

EASY ASISTENȚĂ

Informare juridică generală

13.09.2015

În atenția : Utilizator Easy Consult
Adresa: București, Str. Arinii Dornei nr.8, bl. M29, ap. 40
E-mail: utilizator@gmail.com

Stimate Utilizator,

În baza solicitării dumneavoastră de asistență juridică formulată prin intermediul site-ului www.easyconsult.ro vă transmitem în continuare răspunsul nostru în ceea ce privește problema juridică indicată prin intermediul comenzii dumneavoastră.

CONTEXTUL DESCRIS DE CLIENT

Bună ziua,

Dețin un teren intravilan neîmprejmuit ce la acest moment este liber de construcții. De curând vecinul meu și-a îngrădit terenul său dar acesta a intrat peste terenul meu ocupând fără drept o fâșie de aproximativ 1 m lățime pe toată lungimea laturii pe care ne învecinăm (25 m). Deși i-am adus la cunoștință situația creată acesta refuză să elibereze suprafața din terenul meu ocupată în mod abuziv, pretextând că el a respectat limitele terenului său din documentația cadastrală.

SOLICITĂRILE CLIENTULUI

Ce mijloace legale am pentru a-l determina să elibereze suprafața din terenul meu ocupată la acest moment?

RĂSPUNSUL NOSTRU

1. Observații cu privire la context

Conform descrierii dumneavoastră a situației de fapt rezultă că până la momentul îngrădirii de către vecinul dumneavoastră a terenului nu exista o graniță comună vizibilă între cele două terenuri învecinate pe care vecinul dumneavoastră să o fi încălcat sau distrus. Existența unor astfel de repere (ce poate fi evident probată) poate ușura sarcina probei în ceea ce privește încălcarea

de către vecinul dumneavoastră la momentul efectuării împrejuririi terenului său a vechilor limite de proprietate.

2. Identificarea problemelor juridice

Situația dumneavoastră se circumscrie categoriei conflictelor de vecinătate al cărui obiect principal este identificarea și stabilirea granițelor dintre două proprietăți, granițe ce sunt disputate de către cele două părți aflate în conflict.

3. Analiza noastră

În general astfel de conflicte ar trebui rezolvate pe cale amiabilă de către părțile implicate în conflict pentru a evita deschiderea unor proceduri judiciare costisitoare și care durează în timp.

Din contextul descris de dumneavoastră (respectiv pretențiile vecinului în sensul respectării documentației sale cadastrale) a rezulta că ar exista o suprapunere între cele două terenuri. În conformitate cu dispozițiile art. 116 și 117 din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară aprobat prin Ordinul Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate nr. 700/2104 suprapunerea poate fi:

- a) virtuală (ce există doar în baza de date grafică a oficiului de cadastru teritorial, imobilul nefiind afectat de suprapunerea în teren); sau
- b) reală (suprapunerea efectivă în teren)

Soluționarea amiabilă a suprapunerii

În cazul unei posibile suprapuneri (ce rezultă evident din poziția părților implicate privind limitele de proprietate) există posibilitatea sesizării oficiului de cadastru teritorial pentru a determina dacă există o suprapunere între cele două documentații cadastrale. În practică astfel de sesizări se soluționează prin convocarea de către oficiul teritorial de cadastru a persoanelor autorizate ce au realizat cele două documentații cadastrale pentru punerea de acord asupra limitelor dintre cele două proprietăți.

Medierea diferendului dintre părți

Una dintre posibilitățile de rezolvare a acestei situații este cea a medierii conflictului de către un mediator, persoană independentă aleasă de părți din cadrul membrilor Consiliului de Mediere pentru soluționarea diferendului dintre ele. Deși încă nouă în mediere poate fi o soluție mai puțin costisitoare privind rezolvarea conflictului în cazul în care ambele părți doresc într-adevăr stingerea acestuia și au intenția de a da curs deciziei aleasă de mediator.

Marele dezavantaj al procedurii medierii este că soluția aleasă de către mediator nu poate fi impusă părților, acestea putând să refuze punerea în aplicare a acestei decizii fără să existe vreo sancțiune legală în acest sens.

Pentru mai multe detalii prin procedura medierii și modul în care aceasta are loc puteți contacta un mediator pentru a participa la o ședință de informare privind avantajele medierii, ședință ce în conformitate cu dispozițiile Legii nr. 192/2006 privind medierea este gratuită.

Acțiunea în grănițuire

În eventualitatea în care vecinul dumneavoastră refuză să soluționeze diferendul pe cale amiabilă și nici nu este de acord cu medierea sau refuză să pună în aplicare decizia mediatorului singura modalitate de rezolvare a conflictului este să vă adresați instanței de judecată prin formularea

unei cereri de chemare în judecată, în care dumneavoastră veți avea calitatea de reclamant iar vecinul pe cea de pârât, și va avea ca obiect următoarele solicitări (în limbaj juridic capete de cerere):

- a) grănițuirea celor două proprietăți (ce implică stabilirea de către instanță a limitelor dintre cele două proprietăți)
- b) revendicarea suprafeței ocupate fără drept de vecinul dumneavoastră;
- c) obligarea vecinului la îndepărtarea gardului construit pe terenul dumneavoastră;
- d) obligarea pârâtului la plata cheltuielilor de judecată

Cererea de chemare în judecată va fi introdusă la judecătoria în circumscripția căreia se află situat imobilul deținut de dumneavoastră și este supusă taxelor judiciare de timbru.

4. Concluzii

Concluzionând mijloacele legale aflate la îndemâna dumneavoastră sunt următoarele:

- Sesizarea oficiului teritorial de cadastru pentru a determina dacă există o suprapunere a documentațiilor cadastrale și tipul acestei suprapuneri;
- Medierea pentru soluționarea pe cale amiabilă a diferendului în cazul sesizarea oficiului teritorial de cadastru nu a reușit să clarifice situația;
- Acțiunea în grănițuire în eventualitatea în care soluționarea amiabilă a conflictului nu este posibilă.

Echipa Easy Consult