Dosarul nr.2a-70/2025 judecătoria Soroca, sediul Central, judecător D.Braşoveanu

D E C I Z I E

15 mai 2025
mun.Bălţi

Colegiul civil şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Nord

În componenţa:
Preşedintele şedinţei Stanislav Grosu
Judecătorii Alina Țihonschi şi Radu Holban
Grefier Natalia Pasat

examinând în şedinţă publică apelul declarat de apelanta Pleşca Zinaida, în persoana reprezentantului, avocat Craveţ Igor, împotriva hotărârii judecătoriei Soroca, sediul Central din 20 septembrie 2024, în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Pleşca Zinaida către Primăria mun.Soroca cu privire la recunoaşterea dreptului de proprietate asupra imobilului, anularea titlului de autentificare a dreptului deţinătorului de teren, obligarea la emiterea unui alt titlu de autentificare a dreptului deţinătorului de teren,-

c o n s t a t ă:

Pretenţiile reclamantului:

1. La 04.10.2023 Pleşca Zinaida, prin intermediul avocatului Igor Craveţ, a depus cerere de chemare în judecată către Primăriei mun.Soroca cu privire la anularea titlului de autentificare a dreptului deţinătorului de teren.
2. În motivarea cererii, reclamantul a invocat că, Pleşca Zinaida la data de 25 aprilie 1992, la biroul Notarului de stat Soroca, Radu M. V., a încheiat Contract de schimb al construcţiilor, prin care a schimbat casa sa de locuit situată în ***** nr. cadastral *****, cu o altă casă de locuit situată în ***** nr. cadastral *****proprietar al cărei era, Noviţchii Dmitrii Timofeevici. Iar Primăria oraşului Soroca, prin decizia consiliului orăşenesc, cu nr. 4/22 din 30 octombrie 2003, a emis titlul deţinătorului de teren, pe numele lui Noviţchii Dmitrii Timofeevici, or. Soroca, str. Gospodarilor nr. 22.
3. Consideră acest lucru greşit, din cauza că la data de 25 aprilie 1992, între Pleşca Zinaida şi Noviţchii Dmitrii, a fost încheiat contract de schimb al gospodăriilor, care este înregistrat cu nr.1505 şi autentificat de notarul de stat Radu M. V., al biroului notarial de Stat Soroca, cu mult timp înaintea emiterii titlului deţinătorului de teren, iar primăria or.Soroca neţinând cont de acest fapt a emis titlul al deţinătorului de teren, pe numele lui Noviţchii Dmitrii, iar din aceste motive, consideră, că Primăria or.Soroca a emis titlul de autentificare a dreptului deţinătorului de teren, greşit pe numele lui Noviţchii Dmitrii Timofeevici şi solicită anularea acestui titlu al deţinătorului de teren, cu eliberarea unui alt titlu, care să fie emis după numele lui Pleşca Zinaida.
4. Indică că Pleşca Zinaida a încercat soluţionarea acestui litigiu pe cale extrajudiciară, la 11.12.2018 a înaintat cerere către Primăria mun. Soroca, cu privire la soluţionarea acestui conflict, la care consiliul municipal prin decizia 29/23, din 16 aprilie 2019, a refuzat anularea titlului de autentificare a deţinătorului de teren, emis greşit pe numele lui Noviţchii Dmitrii Timofeevici. Consiliul municipal nu a ţinut cont de cadrul legal,

prin care a putut soluţiona acest litigiu fără ca Pleşca Zinaida să se adreseze în judecată, deoarece art. 51^1 alin. (1), lit. c), alin (2), din Legea cadastrului bunurilor imobile Nr. 1542 din 25.02.1998, prevede expres modalitatea şi acordă posibilitatea, de corectarea erorilor comise în procesul transmiterii în proprietate a terenurilor, pe cale extrajudiciară.

5. Astfel solicită recunoaşterea dreptului de proprietate asupra imobilului cu nr.cadastral *****a dispune anularea titlului de autentificare a dreptului deţinătorului de teren, din 30 octombrie 2003, cu nr. cadastral *****emis pe numele lui Noviţchii Dmitrii Timofeevici şi obligarea Administraţiei Publice Locale, Primăria mun. Soroca, să emită un alt titlu de autentificare a dreptului deţinătorului de teren, după numele lui Pleşca Zinaida.

