Dosar nr.2-3077/20

H O T Ă R Â R E
În numele Legii

05 iulie 2024
mun. Chișinău

Judecătoria Chișinău, sediul Rîșcani
Instanța compusă din:
Președintele ședinței, judecătorul
Gheorghe Stratulat
Grefier Mihaela
Blanovschi

în sediul instanței, în ședință publică, a examinat cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Vanica Petru împotriva lui Caraman Petru, IP Agenția Bunurilor Imobile, SRL "Geoexpert Grup", intervenient accesoriu Primăria com. Grătiești, mun. Chișinău, Consiliul com. Grătiești, mun. Chișinău, SRL "Mc-Imobil" privind anularea actului, rectificarea înscrierilor, ridicarea construcțiilor, -

a c o n s t a t a t:

Circumstanțele cauzei:

1. La 07 iunie 2018, Vanica Petru a depus cerere de chemare în judecată împotriva Caraman Petru, IP Agenția Bunurilor Imobile, SRL "Geoexpert Grup", intervenient accesoriu Primăria com. Grătiești, mun. Chișinău, Consiliul com. Grătiești, mun. Chișinău, privind:
   - anularea actului de constatare pe teren din ***** şi a noului plan geometric din *****, realizat de inginerul cadastral al SRL "Geoexpert grup", Calmîc Aliona, la cererea de modificare a planului geometric a sectorului de teren cu numărul cadastral *****;
   - constatarea ilegalității operării de către OCT Chișinău a modificărilor în Registrul bunurilor imobile în privința terenului cu numărul cadastral *****, în lipsa deciziei consiliului local;
   - obligarea OCT Chișinău de a radia modificările din Registrul bunurilor imobile, operate în privința terenului cu numărul cadastral ***** în baza actului de

constatare pe teren din ***** şi a noului plan geometric realizat de inginerul cadastral al SRL „Geoexpert grup”, Calmîc Aliona;

- dispunerea ridicării gardului şi garajului amplasat de pârâtul Petru Caraman pe parcela de pământ formată ilegal în urma modificării ilegale a hotarelor terenului ***** în baza Actului de constatare pe teren din ***** şi a noului plan geometric realizat de inginerul cadastral al SRL ”Geoexpert grup”, Calmîc Aliona;

2. În motivarea acțiunii, reclamantul Vanica Petru menționează că, la 01 septembrie 2015, de către Calmîc Aliona, inginer cadastral al SRL „Geoexpert Grup” a fost elaborat Act de constatare pe terenul cu nr. cad. ***** (teren ce aparţine cu drept de proprietate pârâtului Petru Caraman), în urma cercetărilor stabilindu-se că planul cadastral existent nu corespunde cu amplasarea de fapt a sectorului de teren pe segmentul 4-7 și segmentul 9-10.
3. Pentru înlăturarea erorii depistate, s-a propus modificarea planului cadastral existent, astfel încât s-au modificat hotarele terenului pârâtului Petru Caraman, la terenul existent fiind adăugită o parcelă de pământ (cu pct. de cotitură de la 10 la 15, conform Anexei la Actul de constatare) - parcelă care blochează terenul cu nr. cad. ***** ce aparţine reclamantului Petru Vanica.
4. Descrie că, ulterior înregistrării în Registrul bunurilor imobile a modificărilor cuprinse în Actul de constatare şi în noul plan geometric realizat de către pârâtul SRL „Geoexpert Grup”, de către pârâtul Petru Caraman, pe parcela de pământ nou constituită, a fost amplasat un gard şi un garaj, care atentează în mod inadmisibil asupra terenului reclamantului cu nr. cad. ***** al reclamantului, astfel încât se blochează parțial accesul pe terenul acestuia din urmă lucru ușor sesizabil pe planul geometric al bunului imobil.
5. Notează că, în conformitate cu prevederile pct. 7 al Indicațiilor metodologice privind corectarea erorilor şi înlăturarea neconformităților în planul cadastral, aprobate prin Ordinul Agenției Relații Funciare şi Cadastru nr. 43 din 08 aprilie 2015, erorile comise în cadrul privatizării masive a terenurilor şi neconformităților depistate pot fi înlăturate pe următoarele căi: - actualizarea planului cadastral conform prevederilor alin. (4-1), art. 55 al Legii cadastrului bunurilor imobile (fără acordul titularilor de drepturi); - actualizarea planului cadastral conform prevederilor alin. (5), art. 18 al Legii cadastrului bunurilor imobile (cu acordul titularilor de drepturi); - actualizarea planului cadastral conform prevederilor alin. (6), (7) art. 19 şi alin. (4), art. 56 al Legii cadastrului bunurilor imobile (prin stabilirea hotarelor terenului în natură de către autoritatea publică locală).
6. Atrage atenția asupra faptului că, actul de constatare realizat de către SRL „Geoexpert Grup” este unul ilegal, or, din conținutul acestuia nu rezultă care ar fi categoria erorii sau neconformității depistate la fața locului, nu se indică metoda de depistare a erorii precum şi metoda de corectare erorii. Contrar Clasificatorului erorilor şi

