Prima instanță: Judecătoria Orhei, sediul Rezina (judecător: Cebanița D.)
dosarul nr.2a-1316/2024

CURTEA DE APEL NORD
Colegiul Civil și de contencios administrativ

D E C I Z I E

20 februarie 2025 mun. Bălți

Instanța compusă din:
Președintele completului Grosu Stanislav
Judecătorii: Țihonsch Alina și Holban Radu
Grefier Inna Oineagra

Examinând în ședință publică, apelul declarat de Primăria Mateuți rn. Rezina, împotriva hotărârii Judecătoriei Orhei sediul Rezina din 26 ianuarie 2024,

în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată formulată de Primăria Mateuți rn. Rezina împotriva lui Mîrzenco Mihail, cu privire la încasarea prejudiciului material pentru folosirea neautorizată a terenului proprietate publică și încasarea cheltuielilor și cererea de chemare în judecată înaintată de Mîrzenco Mihail împotriva Primăriei Mateuți rn. Rezina, intervenient accesoriu ÎS Institutul de Proiectări pentru Organizarea Teritoriului, cu privire la radierea dreptului de proprietate,-

a c o n s t a t a t:

Pretențiile reclamantului:

La data de 18.08.2020, avocatul Roșca Ivan în interesele Primăriei Mateuți, r. Rezina, a depus în instanța de judecată cererea de chemare în judecată împotriva lui Mîrzenco Mihail, solicitând recunoașterea dreptului de proprietate a Primăriei s. Mateuți, r. Rezina asupra terenului public nr. cadastral *****, obligarea pârâtului la înlăturarea obstacolelor în folosirea dreptului de proprietate asupra bunului imobil prin desființarea (demolarea) construcțiilor edificate neautorizat - garajul capital şi gardul de îngrădire a terenului proprietate publică, ce-i aparține cu drept de proprietate Unității Administrativ-Teritoriale, s. Mateuți, r-ul Rezina, interzicerea exploatării lor, când prezența şi utilizarea acestora atentează în mod inadmisibil asupra terenului său și încasarea din contul pârâtului în beneficiul Primăriei s. Mateuți, r. Rezina a prejudiciului material cauzat pentru folosirea neautorizată a terenului proprietate publică și a cheltuielilor de asistență juridică.

S-a explicat că în cadrul îndeplinirii unor lucrări de montare a rețelei de telecomunicații, Mîrzenco Mihail s-a adresat primăriei cu propunerea ca pilonii să fie montați altfel deoarece strada Stejarilor are o lățime de circa 20 m.

Efectuând măsurări de control, s-a constatat că terenurile lui Mîrzenco Mihail, s-au extins esențial în stradă, ocupând parte din terenul proprietate publică.

Pentru a verifica situația pe teren, Unitatea Administrativ Teritorială (în continuare UAT) a apelat la ÎS „Institutul de Proiectări pentru Organizarea Teritoriului”.

Reclamantul a stabilit că în rezultatul lucrărilor efectuate, s-a constatat cu precizie, suprafețele cu care Mîrzenco Mihail, în mod intenționat, și-a extins gospodăriile și construcțiile sale private, pe strada Stejarilor.

Din acest motiv, la data de 12.07.2018, Consiliul sătesc Mateuţi a adoptat decizia cu nr. 8/16 cu privire la examinarea cazurilor de extindere a unor gospodării private pe terenul proprietate publică al s. Mateuţi, prin care a dispus de a propune locuitorilor vizați în problemă executarea dosarelor cadastrale, acordându-le în acest scop 30 de zile calendaristice.

Din motivul că locuitorii vizați în decizia Consiliului sătesc Mateuţi din 12.07.2018 nu s-au conformat propunerii menționate, prin decizia Consiliului sătesc nr. 13/15 din 08.12.2018 cu privire la delimitarea selectivă a terenului cu nr. cadastral *****și strada Tinereții, s-a hotărât efectuarea lucrărilor de delimitare selectivă cu stabilirea hotarelor terenurilor proprietate publică a Unităţii Administrativ Teritoriale Mateuţi, formarea a două bunuri imobile - str. Stejarilor în întregime despărțită de str. Tinereţii, amplasată în intravilanul localității în sectorul 6727202, formarea bunului imobil în sectorul 6727205 şi a bunului imobil în sectorul 6727206.

Pentru realizarea deciziei Consiliului sătesc Mateuţi din 08.12.2018, primarul s. Mateuţi, Ursachi Angela, la data de 20.03.2019, a emis dispoziția nr. 16 cu privire la desemnarea reprezentanților în comisia de inventariere în componența primarului Ursachi Angela, Ştirbu Elena, specialist în reglementarea funciară şi cadastru, Donica Diana, secretarul Consiliului local Mateuţi şi Sergheev Elena, contabil-casier.

Prin decizia Consiliului sătesc Mateuţi nr. 4/2 din 22.03.2019 cu privire la delimitarea terenurilor proprietate publică a UAT Mateuţi, atribuirea domeniului, aprobarea planurilor geometrice şi procesul-verbal s-a hotărât:

1. aprobarea materialelor lucrărilor cadastrale de delimitare în mod selectiv cu stabilirea hotarelor, planurile şi procesul-verbal al terenurilor:

a) nr. cadastral ***** cu suprafața de 0,5251 ha - teren din intravilanul localităților cu modul de folosință - cale de comunicație, domeniu public;

b) nr. cadastral *****cu suprafața de 0,6404 ha - teren cu destinație agricolă cu modul de folosință agricol, extravilan, domeniu public;

c) nr. cadastral *****cu suprafața de 0,8408 ha - teren cu destinaţie agricolă, cu modul de folosință agricol, extravilan, domeniu public; cu delimitarea lor ca terenuri proprietate publică a UAT Mateuţi (domeiul public), amplasate în s. Mateuţi, r-ul Rezina.

2. IP „Agenţia Servicii Publice”, Departamentul Cadastru S.C.T. Rezina va înregistra bunurile imobile formate;

3. După înregistrarea obiectului la IP „Agenţia Servicii Publice” Departamentul Cadastru S.C.T. Rezina, dna E. Ştirbu, specialist pentru reglementarea regimului funciar al primăriei s. Mateuţi va efectua înscrierile necesare în registrul cadastral al primăriei.

A mai menționat că Decizia Consiliului sătesc Mateuţi nr. 4/2 din 22.03.2019 a fost înregistrată la IP „Agenţia Servicii Publice”, Serviciul Cadastral Teritorial Rezina la 22.07.2019 cu nr. cadastrale *****, *****şi *****.

În rezultatul lucrărilor cadastrale efectuate, Consiliul local Mateuţi prin decizia nr. 06/01 din 04.06.2020 cu privire la examinarea rezultatelor lucrărilor cadastrale efectuate pe strada Stejarilor şi inițierea acțiunilor de rigoare a hotărât:

1. să se ia act despre rezultatul lucrărilor cadastrale efectuate pe strada Stejarilor şi constatarea extinderii samavolnice pe teren public cod cadastral ***** a gospodăriilor private;

2. se inițiază acțiuni de rigoare în vederea redresării situației privind abaterile depistate, recuperarea prejudiciilor cauzate cu aplicarea cadrului legal în vigoare, ce reglementează domeniul respectiv;

3. se stabilește cuantumul de 10% din preţul normativ al pământului, calculat pentru destinația respectivă, în scopul încasării în mod unilateral a plăţii anuale de arendă pentru terenurile utilizate;

4. se împuternicește primarul să înainteze cereri/demersuri către instanțele competente, precum şi să reprezinte interesele Autorităţii publice, în vederea circumstanțelor vizate pe cazul dat prin prisma legii şi atragerea la răspundere a persoanelor care se fac vinovate.

La finalul lucrărilor cadastrale efectuate şi în baza Legii nr. 1308/1997 privind preţul normativ şi modul de vânzare-cumpărare a pământului, precum şi a Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea terenurilor, aprobat prin Hotărârea Guvernului Republicii Moldova nr. 192/1998, s-a stabilit că:

1. Suprafața terenului, cu care s-a extins proprietarul privat al terenului cod cadastral *****, Mîrzenco Mihail Alexandru pe terenul proprietate publică constituie 0,017 ha;

2. Gradul mediu de fertilitate a solului stabilit pentru republică constituie 65 (şaizeci şi cinci) grade;

3. Tariful stabilit în anexa la Legea 1308/1997 privind preţul normativ şi modul de vânzare-cumpărare a pământului constituie 19 873,34 (nouăsprezece mii opt sute șaptezeci şi trei lei treizeci şi patru bani) pentru o unitate grad/hectar;

4. Prețul normativ al terenului (p. 1 x p. 2 x p. 3) constituie 0,017x65x19 873,34 = 21 960,04 lei (douăzeci şi una mii nouă sute şaizeci lei patru bani);

5. Coeficientul faţă de preţul normativ al terenului în funcție de amplasarea şi amenajarea inginerească a terenului constituie 1,02 (unul întreg și două sutimi) (HG nr. 1428/2008, anexa 4);

6. Prețul normativ al pământului (p. 4 x p. 5) constituie 21 960,04 lei x 1,02 = 22 399,24 lei (douăzeci şi două mii trei sute nouăzeci şi nouă lei douăzeci şi patru bani);

7. Cuantumul plăţii anuale pentru folosirea terenului public stabilit de către Consiliul local Mateuţi conform Deciziei nr. 6/1 din 04.06.2020, constituie 10% din prețul normativ al pământului;

8. Plata anuală de arendă pentru folosirea terenului (p. 6 x p. 7) constituie 22 399,24 lei x 10% = 2 239,92 lei (două mii două sute treizeci şi nouă lei, nouăzeci şi doi bani);

9. Termenul general de prescripție pentru adresarea în instanță cu o cerere privind apărarea dreptului lezat constituie 3 ani (2017, 2018, 2019);

10. Cuantumul plății de arendă pentru folosirea terenului public pe o perioadă de 3 ani (2017, 2018, 2019) constituie 2 239,92 x 3 ani = 6 719,76 lei (şase mii şapte sute nouăsprezece lei şaptezeci şi şase bani);

1. Suprafața terenului, cu care s-a extins proprietarul privat al terenului cod cadastral *****, Mîrzenco Mihail constituie 0,0674 ha;

2. Gradul mediu de fertilitate a solului stabilit pentru republică constituie 65 (şaizeci şi cinci) grade;

3. Tariful stabilit în anexa la Legea privind preţul normativ şi modul de vânzarecumpărare a pământului constituie 19 873,34 (nouăsprezece mii opt sute şaptezeci şi trei lei treizeci şi patru bani) pentru o unitate grad/hectar;

4. Preţul normativ al terenului (p. 1 x p. 2 x p.3) constituie 0,0674 ha x65x19 873,34 = 87 065,1 lei (optzeci şi șapte mii şasezeci şi cinci le zece bani);

5. Coeficientul față de prețul normativ al terenului în funcție de amplasarea și amenajarea inginerească a terenului constituie 1,02 (unul întreg şi două sutimi);

6. Preţul normativ al pământului (p. 4 x p. 5) constituie 87 065,1 lei x 1,02 = 88 806,4 lei (optzeci şi opt mii opt sute şase lei patruzeci bani);

7. Cuantumul plăţii anuale pentru folosirea terenului public stabilit de către Consiliul local Mateuţi constituie 10% din prețul normativ al pământului;

8. Plata anuală de arendă pentru folosirea terenului (p. 6 x p. 7) constituie 88 806,4 lei x 10% = 8 880,64 lei (opt mii opt sute optzeci lei, şasezeci şi patru bani);

9. Termenul de prescripție pentru adresarea în instanța de judecată potrivit legilaţiei în vigoare constituie 3 ani (2017, 2018, 2019);

10. Astfel, plata anuală de arendă pentru folosirea terenului pentru 3 ani (2017, 2018, 2019) constituie 8 880,64 lei x 3 ani = 26 641,92 lei (douăzeci şi şase mii şase sute patruzeci şi unu lei nouăzeci şi doi bani);

A informat instanța că calculul impozitului funciar ce urmează a fi achitat de către Mîrzenco Mihail Primăriei s. Mateuţi, r-ul Rezina constituie - 9 lei anual, ceea ce pentru 3 ani constituie 3 x 9 = 27 lei (douăzeci și șapte lei).

La data de 15 iunie 2020, primăria s. Mateuţi, r-ul Rezina i-a expediat lui Mîrzenco Mihail Alexandru o notificare, prin care a solicitat eliberarea terenului proprietate publică de construcțiile neînregistrate și neautorizate, precum și achitarea plății de arendă pentru folosirea terenului proprietate publică conform borderoului de calcul cu formula aprobată de legislația în vigoare, a impozitului funciar pentru 3 ani, la care Mîrzenco Mihail nu a reacționat nici într-un fel.

