Dosarul nr.2-710/19
2-19111260-32-2-08072019

H O T Ă R Â R E
În numele Legii

Dispozitivul hotărârii pronunțat public la 31 mai 2023 în or.Ialoveni
Judecătoria Hîncești, sediul Ialoveni
Instanța compusă din:
Preşedintele şedinţei, judecătorul Corina Albu
Grefierul Tatiana Cotovici
Cu participarea:
Avocatului pârâtei Nina Garștea
Intervenienților accesorii Marcel Șevciuc și Nelea Șevciuc

a examinat în şedinţa de judecată publică, în limba de stat, cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Primăria comunei Răzeni, r-nul Ialoveni către Chian Maria, intervenienți accesorii Șevciuc Marcel și Șevciuc Nelea, cu privire la anularea titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren.

A C O N S T A T A T :

Argumentele participanților la proces:

1. La 04.07.2019, prin intermediul oficiului poștal, Primăria com. Răzeni, r-nul Ialoveni a depus cerere de chemare în judecată împotriva Mariei Chian cu privire la anularea titlului de autentificare a dreptului deținătorilor de teren nr. 2334334.314, înregistrat la 06.06.2014 la OCT Ialoveni, după Chian Maria și obligarea Mariei Chian să elibereze terenul care aparține Nelei Șevciuc.

2. În motivarea acţiunii reclamantul a indicat că, prin dispoziția nr. 16 din 16.03.1995, Primăria com. Răzeni a decis alocarea loturilor de pământ pentru construcția caselor de locuit individuale de locuit unor locuitori din comună, inclusiv și Nelei Chianu (după căsătorie Șevciuc) cu suprafața de 0,016 ha, în grădina Anei Pruteanu, situată în s. Mileștii Noi, com. Răzeni, r-nul Ialoveni.

1. A menționat că, Pruteanu Ana locuia alături de Chian Nicolae, soțul Mariei Chian, conform Registrului bunurilor imobile a Primăriei nr. 79 – Chian Nicolae, 80 – Pruteanu Ana.

2. Reprezentantul Primăriei com. Răzeni, r-nul Ialoveni a notat că, lotul de teren a fost alocat în conformitate cu art. 11 alin. (1) subalin. (2) Cod funciar, pentru construcția casei de locuit individuale a soților Chianu (Șevciuc) Nelea și Șevciuc Marcel.

3. A specificat că, conform datelor din registrul de evidență a gospodăriilor populației nr. 31 pentru anii 2012-2016, la contul 2733, capitolul „Terenurile gospodăriei” se constatată că, familia Șevciuc dispune de lot de pe lângă casă. La fel, conform aceluiași Registru nr. 31, contul 2743, familia Chian dispune de 0,016 ha – lot de pe lângă casă.

4. A reflectat că, anterior în Registrul de evidență a gospodăriilor populației la contul 1850, până în anul 1992 a fost înscrisă gospodăria Anei Tutunaru, iar după anul

1992 în registrul de evidență a populației, Pruteanu Ana nu mai figura, deoarece Primăria a alocat terenul pentru construcția casei de locuit individuale familiei Șevciuc.

5. A conturat că, în procesul măsurărilor masive, efectuate în luna septembrie 2013, lotul de teren care aparținea de facto Nelei Șevciuc, greșit a fost înscris după Chian Maria, mama Nelei Șevciuc (Chian), deoarece în timpul procesului de măsurare nimeni din soții Șevciuc nu s-au aflat la măsurările de teren.

6. Astfel, a precizat că, documentația în urma măsurărilor masive a fost întocmită de Chian Maria care a servit temei pentru înregistrarea lotului de teren cu nr. cadastral 2334334.314 la OCT Ialoveni și i-a fost eliberat titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren.

7. Primăria com. Răzeni, r-nul Ialoveni a mai subliniat că, prin decizia nr.4/11 din 22 iunie 2018 a Consiliului com. Răzeni ,,Cu privire la corectarea unor erori în procesul măsurărilor masive" s-a decis obligarea Primăriei com. Răzeni la întreprinderea măsurilor în vederea anulării titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren.

