Dosarul nr. 2-249/24
2-24024409-28-2-04032024

HOTĂRÂRE
În Numele Legii

05 septembrie 2025 mun. Edineţ
Judecătoria Edineţ, Sediul Central
Instanţa în componenţa:
Preşedinte de şedinţă, judecător Prisacari C.
Grefierii Jaloba M. și Rusu C.

examinînd, în şedinţă de judecată publică, cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de Cardaniuc Elena către Primăria s. Bădragii-Noi, intervenienți accesorii I.P. ”Cadastrul Bunurilor Imobile”, Primăria s. *****și Consiliul local Bădragii-Noi privind anularea titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren și recunoașterea dreptului de proprietate asupra terenului agricol,

CONSTATĂ:

Faptele cazului.

La 01 martie 2024, Cardaniuc Elena prin intermediul avocatului Gordilă Vitalie a formulat o cerere de chemare în judecată către Primăria s. Bădragii-Noi, r-ul Edineț, intervenient accesoriu IP „Agenția Servicii Publice” Serviciul Cadastral Edineț, Centrul Multifuncțional Edineț cu privire la anularea titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren, recunoașterea dreptului de proprietate asupra terenului agricol, obligarea Primăriei s. Bădragii-Noi, r-ul Edineț de a elibera titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren și de a transmite în proprietate terenul agricol și obligarea Serviciului Cadastral Edineț, al IP „Agenția Servicii Publice” să corecteze prin radiere și înregistrare a dreptului asupra terenului agricol.

În argumentarea cererii formulate Cardaniuc Elena afirmă că, este fiica lui Zabaceai Valentin şi Zabaceai Valentina, născută la 30 aprilie 1931 şi decedată la 20 iunie 2022.

La data de 24 februarie 2003, cet. Zabaceai Valentina a semnat la notarul Morea Galina testament fiicei sale Cardaniuc Elena, pentru toată averea. După decesul cet. Zabaceai Valentina, la 30 noiembrie 2022 notarul Luca Petru a eliberat Certificat de calitate de moştenitor lui Cardaniuc Elena.

În calitate de moştenitor Cardaniuc Elena a preluat şi două cote de teren agricol, transmise anterior în arendă către SRL „Iurival Agro”.

Conform Certificatului eliberat de SRL „Iurival Agro” nr. 15 din 07 decembrie 2022, cet. Zabaceai Valentina deţinea 2 (două) cote de teren agricol amplasate în extravilanul sat. Bădragii Noi, r-nul Edineț transmise în arendă către SRL „Iurival Agro” din anul 2004 până în anul 2022, impozitele fiind achitate pentru 2 cote de teren agricol, anual.

Verificând actele pe cotele de pământ moştenite, cet. Cardaniuc Elena a constatat că Titlul de autentificare a dreptului deţinătorului de teren cod cadastral nr. *****, eliberat de Primăria *****la 31 ianuarie 2000, în proprietate privată cet. Zabaceai Valentina, a fost perfectat pentru o suprafaţă totală de 2,7506 ha în temeiul Dispoziţiei Primarului comunei *****judeţul Edineţ, nr. 5 din 06 decembrie 1999.

Inexplicabil pentru reclamantă, în Serviciul Cadastral Edineţ a fost înregistrat deja Titlul de autentificare a dreptului deţinătorului de teren, cu cod cadastral nr. *****, eliberat de Primăria *****la 31 ianuarie 2000, pe numale cet. Zabaceai Valentina pentru o suprafaţă diminuată de numai 1,4053 ha.

La cererea reclamantei, Primăria *****i-a eliberat copie de pe lista proprietarilor cotelor de teren echivalent din *****, prin care cu nr. 459 este indicat că mama reclamantei Zabaciai Valentina Vasilevna deţinea teren 200%, adică circumstanţe ce confirmă că mama reclamantei cet. Zabaciai Valentina Vasilevna deţinea două cote de teren agricol (suprafaţa totală constituind 2,7506 ha).

În temeiul celor expuse şi în conformitate cu prevederile art.art. 166, 167, 236-241 din Codul de procedură civilă, art. 6 al CEDO, art.art. 11 și 14 din Codul Funciar, art. 500 alin. (1), art. 501 alin. (1) și (2) din Codul Civil, Cardaniuc Elena solicită:

- anularea Titlul de autentificare a dreptului deţinătorului de teren cu numărul cadastral - *****, eliberat la 31 ianuarie 2000, pentru o suprafaţă de 1.4053 ha teren agricol, eliberat de Primăria comunei *****, judeţul Edineţ, pe numele lui Zabaceai Valentina Vasilevna;
- recunoaşterea dreptului de proprietate asupra terenului agricol pentru o suprafaţă totală de 2.7506 ha amplasat în extravilanul *****, r-nul Edineț, potrivit listei proprietarilor cotelor de teren echivalent, înregistrată cu nr. 1459, pe numele cet. Zabaceai Valentina Vasilevna;
- obligarea Primăriei *****, r-nul Edineț, de a elibera Titlul de autentificare a dreptului deţinătorului de teren şi de a transmite în proprietate terenul agricol cu suprafaţa de 2.7506 ha. pe numele cet. Cardaniuc Elena Valentin care este moştenitoare testamentară a averii mamei decedate Zabaceai Valentina;
- obligarea Serviciul Cadastral Edineţ al IP „Agenţia Servicii Publice” să corecteze prin radiere şi înregistrare a dreptului asupra cotei de teren agricol cu numărul cadastral - *****, cu suprafaţa de 2.7506 ha.