Reclamanta Primăria s. Mateuţi, r. Rezina a solicitat încasarea din contul lui Mîrzenco Mihail în beneficiul Primăriei s. Mateuţi, r. Rezina a prejudiciului material cauzat în cuantum de 33 361,68 lei pentru folosirea neautorizată a terenului proprietate publică şi a sumei de 27 lei cu titlu de impozit funciar pentru anii 2017, 2018, 2019, iar în total suma de 33 388,68 lei, a taxei de stat şi a cheltuielilor de asistență juridică în mărime de 8 000,00 lei.

În drept, și-a întemeiat cererea pe prevederile art. 5 alin. (1), 7 alin. (l), 40 alin. (l), 75 alin. (1), 80 alin. (7), 81, 85, 90, 94 alin.(l), 96 alin.(1), (1-1), 118, 166-167 Cod procedură civilă, art. 9, 15, 16, 19, 482 alin. (l), 500 alin. (l)-(3), 501 alin. (l), (2), 581 alin. (l), (2), 585 alin. (1), (2), 588 alin. (l), 598 alin. (l) Cod civil.

Avocatul Roșca Ivan în interesele Primăriei Mateuți, r. Rezina, a înaintat o cerere de concretizare a punctului 3 din acțiune, solicitând Obligarea pârâtului Mîrzenco Mihail la

înlăturarea obstacolelor în folosirea dreptului de proprietate a Unităţii Administrativ Teritoriale s. Mateuţi, r-ul Rezina asupra terenului public cod cadastral *****, desfiinţarea (demolarea) construcţiilor edificate neautorizat: garajul capital şi gardul de îngrădire a unei părţi din terenul proprietate publică cod cadastral ***** prin extinderea terenului privat cod cadastral ***** pe o porțiune de 0,017 ha şi terenului privat cod cadastral *****pe o porțiune de 0.0674 ha din suprafața terenului proprietate publică, cod cadastral *****, pe care le-a ocupat ilegal şi abuziv. Interzicerea exploatării lor, când prezența și utilizarea acestora atentează în mod inadmisibil asupra terenului public.

A stabilit că plata anuală de arendă pentru folosirea terenului nr. cadastral *****pentru 2 ani (2020, 2021) constituie 2 239,92 x 2 ani = 4 479,84 lei (patru mii patru sute șaptezeci și nouă lei optzeci și patru bani).

Suprafaţa terenului, cu care s-a extins proprietarul privat al terenului cod cadastral *****. Mîrzenco Mihail *****constituie 0,0674 ha, plata anuală de arendă pentru folosirea terenului pentru 2 ani (2020, 2021) constituind 8 880,64 lei x 2 ani = 17 761,28 lei (șaptesprezece mii şapte sute şasezeci şi unu lei douăzeci şi opt bani).

Conform calculelor prezentate în cererea ce bază, datoria faţă de Autoritatea Publică constituie 33 361,68 lei (treizeci şi trei mii trei sute șaizeci şi unu lei 68 bani).

Calculele pentru perioada anilor (2020, 2021) constituie suma de 22 241,12 lei. Calculul total este de 55 602,80 lei şi urmează a fi achitat la rechizitele bancare ale Primăriei.

La data de 27.07.2023, Primăria Mateuți, r. Rezina a completat cererea de chemare în judecată, prezentând calculele și pentru anii 2022, 2023, solicitând, pe lângă celelalte cerințe, încasarea din contul pârâtului a sumei totale de 107 893,32 lei.

La data de 19.01.2024, Primăria Mateuți, r. Rezina a completat cererea de chemare în judecată, prezentând calculele și pentru anul 2024, solicitând, pe lângă celelalte cerințe, încasarea din contul pârâtului a sumei totale de 127 036,05 lei.

La data de 12.04.2022, Mîrzenco Mihail a depus cerere de chemare în judecată împotriva pârâtei Primăria Mateuți, r. Rezina, intervenient accesoriu ÎS „Institutul de Proiectări Pentru Organizarea Teritoriului”, cu privire la radierea dreptului de proprietate a Primăriei Mateuți, r. Rezina din Registrul Bunurilor Imobile asupra bunului imobil cu nr. cadastral ***** cu suprafața de 0,5251 ha, având modul de folosință cale de comunicație, amplasat în s. Mateuți, r. Rezina, ca înregistrat cu încălcarea dreptului de proprietate a altor proprietari înregistrați anterior în RBI.

În motivarea cererii de chemare în judecată depusă de Mîrzenco Mihail, ultimul a invocat că, prin Decizia nr. 4/2 din 22.03.2019 Consiliul sătesc Mateuţi a delimitat şi stabilit hotarele la trei bunuri imobile, inclusiv şi la terenul cu număr cadastral ***** cu suprafața de 0,5251 ha, având modul de folosință cale de comunicație, amplasat în s. Mateuţi, r-l Rezina denumită strada Stejarilor.

Ulterior, la data de 22.07.2019, terenul indicat a fost înregistrat în registrul bunurilor imobile.

Reclamantul Mîrzenco Mihail a reținut că, prin înregistrarea în registrul bunurilor imobile a terenului cu număr cadastral ***** cu suprafața de 0,5251 ha conform hotarelor stabilite a fost încălcat dreptul de proprietate a tuturor proprietarilor de terenuri

şi construcţii de pe strada Stejarilor, circumstanță ce se confirmă prin documentația tehnică efectuată de ÎS „Institutul de Proiectări pentru Organizarea Teritoriului” la obiectul nr. 3-02 din 15.02.2019 lucrări comandate de Primăria satului Mateuţi, şi în special de documentul denumit „FRAGMENT”, unde se constată cu certitudine că o cale de comunicație ce s-ar forma cu lățimea de 20 de metri, încalcă dreptul de proprietate a tuturor proprietarilor de terenuri şi construcții de pe strada respectivă, pe când formarea unei căi de comunicație (acces) cu lăţimea de 8.20 m ar fi una suficientă şi legală şi nu ar încălca dreptul de proprietate a altor proprietari înregistrați în RBI.

A stabilit că Primăria satului Mateuţi a încălcat dreptul de proprietate a deținătorilor de terenuri şi construcții de pe strada Stejarilor, solicitând înregistrarea în registrul bunurilor imobile a unei căi de acces cu lățimea de 20 de metri, în dauna intereselor şi dreptului de proprietate a altor proprietari, inclusiv a reclamantului Mîrzenco Mihail.

Dreptul de proprietate a reclamantului Mîrzenco Mihail asupra bunului imobil cu număr cadastral *****, amplasat în s. Mateuţi, raionul Rezina cu modul de folosință pentru construcții pe care este amplasată casa de locuit şi construcții accesorii a fost înregistrat în RBI la data de 18.04.2004, iar asupra bunului imobil cu număr cadastral *****cu modul de folosință pentru construcții a fost înregistrat la 18.06.2004, adică anterior înregistrării căii de comunicații indicate.

A făcut referire la răspunsul nr. 01-6-10/54 din 14.01.2022 primit de la ÎS „Institutul de Proiectări pentru Organizarea Teritoriului” potrivit căruia constată că autoritatea publică locală în cazul în care solicită stabilirea segmentului de hotar adiacent drumului conform planului cadastral, trebuie să admită devieri reieșind din suprafața terenurilor după posesiunea de fapt, dacă aceste devieri se încadrează în devierile maxime admisibile stabilite conform prevederilor Ordinului Agenţiei Relaţii Funciare şi Cadastru nr. 25 din 25.02.2015 privind aprobarea devierii suprafeţei terenului reieșind din suprafața acestuia (publicat în MO nr.74-77, art. 544).

De altfel, la terenurile ce îi aparțin devierile de suprafață se încadrează în devierile maxime admisibile şi în cazul dat era obligatoriu ca aşa-zisele suprapuneri de hotare în mod normal şi adecvat să fie soluționate în complex, adică la nivel de cartier locative, prin stabilirea hotarelor fixe pe motivul că orice modificare de hotar la un proprietar duce automat la modificarea hotarelor terenului adiacent (la proprietarul terenului vecin) şi la modificarea suprafeţelor terenurilor, situaţie juridică care a fost ignorată de autoritatea publică locală din s.Mateuţi.

Astfel, a reținut că doar prin radierea dreptului de proprietate a Primăriei satului Mateuţi raionul Rezina din registrul bunurilor imobile va fi posibilă excluderea încălcării dreptului de proprietate a proprietarilor de pe strada Stejarilor, inclusiv și a subsemnatului.

Reclamantul Mîrzenco Mihail a solicitat emiterea unei hotărâri judecătorești, prin care să fie dispusă radierea dreptului de proprietate a Primăriei satului Mateuţi, raionul Rezina din Registrul Bunurilor Imobile asupra hunului imobil cu număr cadastral ***** cu suprafața de 0.5251 ha, având modul de folosință cale de comunicație, amplasat în s. Mateuţi, rnul Rezina, ca înregistrat cu încălcarea dreptului de proprietate a altor

proprietari înregistrați anterior în RBI, încasarea de la pârât a cheltuielilor de judecată suportate în legătură cu înaintarea cererii, taxa de stat şi cheltuieli de asistență juridică.

În drept, și-a întemeiat cererea pe prevederile art. 438, 439, 482, 487, 500, 501 Cod civil , art. 5, 7, 33, 33/1, 38, 166, 167 CPC.

Prin încheierea judecătoriei Orhei, sediul Rezina din 04.12.2023, s-a dispus conexarea într-un singur proces, cauza civilă nr. 2-614/2022 la cererea de chemare în judecată înaintată de reclamantul Mîrzenco Mihail către Primăria Mateuți, r. Rezina, intervenient accesoriu, Întreprinderea de Stat Institutul de Proiectări Pentru Organizarea 8 Teritoriului, cu privire la radierea dreptului de proprietate cu cauza civilă nr. 2- 541/2020 la cererea de chemare în judecată înaintată de către Primăria satului Mateuți către Mîrzenco Mihail privind înlăturarea obstacolelor, încasarea prejudiciului material pentru folosirea neautorizată a terenului proprietate publică și a cheltuielilor de judecată, atribuindu-le numărul unic de înregistrare 2-541/2020.

Poziţia instanţei de fond:

Prin hotărârea Judecătoriei Orhei sediul Rezina din 26 ianuarie 2024, cererile de chemare în judecată înaintate de către Primăria satului Mateuți către Mîrzenco Mihail privind înlăturarea obstacolelor, încasarea prejudiciului material pentru folosirea neautorizată a terenului proprietate publică și a cheltuielilor de judecată, și de către Mîrzenco Mihail împotriva Primăriei Mateuți, r. Rezina, intervenient accesoriu, Întreprinderea de Stat Institutul de Proiectări Pentru Organizarea Teritoriului, cu privire la radierea dreptului de proprietate, s-au respins ca neîntemeiate.

Solicitarea apelantului:

La data de 08.02.2024, Primăria Mateuți, r. Rezina a contestat hotărârea primei instanţe, solicitând admiterea apelului, casarea parțială a hotărârii în latura respingerii acțiunii înaintate de Primărie cu emiterea unei noi hotărâri de admiterea în această parte a acțiunii.

Potrivit art.362 alin.(1) Cod de procedură civilă, termenul de declarare a apelului este de 30 de zile de la data pronunțării dispozitivului hotărârii, dacă legea nu prevede altfel.

Dispozitivul hotărârii a fost pronunțat la data de 26.01.2024 astfel, apelul din 08.02.2024 a fost declarat în termen.

Argumentele părţilor:

În motivarea apelului, apelantul a menţionat că, reieşind din practica executării lucrărilor cadastrale şi în scopul evitării apariţiei unor conflicte/litigii funciare, autorităţile administraţiei publice locale urmau să asigure procedura de transpunere a hotarelor în natură (instalarea bornelor de hotar (ţăruşilor)) în baza proiectului elaborat şi să transmită punctele de hotar (ţăruşilor) în baza proiectului elaborat şi să transmită punctele de hotar proprietarilor terenurilor, potrivit informaţiei din scrisoarea nr. 01-6-10/54 din 14.01.2022, adresată lui Mirzenco Mihail, semnată de către administratorul ÎS „Institutul de Proiectări Pentru Organizarea Teritoriului ”, Sloianov Cristina.