neconformităților din cadastru expuse în Anexa nr. 1 la Indicațiile metodologice privind corectarea erorilor şi înlăturarea neconformităților în planul cadastral. Or, inclusiv şi Anexa nr. 6 la Indicațiile metodologice menționate conține modelul de Act de constatare pe teren, precum şi notă explicativă privind modul de completare a Actului de constatare în cauză prevederi care au fost ignorate abuziv de către executant.

7. Afirmă că, cu toate că din Actul de constatare nu rezultă calea de înlăturare a erorii depistate, consideră cert faptul că indiferent care ar fi fost aceasta, ea urmează a fi calificată ca fiind ilegală, or, aceleași indicații metodologice prevăd expres procedura care urmează a fi respectată la actualizarea planului cadastral.
8. Specifică că, potrivit pct. 20 al indicațiilor metodologice, etapele care urmează a fi respectate la actualizarea planului cadastral conform prevederilor alin. (4-1), art. 55 al Legii cadastrului bunurilor imobile (fără acordul titularilor de drepturi) sunt următoarele: - lucrări pregătitoare; - măsuri geodezice pentru întocmirea bazei cartografice; - întocmirea planului geometric prin metoda elaborării proiectului de organizare a teritoriului conform pct. 85 lit. b) a Instrucțiunii cu privire la modul de elaborare şi actualizare a planurilor cadastrale şi geometrice: - aprobarea planului geometric de către Consiliul local; - întocmirea documentației cadastrale; - recepția lucrărilor cadastrale.
9. Reține că, potrivit pct. 41 al Indicațiilor metodologice, punctele 20-21, 23-26 a prezentei Metodologii se aplică în modul corespunzător şi la Capitolul dat. Prin urmare, aceeaşi etape urmează a fi respectate şi în cadrul actualizării planului cadastral conform prevederilor alin. (5), art. 18 al Legii cadastrului bunurilor imobile (cu acordul titularilor de drepturi).
10. Subliniază că, potrivit prevederilor pct. 48 al Indicațiilor metodologice. Procedura de corectare a erorilor prin actualizarea planului cadastral conform prevederilor alin. (6), (7) art. 19 şi alin. (4), art. 56 al Legii cadastrului bunurilor imobile prevede parcurgerea următorilor pași: - lucrări pregătitoare (...); - înștiințarea de către autoritatea publică locală a titularilor de drepturi implicați în procesul de corectare a erorilor, despre prezența acestora la stabilirea hotarelor terenurilor; - stabilirea hotarelor terenurilor de către autoritatea publică locală şi marcarea acestora prin țăruși, întocmirea actului de stabilire a hotarelor şi a schemei de stabilire, semnarea lor către reprezentantul autorității publice locale, executantul lucrării şi a proprietarului terenului; - executarea măsurărilor geodezice şi determinarea coordonatelor punctelor de cotitură a hotarelor terenurilor; -întocmirea planului geometric al bunurilor imobile şi aprobarea acestuia de către consiliul local; - pregătirea documentației necesare a fi prezentate spre recepție şi a documentelor necesare a fi eliberate beneficiarului; - recepția lucrării și efectuarea modificărilor în documentația cadastrală, inclusiv a registrului bunurilor imobile se efectuează de