La data de 04 martie 2024, cererea formulată de Cardaniuc Elena a fost repartizată în mod automat-aleatoriu judecătorului Prisacari Cristina (f.d. 32).

Prin Încheierea judecătorului din data de 11 martie 2024, s-a declinat competența instanței de drept comun de la examinarea cauzei de contencios administrativ, intentată la cererea de chemare în judecată depusă de Cardaniuc Elena către Primăria s. Bădragii-Noi, r-ul Edineț, intervenient accesoriu IP „Agenția Servicii Publice" Serviciul Cadastral Edineț, Centrul Multifuncțional Edineț cu privire la anularea titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren, recunoașterea dreptului de proprietate asupra terenului agricol, obligarea Primăriei s. Bădragii-Noi, r-ul Edineț de a elibera titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren și de a transmite în proprietate terenul agricol și obligarea Serviciului Cadastral Edineț, al IP „Agenția Servicii Publice" să corecteze prin radiere și înregistrare a dreptului asupra terenului agricol, cu remiterea dosarului președintelui de instanță spre redistribuire aleatorie instanței specializate de contencios administrativ din cadrul Judecătoriei Edineț (f.d. 33-34).

Prin încheierea președintelui interimar al judecătoriei Edineț, s-a dispus redistribuirea repetată aleatoriu, prin intermediul Programului Integrat de Gestionare a Dosarelor, judecătorului specializat în materie de contencios administrativ, cauza nr. 2-24024409-28-2-04032024-1, aflată în procedura judecătorului de drept comun Prisacari Cristina (f.d. 35-36).

La data de 25 martie 2024, cererea a fost repartizată judecătorului specializat în materia de contencios administrativ, Bobu Natalia (f.d. 37).

La data de 02 aprilie 2024, prin încheierea judecătorului judecătoriei Edineț, sediul Central, Bobu Natalia, s-a separat într-o cauză contencioasă aparte pretențiile reclamantei Cardaniuc Elena, reprezentată de avocatul Gordilă Vitalie către Primăria *****, intervenient accesoriu IP „Agenția Servicii Publice" privind anularea titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren cu numărul cadastral *****, eliberat la 31.01.2000 pentru o suprafață de 1,4053 ha, teren agricol, eliberat de primăria com. *****, județul Edineț pe numele lui Zabaceai Valentina Vasilevna; recunoașterea dreptului de proprietate asupra terenului agricol pentru o suprafață totală de 2,7506 ha amplasat în extravilanul *****, rl Edineț potrivit listei proprietarilor cotelor de teren echivalent înregistrată cu nr. 1459 pe numele cet. Zabaceai Valentina.

Tot prin încheierea sus-menționată, s-a transmis cauza contencioasă separată, la cererea de chemare în judecată înaintată de Cardaniuc Elena, reprezentată de avocatul Gordilă Vitalie către Primăria *****, intervenient accesoriu IP „Agenția Servicii Publice" privind anularea titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren cu numărul cadastral *****, eliberat la 31.01.2000 pentru o suprafață de 1,4053ha, teren agricol, eliberat de primăria com. *****, județul Edineț pe numele lui Zabaceai Valentina Vasilevna și recunoașterea dreptului de proprietate asupra

terenului agricol pentru o suprafață totală de 2,7506 ha amplasat în extravilanul *****, r-ul Edineț potrivit listei proprietarilor cotelor de teren echivalent înregistrată cu nr. 1459 pe numele cet. Zabaceai Valentina, președintelui Judecătoriei Edineț spre redistribuire aleatorie judecătorilor de drept comun din cadrul Judecătoriei Edineț (f.d. 38-39).

Astfel, la data de 04 aprilie 2024, cererea de chemare în judecată înaintată de Cardaniuc Elena, reprezentată de avocatul Gordilă Vitalie către Primăria *****, intervenient accesoriu IP „Agenția Servicii Publice" privind anularea titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren cu numărul cadastral *****, eliberat la 31.01.2000 pentru o suprafață de 1,4053 ha, teren agricol, eliberat de primăria com. *****, județul Edineț pe numele lui Zabaceai Valentina Vasilevna și recunoașterea dreptului de proprietate asupra terenului agricol pentru o suprafață totală de 2,7506 ha amplasat în extravilanul *****, r-ul Edineț potrivit listei proprietarilor cotelor de teren echivalent înregistrată cu nr. 1459 pe numele cet. Zabaceai Valentina - a fost repartizată judecătorului Prisacari Cristina (f.d. 40).