Subsecvent, stabilește că în situaţia în care după documentaţia cadastrală şi posesiunea de fapt se constată devieri de suprafeţe şi plasări de hotar fizic (garduri) comparative cu cel juridic (proiectat) executorul lucrărilor cadastrale urmează să ţină cont de mărimea maximă de deviere de suprafaţă în valoarea maxim admisibilă de 5%, care este stabilită

conform prevederilor Ordinului Agenţiei Relaţii Funciare şi Cadastru nr. 25 din 25.02.2015 privind aprobarea devierii suprafeţei terenului reieşind din suprafaţa acestuia. De asemenea, în răspunsul menţionat se indică că, reieşind din prevederile ort. 46 a Constituţiei RM şi din experienţa din domeniul organizării teritoriului şi cadastrului se propune ca problema aşa-zise suprapuneri de hotare în mod normal şi adecvat să fie soluţionate în complex, adică la nivel de cartier locativ, prin stabilirea hotarelor fixe pe motivul că orice modificare de hotar la un proprietar duce automat la modificarea hotarelor terenului adiacent (la proprietarul terenului vecin) şi la modificarea suprafeţelor tenurilor, ceea ce Primăria satului Mateuţi şi Consiliul sătesc Mateuţi, raionul Rezilia nu au efectuat.

Reține că potrivit constatărilor expuse de ÎS „Institutul de Proiectări pentru Organizarea Teritoriului”, în punctul 6 al răspunsului acordat lui Mîrzenco Mihail. se indică următoarele: „Conform datelor cartografice, existente (plan ortofoto din 2007 şi din 2016), se observă că situaţia cu hotarele terenurilor adiacente, în natură, nu s-a schimbat pe parcursul perioadei îndelungate. Planurile ortofoto atestă că, gardurile au fost edificate deja la situaţia anului 2007, adică problema a devenit vizibilă de 14 ani. în contextul respectiv, se relevă, că dreptul de proprietate a lui Mîrzenco Mihail asupra bunului imobil cu număr cadastral *****, amplasat în s. Mateuţi, raionul Rezina, cu modul de folosinţă pentru construcţii, pe care este amplasată casa de locuit şi construcţii accesorii, a fost înregistrat în RBI la data de 18.04.2004, iar asupra bunului imobil cu număr cadastral *****. cu modul de folosinţă pentru construcţii, a fost înregistrat la 18.06.2004, adică anterior înregistrării căii de comunicaţii indicate mai sus, totodată hotarele terenurilor reclamantului au fost stabilite în cadrul lucrărilor cadastrale masive. în lipsa actului de stabilire a hotarelor terenurilor sau actelor de transpunere a hotarelor terenurilor în natură, rămânând astfel aproximative, în continuare, în răspunsul respectiv, se indică că, „în situaţia în care după documentaţia cadastrală şi posesiunea de fapt se constată devieri de suprafeţe şi plasări de hotar fizic (garduri) comparative cu cel juridic, (proiectat) executorul lucrărilor cadastrale urmează să ţină cont de mărimea maximă de deviere de suprafaţă în valoarea maxim admisibilă de 5%, care este stabilită conform prevederilor Ordinului Agenţiei Relaţii Funciare şi Cadastru nr. 25 din 25.02.2015 privind aprobarea devierii suprafeţei terenului reieşind din suprafaţa acestuia.

Stabilește că în răspunsul menţionat se indică că, reieşind din prevederile art. 46 a Constituţiei R M şi din experienţa din domeniul organizării teritoriului şi cadastrului, se propune ca, problema aşa-zisei suprapuneri de hotare, în mod normal și adecvat, să fie soluţionate în complex, adică la nivel de cartier locativ, prin stabilirea hotarelor fixe, pe motivul că orice modificare de hotar la un proprietar duce automat la modificarea hotarelor terenului adiacent (la proprietarul terenului vecin) şi la modificarea suprafeţelor tenurilor, ceea ce Primăria satului Mateuţi şi Consiliul sătesc Mateuţi, raionul Rezina, nu au efectuat. Mai mult ca atât, la Mîrzenco Mihail, devierile constatate, atât la terenul cu număr cadastral *****, cât şi la terenul cu număr cadastral ***** se încadrează în devierile admisibile. Mîrzenco Mihail nu a încălcat dreptul de proprietate a autorităţii publice locale şi nici nu s-a folosit de terenul autorităţii publice locale, deoarece s-a folosit de aceiaşi suprafaţă de teren ce i se cuvine conform documentelor de proprietate

deţinute, iar devierile de hotar se încadrează în limitele legale admisibile, înlăturarea devierilor constatate urmează a fi soluţionate în complex cu implicarea tuturor proprietarilor terenurilor adiacente, ceea ce Primăria satului Mateuţi nu doreşte să efectueze.

Apelantul consideră că hotărârea în cauză este una neîntemeiată şi ilegală deoarece circumstanţele importante pentru soluţionarea cauzei nu au fost constatate şi elucidate pe deplin şi concluziile primei instanţe, expuse în hotărâre, sunt în contradicţie cu circumstanţele cauzei precum şi că aceasta a interpretat eronat prevederile legii.

Reține că informaţia din scrisoarea nr. 01-6-10/54 din 14,01.2022, adresată lui Mîrzenco Mihail, semnată de către administratorul ÎS „Institutul de Proiectări Pentru Organizarea Teritoriului", Stoianov Cristina, nu este întemeiată pe careva norme juridice, sunt presupunerile dnei Stoianov Cristina. care, vin în contradicţie cu declaraţiile reprezentantului intervenientului accesoriu ÎS „Institutul de Proiectări Pentru Organizarea Teritoriului", prezent în şedinţele de judecată şi care a menţionat foarte clar că, în cauza supusă examinării, nu pot fi aplicate prevederile Ordinului Agenţiei Relaţii Funciare şi Cadastru nr. 25 din 25.02.2015 privind aprobarea devierii suprafeţei terenului reieşind din suprafaţa acestuia, deoarece, în cazul nostru nu sunt prezente suprapuneri de hotare. Terenul cu număr cadastral *****, cu suprafaţa de 0,5251 ha, modul de folosinţă, cale de comunicaţie, amplasat în s. Mateuţi, raionul Rezina, a fost format în limita hotarelor existente, fără a aduce atingere acestora, în rezultatul înregistrării străzii Stejarilor cu suprafaţa de 0,5251 ha, nr. cadastral *****, hotarele gospodăriilor lui Mîrzenco Mihail nr. cadastral ***** cu S=0,2351 ha şi *****cu S=0,2124 ha au rămas intacte.

Consideră important să menţionăeze că, potrivit declaraţiilor reprezentantului intervenientului accesoriu ÎS „Institutul de Proiectări Pentru Organizarea Teritoriului", prezent în şedinţele de judecată „lucrările cadastrale de delimitare a terenului nr. cadastral *****, s-au efectuat cu deplasarea la faţa locului. Hotare nu au fost stabilite, doar cele ce ţin de construcţii depăşite hotarului juridic. Nu vede nici o eroare ca să fie corectată, deoarece se acaparează o suprafaţă mai mare şi Primăria nu are posibilitate să argumenteze acaparările acestea ca să corecteze hotarul, sau domnii care au acaparat să se dezică de bucată de suprafaţă acaparată".

Atrage atenția asupra alegațiilor instanței de fond în Hotărârea contestată potrivit căora „actul de constatare în teren întocmit, la 05.10.2020, de către Agenţia Servicii Publice, efectuat cu participarea lui Mîrzenco Mihail, prin care s-a stabilit că, terenul cu nr. cadastral *****, ce aparţine lui Mîrzenco Mihail, se extinde pe terenul APL, pe segmentul 6-7 (și anume pe str. Stejarilor, bunul imobil cu nr, cadastral *****) cu o suprafaţă de 0,0096 ha. De asemenea, la data de 22.10.2021, de către Agenţia Servicii Publice, a mai fost întocmit un act de constatare pe teren, potrivit căruia, s-a procedat la identificarea şi constatarea corespunderii datelor din teren cu datele din cadastru a bunului imobil cu nr. cadastral *****din intravilanul s. Mateuţi. r. Rezina. Astfel, s-a constatat necorespunderea cu datele din cadastru, inclusiv suprafaţa terenului fiind modificată, constituind 0,2318 ha, hotarele terenului fiind modificate pe segmentul 10-1, 9-10, 8-9, 1-8. Aşadar, planul cadastral al terenului a fost întocmit în cadrul înregistrării primare masive şi nu corespunde cu amplasarea reală a terenului dat, cu terenurile

adiacente. Suprafaţa terenului conform registrului cadastral 0,2351ha, de fado 0,2318 ha. S-au stabilit neconformități: terenul cu numărul cadastral *****se extinde pe terenul APL pe segmentul 10-1 cu suprafaţa S-0,0314 şi cedează pe segmentul 10-8 cu suprafaţa S=0,0347 ha. Potrivit planului geometric al bunului imobil cu nr. cadastral *****. cu indicarea posesiunii de fapt, rezultă cu certitudine că pe segmentele 6-7, terenul cu nr. cadastral *****, ce aparţine lui Mîrzenco Mihail, se extinde pe terenul APL cu nr. cadastral ***** însă cedează o suprafaţă de 0,0028 ha pe segmentele 2-6. Astfel, potrivit datelor din cadastru este înregistrată o suprafaţă de 0,2124 ha a terenului cu nr. cadastral *****, însă posesiunea de fapt constituie suprafaţa de 0,2275 ha. Potrivit planului geometric al bunului imobil cu nr. cadastral *****, cu indicarea posesiunii de fapt, rezultă cu certitudine că pe segmentele 1- 10, terenul cu nr. cadastral *****ce aparţine lui Mîrzenco Mihail, se extinde pe terenul APL cu nr. cadastral *****. Astfel, potrivit datelor din cadastru este înregistrată o suprafaţă de 0,2351 ha a terenului cu nr. cadastral *****însă posesiunea de fapt constituie suprafaţa de 0,2318 ha".

Asupra acestora fapte, apelantul reține că aceste Acte demonstrează cu certitudine depăşirea hotarelor terenului APL cu nr. cadastral *****, pe segmentele 6-7, terenul cu nr. cadastral ***** şi pe segmentele 1-10, terenul cu nr. cadastral *****ce aparţine lui Mîrzenco Mihail, însă ele sunt lipsite de putere juridică, deoarece nu sunt definitive, nu sunt înregistrate şi nu sunt recepţionate, aşa cum prevede art.18 alin.5 al Legii nr. 1543/1998 cadastrului bunurilor imobile (normă în vigoare până la republicarea din 02.04.2021), nefiind operate careva modificări în Registrul Bunurilor Imobile, la suprafeţele acestor bunuri. Din aceste considerente ele nu pot servi temei de justificare a unei Hotărâri Judecătoreşti.

În conţinutul Hotărârii contestate, apelantul atestă că, Instanţa apreciază scrisoarea nr. 01-6- 10/54 din 14.01.2022. adresată lui Mîrzenco Mihail, semnată de către administratorul ÎS „Institutul de Proiectări Pentru Organizarea Teritoriului", Stoianov Cristina, care este absolut nejustificată, din punct de vedere juridic, acordându-i o importanţă net superioară "hotărârii Judecătoriei Orhei, sediul Rezina din 01.04.2021, potrivit căreia Mîrzenco Mihail a fost recunoscut vinovat de. săvârşirea contravenţiei prevăzute de art. 116 alin. (2) Cod contravenţional, cu stabilirea sancţiunii sub formă de amendă, menţinută prin Decizia Curţii de Apel Chişinău din 25.05.2021, care nu au acceptat argumentul că, gospodăriile lui Mîrzenco Mihail se extind pe teren public, dar cedează pe alte segmente, deoarece suprafeţele cedate, indicate supra, nu sunt cedate în folosul APL, ci în folosul proprietarilor terenurilor private, ce se mărginesc cu terenurile pârâtului. Mai mult ca atât, Instanţa de judecată atrage atenţia că potrivit informaţiei din scrisoarea nr. 01-6-10/54 din 14.01.2022, adresată lui Mîrzenco Mihail semnată de către administratorul ÎS „Institutul de Proiectări Pentru Organizarea Teritoriului", Stoianov Cristina, adică ulterior examinării cauzei contravenţionale în privinţa lui Mîrzenco Mihail, se indică că, în cazul în care de către autorităţile administraţiei publice locale se solicită stabilirea segmentului de hotar adiacent drumului conform planului cadastral, atunci suprafaţa terenurilor „după posesiune de fapt" se diminuează. În asemenea cazuri, conform prevederilor Ordinului Agenţiei Relaţii Funciare şi Cadastru nr. 25 din 25.02.2015 privind aprobarea devierii suprafeţei terenului reieşind din suprafaţa acestuia,

executorul lucrărilor cadastrale urmează să ţină cont de mărimea maximă de deviere de suprafaţă în valoarea maxim admisibilă de 5%”.