6. La data de 26 ianuarie 2024 reprezentantul pîrîtului Primăria mun.Soroca, Leşan Nicolae a depus referinţă în care indică că, la 20.04.1992 a fost încheiat contractul de schimb între Noviţchii Dmitrii şi Pleşca Zinaida, obiectul fiind două gospodării una situată în ***** şi a doua situată *****mun. Soroca. Contractul de schimb cu nr.1505 din 25.04.1992, a fost autentificat notarial, dar înregistrat în registrul bunurilor imobile abia la 22.10.2015, înregistrarea contractului în registru a avut loc în capitolul III, grevarea drepturilor patrimoniale din motive necunoscute de Primăria mun. Soroca.

7. Codul Funciar al Republicii Moldova nr.828/1991 art. 20 stabileşte „Documentele ce confirmă drepturile deţinătorilor de teren sînt: titlul de autentificare a dreptului deţinătorului de teren, eliberat de autorităţile administraţiei publice locale în cazul atribuirii de către acestea a terenurilor proprietate publică a unităţilor administrativteritoriale sau de către Agenţia Proprietăţii 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". Cu alte cuvinte titlul de proprietate cât şi contractul de schimb este la egalitate după valoarea juridică.

8. La momentul înregistrării masive Primăria mun. Soroca nu a cunoscut despre existenţa unui asemenea contract deoarece nu a fost informată de biroul notarial, proprietarii, iar contractul a fost înregistrat abia la data mai sus indicată. Codul Civil art. 510 alin. (2), stabileşte: că în cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobândeşte la data înregistrării în registrul bunurilor imobile. Suplimentar proprietarii au obligaţia de achitare a impozitelor, însă din anul 1992 până la moment nu a fost achitat nimic.

9. Indică reclamanta că eliberarea titlului de proprietate a avut loc în urma măsurărilor masive în perioada anilor 2000-2005, iar documentaţia cadastrală a fost consultată public conform art.55^2 alin. (1)-(4) din Legea 1543/1998, prevederile actuale şi art. 59 alin. (2) prevederile aceleaşi legi anul 2004-2006. Trimiterea la prevederile art. 51^1 Legea 1543/1998 consideră o greşeală gramaticală dar de fapt este art. 55^1 alin. (2) prevede că erorile menţionate la alin. (1) se corectează prin decizia consiliului local emisă pe marginea noului proiect de organizare a teritoriului sau a noului plan geometric şi, după caz, a datelor justificative ce ţin de identificarea corectă a bunului imobil şi a titularului de drept, dacă această corectare nu duce la strămutarea posesiei titularilor de drept asupra terenurilor. Totodată în conformitate cu art. 38 alin. (8) din Legea 1543/1998 se stabileşte că nu constituie rectificare modificarea înscrierilor din registrul bunurilor imobile referitoare la datele despre bunul imobil, cum ar fi: modificarea numărului cadastral, modificarea adresei, modificarea destinaţiei, modificarea suprafeţei bunului imobil şi a altor date înscrise în subcapitolul I al registrului bunurilor imobile, precum şi a celor referitoare la datele despre drept care nu afectează existenţa acestuia, cum ar fi:

modificarea denumirii titularului persoană juridică sau modificarea numelui, prenumelui titularului persoană fizică. Modificarea înscrierilor se face în temeiul actelor justificative, la cerere sau din oficiu, după cum este prevăzut de legislaţie.

Poziţia instanţei de fond:

10. Prin hotărârea judecătoriei Soroca, sediul Central din 20 septembrie 2024 cererea de chemare în judecată depusă de Pleşca Zinaida, prin intermediul avocatului Igor Craveţ, împotriva Primăriei mun.Soroca cu privire la anularea titlului de autentificare a dreptului deţinătorului de teren, s-a respins.

Solicitarea apelantului:

11. La data de 27 septembrie 2024, Pleşca Zinaida, în persoana reprezentantului, avocat Craveţ Igor, a depus apel nemotivat împotriva hotărârii instanţei de fond, iar la data de 28 ianuarie 2025 a depus apel motivat, prin care a solicitat admiterea apelului, casarea hotărârii instanţei de fond cu pronunţarea unei noi hotărâri prin care să fie admisă cererea de chemare în judecată înaintată.

Argumentele părţilor:

12. În motivarea apelului, apelanta Pleşca Zinaida, în persoana reprezentantului, avocat Craveţ Igor, a indicat următoarele:

13. Instanţa de fond a aplicat greşit legislaţia privind rectificarea erorilor din registrul bunurilor imobile, reţinînd că titlul de proprietate a fost emis legal pe numele lui Novițchii Dmitrii Timofeevici, încălcând prevederile art.438 alin.(1) şi (2) din Codul civil al Republicii Moldova. Acestea stipulează clar că o înregistrare inexactă poate fi rectificată printr-o hotărâre judecătorească irevocabilă atunci când situaţia juridică reală nu corespunde cu cea din registru.

