Dosarul nr.2-1133/2022
Nr.PIGD 2-22171570-38-2-24112022

H O T Ă R Â R E
În numele Legii

30 septembrie 2024 orașul Telenești

Judecătoria Orhei (sediul Telenești)
în completul compus din:
Președintele ședinței, judecător Ludmila Iarmaliuc
grefier Liliana Levițchi

în lipsa:

reclamantului Botnari Sergiu, avocatului reclamantului Gandrabur Valeriu împuternicit în baza mandatului avocațional din 17.05.2022, avocatei pârâtului Doina Creţu, împuternicită în baza mandatului avocațional din 18.09.2022, pârâtului primăriei Negureni raionului Telenești, la cerere din 02.05.2023, pârâtului Consiliului comunal Negureni, la cerere din 02.05.2023, pârâtului Botnari Sergiu Nichita, pârâtului Zmuncilă Vitalie, intervenienților accesoriu Botnari Nina, Botnari Petru,

procedura de citare legal executată,

examinând în ședință publică, cauza civilă la cererea de chemare judecată depusă de Botnari Sergiu împotriva primăriei Negureni, Consiliului comunal Negureni, Botnaru Sergiu, Zmuncilă Vitalie, privind anularea duplicatului titlului de autentificare a dreptului asupra pământului, anularea contractului de schimb nr.1-520 din 14 aprilie 2022, anularea contractului de vânzare-cumpărare nr.1-1360 din 27 septembrie 2021,

constată următoarele:

La 01 septembrie 2022 Botnari Sergiu a depus la Judecătoria Orhei (sediul Telenești) împotriva primăriei Negureni, Consiliului comunal Negureni, Botnaru

Sergiu, Zmuncilă Vitalie, privind anularea duplicatului titlului de autentificare a dreptului asupra pământului, anularea contractului de schimb nr.1-520 din 14 aprilie 2022, anularea contractului de vânzare-cumpărare nr.1-1360 din 27 septembrie 2021.

În motivarea cererii de chemare în judecată reclamantul a invocat că în temeiul titlului de autentificare a dreptului asupra pământului eliberat deținătorului Botnari Sergiu a.n.*****, în baza deciziei Consiliului local Negureni nr.9/1 din 28 noiembrie 2012, i-a fost repartizat în proprietate privată, pământ cu o suprafață totală de 0,23 ha în hotarele indicate în plan nr.787 și trecut în Registrul cadastral al deținătorilor de terenuri la nr.2119 din 29 noiembrie 2012, eliberat la 24 decembrie 2013, semnat de primarul comunei Negureni, secretarul consiliului local şi inginerul pentru reglementarea regimului proprietății funciare.

A indicat că terenul este amplasat în extravilanul comunei Negureni raionul Telenești, a fost înstrăinat și înregistrat la Oficiul cadastral Telenești, pe numele lui Zmuncilă Vitalie Ivan (a.n.*****) locuitor al satului Negureni raionul Telenești, or contractul de vânzare- cumpărare nr. 1-1360 din 27 septembrie 2021, nu l-a fost semnat şi nu cunoaște în ce împrejurări a fost întocmit, or până în prezent achită impozitul funciar şi prelucrîndu-1 începând cu anul 1984 până la moment.

Susține că la adresarea către Serviciul cadastral teritorial Telenești din 25 mai 2022, a fost informat, că conform datelor din registrul bunurilor imobile terenul nr.cadastral 8937202787 în cadrul înregistrării masive a fost înregistrat după Botnaru Sergiu *****, fiind înscris în Registrul bunurilor imobile la 26 iulie 2021, la solicitarea ultimului, însă nu cunoaște condițiile și actele de proprietate în baza cărora fost întocmit contractul de vânzare-cumpărare a terenului litigios.

A relevat faptul că în Registrul bunurilor imobile este înregistrat Botnari Sergiu, a.n.*****, ci nu Botnari Sergiu, a.n.*****, iar organul cadastral a comunicat că, temei pentru corectarea erorii din registru a servit decizia Consiliului local Negureni, întocmită în baza Regulamentului aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.437/2019 în care este stipulat că identificarea incorectă a titularului dreptului de proprietate se corectează in baza deciziei consiliului local, astfel urmează să se adreseze la primăria Negureni pentru soluționarea erorilor depistate.

n context, s-a adresat la primăria comunei Negureni raionul Telenești, iar răspunsul din 06 iunie 2022, faptul că prin Anexa nr.2[a] a deciziei Consiliului Local Negureni nr.9/1 din 28 noiembrie 2012 terenul nr. cadastral 8937202787 cu suprafața de 0,23 ha, a fost transmis în proprietate lui Botnaru Sergiu, a.n.*****. ulterior terenul a fost înstrăinat lui Zmuncilă Vitalie în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-1360 din 27 septembrie 2021.

