Dosarul nr. 2-138/2022
2-22025588-18-2-22022022

H O T Ă R Î R E
în numele Legii

Dispozitivul hotărârii emis la 28 iunie 2024
Hotărârea integral întocmită la 8 octombrie 2024
Judecătoria Căuşeni sediul Ștefan Vodă
Instanţa de judecată compusă din:
Preşedintele şedinţei, judecătorul Ciocîrtă-Rusu Olesea
Grefierul Șleahov Iuliana, Ceban Valeria, Salcuțan Silvia
Cu participarea părților

examinînd în şedinţă de judecată publică cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Zavalișca Ana către Întreprinderea Mixtă „Applum-D.A.B.” SRL, intervenient accesoriu Zavalișca Aureliu, Agenția Servicii Publice cu privire la rectificarea notării, înapoierea terenurilor și obligarea înlăturării obstacolelor în folosirea terenurilor,

a c o n s t a t a t:

Argumentele participanților la proces:

La data de 22.02.2022, Zavalișca Valentina, s-a adresat cu cerere în judecată către ÎM”APPLUM_D.A.B.”SRL privind rectificarea notării, înapoierea terenurilor și obligarea înlăturării obstacolelor în folosirea terenurilor.

În motivarea cererii reclamanta a indicat că, în fapt, ca urmare a luării de cunoștință de copiile documentului electronic/contractului nr.17, indicat a fi încheiat la 12.08.2013, de arendă a terenurilor agricole cu nr. cadastrale ***** terenuri agricole situate în extravilanul s. Slobozia r-l Ştefan Vodă, eliberat de către Serviciul Cadastral Teritorial Ştefan Vodă, a cărui proprietar în prezent este, Zavalişca Valentina, a depistat că contractul propriu zis nr. 17 şi anexa nr. 1, la acest contract, de predare-preluare a terenului agricol arendat nu este semnat de către arendatorul/proprietar, pe atunci, Zavalişca Aureliu. Astfel, se distinge cu certitudine că înregistrarea în Registrul bunurilor imobile deținut de către Serviciul Cadastral Teritorial Ştefan Vodă, ca temei de grevare, a contractului de arendă a terenului agricol nr. 17, a fost efectuată contrară prevederilor art. 29 alin. 3 al Legii cadastrului bunurilor imobile nr.1543 din 25.02.1998, *Documentele prezentate pentru înregistrarea drepturilor trebuie să identifice bunul imobil (să conţină descrierea lui) sau dreptul înregistrat asupra căruia se cere a face înscrierea, să indice dreptul ce urmează a fi înscris sau radiat, să conţină numele părţilor,* ***semnăturile de rigoare,*** *iar în cazurile stabilite de lege, să fie autentificate notarial.* Prin urmare, se constată că până în prezent, la cererea ÎM. „APPLUM-D.A.B.” SRL, Serviciul Cadastral

Teritorial Ştefan Vodă, a admis efectuarea unei înregistrări eronate şi neîntemeiate ce privează proprietara terenurilor agricole cu nr. cadastrale ***** Zavalişca Valentina, de dreptul de a dispune liber şi neîngrădit de bunurile imobile cei aparţin. Astfel, în condițiile lipsei semnăturilor de rigoare pe contractul de arendă a terenului agricol nr. 17 şi anexei nr. 1, contractul indicat a fost încheiat la 12.08.2013, între ÎM „APPLUM-D.A.B.” şi Zavalişca Aureliu, de arendă a terenurilor agricole cu nr. cadastrale ***** terenuri agricole situate în extravilanul s. Slobozia r-l Ştefan Vodă, a cărui proprietar în prezent este Zavalişca Valentina şi avînd în vedere ocuparea şi deţinerea acestor terenuri pînă în prezent de către ÎM.”APPLUM-D.A.B.” într-un mod ilegal, Zavalişca Valentina, prin intermediul reprezentantului, a cerut în mod extrajudiciar, prin cerere, recepționată de către ÎM”APPLUM-D.A.B.” la 14.12.2021, după cum urmează: în termenul de 30 zile, de la data recepționării prezentei cereri, în conformitate cu prevederile art. 38 alin. 6 al Legii cadastrului, de a radia notarea din registrul bunurilor imobile, deţinut de către Serviciul Cadastral Teritorial Ştefan Vodă, a arendei, în temeiul contractului de arendă nr. 17 din 12.08.2013, asupra terenurilor agricole cu nr. cadastrale ***** situate în extravilanul s. Slobozia r. Ştefan Vodă, a cărui proprietar în prezent este Zavalişca Valentina, în mod benevol; în termenul de 30 zile, de la data recepționării prezentei cereri, de a elibera terenurile agricole cu nr. cadastrale ***** situate în extravilanul s. Slobozia r-l Ştefan Vodă, a cărui proprietar în prezent este Zavalişca Valentina, pentru a putea fi prelucrate de către proprietar şi a nu crea obstacole în calea folosirii lor.

