CURTEA DE APEL BĂLŢI

Prima instanță: Judecătoria Soroca, sediul Central, (judecător: Ghenadie Purici)

Dosarul nr.2a-256/24

D E C I Z I E

Colegiul Civil şi de Contencios administrativ

04 iunie 2024 mun. Bălţi

În componenţa:
Preşedintele şedinţei, judecător Elena Grumeza

Judecătorii Dumitru Corolevschi și Natalia Chircu

Grefier Natalia Pasat

examinând în ședință publică cererea de apel depusă de avocatul Alexandr Olșanski în interesele lui Manea Maria și Manea Valeriu împotriva hotărîrii judecătoriei Soroca, sediul Central din 27 decembrie 2023, emisă în cauza civilă la cererea de chemare în judecată formulată de Manea Valeriu și Manea Maria împotriva Consiliului comunei Rublenița, Boțoroga Iurie privind restabilirea situației anterioare încălcării dreptului său, recunoașterea dreptului de proprietate asupra bunului imobil,-

a c o n s t a t a t:

Pretenţiile reclamantului:

1. La 5 iulie 2023 avocatul Alexandr Olșanski în interesele lui Manea Maria și Manea Valeriu a depus cerere de chemare în judecată împotriva Consiliului comunei Rublenița, Boțoroga Iurie privind restabilirea situației anterioare încălcării dreptului său, recunoașterea dreptului de proprietate asupra bunului imobil.

2. În motivarea cererii reclamanții au invocat faptul că, în baza deciziei consiliului local Rublenița nr. 3/1 din 19.03.1992 soțului reclamantei - Manea Nicolae (decedat la moment), i-a fost eliberat titlu provizoriu nr. 442 din

20.05.1994 privind repartizarea în proprietate privată a sectorului de teren pentru o suprafaţă totală de 0,28 ha. În titlul respectiv a fost indicat și sectorul de teren cu suprafața de 0,02 ha. Sectorul în cauză a fost moștenit de la părinții săi și prin intermediul lui avea ieșire spre traseul central și fîntînă. În vecinătate cu familia lor a locuit Dumitraș (Cojocari) Valentina, căreia i-a fost eliberat titlu provizoriu nr. 430 din 20.05.1994, pe planul căruia nu a fost indicată nici ieșirea la drumul central, nici sectorul cu suprafața de 0,02 ha. Ulterior, în rezultatul înregistrării masive, în baza aceleiași decizii nr. 3/1 din 19.03.1992 lui Manea Nicolae i-a fost eliberat titlu de autentificare a dreptului deținătorului de teren cu numărul cadastral *****, cu suprafaţa de 0,1911 ha, trecut în registrul cadastral sub nr. 679 din 08.10.2003. Pe planul sectorului de teren nu a fost indicată suprafața de 0,02 ha, însă consideră că, planul a fost rectificat. Pînă în anul 2008 cu vecina Dumitraș Valentina nu au avut neînţelegeri referitor la sectorul de teren cu suprafața de 0,02 ha de care se folosea familia lor și nici nu au presupus că ar putea avea probleme în acest sens. În anul 2008 gospodăria vecinei a fost cumpărată de Boțoroga Iurie, care pînă la decesul soțului său - Manea Nicolae nu a înaintat careva pretenții referitor la modul de folosire a terenului care le aparține.

3. Ulterior, după decesul soțului, de către familia Boțoroga, cu care este în relații ostile, i-a fost limitat accesul la drumul central. În repetate rînduri a încercat să soluționeze problema pe cale amiabilă, însă nu a reușit. Ulterior, s-a adresat către primăria comunei Rublenița r-l Soroca, care prin răspunsurile nr. 1141 din 24.08.2022 și nr. 213 din 24.02.2023 i-a fost adus la cunoștință că chestiunea cu privire la sectorul de teren cu suprafața de 0,02 ha nu poate fi soluționată de către Consiliul comunei Rublenița sau de primărie, aceasta urmînd a fi soluționată pe cale amiabilă cu acordul proprietarului actual, iar în caz de refuz prin intermediul instanței de judecată.

4. Astfel, la data de 12.05.2023 s-a adresat către Consiliul comunei Rublenița și Boțoroga Iurie cu solicitarea soluționării litigiului pe cale amiabilă.

5. Totodată, prin răspunsul nr. 240 din 24.05.2023 a fost informată de către Consiliul comunei Rublenița că, soluționarea litigiului poate avea loc doar cu acordul proprietarului sau pe cale judiciară. Pe data de 25.05.2023 vecinul Boțoroga Iurie a venit cu propunerea de a perfecta în mod legal vînzarea către dînsul a sectorului de teren litigios, propunere pe care a refuzat-o.

