Dosar nr. 2 - 74/2025; 2-23161338-48-2-13112023

H O T Ă R Â R E
În numele Legii

03 iulie 2025 or. Călărași

Judecătoria Străşeni sediul Călărași
Instanţa compusă din:
Preşedinte de şedinţă, judecător Valeriu ARHIP
grefier Veronica GAVRILIȚA

Cu participarea:
Reclamantului Botnari Dumitru,
Reprezentaților reclamantului, avocații Anastasia Melega și Sergiu Coptu,
Reprezentantului pârâtului Primăria Pitușca, r-nul Călărași, primar Tataru Vasile,
Intervenientului accesoriu, Calancea Ion,
Reprezentantului intervenientului accesoriu, avocatul Sergiu Arteni,
În lipsa:
Intervenientului accesoriu Agenția Servicii Publice Călărași, citat legal,

Judecând în sediul instanței, în ședință publică, în procedură contencioasă, cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de reclamantul Botnari Dumitru către Primăria Pitușca, r-nul Călărași Intervenientul accesoriu, Calancea Ion c privire la înregistrarea contractului încheiat în formă autentică,

A CONSTATAT:

La data de 13.11.2023 Botnari Dumitru a depus la Judecătoria Străşeni, sediul Călărași cerere de chemare în judecată către Primăria Pitușca, r-nul Călărași, intervenientul accesoriu, Calancea Ion cu privire la înregistrarea contractului încheiat în formă autentică.

În motivarea cererii menționează reclamantul că în fapt**,** la data de 18 iulie 2000 între Primăria s. Pituşca, r-nul Călăraşi, în calitate de vînzător şi Botnari Dumitru în calitate de cumpărător a fost încheiat contractul de vînzare-cumpărare prin care Primăria s.Pituşca, i-a vîndut întreprinderii Individuale ” BOTNARI” lotul de teren aferent în mărime de 0.0407 ha situat în s.Pituşca, r-nul Călăraşi.

Contractul de vînzare-cumpărare a fost întocmit şi autentificat de notarul public Tudor Antoni din or. Călăraşi RM, trecut în registrul actelor notariale cu nr. 2077.

La 27 iulie 2023 reclamantului Botnari Dumitru i-a fost eliberat actul de recepţie a lucrărilor cadastrale asupra terenului cu numărul cadastral 25341190044.

Astfel Botnari Dumitru s-a adresat la SCT Călăraşi cu cerere privind înregistrarea dreptului de proprietate asupra terenului aferent conform art. 31 pct. d) al Legii cadastrului bunurilor

imobile unde a fost respinsă cererea deoarece documentele prezentate nu corespund cerinţelor stabilite de legislaţie, iar contractul de vînzare-cumpărare urma a fi înregistrat în termen de 3 luni, la BIT ceea ce este prevăzut şi în contract.

Referința pârâtului:

La data de 02.04.2024, reclamantul a depus referință la acțiune în care menționează că de fapt, la data de 18 iulie 2000 între Primăria s. Pituşca, r-nul Călăraşi, în calitate de vînzător şi Botnari Dumitru în calitate de cumpărător a fost încheiat contractul de vînzare-cumpărare prin care Primăria s.Pituşca, i-a vîndut întreprinderii Individuale ” BOTNARI” lotul de teren aferent în mărime de 0.0407 ha situat în s.Pituşca, r-nul Călăraşi.

Contractul de vînzare-cumpărare a fost întocmit şi autentificat de notarul public Tudor Antoni din or. Călăraşi RM, trecut în registrul actelor notariale cu nr. 2077.

Pînă în prezent, Botnari Dumitru se foloseşte de acest bun imobil, achită impozitele. Consideră că cererea este întemeiată şi legală şi urmează a fi admisă.

Referința intervenientului Calancea Ion

La data de 27.11.2024, Calancea Ion a depus cerere în care menționează că prin contractul de donaţie din 21.03.2018, autentificat şi înregistrat de notarul Cheşcu Hristofor sub nr. 2104, Calancea Nicolae şi Calancea Tamara i-au donat fiului lor Calancea Ion, bunul imobil format din: terenul cu numărul cadastral 2534119052 şi construcţiile, depozite şi edificii de producere (în număr de 5), amplasate pe acest teren din s. Pituşca, raionul Călăraşi cu o valoare normativă de 699 783 lei.

Bunul imobil donat a aparţinut donatorilor cu titlu de proprietate în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 7940, autentificat la 17.11.2017 de notarul Florea Adelina cu sediul în mun. Chişinău, bl.Dacia nr. 24, înregistrat la IP ASP Călăraşi.

