Dosarul nr.2-25799/2023
(2-23175750-12-2-08122023-1)

H O T Ă R Â R E
În numele Legii

23 decembrie 2025 mun. Chișinău

Judecătoria Chișinău (sediul Centru)
Președintele ședinței, judecătorul - Svetlana Bucur
Grefier - Alina Roman, Cristina Covalciuc

examinând în ședință de judecată publică, în procedură generală, cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Castraveț Victor, Castraveț Nadejda împotriva lui Percic Constantin, Țurcan Olga, intervenienți accesorii Caraji Alexei, Primăria or. *****, mun. Chișinău cu privire la rectificarea înregistrării în Registrul bunurilor imobile și recunoașterea dreptului de proprietate,

c o n s t a t ă:

1. La data de 07 decembrie 2023 Castraveț Victor și Castraveț Nadejda au depus cerere de chemare în judecată împotriva lui Percic Constantin, Țurcan Olga cu privire la rectificarea înregistrării în Registrul bunurilor imobile și recunoașterea dreptului de proprietate.
2. În motivarea cererii reclamanții au invocat că prin decizia Consiliului sătesc ***** nr. 3/2 din 30 martie 1994, a fost aprobată trecerea în proprietatea privată a loturilor sub construcție locativă a locuitorilor orașului *****, satelor ***** și Revaca și au fost adoptate listele cetățenilor ce au dreptul la privatizarea pământului în conformitate cu art. 12 al Codului funciar. Prin aceeași decizie, lotul de teren situat pe *****, or. ***** i-a fost atribuit eronat lui Zugman Mihail, iar lotul de teren situat pe *****, or. ***** i-a fost atribuit eronat lui Caraji Alexei.
3. Au menționat reclamanții că prin decizia Consiliului orășenesc ***** nr. 2/5 din 14 mai 1997 a fost aprobată cererea lui Castraveț Victor de alocare a unui lot sub construcție locativă individuală. În lipsa cadastrului bunurilor imobile și a delimitărilor, reclamanților doar li s-a arătat lotul de teren care le-a fost repartizat - al doilea de la intersecție. Terenul lui Caraji Alexei a fost peste un lot de terenul lor. După repartizarea terenului, au primit certificat de urbanism pentru proiectare nr. 29 din 07 decembrie 2001 și autorizare de construire nr. 29 din 07 decembrie 2001, pentru construcția casei particulare în termen de 36 de luni. Ulterior, la 20 iunie 2003 au primit autorizare de construire nr. 37 pentru construcția casei particulare, valabilă până la recepția construcției.

4. Reclamanții au indicat că au finisat construcția casei de locuit în anul *****, însă, la etapa de dare în exploatare au fost depistate erorile admise la înregistrarea primară masivă a terenurilor sub construcție locativă.

5. Conform extrasului din Registrul cadastral al deținătorilor de teren pentru eliberarea titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren, lotul de pe *****, or, ***** cu numărul cadastral ***** este înregistrat după Castraveț Victor, sub nr. *****. Prin răspunsul Primăriei or. ***** nr. 697 din 09 octombrie 2006, Castraveț Nadejda a fost informată că lucrările de înregistrare primară masivă a terenurilor sub construcție locativă din localitate au fost realizate de ÎI „Expres Cadastru Iurcenco" în anii 1999-2001, însă, în legătură cu volumul mare de lucru și intervalul de timp restrâns, s-au comis multe erori, unde cele mai frecvente au fost identificarea deținătorului și hotarele sectoarelor de teren. Astfel și în cazul reclamanților, fiind repartizat lotul din *****, a fost perfectat din greșeală titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren pe acest lot pe numele lui Caraji Alexei, care ulterior a fost înstrăinat de către ultimul lui Precic Oliga Gheorghievna, prin contractul de vânzare-cumpărare a lotului de pământ nr. ***** din 09 noiembrie *****.

6. Potrivit răspunsului Agenției Servicii Publice, Departamentul Cadastru, în cadrul lucrărilor privind înregistrarea primară masivă eronat a fost înregistrat terenul cu numărul cadastral ***** după Zugman Mihail și de facto, acest teren aparține Olgăi Percic. Astfel, în conformitate cu art. 439 alin. (2) Cod civil, rectificarea înregistrării dreptului de proprietate în Registrul bunurilor imobile se face prin declarația titularului de drepturi ce urmează a fi radiat sau modificat. În cazul lipsei declarației respective, problema abordată poate fi examinată doar prin prisma unei hotărâri judecătorești irevocabile.

7. Reclamanții Castraveț Victor și Castraveț Nadejda au notat că, în urma greșelilor admise la repartizare și la delimitare masivă, eronat au fost eliberate titlurile de autentificare a dreptului deținătorului de teren după cum urmează: - lotul de teren de pe *****, nr. cadastral *****, de fapt a fost repartizat lui Caraji Alexei, însă, titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren a fost eliberat pe numele lui Zugman Mihail – o persoană inexistentă; iar lotul de teren de pe *****, nr. cadastral *****, de fapt a fost repartizat reclamanților, însă, titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren a fost eliberat lui Caraji Alexei.