Consideră că faptele descrise constau în eliberarea ilegală a titlului de autentificare a dreptului deținătorului de pământ, nr. cadastral 8937202787, cu același număr de decizie, data și an de înregistrare, pe numele Botnaru Sergiu, a.n.*****, pe când același titlu cu aceleași clauze și trecut în Registrul cadastral al deținătorilor de terenuri nr.2119 din 29.11.2012 a fost eliberat legal pe numele reclamantului Botnari Sergiu , a.n.*****, din aceeași localitate.

A enunțat că titlu de autentificare a dreptului deținătorului de pământ, nr. cadastral 8937202787 cu același număr de decizie al consiliului local, data şi an de înregistrare eliberat pe numele Botnaru Sergiu, a.n. *****, urmează să fie recunoscut nul, iar concomitent necesită a di declarate nule celelalte acțiuni întreprinse ulterior, precum și actele întocmite subsecvente primului contract de vânzare-cumpărare nr.1-1360 din 27 septembrie 2021, încheiat între Botnaru Sergiu, a.n.*****, și Zmuncilă Vitalie înregistrat la 05.11.2021 la Serviciul cadastral teritorial Telenești.

Solicită reclamantul Botnari Sergiu admiterea acțiunii civile, anularea titlului de autentificare a dreptului deținătorului de pământ nr. cadastral 8937202787, cu suprafața de 0,23 ha din extravilanul comunei Negureni raionul Telenești, eliberat pe numele Botnaru Sergiu, a.n.*****, recunoașterea nulă a contractului de vânzare-cumpărare nr.1-1360 din 27 septembrie 2021, încheiat între Botnari Sergiu, a.n.***** și Zmuncilă Vitalie Ivan, înregistrat la 05 noiembrie 2021 la Serviciul cadastral teritorial Telenești.

La 06 noiembrie 2023 reclamantul Botnari Sergiu a depus cererea de chemare în judecată concretizată, invocând că duplicatul titlu de autentificare a dreptului deținătorului de pământ, nr. cadastral 8937202787 eliberat pe numele Botnaru Sergiu, a.n.*****, urmează să fie recunoscut nul, precum și actele întocmite subsecvente contractul de vânzare-cumpărare nr.1-1360 din 27 septembrie 2021, încheiat între Botnaru Sergiu, a.n.*****, şi Zmuncilă Vitalie înregistrat la 05.11.2021 la Serviciul cadastral teritorial Telenești.

relevat că în temeiul titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. 8937202787 eliberat deținătorului Botnari Sergiu a.n.*****, în baza deciziei Consiliului local Negureni nr.9/1 din 28 noiembrie 2012, a fost repartizat în proprietate privată pământ cu o suprafața totală de 0,23 ha în hotarele indicate în plan. Titlul de autentificare respectiv a fost trecut în Registrul cadastral al deținătorilor de terenuri la nr. 2119 din 29 noiembrie 2012 si eliberat la-24 decembrie 2013 însă această circumstanță nu duce la pierderea proprietății, cu excepția că neînregistrarea la Agenția Servicii Publice este opozabilă doar pentru terți.

A enunțat că în cadrul procesului civil intentat, în baza încheierii instanței de judecată din 02 mai 2023 notarul Sandu Ina a prezentat instanței duplicatul titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. cadastral 8937202787, eliberat la 26 aprilie 2021 de primăria comunei Negureni raionul Telenești, semnat de primarul comunei Negureni raionul Telenești Ion Popa.

A atras atenția că duplicatul titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. cadastral 8937202787, eliberat la 26 aprilie 2021, pe numele Botnari Serghei este falsificat și eliberat contrar legislației în vigoare, în scopul deposedării de proprietate a deținătorului legal Botnari Sergiu, a.n.*****.

A menționat că titlul a fost eliberat deținătorului Botnari Serghei a.n.*****, însă a fost folosit duplicatul acestuia de către Botnaru Sergiu, a.n. ***** pentru înstrăinarea ilegală a terenului cu nr. cadastral 3937202787 la încheierea contractului de vânzare cumpărare din 27 septembrie 2021, între Botnaru Sergiu, a.n.***** și soția lui coproprietară în devălmășie Botnaru Olesea, în calitate de vânzător și Zmuncilă Vitalie în calitate de cumpărător.