8. Respectiv, în vederea soluționării litigiului pe cale amiabilă, Mariei Chian i-a fost expediată cererea prealabilă, solicitându-i acordul în conformitate cu pct. 30 al Instrucțiunii privind modul de completare, eliberare și păstrare a titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren, aprobată prin ordinul nr. 110 din 05.09.2016 a ARFC, pentru anularea titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren cu nr. 2334334.314. Ca urmare, Chian Maria nu și-a exprimat acordul de a fi anulat titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren cu nr. 2334334.314.

3. În conformitate cu prevederile art.168 Codul de procedură civilă, cererea a fost repartizată prin intermediul PIGD automat-aleatoriu judecătorului Victor Olărescu. Prin încheierea Judecătoriei Hîncești, sediul Ialoveni nr.2-710/19 din 15.07.2019, cererea de chemare în judecată a fost acceptată spre examinare cu numirea ședinței de judecată pentru dezbateri la data de 15.10.2019, ora 16.00.

4. Prin referința depusă, Chian Maria a solicitat respingerea ca fiind tardivă a cererii de chemare în judecată, deoarece titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren a fost eliberat la 20.09.2013, însă a fost contestat abia la 05.07.2019, adică peste termenul de prescripție, nesolicitându-se repunerea în termen.

1. Mai mult, decizia Primăriei care a stat la baza eliberării titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren, a fost supusă verificării de către OTC al Cancelariei de Stat, iar anumite ilegalități la efectuarea controlului nu au fost constatate. (f.d. 32-34)

5. La 15 iunie 2021, în baza Încheierii vicepreședintelui interimar al Judecătoriei Hîncești din 08.06.2021, cauza civilă nr.2-19111260-32-2-08072019, a fost repartizată repetat în mod automat-aleatoriu prin intermediul PIGD judecătorului Corina Albu, în legătură cu expirarea împuternicirilor judecătorului Victor Olărescu.

6. La 14.12.2021, Chian Maria, reprezentată de avocatul Nina Garștea, a pledat pentru respingerea ca fiind depusă cu omiterea termenului de prescripție a acțiunii Primăriei com. Răzeni. (f.d. 66-69)

7. Prin încheierea Judecătoriei Hîncești, sediul Ialoveni din 29.06.2022, a fost respins demersul depus de avocatul Garștea Nina, în interesele Mariei Chian cu privire la invocarea excepției de tardivitate ca neîntemeiat. (f.d. 84-86)

8. Prin încheierea Judecătoriei Hîncești, sediul Ialoveni din 29.06.2022, au fost atrași în proces, *în calitate de intervenienți accesorii Șevciuc (Chianu) Nelea și Șevciuc Marcel. (f.d. 87-88)*

9. În şedinţa de judecată, reprezentantul pârâtei, avocatul Garștea Nina a solicitat respingerea acțiunii, ca fiind tardivă și neîntemeiată.

10. În opoziţie, intervenientul accesoriu, Șevciuc Marcel, fiind prezent în ședința de judecată, a solicitat admiterea cererii de chemare în judecată.

11. Intervenientul accesoriu, Șevciuc Nelea a solicitat respingerea cererii de chemare în judecată, ca fiind neîntemeiată.

12. Reprezentantul reclamantului în ședința de judecată nu s-a prezentat, din motive necunoscute, deși cunoștea despre data, locul și ora ședinței de judecată.

Aprecierea instanței și cadrul legal aplicabil speței:

13. Audiind participanţii la proces, studiind materialele dosarului, apreciind argumentele întru susţinerea pretenţiilor formulate şi ţinând cont de probatoriul administrat şi legislaţia pertinentă, instanţa de judecată ajunge la concluzia de a respinge ca fiind depusă cu omiterea termenului de prescripţie cererea de chemare în judecată înaintată de Primăria com. Răzeni, r-nul Ialoveni, reieşind din următoarele considerente.