8. Au indicat reclamanții că, după verificarea la fața locului a situației pe str-la *****, Consiliul orășenesc ***** a adoptat decizia nr. 9/9 din 14 decembrie 2006 de corectare a listei deținătorilor conform situației de fapt, prin care în rândul 2502 numele Zugman Mihail (*****) a fost înlocuit cu numele Caraji Alexei (*****), iar în rândul 2503 numele Caraji Alexei (*****) a fost înlocuit cu numele Castraveț Victor (*****).

9. Au specificat că Alexei Caraji întotdeauna a exercitat posesia de fapt anume asupra terenului cu *****, iar terenul ***** era mereu posedat de către reclamanți. Construcții pe terenul *****nu există, în timp ce pe terenul reclamanților ***** este

construită casă de locuit. Faptul că persoana Zugman Mihail nu există, este confirmat prin răspunsul Agenției Servicii Publice nr. 02-211836 din 24 august 2023, în care se menționează că în Registrul de stat al populației și în alte resurse informaționale ale Agenției Servicii Publice din domeniul evidenței populației, informația referitoare la eliberarea actelor de identitate, precum și înregistrarea la domiciliu și/sau reședință temporară a lui Zugman Mihail nu se atestă.

10. La 09 noiembrie ***** Caraji Alexei a încheiat contractul de vânzare-cumpărare, prin care a vândut pârâților Percic Constantin și Percic Olga sectorul său de teren. Astfel, real, pârâții au văzut, au examinat în natură și au manifestat voința de a cumpăra terenul de pe *****, fără construcții, cu toate că documentar contractul de vânzare-cumpărare a fost încheiat în privința terenului *****. La moment, terenul de pe *****, cu nr. cadastral *****și casa de locuit cu nr. cadastral ********** în care reclamanții locuiesc de aproape ***** ani, sunt greșit înregistrate în Registrul bunurilor imobile, în calitate de proprietate a pârâților.

11. Reclamanții au susținut că, reieșind din situația creată, au fost întreprinse încercări de a crea o colaborare reciproc avantajoasă cu pârâții pentru a modificarea înregistrărilor din Registrul bunurilor imobile. În ipoteza acceptării colaborării, prin hotărâre judecătorească ar putea fi rectificate înregistrările din Registrul bunurilor imobile și recunoscut dreptul lor de proprietate asupra terenului cu numărul cadastral ***** și al pârâților asupra terenului cu numărul cadastral *****. Însă, cu părere de rău, o soluție reciproc avantajoasă nu a fost găsită. În asemenea condiții, sunt nevoiți să înainteze prezenta acțiune cu privire la recunoașterea dreptului lor de proprietate.

12. Reclamanții Castraveț Victor, Castraveț Nadejda au invocat că în urma repartizării terenului de *****, eliberării certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 29 din 07 decembrie 2001, autorizației de construire nr. 29 din 07 decembrie 2001, autorizării de construire nr. 37 din 20 iunie 2003, editării casei și locuirii în acest imobil timp de ***** ani cu bună-credință, aveau o speranță legitimă de proprietate asupra acestor bunuri. Conform jurisprudenței Curții Europene a Drepturilor Omului, noțiunea de „speranță legitimă” este asimilată noțiunii de „bun”, acesteia fiindu-i acordată protecție prin art. 1 Protocolul 1 din Convenția pentru apărarea drepturilor omului și libertăților fundamentale și este tratată drept una din componentele dreptului de proprietate, garantat atât de art. 1 al Convenției, cât și de Constituția Republicii Moldova.

13. Au menționat că, atât terenul, cât și casa de locuit, reprezintă un bun al reclamanților care din eroarea autorității publice locale a fost greșit înregistrat. Conform art. 416 alin. (1) Cod civil, dacă un drept, act sau fapt a fost înregistrat într-un registru public, se prezumă că el există, cât timp nu a fost radiat sau modificat în condițiile legii. Potrivit art. 434 Cod civil, în cazul drepturilor supuse înregistrării, prezumțiile prevăzute la art. 416 pot fi răsturnate numai pe calea acțiunii în rectificare sau dacă se face dovada cazului prevăzut la art. 425. În corespundere cu art. 438 Cod civil, când o înregistrare, înregistrare provizorie sau notare efectuată în registru nu

corespunde cu situația juridică reală, se poate cere rectificarea acesteia. Prin rectificare se înțelege radierea, îndreptarea sau corectarea oricărei înregistrări, înregistrări provizorii sau notări inexacte efectuate în registru. Situația juridică reală trebuie să rezulte dintr-o recunoaștere făcută de titularul înregistrării, al înregistrării provizorii sau al notării a cărei rectificare se solicită, prin declarație dată în forma cerută de lege, ori dintr-o hotărîre judecătorească irevocabilă pronunțată împotriva acestuia, prin care s-a admis acțiunea de fond.

14. Au mai notat reclamanții că potrivit art. 439 alin. (1) lit. d) și alin. (2) Cod civil, orice persoană interesată poate cere rectificarea unei înregistrări sau înregistrări provizorii dacă înregistrarea sau înregistrarea provizorie din registru nu mai este, din orice alte motive, în concordanță cu situația juridică reală a dreptului înregistrat sau înregistrat provizoriu. Rectificarea în registru se poate face fie pe cale amiabilă, prin declarația în forma cerută de lege a titularului dreptului ce urmează a fi radiat sau modificat, fie, în cazul în care declarația nu s-a dat, prin hotărâre judecătorească irevocabilă. Reclamantul nu este ținut să demonstreze că titularul dreptului ce urmează a fi radiat sau modificat nu a dat declarația.