La data de 17 aprilie 2024, prin încheierea judecătorului judecătoriei Edineț, sediul Central, nu s-a dat curs cererii de chemare în judecată depusă de Cardaniuc Elena către Primăria *****, intervenient accesoriu IP „Agenția Servicii Publice" privind anularea titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren și recunoașterea dreptului de proprietate asupra terenului agricol (f.d. 41-43), fiind comunicat lui Cardaniuc Elena prin intermediul avocatului Gordilă Vitalie despre necesitatea prezentării şi anexării la cerere:

- a dovezii de plată a taxei de stat în original, în sumă totală de 500 lei;
- a Certificatului actualizat din Registrul Bunurilor Imobile în privința bunului imobil cu nr. cadastral nr. *****; și
- concretizarea intervenientului accesoriu în prezenta cauză.

Tot prin încheierea sus-menționată, lui Cardaniuc Elena s-a acordat un termen de 10 zile de la data recepționării prezentei încheieri pentru înlăturarea neajunsurilor menţionate.

La data de 26 aprilie 2024, reclamanta Cardaniuc Elena a prezentat dovada de plată a taxei de stat în original în sumă de 500 lei, și a formulat o cerere, prin care a solicitat acordarea unui termen suplimentar de prezentare a certificatului actualizat din Registrul Bunurilor Imobile în privința bunului imobil cu nr. cadastral nr. ***** (f.d. 46).

Prin Încheierea judecătorului din data de 30 aprilie 2024, s-a admis cererea lui Cardaniuc Elena, fiind acordat un termen suplimentar pentru înlăturarea neajunsurilor menționate în încheierea din 17 aprilie 2024 (f.d. 49-51).

La data de 23 mai 2024, fiind înlăturate neajunsurile stabilite prin încheierea din 17 aprilie 2024, judecătorul a acceptat spre examinare, în procedură generală, cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de Cardaniuc Elena

către Primăria s. Bădragii-Noi, intervenient accesoriu I.P. ”Cadastrul Bunurilor Imobile” privind anularea titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren și recunoașterea dreptului de proprietate asupra terenului agricol (f.d. 58-59).

La data de 05 iunie 2024, reprezentantul Instituției Publice „Cadastrul Bunurilor Imobile” Rotari Mircea a înaintat o cerere în cadrul procesului de judecare a cauzei civile nr. 2-249/2024 privind succesiunea în drepturi procedurale, și anume înlocuirea intervenientului accesoriu Instituția Publică „Agenția Servicii Publice” cu succesorul ei în drepturi, Instituția Publică „Cadastrul Bunurilor Imobile” SCT Edineț la examinarea cauzei civile menționate (f.d. 65-66).

Deci, în cadrul ședinței de judecată din data de 15 iulie 2024, instanța prin încheiere protocolară a înlocuit intervenientul accesoriu Instituția Publică „Agenția Servicii Publice” cu Instituția Publică „Cadastrul Bunurilor Imobile” SCT Edineț în cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de Cardaniuc Elena către Primăria s. Bădragii-Noi, intervenienți accesorii I.P. ”Cadastrul Bunurilor Imobile”, Primăria s. *****și Consiliul local Bădragii-Noi privind anularea titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren și recunoașterea dreptului de proprietate asupra terenului agricol (f.d. 69).

Prin încheierea din data de 15 iulie 2024, la demersul reprezentantului pîrîtului primarul *****, r-ul Edineț Cudievschi-Raducan Monica, a fost atras în proces Primăria comunei *****, r-ul Edineț în calitate de intervenient accesoriu (f.d. 74-76).

La data de 01 august 2024, reprezentantul intervenientului accesoriu, Instituția Publică ”Cadastrul Bunurilor Imobile”, Rotari Mircea a expediat în instanța de judecată referința asupra cererii de chemare în judecată formulată de Cardaniuc Elena (f.d. 83-87).

În argumentarea referinței se invocă că, potrivit alin. (1) al art. 28 din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25.02.98, înregistrarea dreptului asupra bunului imobil se face în temeiul următoarelor documente: 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. Deci, titlul de autentificare a dreptului deţinătorului de teren eliberat pe numele lui Zabaceai Valentina Vasile, este unul legal și emis conform normelor art. 55 alin. (3) în procesul înregistrării primare masive, se întocmesc: planul geometric, dosarul cadastral pentru fiecare bun imobil şi registrul bunurilor imobile. Pentru întocmirea titlurilor de autentificare a drepturilor deţinătorilor de teren, identificarea proprietarilor se va face în baza listelor anexate la deciziile de atribuire a terenurilor în proprietate, titlurilor provizorii de autentificare a drepturilor deţinătorilor, înscrierilor din registrul deţinătorilor de teren şi din registrul de evidenţă a gospodăriilor, ţinute de autoritatea publică locală, precum şi în baza altor acte justificative. Listele

proprietarilor cărora se eliberează titluri de autentificare a drepturilor deţinătorilor de teren, a persoanelor decedate cărora anterior le-au fost transmise terenuri în proprietate, precum şi lista posesorilor de fapt ai bunurilor imobile se aprobă de către consiliul local.

În referință se reiterează că, înregistrarea dreptului de proprietate asupra terenului cu nr. cadastral *****nu poate fi catalogat la prevederile art. 55^1 alin. (1) Erorile în actele justificative emise în procesul transmiterii în proprietate a terenurilor pot fi clasificate după natura lor în erori de identificare - identificarea incorectă a bunului imobil şi a titularului de drept în urma căreia datele referitoare la proprietar din proiectul de organizare a teritoriului şi/sau din titlul de autentificare a dreptului deţinătorului de teren nu corespund cu datele din actele de identitate.