6. A mai menționat faptul că, potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile dreptul de proprietate asupra bunului cu numărul cadastral ***** aparține acesteia și fiului Manea Valeriu, care locuiește în F. Rusă și a cărui interese le reprezintă aceasta prin procura din 28.04.2022 şi avocatul.

7. Solicită,restabilirea situației anterioare încălcării dreptului de proprietate și recunoașterea dreptului de proprietate a reclamantei și fiului Manea Valeriu asupra sectorului de teren cu suprafața de 0,02 ha.

Poziţia instanţei de fond:

8. Prin hotărârea Judecătoriei Soroca, sediul Central din 27 decembrie 2023, s-a respins, ca neîntemeiată, acțiunea civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de către avocatul Alexandr Olșanski în interesele lui Manea Valeriu şi Manea Maria, împotriva Consiliului comunei Rublenița, Boțoroga Iurie privind restabilirea situației anterioare încălcării dreptului său, recunoașterea dreptului de proprietate asupra bunului imobil.

Solicitarea apelantului:

9. La data de 5 ianuarie 2024 (f.d.98) avocatul Alexandr Olșanski acționând în interesele apelanților Manea Maria și Manea Valeriu, a formulat o cerere de apel prealabilă împotriva hotărârii Judecătoriei Soroca, sediul Central din 27 decembrie 2023, iar la data de 05.03.2024 au depus apel cu indicarea motivelor de fapt și de drept, în temeiul art.364-365 CPC, prin care au solicitat admiterea cererii de apel cu casarea integrală a hotărîrii primei instanțe cu emiterea unei noi decizii privind restabilirea situației anterior încălcării dreptul reclamanților și recunoașterea după Manea Maria și Manea Valeriu a dreptului de proprietate asupra sectorului de pământ în litigiu menționat cu suprafața de 0,02 ha.

Argumentele părţilor:

10. În motivarea apelului reprezentantul apelantului a menționat că nu este de acord cu hotărîrea instanței de fond, deoarece circumstanțele importante pentru soluționarea cauzei nu au fost constatate și elucidate pe deplin, din care motiv hotărârea primei instanțe urmează a fi casată ca nefondată, ținînd cont de următoarele motive, și anume:

11. În acest sens menționează că, la moment locuiesc în s. Rublenița în gospodăria proprie.Remarcă că în baza deciziei comunei Rublenița din r. Soroca nr. 3/1 din 19 martie 1992 pe numele soțului acesteia, Manea Nicolai Grigore, a fost eliberat titlu provizoriu nr. 442 din 20.05.1994 privind repartizarea în proprietate privată a pamîntului, unde a fost fixat și sectorul cu suprafață de 0,02 ha. Specifică că sectorul respectiv demult a fost al lor, fiind moștenit încă de la părinții mei. Prin sectorul dat,dînșii aveau ieșire spre traseul central și la fintînă.

12. Susține că la acel moment, alături de familia sa a locuit Dumitraș (Cojocari) Valentina, căreia i-a fost eliberat titlu provizoriu nr. 430 din 20.05.1994, pe planul căruia n-au fost indicați nici ieșire spre drumul central, nici sectorul menționat cu suprafața de 0,02 ha).

13. Ulterior, în urma înregistrării masive, în baza aceeași decizie comunei Rublenița nr. 3/1 din 19.03.1992, pe numele lui Manea Nicolai Grigore a fost eliberat titlul de proprietate privată tot pe terenul acestuia cu nr. *****, care a trecut în registrul cadastral la nr. 679 din 08.10.2003. Însă, pe planul invocat, deja n-a fost indicat sectorul numit cu suprafață de 0,02 ha, însă se vede clar, că planul dat are ștergere — anume acolo, unde pe planul din titlu provizoriu nr. 442 a fost fixat sectorul în litigiu.

14. La fel, susține că, din cauza sectorului de pămînt nominalizat nu a avut careva neînțelegeri cu V. Dumitraș (Cojocari), motiv pentru care, nici nu a presupus, că ulterior ar putea apărea careva probleme.