către oficiul cadastral teritorial, în temeiul deciziei consiliului local, actului de stabilire a hotarelor şi a planului geometric nou întocmit.

11. Aşadar, consideră că, indiferent de procedura urmărită la actualizarea planului cadastral, anume decizia consiliului local reprezintă temei pentru actualizarea planului cadastral şi modificarea datelor din registrul bunurilor imobile (pct. 35, 45, 48 subpct. 7) al Indicațiilor metodologice).
12. Reține că, în speța deferită, însă, actualizarea planului cadastral şi operarea modificărilor în Registrul urilor imobile s-a realizat în lipsa unei astfel de decizii. În aceste condiții, acțiunile registratorului OCT Chișinău de operare a modificărilor în Registrul bunurilor imobile în baza actului de constatare pe terenul cu nr. cad. ***** şi a planului geometric nou elaborat de Calmîc Aliona, inginer cadastral al SRL „Geoexpert Grup" sunt contrare prevederilor legale imperative. În asemenea condiții, se necesită radierea unor astfel de modificări operate în Registrul bunurilor imobile
13. Accentuează că, ilegalitatea acțiunilor Oficiului cadastral teritorial se confirmă şi prin prevederile pct. 118 al Instrucțiunii cu privire la modul de elaborare şi actualizare a planurilor cadastrale şi geometrice, aprobată prin Ordinul Agenției Relații Funciare şi Cadastru nr. 140 din 06 august 2012.
14. Afirmă că, existența deficiențelor comise la realizarea planului geometric din ***** se confirmă şi prin Răspunsul Primăriei comunei Grătiești.
15. Drept urmare a executării defectuoase de către SRL „Geoexpert Grup" a obligațiilor profesionale la realizarea Actului de constatare în teren, precum şi a acțiunilor ilegale ale OCT Chișinău, manifestate prin modificarea datelor din Registrul bunurilor imobile în lipsa Deciziei Consiliului local, s-a ajuns la situația în care în mod ilegal au fost modificate hotarele terenului ce-i aparţine pârâtului Petru Caraman, astfel încât parcela de pământ, împreună cu gardul şi garajul amplasate ilegal pe această parcelă a blocat accesul pe terenul reclamantului.
16. Reține că, anularea actului de constatare în teren şi radierea modificărilor operate în Registrul bunurilor imobile, cu siguranță impune şi ridicarea gardului şi garajului pârâtului Petru Caraman de pe parcela de pământ dobândită drept urmare a întocmirii noului plan geometric de către SRL „Geoexpert Grup" – gard și garaj care atentează în mod inadmisibil asupra terenului reclamantului cu nr. cad. *****.
17. Dat fiind faptul că gardul şi garajul pârâtului Petru Caraman blochează terenul reclamantului, demolarea acestora se justifică prin prevederile art. 379 al Codului civil.
18. Inter alia, reclamantul își întemeiază acțiunea pe următoarele prevederi legale: art. 379 Cod civil, punctele 7, 20, 35,41, 45, 48 subpct. 7 al Indicațiilor metodologice privind corectarea erorilor și înlăturarea neconformităților în planul cadastral, aprobate prin Ordinul Agenției Relații Funciare și Cadastru nr. 43 din 08 aprilie 2015, articolele 19, 55, 56 al Legii cadastrului bunurilor imobile, pct. 118 al Instrucțiunii cu

privire la modul de elaborare şi actualizare a planurilor cadastrale şi geometrice, aprobată prin Ordinul Agenției Relații Funciare şi Cadastru nr. 140 din 06 august 2012.