Cererea supra menționată a rămas fără un răspuns, iar cerinţele pretinse nu au fost executate în mod benevol în termenul acordat, menționează reclamanta.

Solicită reclamanta: rectificarea înscrierii, prin radierea notării, efectuată de către ÎM”APPLUM-D.A.B.”S.R.L., din registrul bunurilor imobile, deţinut de către Serviciul Cadastral Teritorial Ştefan Vodă, a arendei, în temeiul contractului de arendă nr. 17 din 12.08.2013, asupra terenurilor agricole cu nr. cadastrale ***** situate în extravilanul s. Slobozia r-l Ştefan Vodă, a cărui proprietar este Zavalişca Valentina. Să înapoieze proprietarii Zavalişca Valentina, terenurile agricole cu nr. cadastrale ***** situate în extravilanul s. Slobozia r-l Ştefan Vodă, şi a obliga ÎM”APPLUM-D.A.B.” S.R.L. de a nu crea obstacole proprietarii în calea posedării terenurilor agricole, menționate supra. Încasarea din contul ÎM.”APPLUM-D.A.B.”S.R.L. a cheltuielilor de judecată.

La data de 20 aprilie 2023, cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Zavalișca Ana către Întreprinderea Mixtă „Applum-D.A.B.” SRL, intervenient accesoriu Zavalișca Aureliu, Agenția Servicii Publice cu privire la rectificarea notării, înapoierea terenurilor și obligarea înlăturării obstacolelor în folosirea terenurilor, a fost redistribuită judecătorului, Ciocîrtă-Rusu Olesea, dat fiind faptul că judecătorul în procedura căruia s-a aflat cauza pendinte a demisionat.

Ulterior la data de 24 ianuarie 2024, Zavalișca Ana, a depus o cerere cu privire la înlocuirea reclamantei cu succesorul său în drepturi, dat fiind faptul că prin contractul de donație din 20.11.2023, Zavalișca Valentina, i-a donat terenurile aflate în litigiu.

Prin încheierea Judecătoriei Căușeni sediul Ștefan Vodă, din 07.02.2024, a fost înlocuită reclamanta, Zavalișca Valentina, cu succesorul său în drepturi, Zavalișca Ana.

Ulterior, avocatul, Cîșlari Ion, în interesele reclamantei, Zavalișca Ana, a depus o cerere de concretizare a cererii de chemare în judecată, care are conținut identic cu cererea de chemare în judecată inițială, cu concretizarea reclamantei.

În ședința de judecată reprezentantul reclamantei, avocatul Cîșlari Ion, în baza mandatului nr.1672290, din 30.05.2024, a solicitat admiterea cererii din motivele invocate.

Intervenientul accesoriu, din partea reclamantei, Zavalișca Aureliu, în ședința de judecată, a solicitat admiterea cererii integral.

Reprezentantul pîrîtei, Întreprinderea Mixtă „Applum-D.A.B.” SRL, avocatul Cijicenco Radu, în baza mandatului nr.1672290 din 30.05.2024 a solicitat respingerea cererii ca fiind neîntemeiată.

Intervenientul accesoriu, ASP, Serviciul cadastral, în ședința de judecată nu s-a prezentat fiind legal citată, astfel, instanța a dispus examinarea cauzei în lipsă.