15. Astfel, în anul 2005 gospodăria vecinei a fost cumpărată de către Boțoroga Iurie, acesta din urmă nu pretindea la sectorul dat, care este al lor(0,02 ha), cînd soțul acesteia a fost în viață, și familia acestora permanent se folosea de acest sector. Însă, după un timp de la decesul soțului acesteia, deja nu mai are așa posibilitate, din care motiv i-a fost limitat accesul la traseul central, or, cu familia lui Boțoroga Iurie sunt în relațiile ostile.

16. Remarcă faptul că a încercat de mai multe ori, personal să rezolve problema respectivă, dar fără nici-un efect.

17. Totodată, referitor la rezolvarea problemei date s-a adresat în scris de 2 ori și la primăria comunei Rublenița de unde a primit răspunsuri similare cu nr. 1141 din 24.08.2022 și nr. 213 din 24.02.2023, precum că, situația cu terenul cu suprafață de 0,02 ha, pe care o consideră drept eroare, nu poate fi

soluționată de către Consiliul local sau Primărie, ci poate fi rezolvată pe calea amiabilă cu acordul proprietarului actual — Boțoroga Iurie, iar în caz de refuz al acestuia — prin instanță de judecată.

18. La fel, potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile , dreptul de proprietate asupra bunului imobil nr. 7845112.215 aparține apelantei și fiului — Manea Valeriu, născut la 24.10.1976, care, în prezent locuiește permanent în Rusia pe adresa indicată supra.

19. Astfel, întrucît Consiliul local n-a rezolvat problema indicată,iar pe cale amiabilă cu Boțoroga Iurie aceasta la fel n-a fost hotărîtă, consideră că dreptul acesteia și al fiului, V. Manea, de proprietate asupra sectorul de teren cu suprafață de 0,002 ha urmează a fi restabilit în judecată, dar acțiunea acestora a fost respinsă de Judecătoria Soroca.

20. În opinia acesteia, prima instanță n-a atras atenție la un fapt evident (indicat supra), prin care se confirmă pretențiile acestora, și anume: în originalul titlului de proprietate privată pe numele Manea Nicolai Grigore, trecut în registrul cadastral la nr. 679 din 08.10.2003, vede cert, că planul are ștergere — și anume în partea, unde pe planul din titlu provizoriu nr. 442 este fixat sectorul în litigiu. Consideră de neînțeles, că inițial în titlul de proprietate pe plan era fixat sectorul dat, dar pe urmă la primăria a fost șters.

21. Totodată, remarcă faptul că, chiar și reprezentantul Consiliului comunei Rublenița, primarul V. Munteanu, a susținut în ședința primei instanțe spusele acesteia precum că, în prezent acesteia î-i este limitat accesul la traseul central pe sectorul în cauză, și a explicat, că în viitorul apropiat pe teritoriul s. Rublenița vor fi efectuate măsurări masive, în cadrul cărora se vor stabili circumstanțele invocate de aceasta în cererea de chemare în judecată, iar întrebarea în speță a fost inclusă în lista chestiunilor ce țin de situația gestionării bunurilor imobile deținute cu drept de proprietate.

22. Prin urmare, consideră că argumentele invocate supra confirmă,că apelanții au fost lezați într-un drept .

Argumentele referinței depuse de intimatul Boțoroga Iurie prin intermediul avocatului Ghidirim Daniel:

23. La data de 16 mai 2024 intimatul Boțoroga Iurie prin intermediul avocatului Ghidirim Daniel a depus referință la cererea de apel prin care a solicitat respingerea cererii de apel cu menținerea hotărîrii instanței de fond.

24. În motivarea referinței a menționat faptul că, este de acord cu hotărârea contestată, deoarece la 05 decembrie 2005 Boţoroga Iurie a procurat legal de la Cojocari (Dumitraş) Valentina casa de locuit, construcţiile accesorii şi terenul aferent cu nr. cadastrale *****, ***** şi *****. Acest contract a fost înregistrat la ASP în ordinea corespunzătoare. La contract era anexat şi planul cadastral al terenului cu nr. cadastral susindicat, în care clar se vede că terenul care este obiectul litigiului este în proprietatea lui Boţoroga Iurie.

25. Astfel, în baza dispozițiilor art.art. 465 alin. (1), 595, 501 alin. (2), 509 alin. (2), 581 alin. (3) Cod Civil al RM și art.186.CPC solicită respingerea cererii de apel ca fiind neîntemeiată şi a menţine fără modificări hotărârea instanţei de judecată Soroca din 27 decembrie 2023.

Poziția părților în ședința de judecată:

26. În cadrul şedinţei de judecată apelanta Manea Maria a solicitat admiterea cererii de apel în temeiul motivelor invocate în aceasta.