Pentru a combate afirmaţia respectivă, a explicat că executorul lucrărilor cadastrale de delimitare a terenului nr. cadastral *****, cu suprafaţa de 0,5251 ha, modul de folosinţă, cale de comunicaţie, amplasat în s. Mateuţi, raionul Rezina, este ÎS „Institutul de Proiectări Pentru Organizarea Teritoriului”. În cadrul realizării acestora, inginerii cadastrali autorizaţi, prezenţi la faţa locului, nu au constatat o situaţie, în care s-ar fi încadrat aplicarea prevederilor Ordinului Agenţiei Relaţii Funciare şi Cadastru nr. 25 din 25.02.2015 privind aprobarea devierii suprafeţei terenului reieşind din suprafaţa acestuia. Dimpotrivă, acestea au constatat depăşirea hotarului de către construcţia neautorizată - garaj, împrejmuită cu gard, care au constituit un obstacol evident în stabilirea hotarelor fixe. Fapt confirmat şi de către reprezentantul intervenientului accesoriu ÎS „Institutul de Proiectări Pentru Organizarea Teritoriului”, prezent în şedinţele de judecată.

Consideră că instanța eronat s-a expus asupra stabilirii legalităţii şi corectitudinii atribuirii în proprietate, reţinând declaraţiile lui Mîrzenco Mihail, care a specificat „că a înregistrat dreptul de proprietate în anul 1992, dacă nu se greşeşte în luna septembrie. În Registrul Bunurilor Imobile, măsurările masive au avut loc în anul 2003-2004 conform titlului de proprietate privată, dar în posesie şi deţinere terenul îl are în proprietate din toamna anului 1992”. A mai declarat „că terenul de pământ îl deţine încă din anul 1992, construcţiile pe terenul dat au fost executate în anii 1993-1994-1995, în anul 1995 a construit garajul, a pus poarta la garaj, a construit gardul”. În acest sens, apelantul consideră că pârâtul nu a probat aceste declaraţii.

Potrivit alegațiilor instanței de fond, „construcţiile efectuate de Mîrzenco Mihail, existau în situaţia în care există la momentul actual, încă din anul 2007, la momentul edificării acestor construcţii, pe de o parte, Mîrzenco Mihail, nu cunoştea că a depăşit sau nu, hotarele gospodăriei sale, având hotarele stabilite în hotare generale, adică fără stabilirea punctelor de hotar, or instanţei de judecată nu i-a fost demonstrat contrariul, iar pe de altă parte, nu avea cum să cunoască că încalcă dreptul de proprietate a administraţiei publice locale, deoarece calea de acces din litigiu a fost înregistrată abia în 2019, adică după 14 ani de la existenţa construcţiilor. în acest context se impun prevederile art. 390 alin. (1) Cod civil (în redacţia legii în vigoare până la 01 martie 2019), dacă proprietarul unui teren, cu ocazia ridicării unei construcţii, a construit dincolo de limita terenului său, fără a i se putea imputa premeditarea sau culpa gravă, vecinul trebuie să tolereze încălcarea hotarului dacă nu a obiectat până sau imediat după depăşirea limitei.

În dezacord cu afirmaţiile instanței, apelantul a menționat că pârâtul nu a probat declaraţiile cu referire la edificarea construcţiilor până în anul 2007 şi precum că, nu a cunoscut despre depăşirea limitei de hotar a proprietăţii sale.

De altfel, a stabilit că în titlul de autentificare a dreptului deţinătorului de teren cu nr. cadastral ***** este ilustrat planul sectorului de teren repartizat, unde - axa 7-8 (depăşită) are lungimea de 40 m, iar lungimea gardului construit pe această axă are lungimea de 44,5 m (potrivit actului de stabilire a hotarelor din 05.10.2020).

Atât Titlul de autentificare a dreptului, cât şi actul de stabilire a hotarelor sunt

materiale anexate la dosar, reţinute de Instanţă şi nu pot fi negate. Situaţie similară şi la terenul cu nr. cadastral *****, pe axa 9-10 (depăşită) lungimea este de 40 m, potrivit parametrilor hotarului transmis în proprietate şi 47 m - potrivit actului de stabilire a hotarului din 22.10.2021.

Cu referire la aplicabilitatea prevederilor „art. 390 alin. (1) Cod civil (în redacţia legii în vigoare până la 01 martie 2019), dacă proprietarul unui teren, cu ocazia ridicării unei construcţii, a construit dincolo de limita terenului său, fără a i se putea imputa premeditarea sau culpa gravă, vecinul trebuie să tolereze încălcarea hotarului dacă nu a obiectat până sau imediat după depăşirea limitei", sub acest aspect, apelantul a explicat că Instanţa a omis să reţină că, reprezentantul vecinului care urma să obiecteze depăşirea limitei - era una şi aceiaşi persoană, care a edificat construcţia - Mîrzenco Mihail, care exercita funcţia de primar al satului Mateuţi, în perioada 2007-2015. Iar în perioada 2003-2007 a ocupat fincţie de consilier local în Consiliul Local Mateuţi.

În pofida celor menționate, alin.2 al art.390 Cod Civil prevede că „Vecinul prejudiciat prin situaţia prevăzută la alin. (l) trebuie despăgubit cu o rentă în bani, plătită anual, cu anticipaţie".

Astfel că Primăria Mateuţi a solicitat despăgubire în cuantum de 127 036,05 lei, calculată după formula de calcul legală, în care intră şi suma prevăzută pe anul 2024. Motivează solicitarea încasării prejudiciului prin calculele efectuate în conformitate cu dispoziţiile Legii nr. 1308/1997 privind preţul normativ şi modul de vânzare-cumpărare a pământului, HG 192/1998 cu privire la vânzarea cumpărarea terenurilor şi HG nr. 1428/2008, deoarece, sectorul de teren ocupat este de iure - cale de acces, însă de facto este folosit de către Mîrzenco Mihail, în calitate de teren aferent construcţiei private, în scopuri personale.

Reține că Instanţa se contrazice pe sine însuşi, în cazul în care, respinge integral cererea Mîrzenco Mihail de radiere a dreptului de proprietate a Primăriei s. Mateuţi, asupra terenului nr. cadastral *****, domeniul public, cale de comunicaţie, situat pe str. Stejarilor, din Registrul Bunurilor Imobile, consideră toate acţiunile Primăriei Mateuţi, raportate la procedura de delimitare şi înregistrare a dreptului de proprietate asupra terenului nr. cadastral *****, corecte şi legale, reținându-le în justificarea temeiului de respingere a cererii Mîrzenco Mihail.

Acţiunea speţei examinate, a fost deja demonstrată incontestabil, în cadrul unui proces contravenţional, unde Mîrzenco Mihail a fost recunoscut vinovat de săvârșirea contravenţiei în temeiul art. 116 alin.(2) din Codul Contravenţional (Ocuparea nelegitimă a terenurilor, îngrădirea lor), stabilindu-i-se sancţiune sub formă de amendă în mărime de 24 unităţi convenţionale, prin Hotărârea Judecătoriei Rezina, la data de 01.04.2021, menţinută în vigoare prin Decizia Curţii de Apel Chişinău şi executată de către Mîrzenco Mihail.

În atare ordine de idei, menționează că ocuparea nelegitimă a terenului public şi îngrădirea acestuia, nu poate fi calificată ca „suprapunere de hotare", "devieri de suprafaţă" sau alte noţiuni, prevăzute pentru cazuri concrete.

Califică faptul că ocuparea nelegitimă a terenului public şi îngrădirea acestuia, ca „deviere de suprafaţă", poate fi creat un precedent judiciar periculos, or, fiecare gospodar,

îşi poate extinde construcţiile neautorizat în stradă, după care să pretindă la dreptul de proprietate în baza „posesiei de facto”, sub pretextul „devierilor de suprafaţă”.

Stabilește că devierile maxime admisibile a suprafeţelor terenurilor se stabilesc de organul central de specialitate în domeniul cadastrului, ţinându-se cont de mărimile suprafeţelor terenurilor.

Devierile sunt admise în cazul în care suprafaţa indicată în documentul privind atribuirea terenului în proprietate nu depăşeşte devierea maximă admisibilă.

Mîrzenco Mihail deţine deja Titlul de autentificare a dreptului deţinătorului de teren, care a fost perfectat în baza documentului privind atribuirea terenului în proprietate.

Prin urmare, speţa de faţă nu cade sub incidenţa Ordinului nr.25/2015 al ARFC, Primăria nu a modificat hotarele terenului şi nici nu a executat/desfiinţat/restaurat construcţii.

Menţionă, că potrivit Codului Funciar al RM la art.11 „Autorităţile administraţiei publice locale atribuie cetăţenilor terenuri fără plată, familiilor nou formate sectoare de teren din rezerva intravilanului până la epuizarea acesteia pentru construcţia caselor de. locuit, anexelor gospodăreşti şi grădini: în localităţi rurale - până la 0,12 hectare. Dimensiunile concrete ale sectoarelor de teren se stabilesc de către autorităţile administraţiei publice locale”.

Mîrzenco Mihail deţine teren cu nr. cadastral *****, cu suprafaţa de 0,2124 ha, conform Tutlului de autentificare a dreptului deţinătorului de teren, care a fost perfectat în baza documentului privind atribuirea terenului în proprietate, care, de fapt, nu trebuia să depăşească norma prevăzută de 0,12 ha.

Documentul privind atribuirea terenului în proprietate, Mîrzenco Mihail, este Dispoziţia nr.21 a din 18.09.1992, emisă de către primarul Donica Andrei, din conţinutul căreia deduce repartizarea a 0,12 ha de pământ pentru construcţia caselor de locuit Mîrzenco Mihail, un alt document care ar confirma creşterea (aproape dublu) a acestei suprafeţe până la 0,2124 ha nu se cunoaşte.

Afirmaţiile lui Mîrzenco Mihail nu pot fi reţinute, deoarece poartă un caracter declarativ şi exprimă doar nemulţămirea acestuia faţă de circumstanţele create, or, extinderea construcţiilor private pe teren public, nu poate fi considerată posesie de bună credinţă, ci este o contravenție stabilită expres de Codul Contravenţional, în cazul speţei, demonstrată cu certitudine, prin Hotărâre Judecătorească definitivă, recunosctută şi executată de către Mîrzenco Mihail, la data de 01.04.2021.

În paralel, cu examinarea acestei cauze, la Judecătoria Orhei sediul Central, în ordinea contenciosului administrativ, s-a examinat cererea depusă de avocatul Alexandru Havrun în interesele reclamantului Mihail Mîrzenco, împotriva pârâţilor Consiliul sătesc Mateuţi, Primăria satului Mateuţi, r-nul Rezina, persoane terţe, întreprinderea de Stat „Institutui de Proiectare pentru Organizarea Teritoriului”, *****, *****, *****, domiciliaţi în sat. *****, *****, *****, *****, *****, *****, *****, *****, ***** şi *****, cu privire la constatarea nulităţii parţiale a Deciziei nr. 4/2 din 22.03.2019 „Cu privire la delimitarea terenurilor proprietate publică a UAT Mateuţi, atribuirea domeniul, aprobarea planurilor geometrice şi procesului verbal” şi obligarea pârâtului să formeze o cale de acces cu lăţimea de 8,20 m.p. şi cu suprafaţa de 0,2749 ha. Acţiunea respectivă a fost repinsă prin

Hotărârea Judecătoriei Orhei, sediul Central, din 04 octombrie 2023, judecător Alina Balan, ca neîntemeiată, iar unul din argumente fiind invocat art.123 alin.2 Cod de Procedură Civilă, care stipulează: Faptele stabilite printr-o hotărâre judecătorească irevocabilă într-o cauză civilă soluţionată anterior în instanţă de drept comun sau în instanţă specializată sunt obligatorii pentru instanţa care judecă cauza şi nu se cer a fi dovedite din nou şi nici nu pot fi contestate la judecarea unei alte cauze civile la care participă aceleaşi personale.

La data de 04.11.2024, prin intermediul Direcției de Evidență și Documentare Procesuală a Curții de Apel Bălți, Mîrzenco Mihail prin intermediul avocatului Havrun Alexandru, a depus referință prin care a solicitat respingerea cererii de apel cu menținerea hotărârii Judecătoriei Orhei sediul Rezina din 26 ianuarie 2024.