Astfel, bunul în cauza a fost înregistrat în registrul manual al bunurilor imobile, cu S- 1.4053 ha, după Zabaceai Valentina Vasilevna, care conform art. 22 alin. (1) Registrul bunurilor imobile este documentul de bază al cadastrului. Pentru perioada în care registrul bunurilor imobile a fost ţinut în mod manual, pe fişiere de hîrtie, şi computerizat, pe fişiere electronice, în cazul în care datele din registrul ţinut şi manual, şi computerizat nu corespund, ele din registrul ţinut manual se consideră autentice.

Prin urmare, funcţia de atribuire şi de înstrăinare a terenurilor, de autentificare a dreptului deținătorilor de terenuri o au numai organele administraţiei de stat, or, art. 11 Cod Funciar, prevede că, autoritățile administraţiei publice locale atribuie cetăţenilor terenuri fără plată, eliberîndu-le titluri de proprietate.

Consideră că, la speţa noastră este aplicabil art. 12 Cod Funciar, autentificarea dreptului de proprietate asupra cotei de teren echivalent se face în baza hotărîrii autorităţilor administraţiei publice locale prin eliberarea unui titlu ce confirmă acest drept. Deci, înscrisul din RBI este valabil pana la proba contrară. Astfel sectorul de teren cu S-1.4053 ha nu poate fi majorat până la S- 2.7506 ha prin hotărîre de judecata, deoarece contravine art. 1 din legea nr. 354 din 28.10.2004 cu privire la formarea bunurilor imobile.

În referință se afirmă faptul că, reclamanta adresînd instanţei de judecată o asemenea cerere de chemare în judecată, îi revine obligaţia de justificare a interesului său legitim în prezenta acţiune, deoarece revendicările acesteia urmează a fi elucidate prin prisma efectelor pe care urmează să le producă hotărârea pronunţată, întrucît, prin radierea dreptului de proprietate a lui Zabaceai Valentina Vasilevna asupra imobilului de referinţă, reclamanta nu urmează să obţină careva drepturi în mod direct.

Aşadar, se va reţine că, la moment se prezumă a fi valabilă înregistrarea dreptului de proprietate, pînă la proba contrarie. Însă, reclamanta pretinde rectificarea, prin radierea dreptului de proprietate a lui Zabaceai Valentina

Vasilevna, aceasta nu a prezentat instanţei de judecată vreun temei, cum ar fi hotărîre de judecată, ce ar constata sau declara nulitatea ori ineficienţa actului juridic în partea constituirii, a transmiterii sau după caz, a stingerii dreptului înregistrat, sau vreo hotărîre ce ar constata nulitatea înregistrării, înregistrării provizorii sau notării, sau alte probe care pot avea ca efect întemeierea unei acţiuni în rectificare.

În cumulul celor expuse în referință reprezentantul intervenientului accesoriu, Instituția Publică ”Cadastrul Bunurilor Imobile”, Rotari Mircea consideră că, în circumstanţele date, instanţa urmeaza a respinge cererea, dat fiind că la actele cauzei, reclamanta nu a prezentat nici un temei de fapt, ce ar da posibilitatea radierii/ corectării/îndreptării înscrierii existente, iar instanţa din oficiu nu are dreptul să dispună radierea dreptului înregistrat a unei persoane legal intabulate în Registru.

La data de 05 septembrie 2024, reprezentantul pârâtului Primăria *****, r-ul Edineț, primarul Cudievschi-Raducan Monica a depus o referință asupra examinării cauzei civilie intentate la cererea de chemare în judecată depusă de Cardaniuc Elena (f.d. 88-91).

În referința depusă intervenientul accesoriu își exprimă dezacordul cu acțiunea înaintată de Cardaniuc Elena și o consideră neîntemeiată, lipsită de un suport probatoriu, ce ar confirma pretenţiile înaintate către pîrît şi urmează a fi respinsă integral în partea ce ţine de obligarea primăriei *****, r-u1 Edineţ de a elibera Titlul de autentificare a dreptului deţinătorului de teren şi de a transmite în proprietate terenul agricol cu suprafaţa de 2,7506 ha pe numele cet. Cardaniuc Elena Valentin a.n. ***** c/p ***** - moștenitoarea testamentară a averii mamei decedate Zabaceai Valentina Vasilievna c/p *****, avînd în vedere că un astfel de drept al defunctei lipseşte şi prin urmare, în masa succesorală nu putea să existe terenul agricol cu nr. cadastral *****, cu suprafaţa de 2,7506 ha, amplasat în extravilanul *****, r-u1 Edineţ. Or, în urma efectuării constatărilor terestre prin măsurarea terenurilor, a fost întocmit Actul privind stabilirea hotarului terenului agricol din sectorul cu nr. cadastral 4116111-2 cu nr. cadastral *****, care aparţine cet. Zabaceai Valentina Vasilievna, (decedată) la 30.08.2024.