27. Intimații Consiliul com.Rublenița și Boțoroga Iurie nu s-au prezentat în cadrul ședinței de judecată deși au fost citați corespunzător la adresa adresa electronică rublenitaprimaria@gmail.com (f.d.128verso,139) și adresa de domiciliu,fapt confirmat prin aviz (f.d.131).Mai mult ca atît, la data de 04 iunie 2024 Primarul com.Rublenița-Vitalie Munteanu a înaintat o cerere prin care a solicitat examinarea cauzei în lipsa sa(f.d.140-141).

28. Conform art.102 alin.(4^1) Participanţii la proces înştiinţaţi în mod legal o dată nu pot invoca necitarea lor pentru efectuarea actelor de procedură la o dată ulterioară.

29. În conformitate cu art. 100 CPC, cererea de chemare în judecată şi actele de procedură se comunică participanţilor la proces şi persoanelor interesate, contra semnătură, prin intermediul persoanei împuternicite, prin poştă, cu scrisoare recomandată şi cu aviz de primire, prin intermediul biroului executorului judecătoresc, la adresa electronică indicată în cererea de chemare în judecată sau înregistrată prin intermediul Programului integrat de gestionare a dosarelor, sau prin alte mijloace care să asigure transmiterea

textului cuprins în act şi confirmarea primirii lui, precum şi prin delegaţie judiciară.

30. Articolul 105 alin.1 Cod de procedură civilă prevede că citaţia şi înştiinţarea se trimit prin scrisoare recomandată cu aviz de primire sau prin persoana împuternicită de judecată. Data înmînării citaţiei sau înştiinţării se înscrie pe citaţie sau înştiinţare în partea care se înmînează destinatarului, precum şi pe cotor, care se restituie instanţei.

31. Ținând cont de conținutul normelor legale citate , Colegiul civil consideră că a întreprins toate masurile necesare în vederea înștiințării intimaților Consiliul com.Rublenița și Boțoroga Iurie despre data, locul și ora examinării prezentei cauze, iar ca urmare va dispune examinarea cauzei în lipsa intimaților Consiliul com.Rublenița și Boțoroga Iurie.

32. 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 consideră posibilă examinarea apelului în lipsa intimaților Consiliul com.Rublenița și Boțoroga Iurie.

Aprecierea instanţei de apel:

33. Analizând legalitatea şi temeinicia hotărârii atacate, prin prisma argumentelor invocate de participanţii la proces, a materialelor din dosar și a normei legale relevante speței, Colegiul consideră necesar de a respinge apelul declarat de avocatul Alexandr Olșanski în interesele apelanților Manea Maria și Manea Valeriu, din considerentele ce urmează.

34. În conformitate cu art.362 alin.1 Cod procedură civilă, termenul de declarare a apelului este de 30 de zile de la data pronunţării dispozitivului hotărîrii, dacă legea nu prevede altfel.

35. Colegiul civil reţine că dispozitivul hotărârii contestate a fost pronunţat la 27 decembrie 2023(f.d.95), iar apelul a fost declarat la 05 ianuarie 2024 (f.d.98), prin urmare apelul este declarat în termenul legal stipulat la art.362 Cod procedură civilă.

36. În conformitate cu dispozițiile art.385 lit.a) Cod de procedură civilă, instanţa de apel, după ce judecă apelul, este în drept să respingă apelul și să mențină hotărârea primei instanțe.

37. La În accepțiunea art. 373 Cod de procedură civilă, instanța de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referințelor şi obiecțiilor înaintate, legalitatea şi temeinicia hotărârii atacate în ceea ce privește constatarea circumstanțelor de fapt şi aplicarea legii în primă instanță. În limitele apelului, instanța de apel verifică circumstanțele şi raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanțe, precum şi cele care nu au fost stabilite, dar care au importantă pentru soluționarea pricinii, apreciază probele din dosar şi cele prezentate suplimentar în instanță de apel de către participanții la proces. Instanța de apel nu este legată de motivele apelului privind legalitatea hotărârii primei instanțe În accepțiunea art. 373 Cod de procedură civilă, instanța de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referințelor și obiecțiilor înaintate, legalitatea şi temeinicia hotărârii atacate în ceea ce privește constatarea circumstanțelor de fapt şi aplicarea legii în primă instanță. În limitele apelului, instanța de apel verifică circumstanțele şi raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanțe, precum şi cele care nu au fost stabilite, dar care au importantă pentru soluționarea pricinii, apreciază probele din dosar şi cele prezentate suplimentar în instanța de apel de către participanții la proces. Instanța de apel nu este legată de motivele apelului privind legalitatea hotărârii primei instanțe, ci este obligată să verifice legalitatea hotărârii în întregul ei. Concomitent, instanța de apel este obligată să se pronunțe asupra tuturor motivelor invocate în apel. Instanța de apel nu este legată de motivele apelului privind legalitatea hotărârii primei instanţe, ci este obligată să verifice legalitatea hotărârii în întregul ei.