19. La 04 octombrie 2018, prin intermediul Direcției evidență și documentare procesuală a instanței, reprezentantul pârâtului IP Agenția Servicii Publice, Departamentul Cadastru, reorganizată în IP Cadastrul Bunurilor Imobile, Renița Alexandru, a depus referință la cererea de chemare în judecată, prin care a solicitat respingerea acțiunii, ca fiind neîntemeiată. (f.d.16-18)
20. În motivarea poziției expuse în referință, a relatat că, nu sunt de acord cu atragerea în proces în calitate de pârât și pretențiile înaintate față de organul cadastral, or, conform afirmațiilor reclamantului, OCT Chișinău ar fi efectuat careva modificări în Registrul bunurilor imobile, în privința terenului cu numărul cadastral *****, în baza actelor tehnice întocmite de SRL „Geoexpert Grup".
21. Afirmă că, din luna august 2017, oficiile cadastrale teritoriale nu mai există, în urm reorganizării organului cadastral, fostele oficii cadastrale teritoriale au devenit subdiviziuni ale Departamentului Cadastrul din cadrul Agenției Servicii Publice.
22. Totodată, menționează că, nici OCT Chișinău şi nici actualul Serviciu cadastral teritorial Chișinău, nu au avut în raza de activitate comuna Grătiești, aceasta fiind în raza Serviciului cadastral teritorial Chișinău nr. 1 (în care sunt incluse majoritatea suburbiilor mun. Chișinău).
23. Privitor la datele în Registrul bunurilor imobile despre terenul cu numărul cadastral 015521303, înregistrarea primară a acestui imobil a avut loc la 24.11.2001, fiind înregistrat în Registrul bunurilor imobile cu suprafața de *****, destinația pentru construcții. Temei pentru înregistrarea imobilului în cauză şi a dreptului cet. Caraman Irina a fost titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren, aprobat prin decizia Consiliului com Grătiești *****. Titlul în cauză a fost eliberat deținătoarei la 27.10.2001.
24. Reieşind din înscrierile din Registrul bunurilor imobile, până la momentul dat careva modificări în registrul bunurilor imobile privind caracteristicile terenului nu au survenit, fiind modificat numai titularul dreptului, adică proprietar al terenului din 23.02.2016 a devenit Caraman Petru, în baza contractului de donație ***** (contract autentificat notarial, care se prezumă a fi legal).
25. Astfel, consideră că, cerința Reclamantului privind ilegalitatea operării de către organul cadastral a modificărilor în registrul bunurilor imobile nu au nici un temei, din care cauză nici solicitarea de a efectua modificări în registrul bunurilor imobile nu este întemeiată.
26. Privitor la efectuarea lucrărilor cadastrale din septembrie 2015 de către SRL „Geoexpert grup" (inginer cadastral Calmîc Aliona) asupra terenului cu numărul cadastral în conformitate cu prevederile art. 15 alin (l^1) din Legea cadastrului

bunurilor imobile nr. 1543 din 25.02.1998, responsabilul pentru corectitudinea lucrărilor cadastrale revine agentului ce a efectuat lucrările.