15. Solicită reclamanții radierea înregistrării în Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate al pârâților Percic Constantin și Țurcan Olga asupra terenului cu numărul cadastral ***** situat în mun. Chișinău, or. *****, *****, *****; recunoașterea dreptului de proprietate comună în devălmășie al reclamanților Castraveț Victor, Castraveț Nadejda asupra terenului cu numărul cadastral ***** situat în mun. Chișinău, or. *****, *****, *****; menționarea în hotărâre că aceasta servește temei pentru rectificarea Registrului bunurilor imobile, prin radierea dreptului de proprietate al pârâților Percic Constantin și Țurcan Olga asupra terenului cu numărul cadastral ***** și înregistrării reclamanților Castraveț Victor și Castraveț Nadejda în calitate de proprietari devălmași asupra terenului cu numărul cadastral *****.

16. Prin încheierile din 12 iunie 2024 și 06 iunie 2025 ale Judecătoriei Chișinău, sediul Centru au fost atrași în proces în calitate de intervenienți accesorii Caraji Alexei și Primăria or. *****, mun. Chișinău.

17. În ședința de judecată reclamanții Castraveț Victor și Castraveț Nadejda au susținut integral acțiunea și au solicitat admiterea acesteia din motivele de fapt și de drept indicate în cererea de chemare în judecată.

18. Reprezentantul reclamanților, avocatul Glușcenco Eugeniu, în ședința de judecată a susținut acțiunea și a solicitat admiterea integrală a acesteia. A declarat că reclamanții au încercat să soluționeze litigiul pe cale extrajudiciară, însă, pârâții au solicitat o sumă de bani în schimbul modificării greșelilor din acte.

19. În ședința de judecată pârâții Percic Constantin și Țurcan Olga, fiind citați legal, nu s-au prezentat, însă au solicitat examinarea cauzei în lipsa lor, instanța de judecată considerând posibilă examinarea cauzei în lipsa acestora.

20. În referința depusă la dosar pârâții au indicat că, la 09 noiembrie ***** a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare între Caraji Alexei, în calitate de vânzător și Percic Olga – cumpărător, prin care au procurat lotul de pământ cu suprafața de ***** ha, situat în mun. Chișinău, or. *****, *****, *****. Impedimente de ordin juridic la efectuarea și înregistrarea tranzacției în Registrul bunurilor imobile nu au fost, astfel încât sunt cumpărători de bună-credință. Faptul încheierii contractului de vânzare-cumpărare cu Alexei Caraji este recunoscut de către reclamanți în acțiune, temei pentru care în ordinea art. 131 alin. (4) raportat la art. 123 alin. (6) Cod de procedură civilă, sunt degrevați de necesitatea probării momentului încheierii acest contract, care de altfel figurează și în Registrul bunurilor imobile. Reclamanții nu au explicat în acțiune de ce nu au încercat să soluționeze pretinsa situație invocată de ei cu fostul proprietar Caraji Alexei. În ordinea de idei expusă și având în vedere că sunt cumpărători de bună-credință, pârâții au solicitat respingerea acțiunii ca fiind neîntemeiată.

21. Intervenientul accesoriu Caraji Alexei în ședința de judecată a lăsat la discreția instanței soluționarea cauzei. A declarat că lotul de pământ i-a fost repartizat de Primăria or. ***** prin decizia nr. 3/2 din 30 martie 1994, iar la 09 noiembrie ***** a înstrăinat terenul Olgăi Percic, prin contractul de vânzare-cumpărare nr. *****.

22. În ședința de judecată reprezentantul intervenientului accesoriu Primăria or. *****, mun. Chișinău, Cozma Vitalie, a recunoscut parțial acțiunea și anume, în partea radierii înregistrării în Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate al pârâților Percic Constantin și Țurcan Olga asupra terenului cu numărul cadastral ***** situat în mun. Chișinău, or. *****, *****, ***** și a solicitat respingerea acțiunii în partea recunoașterii dreptului de proprietate comună al reclamanților Castraveț Victor, Castraveț Nadejda asupra terenului cu numărul cadastral ***** și trecerea dreptului acestora în Registrul bunurilor imobile.

23. În referința depusă la dosar, reprezentantul Primăriei or. ***** a indicat că lucrările de înregistrare primară masivă a terenurilor din orașul ***** au fost realizate în anii 1999-2001, în conformitate cu prevederile Regulamentului cu privire la modul de transmitere în proprietate privată a loturilor de pământ de pe lângă casă în localitățile urbane, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 984 din 21 septembrie 1998 și ale Regulamentului cu privire la modul efectuării înregistrării primare masive, anexa nr. 2 la Hotărârea Guvernului nr. 1030 din 12 octombrie 1998. Conform pct. 4 al Regulamentului cu privire la modul efectuării înregistrării primare masive, înregistrarea primară masivă are loc în baza hotarelor generale ale terenului supus înregistrării. Iar, pct. 11 al aceluiași Regulament prevede că planul cadastral al teritoriului se întocmește în conformitate cu Instrucțiunea cu privire la modul de elaborare și actualizare a planului cadastral și planului geometric, aprobată de Agenția Națională Cadastru, Resurse Financiare și Geodezie în baza planurilor topografice existente sau în baza proiectelor de organizare a teritoriului, iar în cazul lipsei acestora – în baza măsurărilor geometrice noi. Ca urmare, în baza Planului cadastral al