38. În corespundere cu art. 118 alin. (1), (3) 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 importantă pentru soluționarea justă a cauzei 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.

39. În baza art. 121 din Cod de procedură civilă, instanța judecătorească reține spre examinare şi cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existența sau inexistența de circumstanțe, importante pentru soluționarea justă a cazului, iar art. 122 din Codul de procedură civilă prevede că, circumstanțele care, conform legii, trebuie confirmate prin anumite mijloace de probațiune nu pot fi dovedite cu nici un fel de alte mijloace probante. Admisibilitatea probelor se determină în conformitate cu legea în vigoare la momentul eliberării lor.

40. În acord cu art. 130 alin. (1) Cod de procedură civilă, instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multe aspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.

41. Norma cuprinsă la art. 240 alin. (1) Cod de procedură civilă stabilește că, la deliberarea hotărârii, instanța judecătorească apreciază probele, determină circumstanţele care au importanța pentru soluționarea cauzelor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părți, legea aplicabilă soluționării cauzei şi admisibilitatea acțiunii.

42. Iar norma consacrată la art. 239 Cod de procedură civilă reglementează că, hotărârea judecătorească trebuie să fie legală şi întemeiată. Instanța îşi întemeiază hotărârea numai pe circumstanţele constatate nemijlocit de instanță şi pe probele cercetate în ședință de judecată. Hotărârea este întemeiată, dacă în ea sunt expuse toate circumstanţele care au importantă la soluționarea cauzei şi care au fost verificate în şedinţa de judecată multilateral, complet şi au fost elucidate probele privind circumstanţele constatate ale cauzei.

43. Din conținutul celor relatate Colegiul Civil reține că, sarcina instanței de apel derivă reieșind din dispozițiile art.373 alin.(1), (2), (5) CPC, în condițiile în care instanța de fond a soluționat fondul cauzei, cu expunerea argumentelor în vederea admiterii sau respingerii acțiunii în raport cu concluziile reținute de către aceasta.

44. Colegiul Civil reliefă faptul că, instanța de apel, potrivit regulilor unui proces echitabil, reţinându-se rolul determinant al concluziilor sale, are obligația să examineze efectiv problemele esențiale care îi sunt supuse aprecierii şi să nu se limiteze la însușirea motivelor instanței inferioare (Hirro Balani c.Spaniei,

nr.18064/91 din 09.12.1994 §27; Georgiadis c. Greciei nr.21522/93 din 29.05.1997 §43).

45. Sursele de Soft Low - Avizul nr.11 din 2008 al Consiliului Consultativ al Judecătorilor Europeni (CCJE) în atenția Comitetului de Miniştri al Consiliului Europei privind calitatea hotărârilor judecătorești, stabilește că o motivație şi o analiză clară sunt cerințele fundamentale ale hotărârilor judecătorești şi un aspect important al dreptului la un proces echitabil. Pentru a răspunde cerințelor procesului echitabil, motivarea ar trebui să evidențieze, că judecătorul a examinat cu adevărat chestiunile esențiale ce iau fost prezentate.

46. Instanța de apel menționează că, art. 6 CEDO garantează dreptul justițiabilului la o hotărâre motivată sub aspectul instituirii obligației instanțelor de judecată de aşi argumenta hotărârile adoptate din perspectiva unei analize ample a circumstanțelor cauzei. Îndatorirea de a motiva coerent şi unitar hotărârea sub aspectul tuturor cererilor, fără a exista contradicții între motivare şi dispozitiv, constituie o garanție pentru justițiabili, în faţa eventualului arbitrariu judecătoresc, fiind singurul mijloc prin care se dă posibilitatea de a putea exercita un eficient control judiciar.

47. În opinia Colegiului judiciar, prima instanță a ținut cont de aceste deziderate şi a adoptat o hotărâre bazată pe materialul probator administrat şi legislația în vigoare.