Aprecierea instanței:

Ascultând participanții la proces, examinând probele administrate pentru dovedirea celor invocate și raportându-le per ansamblu, la prevederile legale ce guvernează speța, instanța de judecată consideră necesar de a respinge cererea de chemare în judecată depusă de Zavalișca Ana către ÎM„Applum-D.A.B.”SRL, intervenient accesoriu Zavalișca Aureliu, Agenția Servicii Publice cu privire la rectificarea notării, înapoierea terenurilor și obligarea înlăturării obstacolelor în folosirea terenurilor, ca fiind neîntemeiată.

În conformitate cu art. 118 alin. (1) din Codul de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor și obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel.

În temeiul art.121 din CPC, instanța judecătorească reține spre examinare și 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.

În corespundere cu art.130 alin.(1) din CPC, 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.

În conformitate cu prevederile art.239 CPC, 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. Hotărârea este întemeiată, dacă în ea sunt expuse toate circumstanţele care au importanţă la soluţionarea cauzei şi care au fost verificate în şedinţa de judecată multilateral, complet şi au fost elucidate probele privind circumstanţele constatate ale cauzei.

Potrivit art.240 alin.(1) CPC, la deliberarea hotărârii, instanţa judecătorească apreciază probele, determină circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea pricinilor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părţi, legea aplicabilă soluţionării pricinii şi admisibilitatea acţiuni.

Potrivit art. 241 alin. (5) Cod de procedură civilă, în motivare se indică circumstanţele pricinii, constatate de instanţă, probele pe care se întemeiază concluziile ei privitoare la aceste circumstanţe, argumentele invocate de instanţă la respingerea unor probe, legile de care s-a călăuzit instanţa.

In contextul pretenţiilor deduse judecării, instanţa de judecată reţine că în conformitate cu prevederile art.5 CPC, *orice persoană interesată este în drept* să se adreseze în instanţa de judecată în modul stabilit de lege, *pentru aşi apăra drepturile încălcate* sau contestate, libertăţile şi interesele legitime.

În conformitate cu prevederile art.1 CPC, legislaţia procedurală civilă a Republicii Moldova reglementează raporturile sociale referitoare la raporturile procesuale civile ce apar la înfăptuirea justiţiei de către instanţele judecătoreşti de drept comun în cadrul judecării cauzelor în acţiuni civile, precum şi a altor cauze, date în competenţa lor de prezentul cod şi de alte legi.

Conform art.15 alin.(l) Cod civil apărarea drepturilor civile încălcate se face pe cale judiciară.

*Cu referire la pretenție prin care se solicită: să fie dispus prin hotărîre judecătorească rectificarea înscrierii, prin radierea notării, efectuată de către ÎM"APPLUM-D.A.B."S.R.L., din registrul bunurilor imobile, deținut de către Serviciul Cadastral Teritorial Ştefan Vodă, a arendei, în temeiul contractului de arendă nr. 17 din 12.08.2013, asupra terenurilor agricole cu nr. cadastrale ***** situate în extravilanul s. Slobozia r-l Ştefan Vodă, a cărui proprietar este Zavalişca Ana, instanța ține să menționeze că:*

Potrivit Legii Nr. 198 din 15-05-2003, cu privire la arenda în agricultură (în vigoare la momentul încheierii contractului de arendă nr.17 din 12 august 2013), art.2 stipulează noțiunea contractului de arendă și anume: *contract de arendă* – acord încheiat între o parte, proprietar sau un alt posesor legal al terenurilor şi altor bunuri agricole, denumită arendator, şi altă parte, denumită arendaş, în vederea exploatării acestora pe o durată determinată şi la un preţ stabilit de părţi;

Potrivit art.8 al Legii sus numite, prevede că: alin. (1) Termenul arendei bunurilor agricole se stabileşte de către părţile contractante, dar nu va fi mai mic de un an şi mai mare de 30 de ani.

Art.10 al Legii Nr. 198 din 15-05-2003, cu privire la arenda în agricultură, prevede că, (1) Contractul de arendă a terenurilor şi a altor bunuri agricole încheiat pe un termen mai mare de 3 ani se înregistrează la oficiul cadastral teritorial. (3) Oficiul cadastral teritorial va prezenta autorităţii administraţiei publice locale de nivelul întîi din zona de activitate a oficiului informaţia respectivă din registrul cadastrului bunurilor imobile privind înregistrarea, modificarea sau rezilierea contractelor de arendă în termen de o lună de la efectuarea înscrisurilor. (5) Arendaşul înregistrează contractul de arendă în termen de 3 luni de la data încheierii acestuia. Neînregistrarea contractului are ca efect inopozabilitatea contractului faţă de terţ. (6) Pentru neînregistrarea contractului de arendă în termenul prevăzut la alin.(3), arendaşul poartă răspundere în conformitate cu legislaţia în vigoare.