27. Susține că, Serviciul Teritorial Cadastral din teritoriu nu a avut şi nu are calitatea de supraveghetor al activității inginerilor cadastrali din alte entități ce execută lucrările cadastrale, la acel moment întru recepționarea lucrărilor, organul cadastral se conducea de pct. 64 al Instrucțiunii cu privire la modul de elaborare şi actualizare a planurilor cadastrale şi geometrice, aprobat prin Ordinul Agenției Relații Funciare şi Cadastru nr. 140 din 06.08.2012, şi conform căruia se verifica: - completitudinea şi corectitudinea dosarului tehnic, adică în cazul dat se verifica în dosarul tehnic a tuturor documentelor cerute de norme pentru lucrarea dată şi corespund formei cerute de normele în vigoare; - localizarea amplasării bunului imobil în baza de date grafică, corectitudinea încadrării în limitele acestuia, în acest caz era vorba de niște măsuri în vederea excluderii cazurilor de suprapunere a terenului pe alt teren; - verificarea corespunderii atributelor descriptive clasificatorului şi elementelor grafice, fiind vorba de coordonatele terenului solicitate de normele în vigoare.
28. Astfel, dosarul tehnic prezentat era complet, planul geometric întocmit nu se suprapunea cu alte terenuri aflate în proprietate privată, lucrările cadastrale fiind efectuate în prezența reprezentantului administrației publice locale, care s-a semnat pe actele întocmite, iar planul geometric a fost aprobat de administrația publică locală.
29. Mai mult ca atât, la momentul efectuării lucrărilor cadastrale în cauză, adiacenți ai terenului cu numărul cadastral ***** erau terenul cu numărul cadastral *****, aflat în proprietate privată, terenul cu numărul cadastral *****, aflat în proprietate privată şi teren aflat în gestiunea administrației publice locale. Adică, în anul 2015 terenul cu numărul cadastral*****, aflat în proprietatea reclamantului nici nu exista.
30. Relatează că, însăşi terenul dat, precum şi dreptul de proprietate asupra acestuia a fost înregistrat la 17.02.2016, fiind format prin separarea din terenul cu numărul cadastral *****, adică la momentul apariției dreptului de proprietate al reclamantului asupra terenului megieș, terenul în litigiu avea deja hotarele actualizate.
31. La fel explică că, conform bazei de date grafice, terenul cu numărul cadastral ***** nu se suprapune cu terenul aflat în proprietatea reclamantului.
32. Reieşind din cele expuse, solicită respingerea cererilor reclamantului ca fiind neîntemeiate.
33. Prin încheierea protocolară din 26 aprilie 2023, s-a dispus atragerea în proces în calitate de intervenient accesoriu a “MC Imobil” SRL.
34. La 10 iunie 2024, reprezentantul reclamantului Vanica Petru, avocatul Coban Igor, a depus cerere de concretizare a pretențiilor prin care a solicitat:
    - anularea actului de constatare pe teren din ***** realizat de către inginerul cadastral al SRL ”Geoexpert grup”, Calmîc Aliona, la cererea de modificare a planului geometric a sectorului de teren cu numărul cadastral *****;

- rectificarea înscrierilor din Registrul bunurilor imobile în privința terenului cu numărul cadastral *****, în rectificarea înscrierilor din Registrul bunurilor imobile în privința terenului nr. cadastral ***** în baza Actului de constatare pe teren din ***** şi a noului plan geometric realizat de inginer cadastral al SRL ”Geoexpert grup prin excluderea lor cu revenirea la situația de până la introducerea modificărilor respective;
- dispunerea ridicării gardului şi garajului amplasat de pârâtul Petru Caraman pe parcela de pământ formată ilegal în urma modificării ilegale a hotarelor terenului ***** în baza Actului de constatare pe teren din ***** şi a noului plan geometric realizat de inginerul cadastral al SRL ”Geoexpert grup”, Calmîc Aliona.

35. Cererea de concretizare a pretențiilor din acțiune, a fost pusă pe rol, prin Încheierea din 10 iunie 2024. (f.d.220)

Elucidarea poziției și prezenței participanților la proces:

36. În ședință de judecată, reclamantul Vanica Petru și avocatul Coban Igor, au susținut cererea de chemare în judecată concretizată, solicitând admiterea acțiunii pe motivele indicate.
37. În ședință de judecată, reprezentantul pârâtului IP Agenția Servicii Publice, Departamentul Cadastru, reorganizat în IP Cadastrul Bunurilor Imobile, Renița Alexandru, nu s-a prezentat, fiind citat legal despre data, ora și locul ședinței de judecată. (f.d.83)
38. În ședință de judecată, pârâtul Caraman Petru nu s-a prezentat, fiind reprezentat de avocatul Leontean Serghei, care a solicitat respingerea cererii de chemare în judecată, administrând suplimentar explicații în formă scrisă. (f.d.212-216)
39. Consideră că aceste cerințe înaintate față de pârâtul Caraman Petru sunt neîntemeiate şi fără suport juridic, mai mult, acțiunea depusă are un singur scop de a hărțui pârâții vederea obținerii unor beneficii materiale.
40. În argumentarea poziției, reține că, la data de 13/02/1992 prin Decizia Consiliului local com. Grătieşti, d-ei Caraman Irina i s-a repartizat în proprietate privată suprafața de pământ care avea *****, iar titlul de autentificare a deținătorului de teren a fost trecut în registrul cadastral sub *****, titlul deținătorului de teren fiind eliberat la data de *****. Titlul deținătorului de teren fiind un document care incorporează şi planul sectorului de teren cu datele tehnice ale terenului. Prin aceasta a fost finisată procedura de înregistrare masivă în privința d-ei Caraman Irina.
41. Succesiv, la data de 19/02/2010 prin Dispoziția primarului com. Grătieşti nr. 2/2 a fost dispusă recepționarea bunurilor imobile care aparțin d-ei Caraman Irina şi anume: șura (lit. 04,) garaj (lit. 05) şi șopron lit. 1 amplasate în *****.
42. Susține că, procesul-verbal privind recepția finală a fost înregistrată la OCT în data de 16/03/2010, respectiv bunurile imobile la care face referință reclamantul au fost

edificate, recepționate conform prevederilor legale de către Caraman Irina şi în anul 2010.

43. Subliniază că, faptul dat nu a fost contestat de nimeni, inclusiv nici de vecinii d-ei Caraman Irina.
44. La data de 01/09/2015, d-na Caraman Irina face o cerere prin care solicită ”actualizarea planului cadastral”.
45. Descrie că la data de 01/09/2015, SRL „Geoexpert Grup” prin actul de constatare şi în urma măsurărilor constată că ”planul existent (din titlu de autentificare) nu corespunde cu amplasarea de fapt a sectorului de teren pe segmentul 4-7 şi 9-10”.
46. Reieșind din acte este evident că limitrof cu sectoarele unde s-a depistat necorespunderea este Administrația Publică Locală, adică așa cum menționează şi reprezentantul IP Agenției Servicii Publice, Departamentul Cadastru, reorganizat în IP Cadastrul Bunurilor Imobile, la momentul efectuării lucrărilor cadastrale în cauză, adiacenți ai terenului cu numărul cadastral ***** erau terenul cu numărul cadastral *****, aflat în proprietate privată, terenul cu numărul cadastral *****, aflat în proprietate privată şi teren aflat în gestiunea administrației publice locale. Nimeni din acești proprietari nu a obiectat la aceste lucrări.
47. Susține că la 01 septembrie 2015, în urma actualizării planului geometric, fără modificarea suprafeței terenului, fără a aduce careva ingerințe în drepturile altor persoane, în rezultatul cererii din 03/09/2015 OCT Chișinău recepționează documentația cadastrală, constată legalitatea şi corespunderea la actele normative în vigoare şi respectiv introduce modificări în baza de date grafică. Reiterează că nu au fost introduse modificări în registrul bunurilor imobil.
48. Atrage atenția că planul geometric a fost semnat de reprezentanții SRL „Geoexpert Grup”, Primarul com. Grătieşti şi specialistul în reglementarea regimului funciar al Primăriei com. Grătieşti. Actul dat conform recipisei din dosarul cadastral prezentat la data de 24/09/2015 a fost executat.
49. Susține că, după ce a fost modificată baza grafică, Caraman Irina a amenajat suprafața care ia fost înregistrată în baza la actul din 01/09/2015.
50. Ulterior la data de 06 iunie 2016, la cererea proprietarului terenului din com. Grătieşti, str. Drumul Pietrarilor 15, nr. cadastral *****, “MC Imobil” SRL perfectează un plan geometric cadastral pentru bunul imobil *****, dar care inexplicabil nu conține modificările grafice ale terenului adiacent ce aparținea d-ei Caraman Irina, adică nu este arătat că terenul cu nr. cadastral ***** arată altfel.
51. Tot la data de 06 iunie 2016 “MC Imobil” SRL formează prin separare din terenul cu nr. cadastral ***** un alt bun imobil cu nr. cadastral*****.
52. Conform studiului privind formarea bunului imobil “MC Imobil” SRL indică că terenul are cale/sau trebuie sa fie cale de acces. Adică, din data când a fost format bunul imobil nou cu nr. cadastral***** proprietara acestuia Gherciu Lidia nu a