14. În conformitate cu art.7 alin. (1)-(4) Codul civil, legea civilă nu are caracter retroactiv. Ea nu modifică şi nici nu suprimă condiţiile de constituire a unei situaţii juridice constituite anterior, nici condiţiile de stingere a unei situaţii juridice stinse anterior. De asemenea, legea nouă nu modifică şi nu desfiinţează efectele deja produse ale unei situaţii juridice stinse sau în curs de realizare. Legea nouă este aplicabilă situaţiilor juridice în curs de realizare la data intrării sale în vigoare. De la data intrării în vigoare a legii noi, efectele legii vechi încetează, cu excepţia cazurilor în care legea nouă prevede altfel. În cazul situaţiilor juridice contractuale în curs de realizare la data intrării în vigoare a legii noi, legea veche va continua să guverneze natura şi întinderea drepturilor şi obligaţiilor părţilor, precum şi orice alte efecte contractuale, dacă legea nouă nu prevede altfel.

15. Prin prisma normei sus citate rezultă că, litigiului dedus judecăţii îi sunt aplicabile dispozițiile Codului civil, în versiunea de până la 01.03.2019, or, raportul juridic între părți a fost inițiat la 16.08.1993 și la 20.09.2013, la emiterea deciziilor autorității publice locale, titlul de autentificare fiind eliberat la 07.11.2013 și supus înregistrării de stat la 06.06.2014 (f.d. 127), sub guvernarea Codului civil de până la modernizare.

16. În acord cu art.267 alin.(1) Codul civil, termenul general în interiorul căruia persoana poate să-şi apere, pe calea intentării unei acţiuni în instanţă de judecată, dreptul încălcat este de 3 ani.

17. În corespundere cu art.271 Codul civil, acţiunea privind apărarea dreptului încălcat se respinge în temeiul expirării termenului de prescripţie extinctivă numai la cererea persoanei în a cărei favoare a curs prescripţia, depusă până la încheierea dezbaterilor în fond. În apel sau în recurs, prescripţia poate fi opusă de îndreptăţit numai în cazul în care instanţa se pronunţă asupra fondului.

18. Potrivit art.272 alin.(1) Codul civil, termenul de prescripţie extinctivă începe să curgă de la data naşterii dreptului la acţiune. Dreptul la acţiune se naşte la data când persoana a aflat sau trebuia să afle despre încălcarea dreptului.

19. Pertinentă este şi jurisprudenţa CtEDO, care a subliniat importanţa termenelor pentru certitudinea juridică, în contextul dreptului la un proces echitabil.

20. CtEDO a statuat că rolul termenelor de prescripţie este de o importanţă majoră atunci când este interpretat în lumina Preambulului Convenţiei, care, în partea sa relevantă, enunţă preeminenţa dreptului ca patrimoniul comun al Statelor contractante (Dacia SRL *versus* Republica Moldova, §75; hotărârea din 18 martie 2008).

21. Este de remarcat că art.6 §1 al CEDO obligă instanţele judecătoreşti să-şi motiveze hotărârile lor. În cauza Ruiz Torija *versus* Spania, (hotărâre din 9 decembrie 1994), CtEDO a constatat că omisiunea instanţelor judecătoreşti de a motiva refuzul de a accepta o obiecţie potrivit căreia acţiunea era tardivă, a constituit o violare a acestei prevederi. În plus, în speţele Popov *versus* Moldova (hotărârea din 6 decembrie 2005) şi Melnic *versus* Moldova (hotărârea din 14 noiembrie 2006), CtEDO a reiterat că, repunerea în termen fără o justificare corespunzătoare sfidează garanţiile consacrate de art.6 §1 al CEDO.