Prevederi similare se conțin și în art.1293 Cod Civil (în vigoare la momentul adresării în judecată),care prevede că, (1) Arenda terenurilor agricole încheiată pe un termen mai mare de 5 ani trebuie notată în registrul bunurilor imobile. (3) Organul cadastral teritorial prezintă, în termen de o lună de la efectuarea înregistrărilor, autorității administrației publice locale de nivelul întîi din zona sa de activitate informația respectivă din registrul bunurilor imobile privind notarea arendei sau modificările la notare, precum și radierea notărilor. (5) Arendașul, în termen de 3 luni de la data încheierii contractului de arendă, asigură notarea arendei conform alin. (1) sau, după caz, asigură înregistrarea arendei conform alin. (4). Nenotarea are ca efect inopozabilitatea contractului față de terț. (6) În caz de neînregistrare a arendei în termenul prevăzut la alin. (5), arendașul poartă răspunderea prevăzută de lege.

Din materialele cauzei se constată că la data de 12 august 2013 a fost încheiat contractul de arendă nr.17 a terenurilor agricole, cu nr.cadastrale***** cu S. 0,5365 ha și terenul cu nr.cadastral ***** cu S.0,5366 ha.

Potrivit pct.I al contractului dat, părțile contractului sunt Zavalișca Aureliu în calitate de „arendator” și Întreprinderea Mixtă „Applum-D.A.B.” SRL în calitate de „arendaș”.

Potrivit pct.III, termenul de arendă al prezentului contract este de 30 (treizeci) ani și începe să curgă din data semnării actului de predare-preluare a terenurilor transmise în arendă.

În partea a IV pct.8 al contractului, este stipulată plata de arendă a terenurilor agricole.

Totodată la pct.V, VI, al contractului specificat sunt prevăzute drepturile părților contractuale, iar potrivit pct.15 lit.a) al contractului este prevăzută obligația arendașului, de a înregistra din contul personal prezentul contract în ordinea stabilită de prevederile art.10 a Legii RM nr.198/15 din 15.05.2003 cu privire la arenda în agricultură (f.d.7-8).

Tot la aceeași dată 12 august 2013, a fost întocmit și actul de predare-preluare a terenului agricol arendat pe un termen de 30 ani, cu nr.cadastrale***** cu S. 0,5365 ha și terenul cu nr.cadastral ***** cu S.0,5366 ha. (f.d.9).

Aici este de menționat faptul că atît contractul de arendă nr.17, cît și actul de predare-preluare a terenului agricol arendat pe un termen de 30 ani, din 12 august 2013, la rubrica semnăturile părților, conține doar semnătura și ștampila arendașului, Întreprinderea Mixtă „Applum-D.A.B.” SRL, iar semnătura arendatorului, Zavalișca Aureliu, lipsește.

Notoriu este și faptul că contractul de arendă, deși nu a fost semnat de către arendatorul, Zavalișca Aureliu, acesta a fost înregistrat la organul cadastral, fapt confirmat prin ștampila aplicată de către instituția responsabilă de înregistrarea contractului.

Ulterior, la data de 12.10.2021, Zavalișca Anatolie, acționînd în baza procurii, în interesele lui Zavalișca Valentina, s-a adresat cu o cerere către ASP, Serviciul Cadastral, cu solicitarea de a fi radiată/anulată, notarea/grevarea faptului încheierii contractului de arendă nr.17 și a anexei nr.1, între Zavalișca Aureliu și Întreprinderea Mixtă „Applum-D.A.B.” SRL (f.d.12-13).