La momentul cumpărării de către donatori cât şi la momentul înstrăinării bunului prin contractul de donaţie, bunul imobil în cauză nu a fost supus înstrăinării anticipat (nu a fost contractat sau promis de a fi contractat altor persoane), sechestrat, gajat, nu a format obiectul unui litigiu şi era liber de orice drepturi patrimoniale şi pretenţii ale persoanelor terţe (nu exista nici o persoană cu drept preferenţial), despre care la momentul încheierii contractelor părţile nu puteau să nu ştie, fapte confirmate şi de Extrasele din Registrul bunurilor imobile eliberate de IP ASP SCT Călăraşi.

Atât donatorii Calancea Nicolae şi Calancea Tamara, cât şi donatarul Calancea Ion au intrat de fapt si de drept în posesia acestui bun administrându-l şi folosindu-l fără nici o restricţie si impediment până la momentul de faţă.

În perioada urmată după înregistrarea dreptului de proprietate asupra bunului imobil de către Calancea Ion, reclamantul Botnari Dumitru i-a comunicat că are şi el dreptul la o parte din terenul care i-a fost donat de părinţi, fără a-i comunica temeiul legal în baza căruia îşi întemeia pretenţia. Totodată a menţionat că el nu va prezenta careva pretenţii pentru că înţelege că ei nu poartă nici o vină.

Argumentele participanților la proces în ședință de judecată.

Reprezentantul reclamantului, avocatul Sergiu Coptu, în ședință de judecată a susținut acțiunea civilă și a solicit admiterea integrală a cererii de chemare în judecată pe motivele indicate.

Reclamantul Botnari Dumitru, în ședință de judecată a susțin acțiunea civilă și a solicit admiterea integrală a cererii de chemare în judecată.

Reprezentantul intervenientului accesoriu, avocatul Sergiu Artene, în ședință de judecată a solicit respingerea cererii de chemare în judecată ca neîntemeiată. A menționat și faptul că acțiunea a fost depusă tardiv.

Intervenientul accesoriu, Calancea Ion în ședință de judecată a solicitat respingerea cererii de chemare în judecată, ca neîntemeiate.

Aprecierea instanței:

Audiind participanții la proces, examinând materialele cauzei, instanța ajunge la concluzia că cererea lui Botnari Dumitru către Primăria Pitușca, r-nul Călărași, intervenientul accesoriu, Calancea Ion cu privire la înregistrarea contractului încheiat în formă autentică urmează a fi respinsă din următoarele considerente:

În conformitate cu art. 118 CPC, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor şi obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel.

Potrivit dispozițiilor art. 130 alin. (1) Codul 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.

Potrivit contractului de vânzare-cumpărare a terenului aferent din 18 iulie 2000 autentificat de Notarul public Tudor Andoni, Primarul com. Pitușca, acționând în temeiul Legii nr. 186 – XIV din 06 noiembrie 1998 Privind administrația publică locală a vândut ÎI ”Botnari” terenul aferent cu suprafața totală de 0,0407 ha situat în or. Călărași, str. Alexandru cel Bun 114. Terenul a fost oferit pentru construcție comercială.

Potrivit Cap: III, pct. 2, al.2) al contractului, cumpărătorul se obligă să depună cerere de înregistrare a dreptului de proprietate asupra terenului în termen de trei luni de la data autentificării notariale a prezentului contract la Organul cadastral Teritorial în raza de acțiune al căruia este situat terenul.

Prin scrisoarea cu nr. 11/07c-06/62 din 21.08.2023 Serviciul cadastral teritorial Călărași la informat pe Dumitru Botnari despre respingerea cererii acestuia din 16.08.2023 de înregistrare a bunului imobil cu nr. cadastral 2534119.044 amplasat în s. Pitușca, r-nul Călărași în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 2077 din 18.07.2000. În motivarea respingerii cererii se indică faptul că în temeiul art. 240/2 Codului civil în vigoare la data încheierii contractului ”Contractul de înstrăinare a imobilului proprietate a persoanelor fizice sau juridice trebuie să fie autentificat pe cale notarială și înregistrat în decurs de trei luni la biroul teritorial de inventariere tehnică”, condiție ce nu a fost respectată.

Conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat de notarul Florea Adelina la 17.11.2017, ÎM ”VENMETALROL”SRL a vândut lui Calancea Nicolae Ion bunul imobil situat

în r-nul Călărași, s. Pitușca ce constă din teren pentru construcții, cu suprafața de 0,7 ha cu nr. cadastral 2534119.052, construcție cu suprafața de 118, 80 m.p. cu nr. cadastral 2534119.052.02, cu suprafața de 31.10 m.p. cu nr. cadastral 2534119.052.03, construcție cu suprafața de 78,90 m.p. cu nr. cadastral 2534119.052.04, construcție cu suprafața de 9,20 m.p. cu nr. cadastral 2534119.052.05, construcție cu suprafața de 728,30 m.p. cu nr. cadastral 2534119.052.06.

Potrivit contractului de donație din 21.03.2018 autentificat de notarul Chește Hristofor , Calancea Nicolae și Calancea Tamara au donat fiului acestora Calancea Ion:

- 02 Construcţie - Depozit cu suprafaţa 118,0/ una sută optsprezece întregi/ m.p şi nr. cadastral 2534119.052.02;
- 03 Construcţie - Auxiliare cu suprafaţa 31,10/ treizeci şi unu întregi şi una zecime/ m.p şi nr. cadastral 2534119.052.03;
- 04 Construcţie - Clădiri şi edificii de producere cu suprafaţa 78,90/ şaptezeci şi opt întregi şi nouă zecimi/ m.p şi nr. cadastral 2534119.052.04;
- 05 Construcţie - Clădiri şi edificii de producere cu suprafaţa 9,20/ nouă întregi şi două zecimi/ m.p şi nr. cadastral 2534119,052.05;
- 06 Construcţie - Auxiliare cu suprafaţa 728,30/ şapte sute douăzeci şi opt întregi şi trei zecimi/ m.p şi nr. cadastral 2534119.052.06, şi
- terenul aferent pentru construcţii cu suprafaţa 0,7000 ha şi nr. cadastral 2534119.052, situate în extravilanul s. Pitușca, r-nul Călăraşi, Republica Moldova. Valoarea normativă a bunului imobil înstrăinat constituie 699783,0/ şase sute nouăzeci şi nouă mii şapte sute optzeci şi trei/ lei conform Certificatului cu privire la valoarea bunului imobil eliberat la 17.02.2018 de IP ASP SCT Călăraşi, Republica Moldova.

Examinând Contractul de vânzare-cumpărare încheiat între Primăria Pitușca, r-nul Călărași și Botnari Dumitru, instanța constată că acesta nu indică și nu individualizează obiectul tranzacției (lotul de teren ce urma a fi transmis de vânzător și preluat de cumpărător). Astfel potrivit contractului se indică locul de amplasare a terenului ca fiind or. Călărași, str. Alexandru cel Bun 114, cu adiacenții 1-1 Primăria. Ori primarul comunei Pitușca nu avea careva împuterniciri de a dispune de lotul de teren indicat în contract.

Sub alt aspect, în temeiul art. 25 al Legii nr. 1543 din 25-02-1998 privind cadastrul bunurilor imobile: *Înregistrarea drepturilor asupra bunului imobil se efectuează după executarea lucrărilor cadastrale şi după întocmirea planului cadastral al teritoriului şi a dosarului cadastral al bunului imobil.*

Potrivit art. 26 al.(2) al aceleiași Legi: *În cazul în care documentul ce confirmă drepturile este un act al autorităţii publice sau un contract autentificat notarial, cererea de înregistrare se depune de către una dintre părţi.*

Potrivit art. 240/2 Cod civil (în vigoare la data încheierii contractului) ”*Contractul de înstrăinare a imobilului proprietate a persoanelor fizice sau juridice trebuie să fie autentificat pe cale notarială și înregistrat în decurs de trei luni la biroul teritorial de inventariere tehnică”*.

Respectiv reclamantul avea obligația ca în termen de trei luni de la data încheierii contractului invocată să depună la Cadastrul Bunurilor imobile cerere de înregistrare a bunului imobil procurat.

Având în vedere omiterea termenului legal de depunere a cererii la Cadastrul bunurilor imobile, respectiv neîntocmirea planului cadastral al terenului și neînregistrarea în Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate, Botnari Dumitru nu a obținut dreptul de proprietate asupra terenului pretins a fi procurat.

Totodată din materialele cauzei se constată că același teren a constituit obiect al unei alte tranzacții, respectiv Contractul de vânzare-cumpărare din 08.04.2003 prin care Primăria Pitușca a vândut SRL ”Vinmetalrol” terenul cu o suprafață totală de 0,70 ha, situat în s. Pitușca, r-nul Călărași, cu adiacenții 1-9 Primăria; 9-10 Uzina de vinificație; 10-1 Primăria.