48. Colegiul constată că, prima instanță a determinat corect raportul juridic dedus judecății, circumstanțele importante pentru soluționarea cauzei au fost stabilite şi elucidate pe deplin, probelor prezentate li s-a dat apreciere completă, obiectivă şi sub toate aspectele, iar hotărârea este legală şi întemeiată, adoptată cu respectarea drepturilor şi intereselor legale a participanților la proces.

49. Potrivit materialelor cauzei se atestă că, la 05 decembrie 2005 între Cojocari (Dumitraş) Valentina, în calitate de vînzător şi Boțoroga Iurie, în calitate de cumpărător a fost încheiat contractul de vînzare-cumpărare nr. 5429 prin care vînzătorul a vîndut, iar cumpărătorul a cumpărat bunul imobil cu numărul cadastral 7845112216 compus din: terenul sub construcție locativă cu suprafața de 0,1749 ha, construcție locativă individuală cu suprafața de 53,0 m^2 și construcție accesorie cu suprafața de 7,50 m^2 (f. d. 50).

50. Prin hotărârea Judecătoriei Soroca, sediul Central din 27 decembrie 2023, s-a respins, ca neîntemeiată, acțiunea civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de către avocatul Alexandr Olșanski în interesele lui Manea Valeriu şi Manea Maria, împotriva Consiliului comunei Rublenița, Boțoroga Iurie privind restabilirea situației anterioare încălcării dreptului său, recunoașterea dreptului de proprietate asupra bunului imobil.

51. Astfel, luînd în considerație că, în Monitorul Oficial al Republicii Moldova nr. 66-75/132 din 01.03.2019 a fost republicat Codul Civil al Republicii Moldova nr. 1107-XV din 06.06.2002, la examinarea prezentului litigiu instanța de judecată va aplica prevederile Codului Civil (redacţia 26.12.1964), în vigoare la momentul derulării evenimentelor.

52. Conform art. 46 alin. (1) şi (2) din Constituţia Republicii Moldova ,,dreptul la proprietate privată, precum şi creanţele asupra statului sînt garantate. Nimeni nu poate fi expropriat decît pentru o cauză de utilitate publică, stabilită potrivit legii, cu dreaptă şi prealabilă despăgubire".

53. În virtutea art. 1 din Primul Protocolul adițional la Convenția pentru Apărarea Drepturilor Omului și a Libertăților Fundamentale, orice persoană fizică sau juridică are dreptul la respectarea bunurilor sale. Nimeni nu poate fi lipsit de proprietatea sa decât pentru cauză de utilitate publică și în condițiile prevăzute de lege și de principiile generale ale dreptului internațional.

54. Potrivit art. 509 alin. (1) Cod Civil (în vigoare la momentul derulării evenimentelor) ,,dreptul de proprietate se poate dobîndi, în condiţiile legii, prin ocupaţiune, act juridic, succesiune, accesiune, uzucapiune, precum şi prin hotărîre judecătorească atunci cînd aceasta este translativă de proprietate ca efect al dobîndirii cu bună-credinţă".

55. În speță, reclamanta și reprezentantul reclamanților, avocatul Alexandr Olșanski revendică recunoașterea dreptului de proprietate asupra sectorului de teren cu suprafața de 0,02 ha, situat în intravilanul *****, teren care potrivit titlului provizoriu nr. 442 din 20.05.1994, a fost repartizat lui Manea Nicolae.

56. Conform dispoziției de drept a art. 3 Cod Funciar ,, terenurile în Republica Moldova pot fi în proprietate publică şi privată. Statul ocroteşte în egală măsură ambele tipuri de proprietate. Raporturile de proprietate asupra pămîntului se stabilesc de legislaţie".

57. Potrivit art. 4 Cod Funciar „prin deţinătorii de terenuri se înţeleg titularii dreptului de proprietate, de posesiune, de beneficiere funciară”.

58. Conform art. 20 Cod Funciar „documentele ce confirmă drepturile deţinătorilor de teren sînt: titlul de autentificare a dreptului deţinătorului de teren, eliberat de autorităţile administraţiei publice locale în cazul atribuirii de către acestea a terenurilor proprietate publică a unităţilor administrativ-teritoriale sau de către Agenţia Proprietăţii Publice în cazul atribuirii de către stat a terenurilor proprietate publică a statului, certificatul de moştenire, contractul de vînzare-cumpărare, contractul de donaţie, contractul de schimb, contractul de arendă şi altele”.