Iar la data de 08.11.2021, Agenția Servicii Publice, Departamentul cadastru, prin răspunsul nr.Z-4/21/11-34c-07/103/2021, cu trimitere la art.29 alin.(3) al Legii Cadastrului bunurilor imobile nr.1543 din 25.02.1998, a menționat că pentru radierea

arendei urmează să se adreseze la registratorul de la Centrul Multifuncțional prezentînd declarația arendașului, Întreprinderea Mixtă „Applum-D.A.B.” SRL, ori în lipsa acesteia hotărîrea de judecată care dispune rectificarea notării (f.d.10-11).

Astfel, reclamanta, s-a adresat cu prezenta acțiune în instanța de judecată.

Instanța menționează că potrivit art.442 Cod Civil, (1) În lipsa consimțămîntului titularului notării, orice persoană interesată poate cere rectificarea unei notări în cazurile prevăzute la art. 439, precum și ori de cîte ori, din alt temei, notarea nu este sau a încetat să fie exactă. (2) Rectificarea se va încuviința în temeiul unei hotărîri judecătorești definitive dacă legea nu prevede că o anumită notare se poate radia la cererea oricărei persoane interesate sau din oficiu. Dreptul la acțiune în rectificarea notării este imprescriptibil. (3) Dispozițiile art. 439 și 441 rămîn aplicabile.

Potrivit art.439 Cod Civil, (1) 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.

Alin.(5) al normei sus citate prevede că, Acțiunea în rectificare poate fi introdusă concomitent sau separat, după ce a fost admisă acțiunea de fond, cînd este cazul. Ea poate fi formulată atît împotriva dobînditorului nemijlocit, cît și împotriva terților dobînditori, în condițiile prevăzute la art. 440, cu excepția acțiunii întemeiate pe dispozițiile alin. (1) lit. c) și d) din prezentul articol, care nu poate fi pornită față de dobînditorul de bună-credință al dreptului supus înregistrării dobîndit în temeiul unui act juridic cu titlu oneros sau, după caz, în temeiul unui contract de gaj, ipotecă sau altă garanție reală.

În conformitate cu art.440 Cod Civil, (1) Acțiunea în rectificare este imprescriptibilă. (2) Acțiunea în rectificare fondată pe unul din temeiurile prevăzute la art. 439 alin. (1) lit. a) sau b) se respinge dacă titularul dreptului înregistrat a demonstrat intervenirea dobîndirii de bună-credință conform art. 523 sau a uzucapiunii conform art. 524.

În corespundere cu prevederile art.523 Cod Civil, (1) Dobînditorul de bună-credință dobîndește dreptul înregistrat în folosul său, în temeiul unui act juridic, în registrul bunurilor imobile sau într-un alt registru de publicitate cu caracter constitutiv, în sensul art. 420, și în cazul în care cel care a dispus de drept nu era adevăratul său titular, nu avea împuterniciri de a dispune de drept sau actul juridic de dispoziție este ineficient pe alt temei. Buna-credință trebuie să subziste pînă în momentul depunerii cererii de înregistrare a dreptului. (2) Dobînditorul de bună-credință nu dobîndește, în temeiul alin. (1), dreptul înregistrat în cazul în care dobînditorul l-a obținut cu titlu gratuit sau dobînditorul nu a intrat în posesia bunului care face obiectul dreptului înregistrat.

Astfel, instanța de judecată, consideră că pîrîtul, a făcut dovada că a acționat cu bună credință la încheierea contractului de arendă, iar în perioada anilor 2014-2019, partea reclamantă a primit plata de arendă, conform listei anexate la materialele cauzei, ulterior refuzînd să o primească, dat fiind faptul că părțile se află în diferite litigii care se află pe rolul instanțelor de judecată de o perioadă îndelungată de timp.

Mai mult ca atît, în perioada 2013 (momentul încheierii contractului de arendă), 2022 (momentul depunerii acțiunii în instanța de judecată), partea reclamantă nu a prezentat careva dovezi că s-a adresat autorităților competente pentru a fi pedepsită persoana care prelucrează ilegal terenurile aflate în litigiu, sau nu a prezentat careva probe precum că însăși partea reclamantă a prelucrat terenurile, iar partea pîrîtă, nu a intrat de fapt în posesia acestor terenuri, în ciuda faptului încheierii contractului de arendă, ceea ce denotă faptul că deși contractul nu a fost semnat de către arendator/partea reclamantă, acesta de fapt își produce efectele juridice în scopul în care a fost încheiat.