A mai menționat că, în pct.2 din duplicatul titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren, reiese că a fost eliberat prin decizia primăriei comunei Negureni nr. 9/1 din 28 noiembrie 2012, ceea ce contravine pct.2 din titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. cadastral 8937202787 eliberat deținătorului Botnari Sergiu, a.n.*****, în care este stipulat că titlul a fost eliberat prin decizia consiliului local Negureni nr. 9/1 din 28 noiembrie 2012. Or, conform răspunsului primăriei comunei Negureni din 27 aprilie 2023 semnat de primarul Negureni, Popa Ion, a fost comunicată decizia nr. 9/1 din 28.11.2012 care a fost aprobată de Consiliului comunei Negureni, şi nu de primărie, astfel fiind admis un fals cras în acte.

A explicat că, ilegalitatea este confirmată și din prevederile Legii nr. 436/2006 privind administrația publică locală, art. 32 alin. (1) este stipulat că în exercitarea atribuțiilor sale, primarul emite dispoziții cu caracter normativ și individual, iar art. 4 din Legea menționată deciziile sunt de competenta Consiliului local, inclusiv în privința atribuirii terenurilor proprietate a satului (comunei), potrivit alin. (2) lit. e) din art. 14 din Lege.

Deci, din conținutul duplicatului prezentat acesta nu este redarea exactă a conținutului titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. 8937202787 eliberat deținătorului Botnari Sergiu a.n.*****, deoarece pe lângă înlocuirea sintagmei *„prin decizia consiliului local”* cu sintagma *„prin decizia primăriei*”, în duplicat lipsește sintagma „enumerarea adiacenților” prezentă în Titlu, iar în pct. 1 şi pct. 2 în duplicat sunt scrise cuvintele „*pământului”* şi *„pământ”,* pe când în Titlu sunt scrise cuvintele *„pământului ”* şi *„pământ”.*

În continuare, explică că în duplicatul contestat nu sunt menționate numele şi prenumele semnatarilor din titlu (ale primarului, secretarului şi inginerului pentru reglementarea regimului proprietății funciare din 2013), însă sunt aplicate semnăturile primarului Ion Popa şi a secretarului din 2021 şi lipsește semnătura inginerului pentru reglementarea regimului proprietății funciare.

Consideră că contrar pct. 36 din Regulamentul privind modelele unice ale titlurilor de autentificare a dreptului deținătorului de teren, modul de completare, eliberare şi păstrare a acestora, aprobat prin Hotărârea Guvernului Republicii Moldova nr. 750/2020, pe prima pagină a duplicatului prezentat nu este aplicată parafa cu mențiunea „duplicat”, şi este tipărit textul „duplicat din 26.04.2021”. Astfel, consideră că a admis încălcarea flagrantă a legislației în vigoare la acel moment, oarece competența de eliberare a duplicatelor la titlurile de autentificare a dreptului deținătorului de teren era în 2021 exclusiv a organelor cadastrale, potrivit Regulamentului privind modelele unice ale titlurilor de autentificare a dreptului deținătorului de teren, modul de completare, eliberare şi păstrare a acestora, aprobat prin Hotărârea Guvernului Republicii Moldova nr. 750/2020.

A invocat că la soluționarea cauzei este necesar de a soluționa circumstanțele unde se păstrează titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. cadastral 8937202787 din 24 decembrie 2013, înregistrat la 15 iulie 2014 pe numele cet.Botnaru Sergiu, a.n. ***** la Agenția Serviciu Publice, care sunt

înscrisurile care au fost depuse la Serviciul cadastral teritorial Telenești pentru înregistrare;

-motivul neprezentării de notarul Sandu Ina a duplicatului titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. cadastral 8937202787, eliberat la 26 aprilie 2021 de primăria comunei Negureni raionul Telenești și semnat de primarul comunei Negureni raionul Telenești Ion Popa;

-motivul neprelucrării terenului litigios de pretinsul proprietar Botnaru Sergiu, a.n. ***** pe parcursul a opt ani, neachitării impozitului pe imobil, motivul lipsei înaintării obiecțiilor față de reclamant;

- motivul refuzului primarului Ion Popa de a prezenta Anexa nr.2 parte integrată a deciziei Consiliul local Negreni nr.9/1 din 28.11.2012 „Cu privire la aprobarea planurilor geometrice, atribuirea terenurilor în proprietate privată proprietarilor caselor de locuit".