teritoriului întocmit de ÎI „Expres Cadastru-Iurcenco”, fără a fi făcute măsurări la fiecare teren și a fost proiectată suprafața de teren ocupată de casele de locuit particulare din orașul *****, inclusiv cea din satul *****, ***** în mărime de ***** ha. Însă, din cauza volumului mare de lucru și intervalului de timp restrâns, au fost comise multe greșeli, cele mai frecvente fiind la stabilirea hotarelor și suprafețelor de teren sau identificarea deținătorului de teren. Astfel de erori se înregistrează și în satul ***** și anume la strada ***** și stradela *****, unde în mare parte deținătorii de terenuri au fost deplasați pe loturile vecine.

24. A menționat reprezentantul intervenientului accesoriu că la 20 august *****, Castraveț Victor a depus la Primăria or. ***** o cerere de perfectare a titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren pe lotul sub construcție locativă din *****, str-la ***** alocat în mărime de ***** m.p. prin decizia Consiliului or. ***** nr. 2/5 din 14 mai 1997, care însă nu a fost posibil de soluționat deoarece pe acest lot era deja elaborat și eliberat titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren pe numele lui Caraji Alexei. La 09 noiembrie ***** Caraji Alexei a înstrăinat lotul privat conform titlului deținătorului de teren (completat cu date eronate, față de terenul de facto deținut în natură). Prin urmare, în urma tranzacției de vânzare-cumpărare, în Registrul bunurilor imobile la numărul cadastral ***** a fost trecut dreptul de proprietate al cumpărătorului – pârâții Țurcan (Percic) Olga și Percic Constantin, din 07 aprilie 2009.

25. A notat că, urmare a cererilor atât ale reclamanților, cât și pârâților, după verificarea la fața locului a situației de pe str. ***** și str-la *****, prin decizia Consiliului orășenesc ***** nr. 9/9 din 14 decembrie 2006 a fost aprobată corectarea, conform situației de fapt, a listei deținătorilor de terenuri, anexă la decizia nr. 3/2 din 30 martie 1994, care a servit la eliberarea titlurilor eronate. La 19 decembrie 2019 Castraveț Victor a depus la Primăria or. ***** o cerere nouă prin care a solicitat eliberarea actelor de proprietate asupra terenului din *****, ***** și corectarea greșelii de trecere în proprietatea lui Caraji Alexei a acestui lor. În legătură cu această cerere, administrația publică locală a or. ***** a solicitat Agenției Relații Funciare și Cadastru și Agenției Servicii Publice să informeze despre modalitatea / posibilitatea de corectare a datelor din Registrul bunurilor imobile asupra terenurilor cu nr. cadastrale ***** și *****. Prin răspunsul din 13 februarie 2020, Agenția Servicii Publice a comunicat că, în cadrul lucrărilor privind înregistrarea primară masivă eronat a fost înregistrat terenul cu numărul cadastral ***** după Zugman Mihail și de facto, acest teren aparține Olgăi Percic. Astfel, în conformitate cu art. 439 alin. (2) Cod civil, rectificarea înregistrării dreptului de proprietate în Registrul bunurilor imobile se face prin declarația titularului de drepturi ce urmează a fi radiat sau modificat. În cazul lipsei declarației respective, problema abordată poate fi examinată doar prin prisma unei hotărâri judecătorești irevocabile.

26. Ținând cont de cele expuse, reprezentantul intervenientului accesoriu Primăria or. *****, mun. Chișinău, Cozma Vitalie, a solicitat admiterea parțială a acțiunii în

partea radierii înregistrării în Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate al pârâților Percic Constantin și Țurcan Olga asupra terenului cu numărul cadastral ***** situat în mun. Chișinău, or. *****, *****, ***** și respingerea acțiunii în partea recunoașterii dreptului de proprietate comună al reclamanților Castraveț Victor, Castraveț Nadejda asupra terenului cu numărul cadastral ***** și trecerea dreptului acestora în Registrul bunurilor imobile, pe motiv că aceste capete de cerere ține de competența administrației publice locale a orașului *****. Mai mult ca atât, în Registrul bunurilor imobile suprafața terenului din or. *****, *****, ***** este de ***** ha față de ********** ha alocați familiei reclamanților prin decizia nr. 2/5 din 14 mai 1997.

27. În susținerea poziției sale, reprezentantul intervenientului accesoriu a invocat prevederile art. 10, 11, 20 Codul funciar (în vigoare până la 01 aprilie 2025), pct. 6, 13 alin. (2) din Regulamentul cu privire la modul de transmitere în proprietate privată a loturilor de pământ de pe lângă casă în localitățile urbane, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 984 din 21 septembrie 1998, pct. 26, 27 din Regulamentul cu privire la modul efectuării înregistrării primare masive din Anexa nr. 2 la Hotărârea Guvernului nr. 1030 din 12 octombrie 1998, art. 14 din Legea privind administrația publică locală nr. 436 din 28 decembrie 2006, ale Instrucțiunii cu privire la modul de executare a lucrărilor cadastrale la nivel de teren, aprobată prin ordinul directorului general al Agenției Relații Funciare și Cadastru nr. 70 din 04 august 2017, art. 4 alin. (10) din Legea privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului nr. 1308 din 25 iulie 1997 (în vigoare până la 01 aprilie 2025) și art. 17 alin. (6) Codul funciar (în vigoare din 01 aprilie 2025).