59. Potrivit probatoriului cauzei instanța de apel denotă că, potrivit titlului provizoriu ce confirmă dreptul de proprietate, posesiune și beneficiere funciară nr. 442 din 20.05.1994, lui Manea Nicolae i-a fost repartizat în proprietate privată 0,28 ha teren agricol (f. d. 11).

60. Potrivit titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren eliberat la 01 noiembrie 2003, lui Manea Nicolae i-a fost repartizat în proprietate privată teren cu destinaţie - construcţie locativă cu suprafața totală de 0,1911 ha, cu numărul cadastral *****, amplasat în ***** (f. d 13).

61. În aceeași ordine de idei, instanța de fond a reținut cu temeinicie că, potrivit titlului provizoriu ce confirmă dreptul de proprietate, posesiune și beneficiere funciară nr. 430 din 20.05.1994 lui Dumitraș Valentina i-a fost repartizat în proprietate privată 0,33 ha teren agricol (f. d. 12).

62. Aderent, potrivit titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren eliberat la 01 noiembrie 2003, lui Dumitraș Valentina i-a fost repartizat în proprietate privată teren cu destinaţe - construcţie locativă cu suprafața de 0,1749 ha cu numărul cadastral 7845112216, amplasat în ***** (f. d. 49).

63. Conform art. 1108 alin. (1) Cod Civil (în vigoare la momentul derulării evenimentelor) „prin contractul de vînzare-cumpărare, o parte (vînzător) se obligă să predea un bun în proprietate celeilalte părţi (cumpărător), iar aceasta se obligă să preia bunul şi să plătească preţul convenit”.

64. Potrivit art. 28 alin. (1) lit. b), c), f) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543- XIII din 25 februarie 1998 „înregistrarea dreptului asupra bunului imobil se face în temeiul următoarelor documente: contractele asupra bunului imobil, încheiate conform legislaţiei în vigoare la data adoptării lor;

certificatele de moștenitor; titlurile de autentificare a drepturilor deţinătorului de teren şi alte acte (adeverinţe) privind drepturile asupra bunului imobil, eliberate de autorităţile publice abilitate, în modul stabilit de legislaţia în vigoare la data eliberării lor".

65. Conform art. 36 alin. (1), (3) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543- XIII din 25 februarie 1998 „înregistrarea drepturilor asupra bunului imobil este confirmată prin extrasul din registrul bunurilor imobile sau prin certificatul privind înscrierile în registrul bunurilor imobile. La extrasele din registrul bunurilor imobile se anexează, după caz, planul cadastral al terenului şi/sau al construcţiei, încăperii izolate".

66. Potrivit art. 2 din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543- XIII din 25 februarie 1998 „plan cadastral – reprezentare grafică a teritoriului, conţinînd date despre amplasamentul, hotarele şi numerele cadastrale ale terenurilor, precum şi alte date".

67. Sub aspectul normelor de drept invocate supra, instanța de nivelul unu notează cu certitudine că, potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile, în baza certificatului de moştenitor legal nr. 1-718 din 20.05.2022, contractul de donație a cotelor succesorale nr. 1-722 din 20.05.2022, extrasul din Registrul de evidență a gospodăriilor nr. 679 din 08.10.2003 și titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. ***** din 01.11.2003, Manea Maria şi Manea Valeriu au devenit proprietarii cu cota parte 1.0 a bunului imobil cu nr. cadastral ***** cu suprafaţa de 0,1914 ha, fapt înregistrat în Registru la data de 26.05.2022 (f. d. 18).

68. În aceeași ordine de idei, instanța de fond a reținut cu temeinicie faptul că, potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile pîrîtul Boțoroga Iurie a înregistrat dreptul de proprietate asupra bunului imobil cu numărul cadastral 7845112216 compus din: teren pentru construcții cu suprafața de 0,1749 ha, casă de locuit individuală cu suprafața de 53,0 m2 și construcție accesorie, cu suprafața de 7,5 m2, amplasate în *****, în baza contractului de vînzare-cumpărare nr. 5429 din 05.12.2005 (f. d. 53, 54).

69. Aderent, instanța de fond a menționat cu certitudine faptul că, bunurile imobile ce aparţin reclamanţilor Manea Maria şi Manea Valeriu şi pîrîtului Boţoroga Iurie cu drept de proprietate, sunt învecinate, iar potrivit planurilor cadastrale au hotar comun pe distanţa 10-11=39,47 m, 11-12 = 11,42 m, 12-

13 =4,98 m și accesul la ambele gospodării este realizat din partea drumului public, avînd întrări separate (f. d. 13, 85, 86).