În susținerea poziției menționate, intimatul a invocat că cu referire la solicitarea invocată de reclamantul Primăria satului Mateuți în cererea de chemare în judecată inițială la punctul 2 cu privire la – pronunțarea unei hotărâri de recunoaștere a dreptului de proprietate a Primăriei s.Mateuți, r-nul Rezina asupra terenului public cod cadastral ***** – constată că este o solicitare inutilă și lipsită de logică juridică, deoarece la cererea de chemare în judecată de către reclamant a fost anexat în calitate de probă extrasul din RBI (cu datele actualizate la data de 20.07.2020) conform căruia în calitate de proprietar al terenului cu număr cadastral *****, amplasat în raionul Rezina satul Mateuți, cu modul de folosință, cale de comunicație cu suprafața totală de 0,5251 ha (tipul hotarelor generale) este indicat satul *****.

Până la momentul actual, dreptul de proprietate a satului ***** asupra bunului imobil respectiv nu a fost anulat, respectiv nu există nici un temei juridic pentru intervenirea instanței de judecată în recunoașterea pe cale judiciară a dreptului de proprietate solicitat.

Pentru examinarea obiectivă a pretențiilor Primăriei satului Mateuți invocate în punctele 3 și 4 din cererea de chemare în judecată inițială cu completările ulterioare urmează de luat în considerare următoarele circumstanțe:

Dacă au fost sau nu stabilite hotarele în natură a terenului cu numărul cadastral *****, care aparține autorității publice locale și a terenurilor care aparțin lui Mîrzenco Mihail cu numerele cadastrale ***** și *****și care sunt devierile constate de către Serviciul cadastral teritorial Rezina; Devierile constatate între documentația cadastrală și posesiunea de fapt corespund sau nu mărimii maximă de deviere de suprafață în valoarea maxim admisibilă conform normativelor aprobate; Care este norma legală pentru încasarea prejudiciilor în cazul folosirii terenurilor cu modul de folosință – cale de comunicație.

Cu referire la punctul 1 indicat mai sus, menționează cu certitudine că atât terenul cu numărul cadastral *****, care aparține autorității publice locale cât și terenurile care aparțin lui Mîrzenco Mihail cu numerele cadastrale ***** și *****au tipul hotarelor stabilite ca hotare generale.

Circumstanța respectivă este indicată în extrasele din RBI prezentate de reclamant la bunurile imobile menționate mai sus unde la rubrica – tipul hotarelor este indicat – generale.

În cazul stabilirii hotarelor generale în cadrul lucrărilor cadastrale masive, în lipsa

actului de stabilire a hotarelor terenurilor sau actelor de transpunere a hotarelor terenurilor în natură suprafața terenului rămâne aproximativă, iar poziția punctelor de hotar transmisă proprietarului nu poate fi confirmată.

Aduce la cunoștința instanței de judecată că Mîrzenco Mihail a inițiat singur procedura de stabilire a hotarelor în natură la terenurile cu numerele cadastrale ***** și *****, care nu a fost finisată, deoarece actele nu au fost semnate în totalitate de reprezentantul Primăriei satului Mateuți și în acest sens au fost prezentate instanței de judecată actele eliberate de serviciul cadastral teritorial Rezina conform cărora s-a stabilit că la terenul cu numărul cadastral *****conform documentației cadastrale suprafața acestuia constituie 0,2351 ha, pe când suprafața posesiunii de fapt constituie 0,2318 ha, adică Mîrzenco Mihail deține cu 0,0033 ha mai puțin decât cea documentar stabilită; la terenul cu numărul cadastral ***** conform documentației cadastrale suprafața acestuia constituie 0,2124 ha, pe când suprafața posesiunii de fapt constituie 0,2275 ha, adică Mîrzenco Mihail deține cu 0,0151 ha mai mult decât cea documentar stabilită.

Consideră că relevante pentru examinarea cauzei respective sunt explicațiile expuse de Întreprinderea de Stat Institutul de Proiectări pentru Organizarea Teritoriului în răspunsul acordat lui Mîrzenco Mihail sub nr.01-6-10/54 din 14.01.2022 și anexat la materialele dosarului.

Menționează că Întreprinderea de Stat Institutul de Proiectări pentru Organizarea Teritoriului este instituția care a și pregătit dosarul tehnic la terenul cu număr cadastral ***** cu suprafaţa de 0,5251 ha.

Conform constatărilor expuse în punctul 6 a răspunsului acordat se indică următoarele: Conform datelor cartografice existente (plan ortofoto din 2007 și din 2016) se observă că situația cu hotarele terenurilor adiacente în natură nu s-a schimbat pe parcursul perioadei îndelungate. Planurile ortofoto atestă că gardurile au fost edificate deja la situația anului 2007, adică problema a devenit vizibilă de 14 ani.

În context, aduce la cunoștința instanței de judecată că dreptul de proprietate a lui Mîrzenco Mihail asupra bunului imobil cu număr cadastral *****, amplasat în sat. Mateuţi, raionul Rezina cu modul de folosinţă pentru construcţii pe care este amplasată casa de locuit şi construcţii accesorii a fost înregistrat în RBI la data de 18.04.2004, iar asupra bunului imobil cu număr cadastral *****cu modul de folosinţă pentru construcţii a fost înregistrat la 18.06.2004, adică anterior înregistrării căii de comunicaţii indicate mai sus, totodată hotarele terenurilor reclamantului au fost stabilite în cadrul lucrărilor cadastrale masive în lipsa actului de stabilire a hotarelor terenurilor sau actelor de transpunere a hotarelor terenurilor în natură, rămânând astfel aproximative.

În răspunsul respectiv se indică că, în situația în care după documentația cadastrală și posesiunea de fapt se constată devieri de suprafețe și deplasări de hotar fizic (garduri) comparative cu cel juridic (proiectat) executorul lucrărilor cadastrale urmează să țină cont de mărimea maximă de deviere de suprafață în valoarea maxim admisibilă de 5%, care este stabilită conform prevederilor Ordinului Agenției Relații Funciare și Cadastru nr.25 din 25.02.2015 privind aprobarea devierii suprafeței terenului reieșind din suprafața acestuia.

La situația lui Mîrzenco Mihail, devierile constatate atât la terenul cu număr cadastral

*****, cât și la terenul cu număr cadastral ***** se încadrează în devierile admisibile.

Referindu-se la devierile constatate, a menționat faptul că Mîrzenco Mihail nu a încălcat dreptul de proprietate a autorității publice locale și nici nu s-a folosit de terenul autorității publice locale, deoarece s-a folosit de aceiași suprafață de teren ce i se cuvine conform documentelor de proprietate deținute, iar devierile de hotar se încadrează în limitele legale admisibile. Înlăturarea devierilor constatate urmează a fi e soluționate în complex cu implicarea tuturor proprietarilor terenurilor adiacente, ceea ce reclamantul nu dorește să efectueze.

Primăria satului Mateuţi își motivează solicitarea încasării prejudiciului prin calculele efectuate în conformitate cu dispozițiile Legii nr.1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, HG 192/1998 cu privire la vânzarea – cumpărarea terenurilor și HG nr.1428/2008, însă toate actele normative menționate nu se referă la teren cu modul de folosință cale de acces, adică drum public.

Nu există nici un act normativ în Republica Moldova care să prevadă încasarea plăților pentru folosirea drumurilor publice.

Mîrzenco Mihail este unicul locuitor din s.***** de la care Primăria satului Mateuţi solicită achitarea plății pentru folosirea căii de acces, cu toate că la stabilirea căii de acces de pe strada *****, adică la formarea terenului cu număr cadastral ***** prin documentația tehnică autoritatea publică locală a constatat cu certitudine că sunt suprapuneri de teren la toți proprietarii de terenuri – 16 la număr de pe strada respectivă (a se vedea schița prezentată de Primăria satului Mateuți, denumită „FRAGMENT”), adică este o problemă generală care afectează cel puțin 16 proprietari de terenuri, însă nu a mers pe calea soluționării raționale juridice a acestei probleme ci pe calea înaintării unei acțiuni aberante în instanța de judecată.

Nu înțelege în ce constă prejudiciul invocat de către reclamant, or, conform dispozițiilor art.19 din Codul Civil al RM se stabilește:

(1) În condiţiile legii, persoana lezată într-un drept al ei sau într-un interes recunoscut de lege poate cere repararea integrală a prejudiciului patrimonial şi nepatrimonial cauzat astfel.

(2) Se consideră prejudiciu patrimonial cheltuielile pe care persoana lezată le-a suportat sau urmează să le suporte la restabilirea dreptului sau interesului recunoscut de lege încălcat, distrugerea sau deteriorarea bunurilor sale (daună reală), precum şi profitul ratat ca urmare a încălcării dreptului sau interesului recunoscut de lege (profit ratat).

Mîrzenco Mihail nu a distrus terenul care este stabilit ca cale de acces, de asemenea Primăria nu are prevăzute venituri în bugetul său pentru folosirea de către cetățeni a căilor de acces, adică a drumurilor publice, respectiv nu există nici un profit ratat de către autoritatea publică locală pentru folosirea terenului respectiv.

Reține că la expunerea explicațiilor sale Primarul satului Mateuți, Ursachi Angela așa și nu a putut explica în mod cert și fără echivocuri în ce constă prejudiciul solicitat de la Mîrzenco Mihail, în situația în care Primăria satului Mateuți, nu are stabilite în bugetele anuale aprobate rubrica de încasare a veniturilor ca rezultat al folosirii de către cetățeni a drumurilor publice.

Referindu-se la pretenția înaintată de către Primăria satului Mateuți cu privire la

obligarea pârâtului Mîrzenco Mihail la înlăturarea obstacolelor în folosirea dreptului de proprietate asupra bunului imobil prin desființarea (demolarea) construcțiilor efectuate neautorizat - garajul capital și gardul de îngrădire a terenului proprietate publică, ce-i aparține cu drept de proprietate Unității Administrativ - Teritoriale , s.Mateuți, r-nul Rezina, interzicerea exploatării lor, când prezența și utilizarea acestora atentează în mod inadmisibil asupra terenului său, menționează că pentru examinarea obiectivă a pretențiilor Primăriei satului Mateuți invocate din cererea de chemare în judecată inițială cu completările ulterioare urmează de luat în considerare următoarele circumstanțe: există dovezi certe prezentate de către Primăriei satului Mateuți, r-nul Rezina cu privire la faptul dacă construcțiile demolarea cărora se solicită sunt autorizate sau nu; care au fost acțiunile Primăriei satului Mateuți, r-nul Rezina la momentul inițierii construcțiilor respective și când au fost ele întreprinse.

Cu referire la primul aspect invocat, menționează că, reprezentantul Primăriei satului Mateuți, r-nul Rezina nu a prezentat în instanța de judecată acte juridice, care să indice asupra faptului precum că, garajul capital și gardul de îngrădire a terenului proprietate publică sunt construcții neautorizate.

Totodată, a prezentat instanței de judecată acte și documente care confirmă faptul că construcțiile respective au existat până la înregistrarea în registrului bunurilor imobile a terenului cu numărul cadastral *****, care aparține autorității publice locale.

Conform datelor cartografice existente (plan ortofoto din 2007 și din 2016) se observă că situația cu hotarele terenurilor care aparțin lui Mîrzenco Mihail nu s-a schimbat pe parcursul perioadei îndelungate. Planurile ortofoto atestă că gardurile au fost edificate deja la situația anului 2007, adică problema a devenit vizibilă de 14 ani.

Menționează că, dreptul de proprietate a lui Mîrzenco Mihail asupra bunului imobil cu număr cadastral *****, amplasat în s.Mateuţi, raionul Rezina cu modul de folosinţă pentru construcţii pe care este amplasată casa de locuit şi construcţii accesorii a fost înregistrat în RBI la data de 18.04.2004, iar asupra bunului imobil cu număr cadastral *****cu modul de folosinţă pentru construcţii a fost înregistrat la 18.06.2004, adică anterior înregistrării căii de comunicaţii indicate.

Construcțiile efectuate de Mîrzenco Mihail existau în situația în care există la momentul actual încă din anul 2007 (ceea ce se confirmă prin documentație cadastrală), la momentul edificării acestor construcții, pe de o parte, Mîrzenco Mihail, nu cunoștea că a depășit sau nu, hotarele gospodăriei sale, având hotarele stabilite în hotare generale, adică fără stabilirea punctelor de hotar, iar pe de altă parte, nu avea cum să cunoască că încalcă dreptul de proprietate a administrației publice locale, deoarece calea de acces din litigiu a fost înregistrată abia în 2019, adică după 14 ani de la existența construcțiilor.

Primăria satului Mateuți, r-nul Rezina la momentul edificării construcțiilor de către Mîrzenco Mihail, adică până în anul 2007 nu l-a atenționat asupra faptului că acesta a construit dincolo de limita terenului său și în situația respectivă, Primăria satului Mateuți nu are decât să tolereze această invocare de încălcare a hotarului său.