Totodată potrivit art.29 al Legii cadastrului bunurilor imobile nr.1543 din 25.02.1998, (1) Documentele prezentate pentru înregistrarea drepturilor trebuie să corespundă exigenţelor prezentei legi şi ale altor acte normative. (3) Documentele prezentate pentru înregistrarea drepturilor trebuie să identifice bunul imobil (să conţină descrierea lui) sau dreptul înregistrat asupra căruia se cere a face înscrierea, să indice dreptul ce urmează a fi înscris sau radiat, să conţină numele părţilor, semnăturile de rigoare, iar în cazurile stabilite de lege, să fie autentificate notarial. (5) Nu se primesc pentru înregistrarea drepturilor documentele:

a) ce nu corespund cerinţelor prevăzute la alin.(2)-(4);

b) ce conţin ştersături, adăugiri, cuvinte radiate şi alte corectări nemenţionate în ele;

c) executate în creion;

d) cu deteriorări grave, ce nu permit interpretarea univocă a conţinutului lor.

Respectiv, instanța constată că pretenția cu privire la, dispunerea prin hotărîre judecătorească a rectificării înscrierii, prin radierea notării, efectuată de către ÎM”APPLUM-D.A.B.”S.R.L., din registrul bunurilor imobile, deţinut de către Serviciul Cadastral Teritorial Ştefan Vodă, a arendei, în temeiul contractului de arendă nr. 17 din 12.08.2013, asupra terenurilor agricole cu nr. cadastrale ***** situate în extravilanul s. Slobozia r-l Ștefan Vodă, a cărui proprietar este Zavalişca Ana, nu poate fi opozabilă pîrîtei, Întreprinderea Mixtă „Applum-D.A.B.” SRL, or înregistrarea a fost făcută de către o altă întreprindere de stat și anume, Serviciul Cadastral.

Instanța la fel ține să menționeze că, pîrîta Întreprinderea Mixtă „Applum-D.A.B.” SRL, a acționat în limitele legii, în ceea ce ține de obligația de a înregistra contractul de arendă, însă verificarea actelor prezentate spre înregistrare ține de competența registratorului oficiului cadastral.

Mai mult ca atît, partea reclamantă nu a făcut trimitere concretă la norma exactă, pe care își întemeiază pretenția cu privire la radierea notării, iar dreptul supus înregistrării a fost făcut în temeiul unui act juridic cu titlu oneros, or legea prevede expres cazurile când persoana interesată poate cere radierea notării.

*Cu privire la pretenția reclamantei în partea ce ține de pretenția prin care se solicită să fie dispus prin hotărîre judecătorească să înapoieze proprietarii Zavalişca Ana, terenurile agricole cu nr. cadastrale ***** situate în extravilanul s. Slobozia r-l Ştefan Vodă, şi a obliga ÎM"APPLUM-D.A.B." S.R.L. de a nu crea obstacole proprietarii în calea posedării terenurilor agricole, menționate supra, instanța menționează următoarele:*

Partea reclamantă în susținerea pretenției date face referire exclusiv la art.581 Cod Civil, care prevede că, (1) Proprietarul unui bun are dreptul de a i se recunoaște dreptul de proprietate și de a obține sau recupera posesia sa de la oricare persoană care îl stăpînește de fapt, cu excepția cazului în care acea persoană are un drept de a poseda bunul, în sensul art. 484 alin. (3), opozabil proprietarului. (2) Acțiunea în revendicare se înaintează contra persoanei care exercită stăpînirea de fapt a bunului la data înaintării. (3) În cazul în care dreptul de proprietate sau un alt drept de a poseda al persoanei față de care s-a înaintat acțiunea în revendicare este înregistrat într-un registru de publicitate cu caracter constitutiv, acțiunea în revendicare nu poate fi admisă dacă nu s-a dispus efectuarea în acel registru, în condițiile legii, a rectificării sau a altei modificări în folosul persoanei care a înaintat acțiunea în revendicare. (4) Cu toate acestea, dacă hotărîrea judecătorească prin care s-a dispus efectuarea rectificării sau a altei modificări nu este opozabilă, conform legii, titularului unui drept înregistrat în registrul de publicitate cu caracter constitutiv, atunci acestuia nu îi este opozabilă nici hotărîrea judecătorească prin care s-a admis acțiunea în revendicare.