22. La caz, instanţa de judecată atestă că prin dispoziția Primăriei s. Răzeni, r-nul Ialoveni nr. 16 din 16.03.1995 „Despre alocarea loturilor de pământ pentru construcția caselor individuale de locuit”, în conformitate cu cererile depuse, s-a alocat Nelei Chianu – 16 ari pentru construcția casei de locuit individuale. (f.d. 8)

23. În temeiul deciziei Primăriei com. Răzeni nr. 28 din 16.08.1993 și deciziei consiliului local com. Răzeni nr. 5/2 din 20.09.2013, Mariei Chianu i-a fost repartizat în proprietate privată, pământ cu suprafața totală de 0,213 ha, construcție locativă, trecut în Registrul cadastral al deținătorilor de terenuri la nr. 1850 din 16.08.2008, eliberat la 07.11.2013, drept înregistrat la 06.06.2014. (f.d. 11, 127)

24. Conform extrasului din decizia Primăriei com. Răzeni, r-nul Ialoveni, eliberat la 30.03.2017, se atestă că prin decizia nr. 28 din 16.08.1993 și nr. 5/2 din 20.09.2013, deținătorului Chianu Maria i s-a repartizat în proprietate privată pământ cu suprafața de 0,213 ha, pentru construcții locative 0,213 ha, trecut în Registrul cadastral al deținătorilor nr. 2482 din 16.08.2008. (f.d. 79)

25. Este cert și faptul că, Primăria com. Răzeni a eliberat Mariei Chian, s. Mileștii Noi, prin decizia Primăriei com. Răzeni nr. 28 din 16.08.1993 titlul provizoriu, prin care i-a pus la dispoziție un teren de 0,21 ha cu scop de agricultură, în proprietate, valabil până la eliberarea titlului de proprietate, posesiune și beneficiere funciară, trecut în Registrul titularilor funciari la nr. 2482. (f.d. 80)

26. Conform extrasului din Registrul bunurilor imobile, terenul cu nr. cadastral **2334334.314,** situat în com. Răzeni, s. Mileștii Noi, r-nul Ialoveni, pentru construcții, cu suprafața de 0,213 ha, aparține cu 1,0 cotă-parte **Mariei Chian**, în baza titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren din 07.11.2013, drept supus înregistrării de stat la 06.06.2014. (f.d. 10, 126)

27. Conform extrasului din Registrul bunurilor imobile, terenul cu nr. cadastral **2334334.315**, pentru construcții, cu suprafața de 0,2037 ha și construcția cu nr. cadastral

2334334.315.01, situate în com. Răzeni, s. Mileștii Noi, r-nul Ialoveni, aparține cu 1,0 cotă-parte lui **Chian Nicolae**, în baza titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren din 07.11.2013, drept supus înregistrării de stat la 06.06.2014. (f.d. 57)

28. Iar conform Registrelor de evidență a gospodăriilor populației nr. 31 com. Răzeni, s. Mileștii Noi, r-nul Ialoveni pentru anii 2012-2016, la contul personal nr. 2734, membrul gospodăriei înscris primul pe listă – Chian Nicolae, Chian Maria, Chian Arcadie și Chian Nelea. (f.d. 12-14)

29. La fel, Conform Registrelor de evidență a gospodăriilor populației nr. 34 s. Mileștii Noi, pentru anii 2017-2021, la contul personal nr. 2854, figurează membrul gospodăriei înscris primul pe listă – Chian Nicolae, Chian Maria, Chian Arcadie și Chian Nelea. (f.d. 15-18)

30. S-a stabilit că, la 29.01.2019, Primăria com. Răzeni s-a adresat Mariei Chianu cu cerere prealabilă, recepționată de ultima la 07.02.2019, prin care a solicitat acordul de anulare a titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren, iar în caz contrar Primăria com. Răzeni, își rezervă dreptul de a se adresa în instanța de judecată. (f.d. 19-20)

31. Prin decizia Consiliului com. Răzeni nr. 4/11 din 22.06.2018 ,,Cu privire la corectarea unor erori în procesul măsurărilor masive, prin intermediul instanței de judecată", s-a decis obligarea Primăriei comunei acumularea materialelor necesare pentru adresarea în instanța de judecată privind corectarea erorilor comise în procesul măsurărilor masive, cu anularea ulterioară a titlurilor de autentificare a drepturilor deținătorilor de teren a persoanelor indicate în coloană, inclusiv la pct. 4, nr. cadastral 2334334.314 construcție locativă – suprafața de 0,2130 ha, Chian Maria (deținător actual, înscris greșit) – Șevciuc Nelea (deținător real al lotului de teren). (f.d. 2-22)