În cererea de apel înaintată, apelantul nu prezintă nici un argument suplimentar, care să nu fi fost cercetat de către prima instanță, de asemenea nu sunt prezentate circumstanțe sau probe noi care ar întemeia din punct de vedere juridic acțiunea înaintată.

În cadrul ședințelor de examinarea cauzei în ordine de apel, reprezentantul Primăriei Mateuți rn. Rezina, în persoana primarului Ursachi Angela a pledat pentru admiterea cererii de apel din motivele invocate și casarea parțială a hotărârii în latura respingerii acțiunii înaintate de Primărie cu emiterea unei noi hotărâri de admiterea în această parte a acțiunii.

Suplimentar, a explicat instanței că pentru folosirea drumului public nu există taxă, însă pentru îngrădirea drumului public și folosirea în scopuri personale sunt taxe. Poziția Primăriei constă în schimbarea destinației terenului cetățeanului Mîrzencu Mihail pentru folosirea acestuia, să-l îngrădească, să-l cumpere și în fiecare an să achite cel puțin impozitul funciar pentru acea parte de teren.

Taxele pentru drumuri nu se stabilesc de bugetul local, ci există taxa pentru folosirea drumului. În fiecare an sunt transferuri în bugetul local din taxa de stat pe drumuri și din fondul rutier. Iar șoferii plătesc taxa pentru drumul pe care nu-l pot folosi pentru că este îngrădit de către Mîrzencu Mihail.

Primăria a calculat prețul terenului ocupat, prin urmare persoana care deține acel teren trebuie să plătească taxă funciară și taxă de folosință. Suma este calculată conform formulei din Legea 1308.

Drumul public nu face parte din categoria loturilor de pământ care este pe lângă casă.

Primăria s-a condus de formula indicată în Legea 1308, considerând că se aplică pct.4 din legea menționată, ca terenuri pentru construcție.

Pe restul gospodăriilor care se află în aceeași situație nu s-au intentat cereri de chemare în judecată, pentru că a vrut să creăm un precedent. Iar pe Mîrzencu Mihail l-au chemat în judecată pentru că e la început de stradă, de aceea este primul față de care a apărut litigiul în cauză.

Terenul este format ca drum de acces cu hotare generale, deoarece hotarul este întrerupt de construcții și nu este posibil de a determina un hotar fix.

Pe cealaltă stradă nu au acționat ceilalți proprietari încă, deoarece nu-și permit din punct de vedere financiar. De aceea își doresc să creeze un precedent să cunoască care e procedura, ulterior cu fiecare gospodar cor rezolva litigiul.

Executând dosarul cadastral, nu știau că vor face doar pentru hotarele generale, or în cadrul ședinței de judecată cei de la cadastru au zis că hotarele fixe nu pot fi determinate în cazul în care au loc construcții pe acel teren, întrucât sunt obstacole pe hotar.

Lățimea drumului conform actelor este de 19 metri, aici e un cartier cu plan nou, și drumul e mai lat. Pentru că urma să fie proiectate rețelele de canalizare, apă, gaz, trotuare.

Mîrzenco Mihail, de facto, deține mai mult teren. Nu solicită strămutarea, ci stabilirea drumului în lățimea lui existentă în documente.

Nu poate fi stabilite hotarele, atâta timp cât este amplasată o construcție pe hotarul terenului.

În anul 2004 a fost înregistrat titlu de proprietate asupra construcției. Cunoaște că la situația din 2018, Mîrzenco Mihail nu a prezentat nici un document despre edificarea construcției. Planurile din dosar unul sunt datate cu 2004 și 2017, însă entitatea care le-a eliberat nu o cunoaște deoarece actele nu sunt ștampilate/semnate..

În 2019 au fost bătute bornele de hotar. Au fost efectuate în limita hotarelor existente. Hotarele se coordonează cu locuitorii când sunt stabilite cele fixe.

Măsurările masive au fost din 2004, iar în 2019 au fost bătute bornele de hotar. Această informație cartografică una este din 2016 iar alta din 2004, poze făcute din satelit.

Intimatul Mîrzenco Mihail, fiind prezent la examinarea fondului în instanța de apel a solicitat instanței respingerea cererii de apel și menținerea hotărârii Judecătoriei Orhei sediul Rezina din 26 ianuarie 2024.

În susținerea poziției descrise, a menționat că Hotarele terenului proprietate private, sunt generale, nefiind înregistrate la cadastru, pentru că lipsește semnătura autorităților publice.

Explică de fapt că nu a intrat cu 4 metri peste drumul public, stabilește că pe drumul public încap 4 mașini liber pentru a circula liber.

Lotul de casă unde e amplasată construcția, se observă că a intrat în grădină, aici se observă că este o deviere de hotar cu vecinul. La cadastru s-au făcut calcule, pe terenul cu construcții e depășit cu 55 sau 65 de m2. Pe al doilea teren unde nu sunt construcții de fapt e mai puțin cu 33 m2 decât e arătat în titlu de proprietate.

Oficiul teritorial cadastral nu a putut stabili hotarele fixe, pentru că trebuie semnătura Primăriei. Dar acea din urmă a refuzat.

Reprezentantul intimatului Mîrzenco Mihail, avocatul Havrun Alexandru, fiind prezent la examinarea fondului în instanța de apel a solicitat instanței respingerea cererii de apel și menținerea hotărârii Judecătoriei Orhei sediul Rezina din 26 ianuarie 2024.

Intervenientul accesoriu ÎS Institutul de Proiectări pentru Organizarea Teritoriului în cadrul ședințelor de examinare a apelului depus, nu s-a prezentat. Fiind citat legal, nu a anunțat motivele imposibilității prezenței sale.

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. În consecință, coroborând normele enunțate, Colegiul civil a considerat posibilă examinarea apelului în lipsa intervenientului accesoriu ÎS Institutul de Proiectări pentru Organizarea Teritoriului.

Aprecierea instanței de apel:

Analizând argumentele apelului în raport cu materialele cauzei, colegiul civil consideră că apelul urmează a fi respins cu menținerea hotărârii instanței de fond din următoarele considerente.

Potrivit prevederilor art.385 lit.a) Cod de procedură civilă, instanţa de apel, după de judecă apelul, este în drept să respingă apelul şi să menţină hotărârea primei instanţe.

Prima instanţă a examinat cauza sub toate aspectele, cu respectarea normelor de drept material şi procedural, apreciind la justa valoare probele administrate în conformitate cu prevederile art. 130 Cod de procedură civilă, RM şi a pronunțat o hotărâre legală şi întemeiată.

În conformitate cu 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.

Potrivit art.373 alin.(1) și (2) Cod de procedură civilă, (1) instanţa de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referinţelor şi obiecţiilor înaintate, legalitatea şi temeinicia hotărâri atacate în ceea ce priveşte constatarea circumstanţelor de fapt şi aplicarea legii în primă instanţă. (2) În limitele apelului, instanţa de apel verifică circumstanţele şi raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanţe, precum şi cele care nu au fost stabilite, dar care au importanţă pentru soluţionarea cauzei, apreciază probele din dosar şi cele prezentate suplimentar în instanţă de apel de către participanţii la proces.

La caz, Colegiul se va expune asupra pretențiilor înaintate de Primăria Mateuți rn. Rezina cu privire la încasarea prejudiciului material pentru folosirea neautorizată a terenului proprietate publică și încasarea cheltuielilor, or anume în această latură hotărârea Judecătoriei Orhei sediul Rezina din 26 ianuarie 2024 se contestă. În privința cererii de chemare în judecată înaintată de Mîrzenco Mihail împotriva Primăriei Mateuți rn. Rezina, intervenient accesoriu ÎS Institutul de Proiectări pentru Organizarea Teritoriului, cu privire la radierea dreptului de proprietate, hotărârea nu a fost contestată astfel, Colegiul prezumă a fi legală hotărârea în latura menționată.

Potrivit materialelor cauzei, la data de 22.07.2019, în Registrul Bunurilor Imobile (RBI) a fost înregistrat dreptul de proprietate a satului Mateuți, raionul Rezina, asupra terenului domeniul public, cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,5251 ha, mod de folosință – cale de comunicație (Vol. I, f.d. 12).

Suplimentar, Colegiul atestă că Mîrzenco Mihail deține cu drept de proprietate: bunul imobil – teren, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,2124 ha, mod de folosință - pentru construcții, tipul hotarelor – generale, fiind înregistrat în RBI la 18.06.2004, temeiul înscrierii fiind titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. ***** din 24.05.2004 (Vol. I, f.d. 13), şi bunul imobil - teren, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,2351 ha, mod de folosință - pentru construcții, tipul hotarelor – generale, dreptul de proprietate asupra bunului imobil respectiv, inițial fiind înregistrat în RBI pe numele lui *****, la data de 18.06.2004, ulterior, la data de 13.06.2013, pe numele lui Mîrzenco Mihail, temeiul înscrierii fiind contractul de schimb nr. 3737 din 31.05.2013 (Vol. I, f.d. 14). Ambele bunuri sunt amplasate pe strada ***** (Vol. I, f.d. 13, 14).

La data de 12.07.2018, consiliul sătesc Mateuți, a adoptat decizia cu nr. 8/16, prin care s-a propus locuitorilor s. Mateuți, inclusiv lui Mîrzenco Mihail, de a executa dosarele cadastrale pe gospodăriile existente, în vederea neadmiterii extinderii terenurilor lor, asupra terenului proprietate publică, cu nr. cadastral *****.

La data de 18.08.2020, avocatul Roșca Ivan în interesele Primăriei Mateuți, r. Rezina, a depus în instanța de judecată cererea de chemare în judecată împotriva lui Mîrzenco Mihail, solicitând recunoașterea dreptului de proprietate a Primăriei s. Mateuți, r. Rezina asupra terenului public nr. cadastral *****, obligarea pârâtului la înlăturarea obstacolelor în folosirea dreptului de proprietate asupra bunului imobil prin desființarea (demolarea) construcțiilor edificate neautorizat - garajul capital şi gardul de îngrădire a terenului proprietate publică, ce-i aparține cu drept de proprietate Unității Administrativ-

Teritoriale, s. Mateuţi, r-ul Rezina, interzicerea exploatării lor, când prezența şi utilizarea acestora atentează în mod inadmisibil asupra terenului său și încasarea din contul pârâtului în beneficiul Primăriei s. Mateuți, r. Rezina a prejudiciului material cauzat pentru folosirea neautorizată a terenului proprietate publică și a cheltuielilor de asistență juridică.

Avocatul Roșca Ivan în interesele Primăriei Mateuți, r. Rezina, a înaintat o cerere de concretizare a punctului 3 din acțiune, solicitând Obligarea pârâtului Mîrzenco Mihail la înlăturarea obstacolelor în folosirea dreptului de proprietate a Unităţii Administrativ Teritoriale s. Mateuţi, r-ul Rezina asupra terenului public cod cadastral *****, desființarea (demolarea) construcțiilor edificate neautorizat: garajul capital şi gardul de îngrădire a unei părţi din terenul proprietate publică cod cadastral ***** prin extinderea terenului privat cod cadastral ***** pe o porțiune de 0,017 ha şi terenului privat cod cadastral *****pe o porțiune de 0.0674 ha din suprafața terenului proprietate publică, cod cadastral *****, pe care le-a ocupat ilegal şi abuziv. Interzicerea exploatării lor, când prezența și utilizarea acestora atentează în mod inadmisibil asupra terenului public.

La data de 27.07.2023, Primăria Mateuți, r. Rezina a completat cererea de chemare în judecată, prezentând calculele și pentru anii 2022, 2023, solicitând, pe lângă celelalte cerințe, încasarea din contul pârâtului a sumei totale de 107 893,32 lei.

La data de 19.01.2024, Primăria Mateuți, r. Rezina a completat cererea de chemare în judecată, prezentând calculele și pentru anul 2024, solicitând, pe lângă celelalte cerințe, încasarea din contul pârâtului a sumei totale de 127 036,05 lei.

La data de 12.04.2022, Mîrzenco Mihail a depus cerere de chemare în judecată împotriva pârâtei Primăria Mateuți, r. Rezina, intervenient accesoriu ÎS „Institutul de Proiectări Pentru Organizarea Teritoriului”, cu privire la radierea dreptului de proprietate a Primăriei Mateuți, r. Rezina din Registrul Bunurilor Imobile asupra bunului imobil cu nr. cadastral ***** cu suprafața de 0,5251 ha, având modul de folosință cale de comunicație, amplasat în s. Mateuți, r. Rezina, ca înregistrat cu încălcarea dreptului de proprietate a altor proprietari înregistrați anterior în RBI.