Consideră că duplicatul titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. cadastral 8937202787 este falsificat şi eliberat contrar prevederilor legislației, cu scopul de a facilita deposedarea ilegală a cet. Botnari Sergiu, a.n.*****, de terenul cu nr. cadastral 8937202787 cu suprafața totală de 0,23 ha amplasat în extravilanul comunei Negureni raionul Telenești, pe care îl posedă și prelucrează conform destinației agricole neîntrerupt începând cu anul 1984, achitând impozite de imobile stabilit de lege.

Mai consideră că, odată ce necesită a fi anulat duplicatul titlului, constă anulării și actele subsecvente contractul de vânzare-cumpărare, contractul de schimb.

Solicită reclamantul Botnari Sergiu, declararea nulă duplicatului titlului de autentificare a dreptului asupra pământului din 26 aprilie 2021, eliberat pe numele cet.Botnaru Sergiu, a.n. *****, declararea nulă a contractului de schimb nr. 1 -520 din 14 aprilie 2022 încheiat între Zmuncilă Vitalie și Botnari Petru și menține pretențiile din cererea de bază.

Reclamantul Botnari Sergiu şi avocatul Valeriu Gandrabur, interesele reclamantului, în ședință a susținut acțiunea civilă inițială şi cea concretizată, solicitând admiterea ei.

Pârâtul Zmuncilă Vitalie, prin intermediul avocatei Doina Creţu, în ședință de judecată a solicitat respingerea cererii conform argumentelor asupra cererii de chemare în judecată.

În motivarea referinței pârâtul a invocat că dreptul de proprietate a lui Botnaru Sergiu asupra bunului imobil amplasat în extravilanul comunei Negureni raionul Telenești nd.cadastral 8937202787 cu suprafața de 0,23 ha, teren cu modul de folosință –grădină, a fost dobândit în temeiul titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr.cadastral 8937202787 eliberat de primăria Negureni raionul Telenești la 24 decembrie 2013 şi în temeiul deciziei Consiliului comunal Negureni raionul Telenești nr.9/1 din 28 noiembrie 2012 „Cu privire la aprobarea planurilor geometrice, atribuirea terenurilor în proprietate privată”.

A indicat că dreptul de proprietate asupra bunului imobil nr.cadastral 8937202787 a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile la I.P. ASP Serviciul cadastral teritorial Telenești.

A explicat că conform contractului de vânzare-cumpărare nr.1-1360 din 27 septembrie 2021 autentificat de notarul Ina Sandu, Botnaru Sergiu Nichita şi soția sa Botnaru Olesea a vândut lui Zmuncilă Vitalie, bunul imobil amplasat în extravilanul comunei Negureni raionul Telenești nr.cadastral 8937202787 cu suprafața de 0,23 ha, astfel toate actele de proprietate în ordinal au rămas spre păstrare în arhiva raională.

Contractul de vânzare-cumpărare nr.1-1360 din 27 septembrie 2021, înregistrat în Registrul bunurilor imobile la Serviciul cadastral teritorial Telenești la 05 noiembrie 2021 nr.8901/21/17053.

Ulterior, prin contractul de schimb nr.1-520 din 14 aprilie 2022 autentificat de notarul Ina Sandu, Botnaru Petru și Botnaru Nina a fost schimbat bunul imobil amplasat în extravilanul comunei Negureni raionul Telenești nr.cadastral 8937202787 cu suprafața de 0,23 ha cu bunul imobil amplasat în extravilanul comunei Căzănești raionul Telenești nr.cadastral 8918306.161 cu suprafața de 0,1543 ha.

În așa mod, Zmuncilă Vitalie la momentul actual nu este proprietarul bunului imobil amplasat în extravilanul comunei Negureni raionul Telenești nr.cadastral 8937202787.

Solicită să fie respinsă acțiunea civilă depusă de Botnaru Sergiu ca fiind neîntemeiată.

Pârâtul Botnari Sergiu Nichita, în ședință nu s-a prezentat, deși a fost citat în mod legal la adresa de domiciliu. Astfel, potrivit avizului de recepție a corespondenței anexat la dosar citația a fost comunicată destinatarului la adresa

domiciliului, la 23 decembrie 2022(f.d.56). Ținând cont de cele expuse şi în conformitate cu prevederile art.art.100-105, art.206 alin.(3) Cod de procedură civilă, instanța a dispus judecarea pricinii în absența pârâtului Botnari Sergiu.