28. *Audiind participanții la proces, studiind materialele dosarului şi înscrisurile probatorii administrate, instanța de judecată ajunge la concluzia că cererea de chemare în judecată depusă de Castraveț Victor și Castraveț Nadejda urmează a fi respinsă ca neîntemeiată, din următoarele considerente.*

29. În conformitate cu art. 130 alin. (1) Codul de procedură civilă, instanţa 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.

30. În conformitate cu art. 239 Codul 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.

31. În conformitate cu art. 240 alin. (1), (3) Codul de procedură civilă, la deliberarea hotărârii, instanța judecătorească apreciază probele, determină circumstanțele care au importanță pentru soluționarea cauzelor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părți, legea aplicabilă soluționării cauzei şi admisibilitatea acțiunii. Instanța judecătorească adoptă hotărârea în limitele pretențiilor înaintate de reclamant.

32. În ședința de judecată s-a constatat că prin decizia Consiliului comunal ***** nr. 3/2 din 30 martie 1994 (potrivit extrasului din arhivă eliberat la 05 septembrie 2023 de către Direcția de arhivă Chișinău), au fost adoptate listele cetățenilor ce au dreptul la privatizarea pământului în conformitate cu art. 12 al Codului funciar (f.d. 32).

33. Prin aceeași decizie, lotul de teren situat pe *****, or. ***** a fost atribuit lui Zugman Mihail, iar lotul de teren situat pe *****, or. ***** a fost atribuit lui Caraji Alexei.

34. Prin decizia Consiliului orășenesc ***** nr. 2/5 din 14 mai 1997 s-a decis alocarea lui Castraveț Victor a unui lot de pământ pe suprafața de ***** m.p. pentru construcția casei individuale în or. *****, ***** (f.d. 20).

35. La 17 mai 1997 a fost încheiată căsătoria între Castraveț Victor și Castraveț Nadejda (f.d. 19).

36. În cererea de chemare în judecată Castraveț Victor și Castraveț Nadejda au susținut că, în lipsa cadastrului bunurilor imobile și a delimitărilor, doar li-a fost arătat locul unde se află terenul care le-a fost repartizat – al doilea de la intersecție.

37. Lucrările de înregistrare primară masivă a terenurilor din orașul ***** au fost realizate în anii 1999-2001.

38. La 20 august *****, Castraveț Victor a depus la Primăria or. ***** o cerere de perfectare a titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren pentru lotul sub construcție locativă din *****, str-la ***** (f.d. 85).

39. În ședința de judecată, reprezentantul Primăriei or. ***** a declarat că această cerere nu a fost posibil de soluționat deoarece pe acest lot era deja elaborat și eliberat titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren pe numele lui Caraji Alexei.

40. La 09 noiembrie ***** Caraji Alexei a încheiat contract de vânzare-cumpărare cu Percic Oliga, prin care i-a vândut ultimei lotul de pământ cu suprafața totală de ***** ha, situat în mun. Chișinău, or. *****, *****, *****. În contract s-a menționat că lotul de pământ înstrăinat aparține vânzătorului în baza Titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. *****, trecut în Registrul cadastral al deținătorului de terenuri cu nr. ***** la 28 martie 2000, eliberat la 28 iunie 2000, trecut la OCT mun. Chișinău în registrul cadastral cu numărul ***** la 20 octombrie 2000 (f.d. 96).

41. În temeiul contractului de vânzare-cumpărare din 09 noiembrie *****, potrivit extrasului din registrul cadastral al deținătorilor de teren pentru eliberarea titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren, Percic Olga a fost înregistrată în calitate de deținător al terenului din or. *****, *****, stradela ***** nr. 16, cu suprafața de ********** ha, înregistrat în registrul cadastral cu numărul ***** la data de 28 martie 2000 (f.d. 100).

42. Potrivit extrasului din Registrul cadastral al deținătorilor de teren pentru eliberarea titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren, lotul din or. *****, *****, stradela ***** *****, cu suprafața de ********** ha, repartizat în proprietate lui Castraveț Victor pentru construcție locativă, în temeiul deciziei nr. 2/5

din 14 mai 1997, a fost înregistrat în Registrul cadastral cu numărul ***** la data de 28 iulie 2005 (f.d. 21).

43. La 05 septembrie 2006, Castraveț Nadejda s-a adresat la Primăria or. ***** cu cerere de perfectare a titlului pentru locul de casă de pe stradela *****, 20 (f.d. 101).