Reclamantul Mîrzenco Mihail a solicitat emiterea unei hotărâri judecătorești, prin care să fie dispusă radierea dreptului de proprietate a Primăriei satului Mateuţi, raionul Rezina din Registrul Bunurilor Imobile asupra bunului imobil cu număr cadastral ***** cu suprafața de 0.5251 ha, având modul de folosință cale de comunicație, amplasat în s. Mateuţi, rnul Rezina, ca înregistrat cu încălcarea dreptului de proprietate a altor proprietari înregistrați anterior în RBI, încasarea de la pârât a cheltuielilor de judecată suportate în legătură cu înaintarea cererii, taxa de stat şi cheltuieli de asistență juridică.

Prin încheierea judecătoriei Orhei, sediul Rezina din 04.12.2023, s-a dispus conexarea într-un singur proces, cauza civilă nr. 2-614/2022 la cererea de chemare în judecată înaintată de reclamantul Mîrzenco Mihail către Primăria Mateuți, r. Rezina, intervenient accesoriu, Întreprinderea de Stat Institutul de Proiectări Pentru Organizarea 8 Teritoriului, cu privire la radierea dreptului de proprietate cu cauza civilă nr. 2- 541/2020 la cererea de chemare în judecată înaintată de către Primăria satului Mateuți către Mîrzenco Mihail privind înlăturarea obstacolelor, încasarea prejudiciului material pentru folosirea

neautorizată a terenului proprietate publică și a cheltuielilor de judecată, atribuindu-le numărul unic de înregistrare 2-541/2020.

Prin hotărârea Judecătoriei Orhei sediul Rezina din 26 ianuarie 2024, cererile de chemare în judecată înaintate de către Primăria satului Mateuți către Mîrzenco Mihail privind înlăturarea obstacolelor, încasarea prejudiciului material pentru folosirea neautorizată a terenului proprietate publică și a cheltuielilor de judecată, și de către Mîrzenco Mihail împotriva Primăriei Mateuți, r. Rezina, intervenient accesoriu, Întreprinderea de Stat Institutul de Proiectări Pentru Organizarea Teritoriului, cu privire la radierea dreptului de proprietate, s-au respins ca neîntemeiate.

Potrivit art. 11 Cod Funciar RM (în vigoare la momentul supus judecării), „autoritățile administrației publice locale atribuie cetățenilor terenuri fără plată, eliberându-le titluri de proprietate: trec în proprietatea cetăţenilor sectoarele de teren ocupate de case, anexe gospodărești şi grădini care li s-au atribuit în conformitate cu legislaţia; atribuie familiilor nou-formate sectoare de teren din rezerva intravilanului pînă la epuizarea acesteia pentru construcţia caselor de locuit, anexelor gospodăreşti şi grădini: în oraşe - de la 0,04 pînă la 0,07 hectare, în localităţi rurale - pînă la 0,12 hectare. Dimensiunile concrete ale sectoarelor de teren se stabilesc de către autorităţile administraţiei publice locale...”;

Conform art. 20-21 Cod funciar „documentele ce confirmă drepturile deţinătorilor de teren sunt: titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren, eliberat de 16 autoritățile administrației publice locale în cazul atribuirii de către acestea a terenurilor proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale sau de către Agenția Proprietății Publice în cazul atribuirii de către stat a terenurilor proprietate publică a statului, certificatul de moștenire, contractul de vânzare-cumpărare, contractul de donaţie, contractul de schimb, contractul de arendă şi altele. Forma titlului de autentificare a dreptului deţinătorului de teren se stabileşte de Guvern. Drepturile de proprietate şi alte drepturi patrimoniale asupra terenului se înregistrează în conformitate cu legislația”; (21) „deținătorii de terenuri nu au dreptul la folosinţa lor, inclusiv în condiții de arendă, până când primăria, în cazul atribuirii de către aceasta a terenurilor proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale, sau Agenția Proprietății Publice, în cazul atribuirii de către stat a terenurilor proprietate publică a statului, nu va stabili hotarele terenurilor în natură (pe loc)”.

Primăria Primăria s. Mateuți rn. Rezina a solicitat ÎS „Institutul de Proiectări pentru Organizarea Teritoriului” (IPOT), executarea dosarului tehnic de delimitare în mod selectiv cu stabilirea hotarelor terenului proprietate publică nr. cadastral ***** (Vol. I, f.d. 16).

În cadrul executării dosarului tehnic, s-a stabilit că mai multe sectoare de teren proprietate privată (inclusiv ce aparțin și lui Mîrzenco Mihail), ce se mărginesc cu terenul cu nr. cadastral *****, se suprapun acestui bun imobil. Astfel, de către IPOT, a fost întocmită schema terenului cu nr. cadastral *****, s-a constatat că terenul cu nr. cadastral ***** ce aparține lui Mîrzenco Mihail s-a extins pe teren public cu nr. cadastral *****, cu o suprafață de 0,017 ha, iar terenul cu nr. cadastral *****, ce aparține la fel lui Mîrzenco Mihail s-a extins pe același teren public cu o suprafață de 0,0674 ha.

La data de 05.10.2020, Agenția Servicii Publice a întocmit actul de constatare în teren, efectuat cu participarea lui Mîrzenco Mihail, prin care s-a stabilit că terenul cu nr. cadastral ***** ce aparține lui Mîrzenco Mihail, se extinde pe terenul APL, pe segmentul 6-7 (și anume pe str. Stejarilor, bunul imobil cu nr. cadastral *****) cu o suprafață de 0,0093 ha.

La data de 22.10.2021, de către Agenția Servicii Publice, a mai fost întocmit un act de constatare pe teren, potrivit căruia, s-a procedat la identificarea și constatarea corespunderii datelor din teren cu datele din cadastru a bunului imobil cu nr. cadastral *****, din intravilanul s. Mateuți. r. Rezina. Astfel, s-a constatat necorespunderea cu datele din cadastru, inclusiv suprafața terenului fiind modificată, constituind 0,2318 ha, hotarele terenului fiind modificate pe segmentul 10-1, 9-10, 8-9, 1-8. Așadar, planul cadastral al terenului a fost întocmit în cadrul înregistrării primare masive și nu corespunde cu amplasarea reală a terenului dat cu terenurile adiacente. Suprafața terenului conform registrului cadastral 0,2351 ha, de facto 0,2318 ha. S-au stabilit neconformități: terenul cu numărul cadastral *****se extinde pe terenul APL pe segmentul 10-1 cu suprafața S=0,0314 ha și cedează pe segmentul 10-8 cu suprafața S=0,0347 ha.

Conform planului geometric al bunului imobil cu nr. cadastral *****, cu indicarea posesiunii de fapt, rezultă cu certitudine că pe segmentele 6-7, terenul cu nr. cadastral ***** ce aparține lui Mîrzenco Mihail, se extinde pe terenul APL cu nr. cadastral *****, însă cedează o suprafață de 0,0028 ha pe segmentele 2-6. Astfel, potrivit datelor din cadastru este înregistrată o suprafață de 0,2124 ha a terenului cu nr. cadastral *****, însă posesiunea de fapt constituie suprafața de 0,2275 ha.

Potrivit planului geometric al bunului imobil cu nr. cadastral *****, cu indicarea posesiunii de fapt, rezultă cu certitudine că pe segmentele 1-10, terenul cu nr. cadastral *****ce aparține lui Mîrzenco Mihail, se extinde pe terenul APL cu nr. cadastral *****. Astfel, potrivit datelor din cadastru este înregistrată o suprafață de 0,2351 ha a terenului cu nr. cadastral *****, însă posesiunea de fapt constituie suprafața de 0,2318 ha.

Potrivit informației în scrisoarea nr. 01-6-10/54 din 14.01.2022, adresată lui Mîrzenco Mihail, semnată de către administratorul ÎS „Institutul de Proiectări Pentru Organizarea Teritoriului”, Stoianov Cristina, la stabilirea hotarelor terenurilor în natură urmau a fi întocmite schemele cadastrale de câmp sau proiectele de organizare a teritoriului. Actul de stabilire a hotarelor în cazul lucrărilor cadastrale masive nu se elabora. Conform datelor băncii centrale de date a cadastrului bunurilor imobile, ținute de Agenția Service Publice, hotarele terenurilor atribuite în proprietate privată cu nr. cadastrale de la *****până la *****(în cartier nr. 1) şi de la ***** până la *****(în cartier nr. 2), sunt stabilite prin metoda măsurărilor instrumentale a punctelor de cotitură şi metoda de proiectare. În asemenea cazuri, reieșind din practica executării lucrărilor cadastrale şi în scopul evitării apariției unor conflicte/litigii funciare, autoritățile administrației publice locale urmau să asigure procedura de transpunere a hotarelor în natură (instalarea bornelor de hotar (țărușilor)) în baza proiectului elaborat şi să transmită punctele de hotar (țărușilor)) în baza proiectului elaborat și să transmită punctele de hotar proprietarilor terenurilor

Limitele terenurilor, proprietate privată cu nr. cadastral ***** şi *****, cât şi limitele terenului adiacent, proprietate publică a UAT Mateuţi, cu nr. cadastral *****, au fost stabilite în hotare generale în cadrul lucrărilor de întocmire a documentației cadastrale în vederea înregistrării primare, fără coordonarea acestora cu titularii de drepturi asupra terenurilor adiacente. Limitele terenului, proprietate publică a UAT Mateuţi. cu cadastral *****, au fost stabilite în hotare generale, fără coordonarea acestora cu titularii de drepturi asupra terenurilor adiacente, în cadrul lucrărilor de delimitare a proprietății publice în mod selectiv. Reieșind din acest fapt, suprafața terenurilor determinată în procesul stabilirii hotarelor generale se consideră aproximativă.

Potrivit 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 documentației cadastrale în vederea înregistrării primare, fără coordonarea acestora cu titularii de drepturi asupra terenurilor adiacente. Suprafața 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 judecătorești 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 condiția că acțiunile respective nu contribuie la tăinuirea tranzacțiilor 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 întocmește planul geometric al terenului şi actul de stabilire a hotarelor fixe, cu indicarea poziționării punctelor de cotitură ale hotarelor față de punctele de reper (obiecte naturale, de infrastructură etc.) și/sau față de construcțiile capitale din apropiere.

Potrivit informației indicate în scrisoarea nr. 01-6-10/54 din 14.01.2022, adresată lui Mîrzenco Mihail, semnată de către administratorul ÎS „Institutul de Proiectări Pentru Organizarea Teritoriului”, Stoianov Cristina a fost stabilit că referitor la suprapunerile de hotare, juridic acestea nu se suprapun anume din considerentele că hotarele terenurilor atribuite în proprietate privată pentru construcții (cartier nr. 1 şi cartier nr. 2), precum şi hotarul terenului UAT Mateuţi (strada - cale de comunicație) au fost stabilite prin metoda de proiectare în hotare generale. Iar, reieșind din materialele cartografice examinate (plan cadastral, plan ortofoto din 2007 şi din 2016) se vede clar că hotarele proiectate (juridice) nu corespund cu cele fizice (garduri edificate în natură) pentru mai multe terenuri, inclusiv: 6727202.0538, 6727202.059, 6727202.060, 6727202.062, *****, 6727202.097, 6727202.099, 6727202.092, 6727202.094, 6727202.096.

Din concluziile indicate în scrisoarea ÎS IPOT, putem deduce că:

- potrivit datelor cartografice existente (plan ortofoto din 2007 şi din 2016), situația cu hotarele terenurilor edificate în natură nu s-a schimbat pe parcursul perioadei îndelungate. Planul ortofoto atestă că gardurile au fost edificate deja la situația anului

2007, adică problema a devenit vizibilă de 14 ani. Alte materiale cartografice, care ar confirma existența gardurilor în momentul eliberării titlurilor de autentificare a drepturilor deținătorilor de teren sau mai înainte - nu sunt;

- În cazul stabilirii hotarelor generale în cadrul lucrărilor cadastrale masive în lipsa actului de stabilire a hotarelor terenurilor sau actului de transpunere a hotarelor terenurilor în natură (cu indicarea coordonatelor punctelor de hotar) suprafața terenului rămâne aproximativă, iar poziția punctelor de hotar transmisă proprietarului nu poate fi confirmată;
- După documentația cadastrală şi posesiune de fapt (actele de constatare elaborate de către SCT Rezina din 05.10.2020 şi 22.10.2021) se constată devieri de suprafețe şi deplasări de hotar fizic (garduri) comparativ cu cel juridic (proiectat);
- în cazul în care, de către autoritățile administrației publice locale se solicită stabilirea segmentului de hotar adiacent drumului conform planului cadastral, atunci suprafața terenurilor „după posesiune de fapt" se diminuează. În asemenea cazuri, conform prevederilor Ordinului Agenției Relații Funciare şi Cadastru nr. 25 din 25.02.2015 privind aprobarea devierii suprafeței terenului reieșind din suprafața acestuia, executorul lucrărilor cadastrale urmează să țină cont de mărimea maximă de deviere de suprafață în valoarea maxim admisibilă de 5%. Terenul cu nr. cadastral *****, cu S=02351 ha, S admisibilă conform posesiunii da fapt: minim 0,2233 ha – maxim 0,2469 ha; Terenul cu nr. cadastral *****, cu S=02124 ha, S admisibilă conform posesiunii da fapt: minim 0,2018 ha – maxim 0,2230 ha.

