheaburi pentru direcționarea apelor pluviale formate de precipitațiile atmosferice.

Construcția accesorie, cu destinația „Șură" față de hotarul terenului învecinat este de 0,65 metri Acoperișul construcției în cauză reprezintă șarpantă într-o apă, cu foi de ardezie. Streșina este neuniformă. Nu este dotat cu uluce și jgheaburi pentru redecționarea apelor pluviale formate de precipitațiile atmosferice pentru direcționarea apelor pluviale . Astfel apa cade pe pireul de ciment.

În concluzie expertul a arătata că aceste construcții nu depășesc hotarul juridic și fizic, care desparte loturile de teren/bunurile imobile cu nu. Cadastrale ***** și *****.

Alăturat celor expuse, expertul a mai arătat că la terenul cu nr. cadastral ***** hotarele fizice (garduri) coincide cu hotarele juridice înregistrate. La latura 4-5 gardul lipsește.

Anume în urma actualizării planului cadastral efectuat la data de 30.11.2020 pe terenul cu numărul cadastral ***** a apărut suprapunerea de teren cu terenul învecinat a lui Grati Zinaida, iar pentru evitarea suprapunerii a venit cu recomandarea actualizării planului cadastral pentru lotul de teren cu nr. cadastral ***** prin corectarea erorilor și totodată venind cu recomandarea întru stabilirea hotarelor fixe între terenurile ***** și *****.

Derivant de cele expuse de expert, instanța va mai face referire la constatările făcute de expert la fața locului în care a menționat că planul cadastral ***** a fost întocmit în cadrul înregistrării primare masive, cu segmentul 1-2, 2-3, 3-4, 4-5, 5-6, 6-7, 7-8, 8-9, 9-10,

10-11, 11-12, 12-13, 13-1 și corespund cu amplasarea sectorului de teren la fața locului, cea ce atestă că hotarul ce desparte terenul dintre Dicusară Nadejda și Grati Zinaida nu a fost modificat.

De asemenea, s-a mai menționat că din materialele dosarului de inventariere tehnică cu numărul cadastral ***** hotarul dintre vecinii Dicusară și Grati prezenta un gard din lemn, cu configurația -linie dreaptă cu lungimea de 83 m.

Rezultant a fost stabilit că linia de hotar și punctele de cotitură ale lotului de teren deținut de Dicusară Nadejda coincid întocmai cu linia de hotar și punctele de cotitură ale lotului de teren deținut în proprietate de către Grati Zinaida, iar după actualizarea planului cadastral la cerere lui Dicusară Nadejda, suprafața terenului lui Dicusară Nadejda a fost majorată.

Analizând raportul de expertiză judiciară prin prisma pretențiilor formulate de reclamantă, instanța constată că niciuna dintre cerințele principale ale acțiunii nu a fost confirmată prin concluziile expertului, ba din contra infirmate.

Deși reclamanta a menționat că pîrîta ar fi avute construcții ce ar depăși limita de hotar și că aceasta ar fi acaparat surplus de teren din terenul său și obligarea acesteia la modificarea hotarului, expertul nu a stabilit existența unei ocupări efective a terenului reclamantei și nici amplasarea construcțiilor sau a gardului peste limita juridică dintre proprietăți. Dimpotrivă, s-a constatat că hotarele fizice existente în teren coincid cu hotarele juridice identificate, iar construcțiile amplasate pe terenul pârâtei nu depășesc linia de hotar. În aceste condiții, circumstanțele invocate de reclamantă în susținerea acțiunii nu au fost probate, iar concluziile expertizei infirmă temeiul factual al pretențiilor formulate împotriva pârâtei Grati Zinaida.

Prin urmare, nu fost constatată o suprafață ocupată dincolo de limita proprietății reclamantei, deoarece o asemenea situație nu a fost identificată.

Expertul a stabilit în mod expres că hotarele fizice existente coincid cu hotarele juridice înregistrate, iar construcțiile amplasate pe terenul vecin nu depășesc limita proprietății reclamantei. În aceste condiții, instanța apreciază că pretențiile referitoare la ocuparea terenului prin construcții nu și-au găsit confirmarea în urma expertizei judiciare, concluziile expertului constituind probe obiective, complete și concludente pentru soluționarea cauzei.

Instanța reține că reclamanta a solicitat obligarea pârâtei la restabilirea unui pretins hotar anterior și la reconstruirea unui gard din piatră care ar fi existat în trecut între proprietățile părților. Totuși, din materialele dosarului nu rezultă existența unor probe obiective și incontestabile care să confirme faptul că actualul gard a fost amplasat cu încălcarea limitelor de proprietate sau că pârâta ar fi ocupat o porțiune din terenul reclamantei.

Mai mult, însăși poziția pârâtei relevă faptul că gardul din plasă metalică există încă din anul 1976 și a fost edificat cu acordul proprietarilor de la acel moment, iar gardul de piatră la care face referire reclamanta era deja deteriorat și dispăruse anterior instalării gardului actual, date care nu au fost negate de reclamantă.