32. Instanța de judecată mai reține, că Șevciuc Marcel s-a adresat cu plângere la CNA, invocând că funcționarii Primăriei com.Răzeni au comis infracțiunea prevăzută de art.328 Codul penal, atunci când au eliberat titlu de autentificare a dreptului deținătorului de teren pe numele Chian Maria.

33. Prin ordonanța de clasare a procesului penal din 18.09.2018, procurorul în Procuratura Anticorupție, examinând materialele cauzei penale nr. 2018970328, pornită la 21.04.2018, în temeiul art. 328 alin. (1) Cod penal, referitor la înregistrarea la OCT pe numele Mariei Chianu, mama fostei soții, Șevciuc Nelea a unui teren pentru construcția casei de locuit, cu suprafața de 0,23 ha, amplasat în s. Mileștii Noi, com. Răzeni, care a fost atribuit lui Șevciuc Marcel, în urma căsătoriei cu Șevciuc Nelea, s-a decis clasarea procesului penal, din motiv că fapta nu întrunește elementele infracțiunii. (f.d.114-121)

34. Este notabil și faptul că, soții Șevciuc au divorțat la 10.06.2016. (f.d. 125)

35. În conformitate cu art. 28 alin. (1), (3) din Legea cadastrului bunurilor imobile, nr. 1543-XIII din 25.02.1998 (în redacția la data înregistrării dreptului de proprietate la Cadastru), înregistrarea dreptului asupra bunului imobil se face în temeiul următoarelor documente:

a) actele administrative emise de autorităţile publice abilitate în modul stabilit de legislaţie, în vigoare la data adoptării lor;

b) contractele asupra bunului imobil, încheiate conform legislaţiei în vigoare la data adoptării lor;

c) certificatele de succesiune;

d) hotărîrile instanţei de judecată;

e) 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;

f) alte documente privind naşterea sau transmiterea drepturilor asupra bunurilor imobile, eliberate conform legislaţiei în vigoare la data naşterii sau transmiterii acestor drepturi.

Verificarea puterii juridice a documentelor ce confirmă drepturile prezentate pentru înregistrare o efectuează registratorul.

36. Iar, în conformitate cu art. 31 alin. (1) din Legea citată, cererea se respinge dacă: a) lipsește actul de identitate al solicitantului sau dacă actul conţine inexactităţi; b) a fost prezentată de o persoană neautorizată; c) lipsesc documentele pentru înregistrare; d) documentele prezentate nu corespund cerinţelor stabilite de legislaţie; e) drepturile solicitate pentru înregistrare nu sunt susceptibile de înscriere în registrul bunurilor imobile; f) dreptul asupra bunului imobil solicitat pentru înregistrare este înregistrat pe numele unei alte persoane; g) înregistrarea dreptului trebuie să fie efectuată de un alt oficiu cadastral teritorial.

37. Aderent, conform pct. 9 din Regulamentul cu privire la conţinutul documentaţiei cadastrului funciar general, aprobat prin Hotărârea Guvernului Republicii Moldova nr.24 din 11.01.1995 (în vigoare la data eliberării titlului), procesul de legiferare a drepturilor deţinătorilor de terenuri cuprinde următoarele etape: adoptarea de către organul respectiv a deciziei privind atribuirea terenului; înregistrarea deţinătorului de teren în registrul cadastral al deţinătorilor de terenuri; stabilirea la faţa locului a hotarelor terenului atribuit; trecerea informaţiei cantitative şi calitative despre terenul atribuit în registrul cadastral al terenurilor (fişa cadastrală centralizatoare); înmânarea titlului de autentificare a dreptului deţinătorului de teren.