Astfel, prevederile art. 152 alin. (3) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998 stipulează că: dacă, la modificarea planului cadastral, în cazurile prevăzute la art. 18 alin. (2) lit. b)–d), se constată că suprafața terenului este mai mare decât suprafața indicată în documentul privind atribuirea terenului în proprietate şi acest surplus de suprafață, potrivit parametrilor şi amplasării, nu poate forma de sine stătător un bun imobil, precum şi nici nu poate fi separat ca, împreună cu alte suprafețe, să formeze un bun imobil, atunci hotarele terenului se stabilesc conform limitelor terenului care se află de fapt în posesia titularului de drepturi, cu condiția că devierea de la suprafața indicată în documentul privind atribuirea terenului în proprietate nu depășește devierea maximă admisibilă. În cazul în care devierea respectivă depășește devierea maximă admisibilă, surplusul de suprafață se înstrăinează în modul prevăzut de legislația privind prețul normativ şi modul de vânzare-cumpărare a pământului.

Devierile maxime admisibile a suprafețelor terenurilor se stabilesc de autoritatea administrativă centrală în domeniul cadastrului bunurilor imobile, ținându-se cont de mărimile suprafețelor terenurilor.

Din informația prezentată de ÎS IPOT rezultă că devierile constatate la Mîrzenco Mihail atât la terenul cu nr. cadastral *****cât şi la terenul cu nr. cadastral ***** se încadrează în devieri admisibile. Temei al înregistrării dreptului de proprietate asupra terenurilor cu suprafețele 0.2121 ha (nr. cadastral *****) și 0.2351 ha (nr. cadastral *****) în anul 2004, au fost: extrasul nr. 732 din 13.01.2004 (6620-2/40) titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. *****din 24.05.2004 (6620-1/04) și

titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. ***** din 24.05.2004 (6587/04).

Conform art. 36 alin. (1) Legea cadastrului bunurilor imobile, înregistrarea drepturilor asupra bunului imobil este confirmată prin extrasul din registrul bunurilor imobile sau prin certificatul privind înscrierile în registrul bunurilor imobile, iar potrivit alin. (3) la extrasele din registrul bunurilor imobile se anexează, după caz, planul cadastral al terenului şi/sau al construcției, încăperii izolate.

Potrivit art. 20 Cod funciar, documentele ce confirmă dreptul de proprietate asupra terenului sunt: titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren, eliberat de autoritățile administrației publice locale în cazul atribuirii de către acestea a terenurilor proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale sau de către Agenția de Stat Relaţii Funciare şi Cadastru în cazul atribuirii de către stat a terenurilor proprietate publică a statului, certificatul de moștenire, contractul de vânzare-cumpărare, contractul de donație, contractul de schimb și altele.

Din situația descrisă, raportată la speța litigioasă, Colegiul Civil atestă că dreptul de proprietate a lui Mîrzenco Mihail asupra bunurilor imobile cu nr. cadastrale ***** și *****, pe care sunt amplasate casa de locuit şi construcțiile accesorii a fost înregistrat în RBI în anul 2004, iar din informația ÎS IPOT rezultă că devierile constatate la Mîrzenco Mihail atât la terenul cu nr. cadastral *****cât şi la terenul cu nr. cadastral *****, se încadrează în cele admisibile.

Având în vedere situația creată, Colegiul consideră că instanța de fond corect a respins cerința a Primăriei s. Mateuți, r. Rezina, ca fiind neîntemeiată privind obligarea pârâtului la înlăturarea obstacolelor în folosirea dreptului de proprietate asupra bunului imobil prin desființarea (demolarea) construcțiilor edificate neautorizat - garajul capital şi gardul de îngrădire a terenului proprietate publică, deoarece construcțiile menționate au existat până la înregistrarea în RBI a terenului cu numărul cadastral *****, care aparține autorității publice locale.

Potrivit prevederilor art. 390 alin. (1) Cod civil (în vigoare până la 01 martie 2019), dacă proprietarul unui teren, cu ocazia ridicării unei construcții, a construit dincolo de limita terenului său, fără a i se putea imputa premeditarea sau culpa gravă, vecinul trebuie să tolereze încălcarea hotarului dacă nu a obiectat până sau imediat după depășirea limitei.

Instanța de fond corect a constatat că este în obligația vecinului să tolereze încălcarea hotarului, în cazul în care acesta a fost depășit de către proprietarul unui teren cu ocazia ridicării unei construcții. Vecinul este obligat să suporte această povară numai în cazul în care proprietarul terenului care a ridicat construcția este de bună-credință, adică nu poate fi învinuit de premeditare sau de culpă, iar vecinul, la rândul său este de rea-credință, fiindcă nu a observat depășirea hotarului, dar nu a făcut obiecții înainte sau imediat după depășirea limitei pentru a-i comunica constructorului depășirea limitei și a stopa construcția.

Potrivit art. 581 Cod civil (1) Proprietarul unui bun are dreptul de a i se recunoaște dreptul de proprietate şi de a obține sau recupera posesia sa de la oricare persoană care îl stăpânește de fapt, cu excepția cazului în care acea persoană are un drept de a poseda

bunul, în sensul art. 484 alin. (3), opozabil proprietarului. (2) Acțiunea în revendicare se înaintează contra persoanei care exercită stăpânirea de fapt a bunului la data înaintării. (3) În cazul în care dreptul de proprietate sau un alt drept de a poseda al persoanei față de care s-a înaintat acțiunea în revendicare este înregistrat într-un registru de publicitate cu caracter constitutiv, acțiunea în revendicare nu poate fi admisă dacă nu s-a dispus efectuarea în acel registru, în condițiile legii, a rectificării sau a altei modificări în folosul persoanei care a înaintat acțiunea în revendicare. (4) Cu toate acestea, dacă hotărârea judecătorească prin care s-a dispus efectuarea rectificării sau a altei modificări nu este opozabilă, conform legii, titularului unui drept înregistrat în registrul de publicitate cu caracter constitutiv, atunci acestuia nu îi este opozabilă nici hotărârea judecătorească prin care s-a admis acțiunea în revendicare.

Conform art. 585 Cod civil, dacă dreptul proprietarului este tulburat în alt mod decât prin uzurpare sau privare de posesie, proprietarul este în drept să ceară instanței să fie apărat. El poate cere, de asemenea, despăgubiri pentru prejudiciul cauzat. Pot fi solicitate despăgubiri şi în cazul în care nu se cere încetarea încălcării sau executarea acestei cerințe este imposibilă. Instanța de judecată poate să dispună apărarea proprietarului, în funcție de circumstanțe, prin interzicerea tulburării iminente, interzicerea tulburării curente, precum şi înlăturarea consecințelor tulburării din trecut. Dispozițiile alin. (1) şi (2) nu se aplică dacă proprietarul trebuie, în temeiul legii sau al drepturilor unor alte persoane care îi sunt opozabile, să admită influența asupra bunului.

Cu referire la cele relatate, Colegiul Civil consideră că dreptul proprietarului Primăriei Mateuți, r. Rezina nu este tulburat, deoarece devierile de suprafață asupra terenurilor ***** și *****ce aparțin cu drept de proprietate a Mîrzenco Mihail se încadrează în mărimea maximă de deviere de suprafață în valoarea maxim admisibilă de 5%, potrivit prevederilor Ordinului Agenției Relații Funciare şi Cadastru nr. 25 din 25.02.2015 privind aprobarea devierii suprafeței terenului reieșind din suprafața acestuia, executorul lucrărilor cadastrale urmează să țină cont de mărimea maximă de deviere de suprafață în valoarea maxim admisibilă de 5%.

Referitor la încasarea din contul pârâtului în beneficiul Primăriei s. Mateuți, r. Rezina a prejudiciului material cauzat pentru folosirea neautorizată a terenului proprietate publică și a cheltuielilor de asistență juridică, Colegiul Civil reține următoarele.

Conform hotărârii Judecătoriei Orhei, sediul Rezina din 01.04.2021, Mîrzenco Mihail a fost recunoscut vinovat de săvârșirea contravenției prevăzute de art. 116 alin. (2) Cod contravențional, cu stabilirea sancțiunii sub formă de amendă, menținută prin Decizia Curții de Apel Chișinău din 25.05.2021,

La acest capitol, instanța relevă că hotărârea Judecătoriei Orhei, sediul Rezina din 01.04.2021 nu servește temei de încasarea din contul pârâtului în beneficiul Primăriei s. Mateuți, r. Rezina a prejudiciului material cauzat pentru folosirea neautorizată a terenului proprietate publică. De altfel, în circumstanțele speței în cauză nicio normă nu prevede încasarea prejudiciului material cauzat, or Colegiul Civil consideră că, reieșind din cele mai sus expuse, nu-i poate fi implicată vinovăția intimatului Mîrzenco Mihail referitor la faptul devierii hotarelor sale de pe terenurile cu nr. cadastrale ***** și *****.

Subsecvent, Colegiul reține că terenul cu numărul cadastral *****, care aparține autorității publice locale, și care reprezintă cale de acces (drum) nu a fost și nici nu putea fi arendat către cineva, astfel nu se poate constata despre care prejudiciu poate fi vorba, or cu referire la prevederile art. 390 alin. (2) Cod Civil în vigoare până la 01.03.2019, acestea nu pot fi aplicabile speței în cauză.

Cu privire la argumentele apelantului referitor la scrisoarea nr. 01-6-10/54 din 14.01.2022 adresată lui Mîrzenco Mihail, semnată de administratorul ÎS „Institutul de Proiectări pentru Organizarea Teritoriului", Stoianov Cristina, Colegiul Civil atestă că Î.S. IPOT este un agent economic care reglementează regimul proprietății funciare din Moldova, având statut de întreprindere de stat.

În conformitate cu prevederile art. 1 alin. (1) legea nr. 246 din 22.11.2017 cu privire la întreprinderea de stat şi întreprinderea municipală „Întreprinderea de stat este persoana juridică care desfăşoară activitate de întreprinzător în baza bunurilor proprietate de stat transmise ei în administrare și/sau ca aport în capitalul social și în baza proprietății obținute de aceasta în rezultatul activității economico-financiare".

Deoarece argumentele invocate în cererea de apel nu au fost în stare să combată soluția instanței de fond care, în viziunea Colegiului este întemeiată și legală, de altfel, toate argumentele invocate în cererea de apel au fost combătute de către instanța de fond prin hotărârea Judecătoriei Orhei sediul Rezina din 26 ianuarie 2024.

Din considerentele menționate şi având în vedere faptul că, hotărârea primei instanţe este întemeiată şi legală, iar motivele invocate de apelant sunt neîntemeiate, Colegiul Civil ajunge la concluzia de a respinge apelul declarat şi de a menține hotărârea primei instanțe.

În conformitate cu art.385 lit.a) CPC, Colegiul civil,-

Decide:

Cererea de apel declarată de Primăria s. Mateuți rn. Rezina se respinge.

Se menține hotărârea Judecătoriei Orhei sediul Rezina din 26 ianuarie 2024, în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată formulată de Primăria Mateuți rn. Rezina împotriva lui Mîrzenco Mihail, cu privire la încasarea prejudiciului material pentru folosirea neautorizată a terenului proprietate publică și încasarea cheltuielilor și cererea de chemare în judecată înaintată de Mîrzenco Mihail împotriva Primăriei Mateuți rn. Rezina, intervenient accesoriu ÎS Institutul de Proiectări pentru Organizarea Teritoriului, cu privire la radierea dreptului de proprietate.

Decizia este definitivă, însă poate fi atacată cu recurs, la Curtea Supremă de Justiție, în termen de două luni de la comunicare, prin intermediul Curții Supreme de Justiție.

Președintele ședinței
Judecător Stanislav Grosu

Judecătorii: Țihonschi Alina Holban Radu