În concluzie, instanța va mai reține că odată ce gardul la care face mențiune reclamanta și solicită ca pîrîta să fie obligată să-l reconstruiască a fost demolat cînd erau în viață părinții acesteia, care au tolerat acțiunile date și respectiv cînd Dicusară Nadejda nu era proprietara bunului, aspect ce indică la faptul că ultima nu poate invoca lezarea drepturilor proprietății sale, pe care a moștenit-o în anul 1996.

În atare statuări, instanța va reține că reclamanta nu a prezentat dovezi care să ateste existența unei obligații legale a pârâtei de a reconstrui un gard din piatră în forma pretinsă. Dreptul de proprietate nu conferă vecinului posibilitatea de a impune titularului unui alt drept de proprietate tipul, materialul sau forma gardului amplasat pe hotarul dintre terenuri, în lipsa unei obligații prevăzute expres de lege sau a unor dovezi privind încălcarea drepturilor vecinului.

Referitor la susținerile privind pretinsa inundare a gospodăriei reclamantei ca urmare a existenței gardului din plasă metalică, instanța observă că nu au fost prezentate probe tehnice suficiente care să stabilească existența unei legături directe de cauzalitate între construcția gardului și producerea inundațiilor invocate. Simpla presupunere că un gard din piatră ar fi împiedicat pătrunderea apelor nu poate constitui temei pentru admiterea unei acțiuni civile.

De asemenea, instanța a apreciat critic argumentele reclamantei referitoare la pretinsa modificare a hotarului. Chiar dacă raportul de expertiză a constatat anumite particularități ale gardului existent și o înclinare a unor piloni către terenul reclamantei, aceste constatări nu demonstrează prin ele însele existența unei ocupări ilegale a terenului și nici necesitatea reconstruirii unui gard din piatră. Pentru admiterea unei asemenea cereri era necesară demonstrarea certă a faptului că dreptul de proprietate al reclamantei este efectiv încălcat prin ocuparea unei porțiuni de teren sau prin amplasarea nelegală a construcției, aspect care nu a fost probat.

Totodată, instanța a reținut că obiectul acțiunii a fost modificat pe parcursul examinării cauzei. Inițial reclamanta a solicitat determinarea hotarului, iar ulterior a solicitat reconstruirea gardului din piatră și schimbarea gardului existent. Or, aceste pretenții presupun existența unor temeiuri de fapt și de drept distincte, care urmau a fi demonstrate prin probe clare și convingătoare. Din ansamblul probelor administrate nu rezultă însă că pârâta ar fi încălcat dreptul de proprietate al reclamantei într-o asemenea măsură încât să fie justificată obligarea acesteia la demolarea construcției existente și edificarea unui nou gard.

În baza principiului disponibilității și al sarcinii probei, instanța nu poate suplini lipsa probelor care urmau să fie prezentate de partea reclamantă. Conform art. 117, 118, 121 și 130 Cod de procedură civilă, doar probele pertinente, admisibile și suficiente pot fundamenta o soluție favorabilă unei părți. În speță, probele administrate nu au confirmat existența unei încălcări actuale și certe a dreptului reclamantei care să justifice admiterea acțiunii.

Prin urmare, instanța a concluzionat că pretențiile formulate sunt neîntemeiate, nu sunt susținute printr-un probatoriu suficient și nu demonstrează existența condițiilor necesare pentru aplicarea remediilor solicitate, respectiv restabilirea pretinsului hotar și obligarea pârâtei la reconstruirea gardului din piatră. Din aceste considerente, cererea de chemare în judecată a fost respinsă.

Instanța a respins acțiunea deoarece reclamanta nu a demonstrat, prin probe pertinente și concludente, că pârâta a modificat ilegal hotarul dintre proprietăți, că a ocupat o parte din terenul reclamantei sau că există o obligație legală de reconstruire a gardului din piatră. În lipsa unor dovezi certe privind încălcarea dreptului de proprietate și a unui raport cauzal între gardul existent și prejudiciile invocate, pretențiile formulate nu întrunesc condițiile legale pentru a fi admise.

În conformitate cu prevederile art. art. 238-241 Cod de procedură civilă al Republicii Moldova, instanţa de judecată, -

H O T Ă R Ă Ş T E :

Se respinge cererea de chemare în judecată depusă de Dicusară Nadejda către Grati Zinaida privind înlăturarea obstacolelor în exercitarea dreptului de proprietate prin restabilirea hotarului și prin construirea gardului anterior.

Hotărârea este cu drept de atac în ordine de apel la Curtea de Apel Centru în termen de 30 zile de la data pronunţării dispozitivului hotărârii, prin intermediul Judecătoriei Criuleni.

Preşedintele şedinţei,
Judecătorul /semnat/ Arapu-Buțco Alina
Copia veridică
Judecătorul Arapu-Buțco Alina