La 30.08.2024 Comisia în componenţa primarului s. Cudievschi-Raducan Monica, Agapii Iurie specialist în cadrul primăriei, Ştefanschi Alexandru-consilier, Cucu Valentin-director SRL „Iurival Agro„ (arendaş). La data menţionată a efectuat măsurările şi a stabilit hotarele terenurilor agricole cu nr. cadastrale *****, *****, *****, *****, *****, *****, *****, *****, *****, în rezultat Comisia stabilind că conform planului cadastral terenul cu nr. cadastral *****, care aparţine cet. Zabaceai Valentina (decedată) are următorii parametri lăţimea lotului din partea de Vest- 48,51 m, lăţimea lotului din partea de Sud-48,62 m, lungimea laturei din partea drumului dintre loturi (partea de sus)-290,91m, lungimea laturei

din partea drumului central- 288,65 m. De aici reiese că suprafaţa lotului (cotei) ce aparţine cet. Zabaceai Valentina este de 1,4053 ha. La act se anexează Planul geometric al parcelei unde s-au efectuat măsurările şi constatările. Prin urmare, utilizând metoda deductivă, ajunge la concluzia că nu putea fi acordat un teren cu suprafața de 2,7506 ha în parcela respectivă defunctei Zabaceai Valentina, astfel, pretenţia reclamantei Cardaniuc Elena, care consideră că deţine în parcela respectivă suprafaţa reflectată în pretenţie este eronată şi iluzorii, lipsită de orice temei juridic şi real.

În asemenea împrejurări, reclamanta urma să prezinte instanţei de judecată înscrisuri ce confirmă dreptul cet. Zabaceai Valentina asupra 2 părţi în terenul cu nr. cadastral *****, care ar servi temei de recunoaştere a dreptului respectiv şi înregistrarea acestuia cu toate modificărilre ulterioare solicitate de reclamantă, mai ales că primăria *****, la momentul atribuirii cotelor de teren proprietarilor nu exista ca entitate aparte şi nu poate veni cu explicaţii ce ar confirma sau infirma dreptul reclamantei la 2 părţi în terenul cu nr. cadastral *****, adică a suprafeţei de 2,7506 ha. Mai mult, la caz, consideră că reclamanta nu deţine probe în baza cărora ar fi posibil de concluzionat cert că a transmis arendaşului spre folosinţă două terenuri sub acelaşi titlu cadastral cu suprafaţa de 2,7506 ha, ceea ce este menţionat şi prezentat ca probă în actul de predare-primire a terenului agricol ca parte componentă a Contractului de arendă a terenului dintre Cardaniuc Elena şi S.R.L. „Iurival-Agro” aşa cum, în natură, adică de facto, acest teren a fost măsurat şi stabilite cert hotarele abia la 30.08.2024 de către Comisia instituită în acest sens.

Reieşind din argumentele sus-menţionate, consideră că acţiunea înaintată de către Cardaniuc Elena este neîntemeiată, lipsită de un suport probatoriu puternic şi pasibilă de a fi respinsă de către instanţa de judecată ca nefondată.

Prin încheierea instanței s-a dispus atragerea Consiliului local Bădragii-Noi în proces în calitate de intervenient accesoriu.

<u>Poziția participanților expusă în cadrul ședinței de judecată.</u>

Reclamanta Cardaniuc Elena în cadrul ședinței de judecată a susținut cererea depusă integral, pe motivele de fapt și de drept invocate în ea.

Reprezentantul reclamantei, avocatul Gordila Vitalie în ședința de judecată a susținut cererea formulată de Cardaniuc Elena, solicitând admiterea pe motivele de fapt și de drept invocate în ea. Făcînd cunoștință cu dispoziția și înscrisurile prezentate de către Primăria s. *****, a constatat că în înscrisurile și copiile prezentate de către de Primărie, deci la pagina 60 din anexa de 60 file, care este anexa la procesul verbal nr.13 din 06.12.1999, este indicat Zabaciai Valentina, mama reclamantei era deținătoare a 2 cote de teren. Consideră că sunt suficiente probe.

Reprezentantul pîrîtului Primăria s. Bădragii-Noi, Cudievschi-Raducan Monica în ședința de judecată a solicitat respingerea cererii de chemare în judecată

ca neîntemeiată, or, la materialele cauzei nu există probe care ar afirma faptul că terenul cu nr. cadastral nr. *****, amplasat în extravilanul *****, a existat cu suprafaţă totală de 2,7506 ha. Potrivit extrasului din registrul bunurilor imobile, terenul menționat a avut o suprafaţă de 1,4053 ha teren.

