

PROTOCOL DE LUCRU:

ÎNLĂTURAREA OBSTACOLELOR ÎN FOLOSIREA TERENULUI

GLOSAR:

INVIOLABILITATE	Caracteristică a unor valori sociale care creează obligație respectării lor de către toți membrii societății (ex. inviolabilitatea persoanei, domiciliului, secretului corespondenței, proprietății, etc).
RECLAMANT	Persoana care introduce o acțiune în fața unui organ de justiție, prin care se declanșează procesul civil.
DREPT DE POSESIE	Atribut al dreptului de proprietate, constând în prerogativa proprietarului de a stăpâni, în fapt, direct și nemijlocit bunul, sau de a consimți ca stăpânirea de fapt a bunului să se facă, în numele și în interesul lui, de către o altă persoană.
DREPT DE FOLOSINȚĂ	Atribut al dreptului de proprietate, în temeiul căruia proprietarul ar putea utiliza bunul în propriul său interes, dobândind în proprietate fructele și veniturile pe care le poate obține din acesta.
CULPA GRAVĂ	Culpa susceptibilă de a angaja răspunderea civilă a autorului ei.
BUNA CREDINȚĂ	Convingerea posesorului că are asupra lucrului posedat un drept de proprietate dobândit în baza unui just titlu de proprietate.
DEZAFECTARE TEREN VECIN	Schimbarea destinației unui bun imobil. Orice teren sau alt bun imobil de unde se pot produce influențe reciproce.

CADRU NORMATIV/ RECOMANDĂRI CSJ:

1. Constituția Republicii Moldova;
2. Codul funciar;
3. Cod Civil al Republicii Moldova (art. 374; 376 (1), art. 379, art. 390, art. 391);
4. Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25.02.1998;
5. Hotărârea CSJ nr. 8 din 22.12.2014 cu privire la practica aplicării de către instanțele judecătorești a legislației funciare;
6. Hotărârea CSJ nr. 2 din 27.03.2006 cu privire la aplicarea unor dispoziții ale Codului Civil și ale altor acte normative referitoare la dreptul de proprietate privată asupra imobilelor, inclusiv asupra construcțiilor anexe.

DREPTUL DE PROPRIETATE ESTE INVIOLABIL ȘI ESTE GARANTAT

Potrivit Legii supreme a Republicii Moldova, cât și legislației civile, Dreptul de proprietate este inviolabil și este garantat. Art. 46 din Constituția RM prevede că, dreptul de proprietate privată obligă la respectarea sarcinilor privind protecția mediului înconjurător și asigurarea bunei vecinătăți.

În conformitate cu prevederile art. 316 din Codul Civil, dreptul de proprietate este garantat și nimeni nu poate fi silit a ceda proprietatea sa, afară numai pentru cauză de utilitate publică pentru o dreaptă și prealabilă despăgubire, în condițiile prevăzute de Lege.

În viața cotidiană, în relațiile de vecinătate, pot interveni situații de conflict prin nerespectarea bunei-vecinătăți prin crearea obstacolelor la folosirea terenului asupra căruia aveți drept de proprietate sau drept de folosință funciară. Se poate întâmpla, fie prin depășirea limitei hotarelor la sădirea copacilor, nerespectarea distanței legale de la hotar la construcție sau și mai grav, când construcția depășește limita hotarului și o porțiune din ea trece pe terenul vecinului.

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

Sunt îndreptățiți să ceară instanței înlăturarea obstacolelor în folosirea terenurilor, doar proprietarul terenului de pământ și persoanele care dispun de dreptul de folosință funciară, precum și persoanele care dispun de dreptul de administrare a terenurilor, în baza legii sau a unui contract. La examinarea acestor pricini, instanța va verifica legalitatea folosirii de către reclamant a sectorului de teren cu prezentarea actelor justificative **de deținere legală a bunului imobil.**

ÎNLĂTURAREA ÎNCĂLCĂRILOR

În baza art. 376 din Codul Civil, poate fi **cerută înlăturarea oricăror încălcări**, chiar dacă acestea nu sunt legate de privarea dreptului de posesiune.

Proprietarul este în drept oricând să-și revendice bunurile aflate în posesiunea nelegitimă a altuia. Art. (374)CC.

Una din cele mai răspândite situații conflictuale este încălcarea hotarului terenului vecin în cazul construcției.