44. Prin răspunsul nr. 697 din 09 octombrie 2006, Primăria or. ***** a comunicat că prin decizia Consiliului orășenesc ***** nr. 3/2 din 30 martie 1994 s-a aprobat trecerea în proprietate privată a loturilor sub construcție locativă locuitorilor orașului *****, satelor ***** și Revaca. Ulterior, lucrările de înregistrare primară masivă a terenurilor sub construcție locativă din localitate au fost realizate de ÎI „Expres Cadastru Iurcenco" în anii 1999-2001, însă, în legătură cu volumul mare de lucru și intervalul de timp restrâns, s-au comis multe erori, unde cele mai frecvente au fost identificarea deținătorului și hotarele sectoarelor de teren. Astfel și în cazul Nadejdei Castraveț, fiind repartizat lotul din *****, a fost perfectat din greșeală titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren pe acest lot pe numele lui Caraji Alexei, care ulterior a fost înstrăinat de către ultimul lui Precic Oliga Gheorghievna, prin contractul de vânzare-cumpărare a lotului de pământ nr. ***** din 09 noiembrie ***** (f.d. 25).

45. Prin decizia Consiliului orășenesc ***** nr. 9/9 din 14 decembrie 2006, în temeiul adresărilor populației, au fost operate modificări în anexele deciziei Consiliului orășenesc ***** nr. 3/2 din 30 martie 1994, după cum urmează: în rândul 2502 numele Zugman Mihail (*****) a fost înlocuit cu numele Caraji Alexei (*****), iar în rândul 2503 numele Caraji Alexei (*****) a fost înlocuit cu numele Castraveț Victor (*****).

46. La data de 19 decembrie 2019 Castraveț Victor a depus la Primăria or. ***** o cerere nouă prin care a solicitat eliberarea actelor de proprietate pentru terenul din *****, ***** și corectarea greșelii de trecere în proprietatea lui Caraji Alexei a acestui lot (f.d. 106).

47. Prin scrisoarea nr. 8 din 09 ianuarie 2020, Primăria or. ***** a solicitat Agenției Servicii Publice comunicarea modalității/posibilității de corectare a datelor din Registrul bunurilor imobile în partea ce ține de terenurile cu numerele cadastrale ***** și *****, în situația în care așa deținător ca Zugman Mihail nu există, iar proprietarul de jure al lotului ***** – Percic Olga este plecată peste hotare și nu este posibil de obținut acordul acesteia (f.d. 113).

48. Potrivit răspunsului din 13 februarie 2020, Agenția Servicii Publice, Departamentul Cadastru a comunicat Primăriei or. ***** că, în rezultatul examinării documentației cadastrale s-a confirmat că: terenul cu numărul cadastral ***** este înregistrat după Zugman Mihail, în baza titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren din 28 iunie 2000 și certificatului nr. 1595 din 27 martie 2000 eliberat de Primăria or. *****, iar terenul cu numărul cadastral ***** este înregistrat după Percic Olga în baza contractului de vânzare-cumpărare a lotului de pământ nr. ***** din 09 noiembrie *****, proprietar anterior fiind Caraji Alexei, în baza titlului

de autentificare a dreptului deținătorului de teren din 28 iunie 2000 și certificatului nr. 1597 din 27 martie 2000 eliberat de Primăria or. *****. Reieșind din datele relatate de Primăria or. *****, în cadrul lucrărilor privind înregistrarea primară masivă eronat a fost înregistrat terenul cu numărul cadastral ***** după Zugman Mihail și de facto, acest teren aparține Olgăi Percic. Astfel, în conformitate cu art. 439 alin. (2) Cod civil, rectificarea înregistrării dreptului de proprietate în Registrul bunurilor imobile se face prin declarația titularului de drepturi ce urmează a fi radiat sau modificat. În cazul lipsei declarației respective, problema abordată poate fi examinată doar prin prisma unei hotărâri judecătorești irevocabile (f.d. 114-115).

49. La 07 iulie 2023 Țurcan (Percic) Olga a înaintat Primăriei or. ***** o interpelare, prin care a solicitat: eliberarea informației, conform Registrului de evidență a gestionării populației, referitoare la proprietarii loturilor de pământ nr. *****; ieșirea la fața locului a reprezentanților primăriei pentru a constata construcția ilegală și ocuparea abuzivă a familiei Castraveț a lotului de teren ce îi aparține cu drept de proprietate; înștiințarea preventivă despre data și ora ieșirii la fața locului (f.d. 117-118).

50. Prin răspunsul din 18 iulie 2023, Primăria or. ***** a comunicat Olgăi Țurcan că lotului vizat îi corespunde numărul 32 (conform proiectului) și a fost alocat lui Castraveț Victor în baza deciziei nr. 2/5 din 14 mai 1997. Ulterior, în cadrul lucrărilor de înregistrare primară masivă, executantul acestor lucrări, din oficiu a acordat/modificat adresele poștale ale loturilor sub construcție locativă din or. *****, satele ***** și Revaca. Ca urmare, s-a ajuns la situația confundării deținătorilor de loturi pe stradela ***** (f.d. 121-122).

51. Înaintând prezenta acțiune la 07 decembrie 2023 Castraveț Victor și Castraveț Nadejda au solicitat:

- radierea înregistrării în Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate al pârâților Percic Constantin și Țurcan Olga asupra terenului cu numărul cadastral ***** situat în mun. Chișinău, or. *****, *****, *****;
- recunoașterea dreptului de proprietate comună în devălmășie al reclamanților Castraveț Victor, Castraveț Nadejda asupra terenului cu numărul cadastral ***** situat în mun. Chișinău, or. *****, *****, *****;
- menționarea în hotărâre că aceasta servește temei pentru rectificarea Registrului bunurilor imobile, prin radierea dreptului de proprietate al pârâților Percic Constantin și Țurcan Olga asupra terenului cu numărul cadastral ***** și înregistrării reclamanților Castraveț Victor și Castraveț Nadejda în calitate de proprietari devălmași asupra terenului cu numărul cadastral *****.