Instanța reține că contractul sus indicat este valabil nefiind afectat de careva temeiuri de nulitate, ori la data încheierii acestuia proprietar al terenului înstrăinat era Primăria Pitușca, iar Botnari Dumitru nu a dobîndise careva drept a unei părți din teren, întrucât nu a înregistrat contractul de vînzare cumpărare în Registrul bunurilor Imobile.

Ulterior, prin contractul de vânzare-cumpărare din 17.11.2017 (f.d.64), SRL ”Vinmetalrol” a vîndut terenul sus indicat și construcțiile amplasate pe acesta lui Calancea Nicolae, după care Calancea Nicolae prin contractul din 21.03.2018 (f.d.67-68) , le-a donat fiului acestuia Calancea Ion.

Respectiv prin extrasul din Registrul bunurilor imobile și planul cadastral (f.d.69, 70) se atestă că același terenul la care pretinde Botnari Dumitru, pretins a fi cumpărat de la Primăria Pitușca, identificat prin Planul geometric întocmit de Instituția Publică Agenția Servicii Publice ,Departamentul cadastru (f.d.14), în prezent este parte a bunului imobil - teren pentru construcții, cu nr. cadastral 2534119.052 ce aparține cu drept de proprietate lui Calancea Ion .

În temeiul art. 510 al.(2) Cod civil: *În cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobîndeşte la data înregistrării în registrul bunurilor imobile, cu excepţiile prevăzute de lege.*

Prin extrasul din Registrul bunurilor imobile și planul cadastral (f.d.69, 70) se atestă că terenul la care pretinde Botnari Dumitru, pretins a fi cumpărat de la Primăria Pitușca, identificat prin Planul geometric întocmit de Instituția Publică Agenția Servicii Publice ,Departamentul cadastru (f.d.14), în prezent este parte a bunului imobil - teren pentru construcții, cu nr. cadastral 2534119.052 ce aparține cu drept de proprietate lui Calancea Ion.

Prin înscrisurile anexate la materialele cauzei se constată cu certitudine că terenul în privința căruia Botnari Dumitru revendică dreptul de proprietate prin solicitarea de a obliga SCT Călărași să înregistreze contractul de vânzare - cumpărare, în prezent aparține lui Calancea Ion.

Astfel Botnari Dumitru prin solicitarea de obligare a SCT Călărași la înregistrarea contractului de vânzare-cumpărare din 18 iulie 2000 pretinde asupra unei teren ce a fost înstrăinat de Primăria Pitușca unei alte persoane în anul 2003 iar în prezent aparține cu drept de proprietate lui Calancea Ion, ultimul fiind posesor de bună credință, dreptul de proprietate al acestuia nefiind contestat.

Potrivit art. 501 al.(1), (2) Cod civil: *Proprietatea este, în condiţiile legii, inviolabilă. Dreptul de proprietate este garantat. Nimeni nu poate fi silit a ceda proprietatea sa, afară numai pentru cauză de utilitate publică pentru o dreaptă şi prealabilă despăgubire. Exproprierea se efectuează în condiţiile legii.*

Astfel având în vedere că Botnari Dumitru nu a înregistrat la cadastrul bunurilor imobile în termenul prevăzut de lege contractul de vânzare-cumpărare din 18 iulie 2000 prin care a procurat de la Primăria Pitușca lotul de teren, iar ulterior terenul a fost înstrăinat de Primăria Pitușca intrând în proprietate legitimă a altor persoane, în vederea neadmiterii afectării principiului securității raporturilor juridice și dreptului de proprietate a lui Calancea Ion asupra terenului cu nr. cadastral 2534119,052, instanța va respinge cererea lui Botnari Dumitru privind obligarea SCT Călărași a ASP la înregistrarea contractului de vînzare cumpărare ca neîntemeiată .

În conformitate cu art. 238-241 din Codul de procedură civilă, instanța de judecată,

H O T Ă R Ă Ş T E :

Se respinge ca neîntemeiată cererea de chemare în judecată depusă de reclamantul Botnari Dumitru către Primăria Pitușca, r-nul Călărași, intervenientul accesoriu, Calancea Ion cu privire la dispunerea înregistrării de către SCT Călăraşi a ASP a contractului de vînzare-cumpărare din 18 iulie 2000 încheiat în formă autentică, prin care Primarul comunei Pituşca, Anatol Cuharenco, în calitate de vînzător şi conducătorul ÎI ” BOTNARI”, în persoana directorului Dumitru Botnari în calitate de cumpărător a fost încheiat contractul de vînzare-cumpărare a terenului aferent cu suprafața totală de 0.0407 ha, situat în s.Pituşca, r-nul Călăraşi.

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

Președintele ședinței,
Judecător Valeriu ARHIP