Pârâtul Botnari Petru în ședință cată nu s-a prezentat, deși a fost citat în mod legal la adresa de domiciliu. Astfel, potrivit avizului de recepție a corespondenței anexat la dosar citația a fost comunicată destinatarului la adresa domiciliului.

Ținând cont de cele expuse şi în conformitate cu prevederile art.art.100-105, 206 alin.(3) Cod de procedură civilă, instanța a dispus judecarea pricinii în absența pârâtului Botnari Petru. Pârâtul primăria Negureni raionului Telenești şi pârâtul Consiliului comunal Negureni, în ședință nu s-a prezentat, însă la 02 mai 2023 (f.d.77) a depus cerere de examinare în lipsă. Astfel, în conformitate cu art.206 alin.() Cod de procedură civilă instanța a dispus examinare în lipsa lor.

Intervenienţii accesoriu Botnari Nina și Botnari Olesea, în ședință nu s-au prezentat, deși au fost citate în mod legal la adresa de domiciliu. Astfel, potrivit avizului de recepție a corespondenței anexat la dosar citația a fost comunicată destinatarelor la adresa domiciliului, la 14.02.2023(f.d.71) și la 16.01.2024 (f.d.180). Ținând cont de cele expuse şi în conformitate cu prevederile art.art.100-105, 206 alin.(3) Cod de procedură civilă, instanța a dispus judecarea pricinii în absența intervenienților accesoriu.

Aprecierea instanței:

Audiind părțile din proces, examinând probele administrate pentru dovedirea celor invocate și raportându-le per ansamblu, la prevederile legale ce guvernează spața, instanța de judecată consideră necesar de a respinge ca fiind neîntemeiată acțiunea civilă depusă de Botnari Sergiu privind anularea duplicatului titlului deținătorului de teren, declararea nulă a contractului de vânzare-cumpărare nr.1-1360 din 27 septembrie 2021 și contractului de schimb nr.1-520 din 14 aprilie 2022, din considerentele ce succed.

Conform art.5 alin.(1) Cod de procedură civilă, orice persoană interesată este în drept să se adreseze în instanță judecătorească, în modul stabilit de lege, pentru a-şi apăra drepturile încălcate sau contestate, libertățile şi interesele legitime.

În conformitate cu art.118 Cod de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor şi obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel. (…) Circumstanțele care au importanță pentru soluționarea justă a pricinii sunt determinate definitiv de instanța judecătorească pornind de la pretențiile şi obiecțiile părților şi ale altor participanți la proces, precum şi de la normele de drept material şi procedural ce urmează a fi aplicate.

În corespundere cu art.122 Cod de procedură civilă, (1) Circumstanțele care, conform legii, trebuie confirmate prin anumite mijloace de probațiune nu pot fi dovedite cu nici un fel de alte mijloace probante. (2) Admisibilitatea probelor se determină în conformitate cu legea în vigoare la momentul eliberării lor. (3) Se consideră inadmisibile probele obținute cu încălcarea prevederilor legii, cum ar fi inducerea în eroare a participantului la proces, încheierea actului de către o persoană neîmputernicită, încheierea defectuoasă a actului procedural, alte acțiuni ilegale. (4) Se consideră inadmisibile probele ce nu au fost prezentate de participanții la proces până la data stabilită de judecător, cu excepția cazurilor prevăzute la art.204 şi art.372 alin.(1).

Articolul 130 Cod de procedură civilă prevede că, instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege, astfel încât fiecare probă apreciindu-se de instanță privitor la pertinența, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă și suficientă pentru soluționarea pricinii.

Din materialele dosarului instanța de judecată a constatat că prin decizia Consiliului comunei Negureni nr.9/1 din 28 noiembrie 2012 „Cu privire la aprobarea planurilor geometrice, atribuirea terenurilor în proprietate privată proprietarilor caselor de locuit” s-a aprobat lista terenurilor transmise în proprietate privată conform Anexei nr.2 (f.d.152).

Prin urmare, conform Anexei nr.2 a deciziei Consiliului comunei Negureni nr.9/1 din 28 noiembrie 2012, la rândul 1083, se atestă că în calitate de proprietar al terenului grădini nr.cadastral 8937202.787 este înscris Botnari Serghei, a.n.*****, cu suprafața de 0,23 ha (f.d.172).