Astfel avînd în vedere cele relatate, instanța de judecată ține să menționeze că, la moment, contractul de arendă nr.17 încheiat la data de 12 august 2013, a terenurilor agricole, cu nr.cadastrale***** cu S. 0,5365 ha și terenul cu nr.cadastral ***** cu S.0,5366 ha., între Zavalișca Aureliu în calitate de „arendator" și Întreprinderea Mixtă „Applum-D.A.B." SRL în calitate de „arendaș", pe un termen de 30 (treizeci) ani, este în vigoare și își produce efectele juridice în scopul în care a fost încheiat.

Or, instanței de judecată nu i-a fost prezentat vre-un act sau hotărîre judecătorească definitivă, prin care contractul dat să fie anulat sau rezeliat, respectiv, prevederile art.581 Cod Civil, nu sunt aplicabile speței.

Respectiv, odată ce suntem în prezența unui contract valabil încheiat care își produce efectele juridice între părți, iar părțile nu au careva obiecții la formă, conținut, mod de executare a contractului etc., instanța consideră acțiunea ca fiind neîntemeiată.

Avînd în vedere faptul că instanța a ajuns la netemeinicia cererii de chemare în judecată, instanța va respinge și cerința cu privire la încasarea cheltuielilor de judecată.

Astfel, instanţa de judecată consideră că argumentele reclamantului și reprezentantului acestuia expuse în cererea de chemare în judecată și în cadrul ședinței de judecată nu pot servi drept temei de admitere a acţiunii, iar alte argumente pertinente de către reclamant nu au fost prezentate, or potrivit art. 118 alin. (1) CPC, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel.

Instanţa de judecată de asemenea reține că în cadrul Hotărârii CEDO Van de Hurk vs. Ţările de Jos din 19.04.1994, Înalta Curte a statuat că motivarea hotărârii nu atestă obligaţia instanţei de a da fiecărui argument un răspuns detaliat.

Concomitent, în cadrul Hotărârii CEDO Balani vs. Spania din 09 decembrie 1994 par. 27, întinderea acestei obligaţii derivând din natura hotărârii şi este determinată de circumstanţele cauzei, instanţa urmând să analizeze toate argumentele importante ale cauzei.

Se atestă că, alte argumente pertinente şi importante pentru obiectul prezentei cauze, nu au fost invocate.

Astfel, instanţa de judecată conchide că argumentele reclamantului expuse în cererea de chemare în judecată sunt declarative şi nu pot servi drept temei de admitere a acţiunii, iar alte argumente pertinente de către reclamant nu au fost prezentate.

În baza prevederilor legale expuse mai sus raportate la circumstanţele stabilite, instanţa de judecată consideră necesar de a respinge cererea de chemare în judecată înaintată de Zavalișca Ana către Întreprinderea Mixtă „Applum-D.A.B.” SRL, intervenient accesoriu Zavalișca Aureliu, Agenția Servicii Publice cu privire la rectificarea notării, înapoierea terenurilor și obligarea înlăturării obstacolelor în folosirea terenurilor, ca fiind neîntemeiată.

În conformitate cu art.art. 236, 238-241 CPC, instanţa de judecată,

h o t ă r ă ş t e :

Cererea de chemare în judecată depusă de Zavalișca Ana către Întreprinderea Mixtă „Applum-D.A.B.” SRL, intervenient accesoriu Zavalișca Aureliu, Agenția Servicii Publice cu privire la rectificarea notării, înapoierea terenurilor și obligarea înlăturării obstacolelor în folosirea terenurilor, se respinge ca fiind neîntemeiată.

Se explică participanților la proces că instanța de judecată va întocmi hotărârea integrală dacă participanții la proces, în termen de 30 de zile de la pronunţarea dispozitivului hotărîrii, solicită în mod expres acest lucru. Termenul de 30 de zile este un termen de decădere.

Hotărârea este cu drept de atac în ordine de apel la Curtea de Apel Chişinău în termen de 30 zile de la pronunţare, prin intermediul Judecătoriei Căuşeni sediul Ștefan Vodă.

Preşedintele şedinţei,
judecătorul **Ciocîrtă-Rusu Olesea**