Reprezentantul pîrîtului Primăria s. Bădragii-Noi, Agapii Iurie în ședința de judecată a solicitat respingerea cererii de chemare în judecată ca neîntemeiată. Comunicând că, dânsul activează în calitate de inginer cadastral în Primăria s. Bădragii-Noi. În registrul ce a fost transmis de la Primăria s. *****este stipulat că Zabaciai Valentina are doar o singură cotă, a 2 cotă nu există. Titlurile de autentificare sunt eliberate de către Primăria s. *****. La moment primăria nu dispune de dispoziția din 1999, consideră că arhiva o deține. Cînd s-a transmis actele dânsul nu deținea funcția de inginer cadastral. Or, dânsul activează la primărie din anul 2005. În decembrie 1999 funcția dată o deținea Nuca Vitalie. De cînd a primit cererea de chemare în judecată, a făcut măsurările în teren. Măsurile a făcut împreună cu reprezentantul SRL „Iurival Agro", dna Cardaniuc Elena presupunea că deține 2 cote, dar dânsa deține o singură cotă de teren, în arendă. SRL „Iurival Agro" achită pe terenurile deținute dar nu pe cote aparte. Titlurile de autentificare a deținătorului de teren sunt eliberate de către o instituție aparte. Primăria a transmis lista proprietarilor la instituția ce a eliberat titlurile. La momentul actual există proprietari de teren în sat ce dețin un titlu cu 2 cote.

Intervenientul accesoriu I.P. „Cadastru Bunurilor Imobile" în ședința de judecată nu s-a prezentat, însă prin referința depusă la data de 01 august 2024 (f.d. 83-87), a solicitat examinarea cauzei în lipsa sa.

*Reprezentanții intervenienților accesorii Primăria s. *****și Consiliul local Bădragii-Noi* în ședința de judecată nu s-au prezentat, fiind legal citați

Martorul Cucu Valentin, fiind audiat în ședința de judecată sub jurământ a declarat că, o cunoaște pe reclamanta Cardaniuc Elena și se află în relații bune cu aceasta. Dânsul activează din anul 2003 în calitate de administrator la SRL „Iurival Agro". Dânsul se ocupă inclusiv și cu luarea în arendă a terenurilor agricole. La fel a luat în arendă 4 terenuri agricole de la dna Cardaniuc Elena, în baza contractului de arendă pe un termen de 5 ani, care este înregistrat la Primărie. Dânsul nu a văzut titlurile de autentificare a cotelor de teren, contractul fiind înregistrat conform listei. Cunoștea unde se află terenul, însă nu a făcut careva măsurări. În prezent la fel, deține în arendă terenurile agricole ce aparțin lui Cardaniuc Elena. În total cotele date aveau peste 5 ha. Cunoaște că, o cotă avea peste 1,37 ha. În anul 2022 a aflat că sunt careva probleme ce ține de mărimea cotelor, însă măsurările au fost făcute în anul 2024. Măsurările le-a făcut împreună cu inginerul cadastral din cadrul primăriei ***** și au depistat că una din cele patru cote nu este, ele erau toate pe un teren. În rest toate trei cote sunt împreună pe un teren. Cotele se mărginesc cu proprietarul Zbaceai Valentin, iar pe ceilalți nu-i ține minte. Până în

anul 2024, dânsul achita impozitul pentru toate 4 cote, iar după măsurările efectuate achită impozit doar pentru trei cote de teren. Cînd a luat cotele de tern în arendă, acestea erau în gestiunea Primăriei s. *****. Atunci a făcut contracte cu cotașii și au fost înregistrate la primărie. Nu cunoaște cum putea să dispară o cotă de teren. Ultima dată cînd a încheiat contractul de arendă cu reclamanta a indicat suprafața. Lista a luat-o de a primărie și de la fost lider arendaș. Titlul de autentificare nu se află la el, acestea se păstrează la proprietar (f.d. 193).

Audiind participanții la proces, examinând probele administrate pentru dovedirea celor invocate și raportându-le, per ansamblu, la prevederile legale ce guvernează spețа, instanța de judecată consideră cererea de chemare în judecată formulată de Cardaniuc Elena către Primăria s. Bădragii-Noi, intervenienți accesorii I.P. "Cadastrul Bunurilor Imobile" și Consiliul local Bădragii-Noi privind anularea titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren și recunoașterea dreptului de proprietate asupra terenului agricol, ca fiind neîntemeiată și pasibilă de a fi respinsă din următoarele considerente.

Potrivit prevederilor art. 117 alin. (1) și (2) Cod de Procedură Civilă *Probe în pricini civile sînt elementele de fapt, dobîndite în modul prevăzut de lege, care servesc la constatarea circumstanţelor ce justifică pretenţiile şi obiecţiile părţilor, precum şi altor circumstanţe importante pentru justa soluţionare a pricinii. În calitate de probe în pricini civile se admit elementele de fapt constatate din explicaţiile părţilor şi ale altor persoane interesate în soluţionarea pricinii, din depoziţiile martorilor, din înscrisuri, probe materiale, înregistrări audio-video, din concluziile experţilor.*

Potrivit prevederilor art. 118 alin. (1) și (3) Cod de Procedură Civilă *Fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel. Circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea justă a pricinii sînt determinate definitiv de instanţa judecătorească pornind de la pretenţiile şi obiecţiile părţilor şi ale altor participanţi la proces, precum şi de la normele de drept material şi procedural ce urmează a fi aplicate.*

În conformitate cu prevederile art. 121 Cod de Procedură Civilă *Instanţa judecătorească reţine spre examinare şi cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existenţa sau inexistenţa de circumstanţe, importante pentru soluţionarea justă a cazului.*

În conformitate cu art. 239 Cod 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.*

În conformitate cu art. 240 alin. (1) Cod de Procedură Civilă, *la deliberarea hotărârii, instanţa judecătorească apreciază probele, determină circumstanţele*

care au importanță pentru soluționarea pricinilor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părți, legea aplicabilă soluționării pricinii şi admisibilitatea acțiunii.