În continuare, la 24 decembrie 2013 a fost eliberat titlu de autentificare a dreptului asupra pământului este eliberat deținătorului Botnari Serghei, în temeiul

deciziei Consiliului comunal Negureni nr.9/1 din 28 noiembrie 2012, cu suprafața de 0,23 ha, cu modul de folosință grădini (f.d.151).

Este de menționat că, la 15 iulie 2014 dreptul de proprietate asupra terenului cu modul de folosință grădini nr.cadastral 8937202.787, pe numele cet.Botnaru Sergiu Nichita (a.n.*****), a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile, în temeiul titlului de autentificare a dreptului asupra pământului din 24.12.2013 (f.d.92).

Instanța de judecată a constatat că la 27 septembrie 2021 a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare nr.1-1360 autentificat notarial, între Botnaru Sergiu și Botnaru Olesea, în calitate de cumpărător, și Zmuncilă Vitalie în calitate de cumpărător, conform căruia vânzătorul vinde și se obligă să predea în proprietate, iar cumpărătorul cumpără și să preia în proprietate bunul imobil și să plătească prețul convenit. Obiectul al prezentului contract este dreptul de proprietate asupra bunului imobil amplasat în extravilanul comunei Negureni raionul Telenești.

Conform clauzelor contractuale, pct.2.3 dreptul de proprietate asupra bunului imobil înstrăinat a fost dobândit de către vânzător în temeiul titlului de autentificare a dreptului asupra pământului eliberat primăria Negureni raionul Telenești la 24.12.2013, fapt confirmat prin extrasul din Registrul bunurilor imobile nr.8901/21/12370, eliberat de I.P. „Agenția Servicii Publice”, Serviciul cadastral teritorial Telenești la 28 iulie 2021 (f.d.88-90, 97-98).

Astfel, la 05 noiembrie 2021 pârâtul Zmuncilă Vitalie, a înregistrat dreptul de proprietate asupra teren cu mod de folosință grădină identificat prin nr.cadastral 8937202.787 cu suprafața de totală de 0,23 ha, în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr.1-1360 din 27 septembrie 2021, autentificat notarial (f.d.96).

În cauza dată, instanța a constatat că la 14 aprilie 2022 Zmuncilă Vitalie, pe de o parte, și Botnari Petru, pe de altă parte, au încheiat contractul de schimb a bunului imobil nr.cadastral 8937202.787 amplasat în extravilanul comunei Negureni raionul Telenești -lotul de teren grădină cu suprafața de 0,23 ha care aparține cet.Zmuncilă Vitalie cu drept de proprietate personală în baza contractului de vânzare-cumpărare nr.11-360 autentificat notarial este schimbat pe bunul imobil terenul cu mod de folosință agricol nr.cadastral 8918306.161 amplasat în satul Căzănești raionul Telenești cu suprafața de 0,1543 ha și terenul cu mod de folosință –agricol nr.cadastral 8918304.601 cu suprafața de 0,0839 ha amplasat în

extravilanul comunei Căzănești raionul Telenești care aparțin cu drept de proprietate soților Botnari Petru și Botnari Nina (f.d.39-40).

Reclamantul Botnari Sergiu susținând că, în temeiul titlului de autentificare a dreptului asupra pământului eliberat deținătorului Botnari Sergiu a.n.*****, în baza deciziei Consiliului local Negureni nr.9/1 din 28 noiembrie 2012, i-a fost repartizat în proprietate privată, pământ cu o suprafață totală de 0,23 ha în hotarele indicate în plan nr.787 și trecut în Registrul cadastral al deținătorilor de terenuri la nr.2119 din 29 noiembrie 2012, eliberat la 24 decembrie 2013, însă neîntemeiat a fost înregistrat în Registrul Burilor imobile după Botnaru Sergiu Nichita, a.n.1982, a depus în instanță de judecată o acțiune civilă privind anularea duplicatului titlului de autentificare a dreptului asupra pământului, anularea contractului de schimb nr.1-520 din 14 aprilie 2022, anularea contractului de vânzare-cumpărare nr.1-1360 din 27 septembrie 2021 (f.d.2-6, 99-104, 137-141).

La caz, instanța de judecată reține că, respectiva cerere reprezintă un mijloc de apărare a dreptului de proprietate al reclamantului Botnari Sergiu, care urmează a fi judecată conform regulilor prevăzute pentru procedura contencioasă.