38. Raportând normele legale enunțate la circumstanțele speței, Colegiul concluzionează că odată ce organul cadastral a înregistrat dreptul de proprietate a Mariei Chian asupra terenului cu nr. cadastral **2334334.314**, la 06.06.2014 se prezumă că aceasta a prezentat actele necesare în acest sens, or, în caz contrar cererea acesteia urma a fi respinsă.

39. Pe cale de consecință, instanța de judecată remarcă că, anume de la data intabulării dreptului de proprietate a Mariei Chian la 06.06.2014 a început să curgă termenul de prescripţie pentru reclamant.

40. Or, de la *06.06.2014*, s-a născut dreptul la acţiune a reclamantului, însă, prezenta cerere de chemare în judecată a fost depusă abia la *04.07.2019*.

41. Aici urmează de indicat că, Registrul bunurilor imobile se bucură de principiul publicității, mai cu seamă autoritățile publice locale, țin de comun cu ASP acest Registru, prin completarea datelor din acesta.

42. În acelaşi timp, instanţa de judecată sesizează că, la caz, termenul de prescripţie nu a fost nici suspendat (art.275 Cod civil) şi nici întrerupt (art.277 Cod civil) de la 06.06.2014, data intabulării dreptului de proprietate.

43. *A fortiori*, instanţa de judecată relevă că legiuitorul a reglementat şi posibilitatea repunerii în termen în cazul omiterii din motive întemeiate. Însă, reclamantul nu a solicitat repunerea în termen. Iar reprezentantul pârâtului a solicitat respingerea acţiunii ca tardivă.

44. Sintetizând circumstanţele reliefate, suprapuse la textele de lege enunţate, instanţa de judecată conchide că, este necesar de a respinge ca fiind depusă cu omiterea termenului de prescripţie cererea de chemare în judecată înaintată de Primăria com. Răzeni, iar în condiţiile în care acţiunea se respinge în temeiul omiterii termenului de prescripţie, nu este necesară expunerea asupra fondului.

45. În plus, prin admiterea pretențiilor formulate de reclamant și anularea titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. 2334334.314, eliberat pe numele Mariei Chian la 07.11.2013, există riscul încălcării Protocolului 1 art. 1 CEDO, în conformitate cu care orice persoană fizică sau juridică are dreptul la respectarea bunurilor sale.

46. În speță, interesul patrimonial a Mariei Chian de a se folosi de terenul litigios, pentru care aceasta a plătit impozite pe parcursul unei perioade îndelungate, este suficient stabilit și suficient de solid pentru a constitui un drept material, întrucât dreptul de proprietate asupra terenului în cauza în baza titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren a fost înregistrat încă în anul 2014, titlul fiind contestat peste aproape 5 ani.

47. În astfel de circumstanțe, prin anularea actului care a stat la baza înregistrării dreptului de proprietate pe numele Mariei Chian asupra terenului litigios, este cert riscul violării protocolului 1 art. 1 al Convenției europene pentru drepturile omului.

Dispozitiv:

48. În conformitate cu art.236, art.238-241 Codul de procedură civilă al Republicii Moldova, instanţa de judecată,

h o t ă r ă ş t e :

Se respinge cererea de chemare în judecată depusă de Primăria comunei Răzeni, r-nul Ialoveni către Chian Maria, intervenienți accesorii Șevciuc Marcel și Șevciuc Nelea, cu privire la anularea titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren, ca fiind tardivă.

Se explică părților că instanța va întocmi hotărârea integrală dacă în termen de 30 de zile de la pronunțarea dispozitivului hotărârii vor solicita în mod expres acest lucru, termenul de 30 de zile fiind unul de decădere, sau în termen de 30 de zile de la pronunțarea dispozitivului hotărârii vor depune cerere de apel.

Hotărârea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Chișinău în termen de 30 zile de la data pronunțării dispozitivului, prin intermediul Judecătoriei Hîncești, sediul Ialoveni.

Preşedintele şedinţei,
judecătorul /semnătura/ Corina Albu

copia corespunde originalului, judecătorul Corina Albu