14. Consideră apelanta că contractul de schimb întrerupt în 1992, înregistrat ulterior, reprezintă temei suficient pentru rectificare.

15. Neaplicarea adecvată a Codului Funciar şi altor acte legislative relevante art.20 din Codul Funciar prevede că documentele care confirmă drepturile deținătorilor de teren includ atât titlul de proprietate, cât şi contractul de schimb. Instanţa a ignorat importanţa acestui act juridic, considerând titlul emis ulterior ca fiind superior. Mai mult, instanţa nu a evaluat adecvat impactul lipsei de notificare între Primărie şi Biroul Notarial din 1992 asupra validităţii titlului emis.

16. Menţionează apelanta, că includerea eronată a pârâților în proces instanţa a stabilit că Primăria Soroca nu ar fi fost responsabilă de emiterea titlului de proprietate, invocând faptul că acest lucru cade în sarcina OT Cadastru. Totuşi, conform Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998, administraţia publică locală are obligaţia de a corecta erorile constatate, ceea ce contrazice argumentaţia instanţei.

17. În aplicarea eronată a prevederilor privind drepturile succesorale, instanţa a invocat că Novițchii Dmitrii Timofeevici este decedat, iar moştenitorul Tatiana Durdîeva ar fi trebuit implicată în proces. Conform art.59 alin.(1) din Codul de Procedură Civilă, părţile trebuie să fie prezumate ca subiecţi ai raportului juridic litigios la momentul intentării procesului. Cererea iniţială era adresată titularului de drept contestat, Primăria Soroca, iar introducerea unor terţi pârâți putea fi remediată în timpul procesului, fără a respinge cererea principală.

18. Indică apelanta că reclamanta a furnizat probele necesare pentru a demonstra că dreptul de proprietate trebuia rectificat. Instanța a considerat că aceste probe nu au fost suficiente, fără a motiva temeinic această concluzie.

19. Notează că, pârâtul a recunoscut că există un conflict juridic legat de situația creată și a exprimat dorința de a aplana acest conflict. Totuși, a indicat că primăria, prin lege, nu poate de sine stătător să anuleze titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren, acest lucru fiind de competența exclusivă a instanței de judecată. Această recunoaștere ar fi trebuit să constituie un temei suplimentar pentru admiterea cererii înaintate.

20. Avocatul Craveț Igor a solicitat admiterea apelului pe motivele invocate.

21. Apelanta Pleșca Zinaida și intimata Primăria mun.Soroca, fiind legal citați, la ședința de judecată nu s-au prezentat. Astfel, Colegiul în conformitate cu art.379 CPC, a considerat posibilă examinarea cauzei în lipsa părților.

Aprecierea instanței de apel:

22. Analizând argumentele apelului prin prisma actelor și circumstanțelor cauzei, raportate la dispozițiile legale incidente speței, Colegiul civil și de contencios administrativ al Curții de Apel Nord, conchide că apelul este întemeiat și urmează a fi admis, cu casarea integrală a hotărârii instanței de fond și remiterea cauzei spre rejudecare în prima instanță, în alt complet de judecată, din motivele ce succed:

23. În conformitate cu art.385 lit.d) CPC RM, instanța de apel, după ce judecă apelul, este în drept să admită apelul, să caseze integral hotărârea primei instanțe și să trimită cauza spre rejudecare în primă instanță doar în cazul în care s-au încălcat temeiurile prevăzute la art.388 alin.(1) lit.d) și i). La solicitarea participanților la proces, instanța de apel poate trimite cauza spre rejudecare în prima instanță doar o singură dată, în cazul prevăzut la art.388 alin.(1) lit.b).

24. Conform art.388 alin.(1) lit.d) CPC, hotărîrea primei instanțe urmează a fi casată, independent de argumentele cererii de apel, dacă instanța a soluționat problema drepturilor unor persoane neantrenate în process.

25. Colegiul civil subliniază că, instanța de apel, conform regulilor unui proces echitabil, reținându-se rolul determinant al concluziilor sale, are obligația să examineze efectiv problemele esențiale care îi sunt supuse aprecierii și să nu se limiteze la însușirea motivelor instanței inferioare (Hirro Balani c. Spaniei, nr.18064/91 din 09.12.1994 §27; Georgiadis c. Greciei nr.21522/93 din 29.05.1997 § 43).