Potrivit prevederilor art.320 alin.(2) şi (3) din Codul civil (în vigoare la momentul apariției dreptului de proprietate), dreptul de proprietate se poate dobândi, în condițiile legii, prin ocupațiune, act juridic, succesiune, accesiune, uzucapiune, precum şi prin hotărâre judecătorească atunci când aceasta este translativă de proprietate. În cazurile prevăzute de lege, proprietatea se poate dobândi prin efectul unui act administrativ.

Potrivit prevederilor art.6^1 din Codul funciar, terenurile, indiferent de destinație şi tipul de proprietate, precum şi drepturile asupra lor, sunt supuse înregistrării de stat în registrul bunurilor imobile al oficiului cadastral teritorial în modul stabilit de Legea cadastrului bunurilor imobile.

Potrivit prevederilor art.20 din Codul funciar, documentele ce confirmă drepturile deținătorilor de teren 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 Relații 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, contractul de

arendă şi altele. Drepturile de proprietate şi alte drepturi patrimoniale asupra terenului se înregistrează în conformitate cu legislația.

Instanța de judecată a constatat că, terenul cu modul de folosință grădini nr.cadastral 8937202.787, pe numele cet.Botnaru Sergiu Nichita (a.n.*****), a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile, în temeiul titlului de autentificare a dreptului asupra pământului din 24.12.2013, în baza deciziei Consiliului comunei Negureni nr.9/1 din 28 noiembrie 2012 „Cu privire la aprobarea planurilor geometrice, atribuirea terenurilor în proprietate privată proprietarilor caselor de locuit" s-a aprobat lista terenurilor transmise în proprietate privată conform Anexei nr.2.

În speță, urmează a fi reținute şi înscrierile efectuate la rândul 1083 din Anexa nr.2 al deciziei nr.9/1 din 28 noiembrie 2012, se atestă că în calitate de proprietar al terenului grădini nr.cadastral 8937202.787 este înscris în calitate de persoană căruia i s-a repartizat în proprietate Botnari Serghei, a.n.*****, teren cu suprafața de 0,23 ha.

Concomitent, instanța de judecată consideră că argumentele reclamantului Botnari Sergiu, că pe perioada folosirii terenului nr.cadastral 8937202.787, a achitat impozitul funciar primăriei orașului Telenești, nu și-a găsit confirmare, datorită faptul că conținutul chitanțelor nu reflectă date obiectivă că impozitul pe venit este achitata nume pentru terenul nr.cadastral 8937202.787 .

Față de aceste considerente, instanța va reține că dreptul de proprietate asupra terenului nr.cadastral 8937202.787, lui Botnaru Sergiu Nichita (a.n.*****), a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile, în temeiul titlului de autentificare a dreptului asupra pământului din 24.12.2013, în baza deciziei Consiliului comunei Negureni nr.9/1 din 28 noiembrie 2012 „Cu privire la aprobarea planurilor geometrice, atribuirea terenurilor în proprietate privată proprietarilor caselor de locuit", iar actul administrativ la momentul actul este în vigoare.

În această ordine de idei instanța de judecată consideră ca fiind declarative argumentele reclamantului asupra faptului că duplicatul titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. cadastral 8937202787 este falsificat şi eliberat contrar prevederilor legislației, cu scopul de a facilita deposedarea ilegală a cet. Botnari Sergiu, a.n.*****, de terenul cu nr. cadastral 8937202787 cu suprafața totală de 0,23 ha amplasat în extravilanul comunei Negureni raionul Telenești, or aceste circumstanțe nu au fost dovedite în ședință, prin probatoriul cercetat.

Concomitent, reclamantul prin prisma falsificării duplicat, a invocat în acțiunea civilă inițială şi suplimentară, nulitatea contractului de vânzare-cumpărare din 27 septembrie 2021 nr.1-1360 autentificat notarial, între Botnaru Sergiu și Botnaru Olesea, în calitate de cumpărător, și Zmuncilă Vitalie în calitate de cumpărător, și contractului de schimb din a 14 aprilie 2022 Zmuncilă Vitalie, pe de o parte, și Botnari Petru, pe de altă parte a bunului imobil terenului nr.cadastral 8937202.787 amplasat în extravilanul comunei Negureni raionul Telenești.