52. Potrivit extraselor din Registrul bunurilor imobile, terenul cu numărul cadastral ***** situat în mun. Chișinău, or. *****, *****, *****, cu suprafața de ***** ha, este înregistrat cu drept de proprietate după Percic Constantin și Percic Olga, în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. ***** din 09 noiembrie ***** (f.d. 15), iar terenul cu numărul cadastral ***** situat în mun. Chișinău, or. *****, *****,

*****, cu suprafața de *****768 ha, este înregistrat cu drept de proprietate după Zugman Mihail, în temeiul certificatului nr. 1595 din 27 martie 2000 eliberat de Primăria or. ***** și titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren din 28 iunie 2000 (f.d. 17).

53. Conform art. 1 din Protocolul 1 al Convenției 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 o cauză de utilitate publică şi în condiţiile prevăzute de lege şi de principiile generale ale dreptului internaţional.

54. În baza art. 46 alin. (1) și (2) din Constituția Republicii Moldova, dreptul la proprietate privată, precum şi creanţele asupra statului sunt garantate. Nimeni nu poate fi expropriat decât pentru o cauză de utilitate publică, stabilită potrivit legii, cu dreaptă şi prealabilă despăgubire.

55. Conform art.20 Codul funciar (în vigoare până la 01 aprilie 2025), documentele ce confirmă drepturile deţinătorilor de teren sunt: 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 Agenția Proprietății Publice în cazul atribuirii de către stat a terenurilor proprietate publică a statului, certificatul de moştenire, contractul de vânzare-cumpărare, contractul de donaţie, contractul de schimb, contractul de arendă şi altele.

56. Art. 132 din Codul civil din 26 decembrie 1964 (în vigoare la momentul înregistrării dreptului de proprietate al lui Caraji Alexei – 20 octombrie 2000) stabilea că dreptul de proprietate (dreptul de administrare operativă) se naşte la dobînditorul de bază de contract al bunurilor din momentul transmiterii obiectului, dacă legea sau contractul nu prevede altceva. Dacă contractul de înstrăinare a lucrului trebuie să fie înregistrat, dreptul de proprietate ia naştere din momentul înregistrării.

57. Iar, în corespundere cu art. 321 alin. (2) Cod civil din 06 iunie 2002 (în vigoare la momentul înregistrării dreptului de proprietate al lui Percic Constantin și Percic Olga – 07 aprilie 2009), în cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobândeşte la data înscrierii în registrul bunurilor imobile, cu excepţiile prevăzute de lege.

58. Conform art. 438 Cod civil (în vigoare din 01 martie 2019), când o înregistrare, înregistrare provizorie sau notare efectuată în registru nu corespunde cu situația juridică reală, se poate cere rectificarea acesteia.

59. Prin rectificare se înțelege radierea, îndreptarea sau corectarea oricărei înregistrări, înregistrări provizorii sau notări inexacte efectuate în registru.

60. Situația juridică reală trebuie să rezulte dintr-o recunoaștere făcută de titularul înregistrării, al înregistrării provizorii sau al notării a cărei rectificare se solicită, prin declarație dată în forma cerută de lege, ori dintr-o hotărîre judecătorească irevocabilă pronunțată împotriva acestuia, prin care s-a admis acțiunea de fond.

61. Acțiunea de fond poate fi, după caz, o acțiune în constatare sau declarare a nulității ori a ineficienței actului juridic în partea constituirii, a transmiterii sau, după caz, a stingerii dreptului înregistrat, o acțiune în nulitate a înregistrării, înregistrării provizorii sau notării, o cerere de revizuire a hotărîrii judecătorești sau cerere de contestare a hotărîrii arbitrale, precum și altă acțiune care poate avea ca efect întemeierea unei acțiuni în rectificare.

62. Conform art. 439 alin. (1) și (2) Cod civil (în vigoare din 01 martie 2000), orice persoană interesată poate cere rectificarea unei înregistrări sau înregistrări provizorii dacă:

a) înregistrarea sau înregistrarea provizorie nu este valabilă, inclusiv dacă dreptul a fost greșit calificat de către registrator;

b) s-a constatat sau s-a declarat nulitatea ori ineficiența actului sau faptului în temeiul căruia a fost efectuată înregistrarea ori înregistrarea provizorie în partea constituirii, a transmiterii sau, după caz, a stingerii dreptului înregistrat sau înregistrat provizoriu;

c) dreptul înregistrat sau înregistrat provizoriu s-a stins în baza legii ori a actului în temeiul căruia s-a făcut înregistrarea sau înregistrarea provizorie;

d) înregistrarea sau înregistrarea provizorie din registru nu mai este, din orice alte motive, în concordanță cu situația juridică reală a dreptului înregistrat sau înregistrat provizoriu.