70. În contextul respectiv, prima instanță a precizat cu justețe că, potrivit planului cadastral a bunului imobil cu numărul 7845112216 şi din pozele foto de la faţa locului, rezultă că, sectorul de teren cu suprafața de 0,02 ha la care pretinde partea reclamantă este inclus în suprafața de teren deținută în proprietate de către Boțoroga Iurie şi care la moment nu este îngrădită (f. d. 13, 85-87).

71. Suplimentar, cu privire la segmentul nominalizat supra, prima instanță și-a expus just opinia precum că, aserțiunea părții reclamante referitor la faptul că, părinții, iar ulterior și soțul lui Manea Maria, a deținut sectorul de teren cu suprafața de 0,02 ha, amplasat în intravilanul *****, sub nume de proprietar, urmează a fi supusă criticii, deoarece ea contravine stării reale de fapt existente, or, în acest sens nu au fost prezentate careva probe, iar potrivit titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren trecut în Registrul cadastral al deținătorilor de terenuri sub nr. 678 din 08.10.2003, suprafața terenului litigios a fost atribuită în proprietate privată lui Dumitraș Valentina, care la 05.12.2005 a înstrăinat-o lui Boțoroga Iurie.

72. În consecință, Colegiul Civil reține că, aprecierea invocată supra este confirmată şi prin faptul că, pînă în prezent titlu de autentificare a dreptului deținătorului de teren, trecut în Registrul cadastral al deținătorilor de terenuri sub nr. 678 din 08.10.2003 pe numele lui Dumitraș Valentina, nu a fost contestat şi anulat, respectiv retragerea pe cale de consecință din proprietatea pîrîtului a porțiunii de teren cu suprafața de 0,02 ha, poate fi realizată, doar în prezenţa probei necorespunderii titlului de proprietate, eliberat de autoritatea publică locală.

73. Raportînd la caz condițiile enunțate, se denotă necesitatea respingerii ca neîntemeiate a acţiunii civile la cererea de chemare în judecată înaintată de către avocatul Alexandr Olșanski în interesele lui Manea Valeriu şi Manea Maria, împotriva Consiliului comunei Rublenița, Boțoroga Iurie privind restabilirea situației anterioare încălcării dreptului său, recunoașterea dreptului de proprietate asupra bunului imobil.

74. Generalizînd cele anterior descrise și analizate, prin prisma normelor legale aplicabile situației atît în instanța de judecată cît și în instanța de apel,rezultă

cert și indubitabil lipsa unui criteriu esențial și indispensabil, pentru a constata în cazul reclamanților-apelanți Manea Valeriu şi Manea Maria a dreptului de proprietate asupra bunului imobil pretins or, contrar prevederilor art. 118 alin. (1) CPC, partea reclamantă-apelantă nu a prezentat înscrisuri sau probe ce atestă dreptul lor de proprietate asupra terenului litigios, motiv pentru care atît instanţa de fond cît și cea de apel a fost în imposibilitate de a stabili o încălcare a drepturilor reclamanţilor-apelanți în acest sens.

75. Reieșind din cele invocate supra și având în vedere că hotărârea primei instanțe este întemeiată și legală, iar criticele formulate în apel sunt nejustificate, Colegiul civil ajunge la concluzia de a respinge apelul declarat de avocatul Alexandr Olșanski în interesele lui Manea Maria și Manea Valeriu și a menține hotărârea judecătoriei Soroca, sediul Central din 27 decembrie 2023.

76. În conformitate cu dispozițiile art. 385 lit.a), art. 390 Cod de procedură civilă, Colegiul civil și de contencios administrativ al Curții de Apel Bălți,

d e c i d e:

Se respinge apelul declarat de Manea Maria și Manea Valeriu .

Se menține hotărîrea Judecătoriei Soroca, sediul Central din 27 decembrie 2023, emisă în cauza civilă la cererea de chemare în judecată formulată de Manea Valeriu și Manea Maria împotriva Consiliului comunei Rublenița, Boțoroga Iurie privind restabilirea situației anterioare încălcării dreptului său, recunoașterea dreptului de proprietate asupra bunului imobil.

Decizia este definitivă din momentul pronunțării, însă poate fi atacată cu recurs la Curtea Supremă de Justiţie în termen de două luni de la comunicarea deciziei integrale prin intermediul Curţii Supreme de Justiţie.

Preşedintele şedinţei, judecător Elena Grumeza

Judecătorii Dumitru Corolevschi

Natalia Chircu