26. În ședința de judecată s-a constatat, că la 04 octombrie 2023, reclamanta Pleșca Zinaida, în persoana reprezentantului, avocat Craveț Igor, a depus la Judecătoria Soroca, sediul Central cerere de chemare în judecată către Primăria mun.Soroca privind recunoașterea dreptului de proprietate asupra imobilului, anularea titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren și obligarea la emiterea unui alt titlu.

27. Fiind investită cu examinarea cauzei în fond, prima instanță a concluzionat asupra netemeiniciei acțiunii și a dispus respingerea integral a acesteia.

28. Efectuând controlul judiciar al hotărârii judecătoriei Soroca, sediul Central din 20 septembrie 2024, instanța de apel ridică o problemă de drept procedural în ceea ce privește soluționarea de către instanța de fond a litigiului, fără antrenarea în proces a persoanei și anume, succesorului lui Novițchii Dmitrii, Durdîeva Tatiana.

29. În acest sens, Colegiul civil reţine, că la 04.10.2023, Pleşca Zinaida, prin intermediul avocatului Igor Craveţ, a depus cerere de chemare în judecată către Primăriei mun.Soroca prin care a solicitat:

- recunoaşterea dreptului de proprietate asupra imobilului cu nr. cadastral ***** şi
- anularea titlului de autentificare a dreptului deţinătorului de teren cu nr. cadastral *****, emis pe numele lui Noviţchii Dmitrii.

30. Potrivit lucrărilor dosarului şi anume, conform datelor din Titlul de autentificare a dreptului deţinătorului de teren cu nr. cadastral ***** şi, respectiv, din Registrul bunurilor imobile, se atestă că, proprietarii terenului cu nr. cadastral ***** sunt: Administraţia publică locală – 16,8% şi Noviţchii Dmitrii – 83,2% (f.d.6, 8).

31. La fel, potrivit datelor RBI, grevat în Registru a fost doar imobilul cu nr. cadastral *****.01, în temeiul Contractului de schimb nr.1505 din 25.04.1992.

32. Subsidiar, se constată că Noviţchii Dmitrii este decedat, iar moştenitor conform certificatului de moştenitor legal nr.4832 din 08.05.2018 este Durdîeva Tatiana.

33. Conform art.2162 alin.(3) Cod civil, moştenitorul dobândeşte drepturile patrimoniale şi obligaţiile defunctului, cu excepţia celor care, prin natura lor, sînt legate în mod inseparabil de persoana defunctului sau care, potrivit legii, nu se pot transmite de la o persoană la alta.

34. Potrivit art.2163 Cod civil, devoluţiunea moştenirii către moştenitorii defunctului este o transmisiune pentru cauză de moarte, universală, unitară şi indivizibilă.

35. Colegiul civil accentuează că, din explicaţiile reprezentantului apelantului Pleşca Zinaida, făcute în şedinţa de judecată a instanţei de apel, ultimul a susţinut că, cunoaşte despre faptul că terenul cu nr. cadastral ***** în Registru este înregistrat în cote-părţi şi anume, după APL şi după persoana decedată Noviţchii Dmitrii. Cu toate, acestea, el nu a concretizat în acţiunea în ce parte solicită recunoaşterea dreptului de proprietate asupra imobilului cu nr. cadastral ***** şi anularea titlului de autentificare a dreptului deţinătorului de teren, iar instanţa de fond nu a stabilit şi nu a elucidat acest lucru.

36. La fel, reprezentantul apelantului Pleşca Zinaida a menţionat, că moştenitorul defunctului Noviţchii Dmitrii, Durdîeva Tatiana nu a fost antrenată în process, deşi chestiunea aceasta urma a fi soluţionată de instanţa de fond.

37. Potrivit dispoziţiilor art.67 CPC, persoana interesată într-un proces pornit între alte persoane poate interveni în el alături de reclamant sau de pârât până la închiderea dezbaterilor judiciare în prima instanţă dacă hotărârea pronunţată ar putea să influenţeze drepturile sau obligaţiile lui faţă de una din părţi. Pentru a interveni în proces, intervenientul depune o cerere în care demonstrează interesul intervenţiei, menţionând cărei părţi se va alătura. Copia de pe cerere se înmânează ambelor părţi. Intervenientul accesoriu poate fi introdus în proces şi la cererea uneia dintre părţi sau din oficiul instanţei.

38. La caz, Colegiul reţine, că conform prevederilor art.67 alin.(3) al CPC, instanţa din oficiu urma să introducă în proces pe moştenitorul lui Noviţchii Dmitrii, or, indiferent de decizia care urma să o adopte, aceasta ar fi vizat în mod direct şi drepturile ultimului.