În conformitate cu art. 241 alin. (5) Cod de Procedură Civilă, *în motivare se indică circumstanțele pricinii, constatate de instanță, probele pe care se întemeiază concluziile ei privitoare la aceste circumstanțe, argumentele invocate de instanță la respingerea unor probe, legile de care s-a călăuzit instanța.*

Potrivit art. 416 alin. (1) Codul Civil, *Dacă un drept, act sau fapt a fost înregistrat într-un registru public, se prezumă că el există, cît timp nu a fost radiat sau modificat în condiţiile legii.*

Conform art. 424 alin. (4) Cod Civil, *Modificarea unui drept înregistrat se face potrivit regulilor stabilite pentru dobîndirea acestui drept.*

Conform 438 Codul Civil, (1) (1) *Cînd o înregistrare, înregistrare provizorie sau notare efectuată în registru nu corespunde cu situaţia juridică reală, se poate cere rectificarea acesteia. (2) Prin rectificare se înţelege radierea, îndreptarea sau corectarea oricărei înregistrări, înregistrări provizorii sau notări inexacte efectuate în registru. (3) Situaţia juridică reală trebuie să rezulte dintr-o recunoaştere făcută de titularul înregistrării, al înregistrării provizorii sau al notării a cărei rectificare se solicită, prin declaraţie dată în forma cerută de lege, ori dintr-o hotărîre judecătorească irevocabilă pronunţată împotriva acestuia, prin care s-a admis acţiunea de fond. (4) Acţiunea de fond poate fi, după caz, o acţiune în constatare sau declarare a nulităţii ori a ineficienţei actului juridic în partea constituirii, a transmiterii sau, după caz, a stingerii dreptului înregistrat, o acţiune în nulitate a înregistrării, înregistrării provizorii sau notării, o cerere de revizuire a hotărîrii judecătoreşti sau cerere de contestare a hotărîrii arbitrale, precum şi altă acţiune care poate avea ca efect întemeierea unei acţiuni în rectificare.*

Potrivit art. 439 alin. (1) lit. a) din Codul civil, *orice persoană interesată este în drept să solicite rectificarea unei înregistrări sau a unei înregistrări provizorii atunci când aceasta nu este valabilă, inclusiv în situația în care dreptul a fost calificat eronat de către registrator.* Totodată, alin. (2) al aceluiași articol prevede că *rectificarea în registru se realizează fie pe cale amiabilă, în baza declarației, în forma cerută de lege, a titularului dreptului ce urmează a fi radiat sau modificat, fie, în lipsa unei asemenea declarații, în temeiul unei hotărâri judecătorești irevocabile.*

Potrivit alin. (1) lit. f) și g) art. 28 din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25.02.1998, *Înregistrarea dreptului asupra bunului imobil se face în temeiul următoarelor documente, 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; alte documente privind naşterea sau transmiterea drepturilor asupra bunurilor imobile, eliberate conform legislaţiei în vigoare la data naşterii sau transmiterii acestor drepturi.

Potrivit art. 11 Cod Funciar, se va constata că, funcția de atribuire și de înstrăinare a terenurilor de autentificare a dreptului deținătorului de terenuri o au numai organele administrației de stat.

Potrivit art. 12 Cod Funciar, *(1) Documentele ce confirmă drepturile deţinătorilor de teren sunt: a) actele privind dreptul deţinătorului de teren, eliberate de autoritatea administraţiei publice locale de nivelul întâi, în cazul transmiterii de către aceasta a terenurilor proprietate a unităţii administrativ-teritoriale, sau de organul abilitat cu administrarea şi deetatizarea proprietăţii publice, în cazul transmiterii de către stat a terenurilor proprietate a statului; b) certificatul de moştenitor; c) contractul de vânzare-cumpărare; d) contractul de superficie; e) contractul de locaţiune; f) contractul de comodat; g) contractul de donaţie; h) contractul de schimb; i) contractul de arendă; j) alte acte juridice care confirmă dreptul asupra terenului conform Codului civil. (2) Forma titlului de autentificare a dreptului deţinătorului de teren se stabileşte de Guvern. (3) Dreptul de proprietate şi drepturile reale limitate asupra terenului se înregistrează în conformitate cu Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543/1998 şi Codul civil.*

Instanța, analizând în ansamblu materialul probator administrat în cauză, pozițiile procesuale ale părților și normele de drept incidente, constată că acțiunea formulată de reclamanta Cardaniuc Elena nu întrunește condițiile legale pentru a fi admisă, pentru următoarele considerente de fapt și de drept.

Potrivit art. 117–118 Cod de procedură civilă, sarcina probei revine părții care formulează pretenții, aceasta fiind obligată să dovedească existența dreptului pretins și încălcarea acestuia. Instanța nu poate suplini lipsa probelor și nu poate crea drepturi subiective în lipsa unui temei juridic expres.

În cauza dedusă judecății, reclamanta urmărește, în esență fie constatarea existenței unui drept de proprietate asupra unei suprafețe mai mari decât cea înscrisă în Registrul bunurilor imobile fie prin rectificarea înregistrării cadastrale, fie prin majorarea suprafeței terenului.