Important este să se sesizați depășirea limitei hotarului terenului cât de curând posibil și să se înainteze obiecții.

Art. 390 Cod Civil prevede că, 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.**

În acest caz, vecinul prejudiciat va putea fi despăgubit cu o rentă în bani, plătită anual, cu anticipație.

Cel îndreptățit la rentă poate pretinde oricând ca debitorul său să-i achite prețul porțiunii de teren pe care s-a construit în schimbul transmiterii proprietății asupra acesteia.

CE OPȚIUNI AVEȚI ÎN CAZUL ÎN CARE VECINUL A DEPĂȘIT HOTARUL, IAR DVS. NU AȚI OBIECTAT DIN START?

1. Puteți pretinde de la vecin plata unei rente în bani, pe care el va fi obligat să o plătească anual, cu anticipație (art. 390 alin. 2 Cod Civil);
2. Achitarea prețului porțiunii de teren în schimbul transmiterii dreptului de proprietate. Prețul va fi stabilit în urma negocierilor cu vecinul.

3. Dacă se constată că vecinul este de rea-credință, el va fi obligat să transmită dreptul de proprietate a fructelor porțiunii de teren deținute în posesiune fraudulos.

Așadar, în cazul înaintării acțiunii în instanța de judecată, este indispensabil să știți că, instanța trebuie să constate încălcarea hotarului de către vecin ca fiind o **atentare inadmisibilă**.

Hotărârea CSJ cu privire la aplicarea unor dispoziții ale Codului Civil și ale altor acte normative referitoare la dreptul de proprietate privată asupra imobilelor, inclusiv asupra construcțiilor anexe nr . 2 din 27.03.2006 explică în art. 18:

Atentarea inadmisibilă : afectarea structurii de rezistență a clădirii prin modificarea plasamentului unui perete în cadrul apartamentului unui locatar, depășirea distanței de hotar stabilită de lege (art. 389 alin. (1) Cod Civil). Nu vor fi considerate atentări inadmisibile lucrări de reparație, restaurare și conservare a clădirilor.

La fel instanța va atrage atenția dacă vecinul a respectat Legea cu privire la autorizarea efectuării construcțiilor și alte acte normative, dacă posedă toate documentele și autorizațiile necesare pentru edificarea clădirii. În cazul constatării încălcării documentației instanța de judecată va admite acțiunea.

În cazul admiterii acțiunii și constatării atentării inadmisibile din partea vecinului, instanța poate dispune după caz:

- Interzicerea ridicării exploatării construcției (art. 379 alin (1) Cod Civil).
- Demolarea sau dezafectarea construcției, cu obligarea organului abilitat de a întocmi un plan de demolarea sau dezafectare;
- Obligarea pârâtului, în ambele cazuri, la repararea daunelor cauzate prin fapta prejudiciabilă.

Conform art. 379 Cod Civil, proprietarul poate cere interzicerea ridicării sau exploatării unor construcții sau instalații despre a căror prezență și utilizare se poate afirma că periclitează terenul său.

Astfel, dacă dreptul de proprietate asupra terenului este încălcat în alt mod decât privarea ilicită de posesiune sau prin dobândire frauduloasă, proprietarul va putea intenta o acțiune în apărarea dreptului de proprietate conform art. 376 alin. (1) din Codul Civil, **solicitând**:

- Încetarea încălcării (repunerea în situația anterioară) prin înlăturarea obstacolelor (spre exemplu înlăturarea pomului care stă să cadă peste terenul vecin și este sădit la o distanță interzisă de Lege);
- Precum și repararea prejudiciului cauzat. (Dacă repunerea în situația anterioară este justificat imposibilă, se va putea solicita doar repararea prejudiciului).

Mijloacele de proba pertinente și admisibile în cadrul acțiunilor privind înlăturarea obstacolelor în folosirea terenului și încasarea prejudiciului material sunt:

1. Actele care confirmă dreptul de proprietate sau dreptul de posesie asupra terenului;
2. Extrasul din registrul bunurilor imobile;
3. Planul terenului repartizat în natură;
4. Probe care confirmă ca pârîtul creează obstacole în folosirea terenului;
5. Probe care confirm mărimea prejudiciului material cauzat;
6. Actele de identificare a terenului litigios (schițe, proiecte, scheme geometrice etc.);
7. Planul terenului învecinat.