Rectificarea în registru se poate face fie pe cale amiabilă, prin declarația în forma cerută de lege a titularului dreptului ce urmează a fi radiat sau modificat, fie, în cazul în care declarația nu s-a dat, prin hotărîre judecătorească irevocabilă. Reclamantul nu este ținut să demonstreze că titularul dreptului ce urmează a fi radiat sau modificat nu a dat declarația.

63. Potrivit art. 38 alin. (1) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25 februarie 1998, rectificarea unei înregistrări sau a unei înregistrări provizorii se face la cererea persoanei interesate, în temeiul declarației, autentificată notarial sau semnată în fața registratorului, a titularului dreptului ce urmează a fi radiat ori modificat sau în temeiul hotărârii judecătorești irevocabile. În cazul unei autorități publice, consimțământul pentru rectificare poate fi exprimat în adresarea scrisă a acesteia. Dacă, potrivit legislației, pentru rectificare este necesar și acordul altor persoane decât titularul dreptului ce urmează a fi rectificat, ca administratorul procesului de insolvabilitate, executorul judecătoresc care a aplicat măsuri de asigurare, exprimarea acordului se face printr-o adresare scrisă.

64. Analizând circumstanțele expuse în raport cu normele legale ce guvernează speța, instanța de judecată constată că pretenția reclamanților cu privire la radierea înregistrării în Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate al pârâților Percic Constantin și Țurcan Olga asupra terenului cu numărul cadastral ***** situat în mun. Chișinău, or. *****, *****, *****, este neîntemeiată și nu poate fi admisă.

65. Or, din prevederile art. 438 și 439 Cod civil rezultă clar că rectificarea unei înregistrări în registru poate fi efectuată dacă s-a constatat sau s-a declarat nulitatea ori ineficiența actului sau faptului în temeiul căruia a fost efectuată înregistrarea în partea constituirii, a transmiterii sau, după caz, a stingerii dreptului înregistrat.

66. Prin urmare, rectificarea înregistrării prin radierea dreptului de proprietate poate fi efectuată doar în cazul când se constată nulitatea actului în temeiul căruia a fost efectuată înregistrarea dreptului.

67. La caz, dreptul de proprietate al pârâților Percic Constantin și Țurcan Olga asupra terenului cu numărul cadastral ***** situat în mun. Chișinău, or. *****, *****, ***** a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile la data de 07 aprilie 2009 în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. ***** din 09 noiembrie *****, încheiat cu Caraji Alexei.

68. Constatarea sau declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare nu a fost solicitată, respectiv, acest act rămâne valabil și produce efectele juridice prevăzute de lege, nefiind astfel întrunite condițiile stabilite de lege pentru radierea dreptului de proprietate.

69. În contractul de vânzare-cumpărare nr. ***** din 09 noiembrie ***** este indicat că se înstrăinează lotul de pământ cu suprafața totală de ***** ha, situat în mun. Chișinău, or. *****, *****, *****, ce aparține vânzătorului în baza Titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. *****, trecut în Registrul cadastral al deținătorului de terenuri cu nr. ***** la 28 martie 2000, eliberat la 28 iunie 2000, trecut la OCT mun. Chișinău în registrul cadastral cu numărul ***** la 20 octombrie 2000.

70. Respectiv, admiterea pretenției reclamanților Castraveț Victor și Castraveț Nadejda cu privire la radierea dreptului de proprietate, în sensul formulat, ar constitui o încălcare a dreptului de proprietate al pârâților garantat de Articolul 1 din Protocolul nr. 1 la Convenţie, fapt inadmisibil.

71. De asemenea, instanța de judecată consideră neîntemeiate și pretențiile reclamanților cu privire la recunoașterea dreptului de proprietate comună al reclamanților Castraveț Victor, Castraveț Nadejda asupra terenului cu numărul cadastral ***** și trecerea dreptului acestora în Registrul bunurilor imobile, pe motiv că aceste capete de cerere țin de competența administrației publice locale a orașului *****. Mai mult ca atât, în Registrul bunurilor imobile suprafața terenului din or. *****, *****, ***** este de ***** ha față de ********** ha alocați familiei reclamanților prin decizia nr. 2/5 din 14 mai 1997.

72. În circumstanțele expuse, instanța de judecată ajunge la concluzia de a respinge integral cererea de chemare în judecată concretizată înaintată de Castraveț Victor, Castraveț Nadejda împotriva lui Percic Constantin, Țurcan Olga, intervenienți accesorii Caraji Alexei, Primăria or. *****, mun. Chișinău cu privire la rectificarea înregistrării în Registrul bunurilor imobile și recunoașterea dreptului de proprietate, ca neîntemeiată.

73. În conformitate cu art. art. 238-241 Cod de procedură civilă,

h o t ă r ă ș t e:

Cererea de chemare în judecată concretizată înaintată de Castraveț Victor, Castraveț Nadejda împotriva lui Percic Constantin, Țurcan Olga, intervenienți accesorii Caraji Alexei, Primăria or. *****, mun. Chișinău cu privire la rectificarea înregistrării în Registrul bunurilor imobile și recunoașterea dreptului de proprietate, se respinge ca neîntemeiată.

Hotărîrea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Centru în termen de 30 de zile de la data pronunțării dispozitivului hotărîrii, prin intermediul Judecătoriei Chișinău, sediul Centru.

Președintele ședinței,
Judecătorul Svetlana Bucur