Or, ambele finalități sunt supuse unor condiții legale stricte, care nu au fost întrunite.

Astfel, potrivit art. 11 și 12 Cod funciar, dreptul de proprietate asupra terenurilor ia naștere exclusiv în baza hotărârii autorității administrației publice competente, în baza titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren și înregistrării acestuia în Registrul bunurilor imobile.

Conform art. 28 și art. 22 din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998, Registrul bunurilor imobile este documentul de bază al cadastrului, iar

datele înscrise în acesta se bucură de prezumția de veridicitate și legalitate, până la proba contrară.

În speță, este incontestabil stabilit că terenul cu nr. cadastral ***** este înregistrat pe numele defunctei Zabaceai Valentina avînd o suprafața înregistrată de 1,4053 ha, iar titlul de autentificare aferent acestei suprafețe este valabil și emis de autoritatea competentă.

Această situație juridică certă este confirmată prin extrasele din Registrul bunurilor imobile, actele arhivistice ale Primăriei s. *****, măsurările efectuate în teren la 30.08.2024 și planul geometric al terenului.

Instanța de fond subliniază că listele proprietarilor cotelor de teren echivalent, registrele interne ale primăriilor sau înscrisurile utilizate în procesul de arendare au caracter evidențial și administrative, nu constituie acte de constituire a dreptului de proprietate și în mod evident nu pot modifica suprafața unui bun imobil înregistrat.

Astfel, faptul că defuncta Zabaceai Valentina figura în anumite liste cu „două cote” sau că impozitele au fost achitate pentru o suprafață mai mare nu echivalează juridic cu existența a două cote distincte în cadrul aceluiași bun imobil și nu poate prevala asupra înregistrării cadastrale.

Practica judiciară constantă a instanțelor naționale reține că dreptul de proprietate asupra terenurilor este un drept formalizat, iar existența sa nu poate fi dedusă exclusiv din folosință, arendă sau plăți fiscale.

Instanța deduce că solicitarea reclamantei tinde, în realitate, la formarea unui bun imobil nou sau la modificarea parametrilor unui bun existent, prin majorarea suprafeței de la 1,4053 ha la 2,7506 ha.

Or, potrivit art. 1 din Legea nr. 354/2004 privind formarea bunurilor immobile formarea, modificarea, comasarea sau divizarea bunurilor imobile se realizează exclusiv prin procedură administrativă, în baza actelor autorităților competente iar instanța de judecată nu poate substitui aceste autorități.

Prin urmare, o hotărâre judecătorească de recunoaștere a dreptului nu poate produce efecte de majorare a suprafeței cadastrale, în lipsa unui act administrativ prealabil.

Cu privire la rectificarea înregistrării în Registrul bunurilor imobile, instanța reține că în temeiul art.art. 438–439 Cod civil, rectificarea unei înregistrări cadastrale este admisibilă doar dacă există o recunoaștere expresă a titularului dreptului sau există o hotărâre judecătorească irevocabilă prin care se constată nulitatea ori ineficiența actului juridic ce a stat la baza înregistrării.

În speță reclamanta nu a solicitat și nu a obținut anularea dispoziției administrative din 06.12.1999, nu a dovedit existența unei erori materiale sau juridice în procesul de atribuire și nu a demonstrat că suprafața de 2,7506 ha a fost vreodată delimitată, identificată sau individualizată în teren.

În lipsa acestor elemente, acțiunea în rectificare este inadmisibilă în fond.

Instanța mai reține că, prin radierea sau modificarea dreptului defunctei Zabaceai Valentina, reclamanta nu dobândește automat un drept real asupra unei suprafețe suplimentare or masa succesorală nu poate fi extinsă peste limitele drepturilor existente ale defunctei.

Astfel, interesul juridic invocat este unul ipotetic, neconcretizat printr-un drept subiectiv recunoscut de lege.

În lumina celor expuse, instanța constată că suprafața reală și juridică a terenului cu nr. cadastral ***** este de 1,4053 ha și nu există temei de drept pentru recunoașterea unei suprafețe de 2,7506 ha, iar cererea reclamantei este întemeiată pe presupuneri și erori administrative istorice, neconfirmate juridic.

Prin urmare, cererea de chemare în judecată formulată de Cardaniuc Elena este neîntemeiată, urmând a fi respinsă integral.

În baza celor expuse și în conformitate cu prevederile art.art. 236, 238-241, 362 Cod de Procedură Civilă, instanţa de judecată,

HOTĂRĂŞTE:

Cererea de chemare în judecată depusă de Cardaniuc Elena către Primăria s. Bădragii-Noi, intervenienți accesorii I.P. ”Cadastrul Bunurilor Imobile”, Primăria s. *****și Consiliul local Bădragii-Noi privind anularea titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren și recunoașterea dreptului de proprietate asupra terenului agricol, ca neîntemeiată, se respinge.

Hotărârea cu drept de apel la Curtea de Apel Nord, în termen de 30 zile, prin intermediul judecătoriei Edineţ, Sediul Central.

Preşedinte de şedinţă,
Judecător **Prisacari C.**