39. Nerespectarea acestor obligaţii, care se regăsesc şi în principiile fundamentale ale procedurii civile expuse la art.art.9 şi 26 CPC, afectează atât aparenţele de imparţialitatea obiectivă a instanţei, cât şi cele de echitate a procesului judiciar.

40. Instanţa de apel nu este în drept de a admite derogări de la prevederile legii şi de a acorda facilităţi în detrimentul celorlalţi participanţi ai procesului. Or, principiul

preeminenţei dreptului, inserat în preambulul Convenţiei Europene şi Statutul Consiliului Europei, constituind în acelaşi timp un important impuls la adoptarea Convenţiei (Golder contra Regatului Unit al Marei Britanii, nr.4451/70 din 21.02.1975, par.34, f.d. 30), cât şi parte integrantă a Convenţiei în conformitate cu prevederile art.31 alin.(2) al Convenţiei de la Viena cu privire la dreptul tratatelor din 23.05.1969, nu poate fi neglijat la soluţionarea pricinilor civile, potrivit prevederilor art.12 Cod de procedură civilă.

41. Colegiul reţine, că în circumstanţele speţei, sacrificarea principiului preeminenţei dreptului va avea *inter alia* drept efect defavorizarea procesuală a apelantei, deoarece asemenea acţiuni nu pot fi admise de către instanţa de judecată, decât în condiţiile expres stabilite de lege, în caz contrar, acţiunile arbitrare ale instanţei sunt incompatibile testului de imparţialitate obiectivă perceput de un observator informat şi dezinteresat. Imparţialitatea este esenţială pentru îndeplinirea adecvată a funcţiei judiciare, ea priveşte nu doar hotărârea însăşi, ci şi întreg procesul, prin care se ajunge la aceasta (valoarea 2, principiile de la Bangalore privind conduita judiciară).

42. Totodată, prima instanţă urma să verifice circumstanţele importante pentru soluţionarea cauzei şi anume, cine este la moment înregistrat ca proprietar al terenului cu nr. cadastral *****; asupra cărei părţi a terenului a fost eliberat Titlul de autentificare a dreptului deţinătorului de teren cu nr. cadastral *****, care anume imobil a fost supus schimbării conform contractului de schimb.

43. În contextul celor relatate Colegiul civil conchide, că este prematură concluzia instanţei, urmând a fi stabilit cercul de persoane ale căror drepturi ar putea fi afectate la soluţionarea litigiului de recunoaştere a dreptului de proprietate asupra imobilului cu nr. cadastral ***** şi de anulare a titlului de autentificare a dreptului deţinătorului de teren eliberat pe numele lui Novițchii Dmitrii, pentru a-i oferi posibilitatea de a-şi formula toate apărările în mod efectiv, drepturile şi interesele sale, în corespundere cu prevederile art-lor 25, 26 CPC. Or, neantrenarea în proces în calitate corespunzătoare pretenţiilor examinate, reprezintă o violare vădită a dreptului la un proces echitabil, garantat de art.6 CEDO şi constituie temei legal necondiţionat, de sine stătător, de casare a hotărârii cu trimiterea cauzei la rejudecare în prima instanţă.

44. La rejudecarea cauzei, instanţa de fond urmează să ţină cont de cele menţionate şi reexaminând cauza, să emită o hotărâre legală şi întemeiată.

45. Astfel, din considerentele menţionate şi având în vedere faptul că prima instanţă a examinat cauza cu încălcarea normelor de drept procedural, eroare judiciară, care nu poate fi corectată de către instanţa de apel, Colegiul civil şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Nord ajunge la concluzia de a admite apelul, de a casa integral hotărârea primei instanţe şi de a trimite cauza spre rejudecare în prima instanţă, în alt complet de judecată.

46. În conformitate cu art.385 lit.d) CPC, Colegiul civil şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Nord, -

d e c i d e :

Se admite cererea de apel declarată de apelanta Pleşca Zinaida, în persoana reprezentantului, avocat Craveţ Igor.

Se casează hotărârea judecătoriei Soroca, sediul Central din 20 septembrie 2024, în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Pleşca Zinaida către Primăria mun. Soroca cu privire la recunoaşterea dreptului de proprietate asupra imobilului,

anularea titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren, obligarea la emiterea unui alt titlu de autentificare a dreptului deținătorului de teren, cu remiterea cauzei la rejudecare în aceeaşi instanţă, în alt complet de judecată.

Decizia nu se supune căilor de atac.

Preşedintele şedinţei Stanislav Grosu

Judecătorii Alina Țihonschi

Radu Holban