Având în vedere că reclamantul Botnari Sergiu, a.n.1962, nu a dovedit pretențiile ce falsificarea actelor juridice la înregistrarea dreptului de proprietate asupra terenului cu modul de folosință grădini nr.cadastral 8937202.787, care a fost înregistrat pe numele cet.Botnaru Sergiu Nichita (a.n.*****), în temeiul titlului de autentificare a dreptului asupra pământului din 24.12.2013, la fel, nu s-au dovedit argumentele privind declararea nulității a actelor juridice (contractul de vânzare-cumpărare din 27.09.2021 și contractul de schimb din 14.04.2022), or la încheierea acestora a fost respectată legislația în vigoare.

Prin urmare, instanța va respinge subsecvent și cerința reclamantului privind declararea nulității a actelor juridice (contractul de vânzare-cumpărare din 27.09.2021 și contractul de schimb din 14.04.2022).

Pe cale de consecințe, având la bază cumulul de dovezi administrate în cadrul dezbaterilor judiciare, instanța de judecată ajunge la concluzia de a respinge acțiunea civilă înaintată de Botari Sergiu, ca fiind neîntemeiată.

Conform dispozițiilor art. 82 Cod de procedură civilă, cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat, taxa de timbru și cheltuielile de judecare a cauzei.

Potrivit art.90 lit.a), b), g) și i) Cod de procedură civilă, din cheltuielile de judecare a cauzei fac parte: sumele plătite martorilor, interpreților, experților şi specialiștilor, cheltuielile de efectuare a cercetărilor la fața locului, cheltuielile de efectuare a expertizei, cheltuielile de asistență juridică.

Art.94 alin.(1) Cod procedură civilă prevede că, instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere, părții care a avut câștig de cauză cheltuielile de judecată. Dacă acțiunea reclamantului a fost admisă parțial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporțional părții admise din pretenții, iar pârâtului – proporțional părții respinse din pretențiile reclamantului.

Conform art.96 alin.(1) și (1^1) Cod de procedură civilă, instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să compenseze părții care a avut câștig de cauză cheltuielile ei de asistență juridică, în măsura în care acestea au fost reale, necesare și rezonabile. Cheltuielile menționate la alin. (1) se compensează părții care a avut câștig de cauză dacă aceasta a fost reprezentată în judecată de un avocat.

Instanța de judecată reține că, pârâtul Zmuncilă Vitalie, prin intermediul avocatei Doina Creţu, a solicitat încasarea cheltuielilor de asistență juridică în sumă de 10 000 lei anexând bonul de plată seria DAA nr.35432056 din 19.10.2022 (f.d.62).

Privitor la mărimea cheltuielilor de asistență juridică, instanța remarcă că pe rolul instanței s-a aflat o cauză de o complexitate medie, omogenă cu alte cauze examinate deja de către instanțele judecătorești, în speță nefiind ridicate careva probleme juridice de importanță deosebită, deci instanța întemeiat va reduce cuantumul cheltuielilor pretinse, acordând o compensație în mărime de 5000 de lei.

Astfel, cheltuielile în mărime de 5000 lei sunt reale, necesare, nu depășesc limita rezonabilității și corespund volumului muncii prestate de avocat, care necesită a fi încasate, la cererea părții pârâte care a avut câștig de cauză, de la reclamantul Botnari Sergiu.

În conformitate cu art.94, 96, 236, 238-241 Cod de procedură civilă, instanța,

hotărăște

Respinge cererea de chemare judecată depusă de Botnari Sergiu împotriva primăriei Negureni, Consiliului comunal Negureni, Botnaru Sergiu Nichita, Zmuncilă Vitalie, privind anularea duplicatului titlului de autentificare a dreptului asupra pământului, anularea contractului de schimb nr.1-520 din 14 aprilie 2022, anularea contractului de vânzare-cumpărare nr.1-1360 din 27 septembrie 2021.

Încasează de la Botnari Sergiu (a.n.*****, număr de identificare-2003035044474, domiciliat în satul Negureni raionul Telenești) în beneficiul lui Zmuncilă Vitalie (a.n.*****, număr de idnetificare-*****, domiciliat în satul Negureni raionul Telenești), suma în mărime de 5 000 (cinci mii) lei, cu titlu de cheltuieli de asistență juridică.

Hotărârea cu drept de apel, în termen de 30 zile de la data pronunțării dispozitivului hotărârii, la Curtea de Apel Bălți, prin intermediul Judecătoriei Orhei (sediul Telenești).

Președintele ședinței,
judecător /semnătura/ Ludmila IARMALIUC
textul corespunde originalului
judecător Ludmila IARMALIUC