contestat sub nici o formă acțiunile vecinei sale Caraman Irina. Dreptul de proprietate asupra acestuia a fost înregistrat la 17.02.2016.

53. Descrie că la 02 martie 2016, între Gherciu Lidia şi Vanica Petru a fost semnat contractul de donație, prin care în rezultatul înregistrării la data de 02/03/2016, reclamantul a devenit proprietar. Respectiv, Vanica Petru devenit proprietar primind în dar lotul de teren în situația în care se afla cu toate circumstanțele de ordin juridic menționate.
54. Respectiv, consideră pretențiile reclamantul sunt neîntemeiate, având în vedere că acesta a devenit proprietar ulterior modificării bazei de date grafice.
55. Notează că, conform datelor prezentate de OCT Chișinău şi reieșind din înscrierile din Registrul bunurilor imobile, până la momentul dat careva modificări în registrul bunurilor imobile privind caracteristicile terenului nu au survenit, fiind modificat numai titularul dreptului, adică proprietar al terenului din 23.02.2016 a devenit Caraman Petru, în baza contractului de donație *****.
56. Reține că, evident că sunt neîntemeiate pretențiile față de Caraman Petru, care a devenit proprietar prin contract de donație, contract care nu permite succesiunea în drepturi şi obligații.
57. Mai mult, la data de 15 iunie 2018, prin actul de constatare Administrația Publică Locală a stabilit hotarele terenului proprietate publică cu statut de cale de comunicație şi în rezultatul acestui act de constatare a fost elaborată schema de stabilire a hotarului sectorului de teren proprietate publică şi a fost perfectat planul geometric al acestui sector care are în vedere şi modificările din baza grafică făcute prin actul din 01/09/2015, respectiv Administrația Publică Locală nu contestă şi este de acord cu cele menționați anterior.
58. Cu referire la normele legale care ar fi fost încălcate, consideră că acestea nu sunt aplicabile speței, se atribuie altor de situații cum ar fi de exemplu înregistrarea masivă când este nevoie de decizia Consiliului local.
59. În ședință de judecată, reprezentantul pârâtului SRL "Geoexpert Grup", nu s-a prezentat, fiind citat legal despre data, ora și locul ședinței de judecată. (f.d.84)
60. În ședință de judecată, reprezentantul intervenienții accesorii Primăria com. Grătiești, mun. Chișinău, Consiliul com. Grătiești, mun. Chișinău, SRL "Mc-Imobil" nu s-au prezentat, fiind citați legal despre data, ora și locul ședinței de judecată. (f.d.82,217)

Aprecierea instanței de judecată a argumentelor părților şi cadrului legal aplicabil situației litigioase:

61. Audiind participanții la proces, studiind materialele dosarului și înscrisurile probatorii administrate, instanța de judecată ajunge la concluzia a admite parțial cererea de chemare în judecată, din următoarele considerente.
62. În conformitate cu prevederile art. 240 alin. (1) şi (3) din Codul de procedură civilă, la deliberarea hotărârii, instanța judecătorească apreciază probele, determină

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

63. Conform art. 121 din Codul de procedură civilă, instanța judecătorească reține spre examinare şi cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existența sau inexistența de circumstanțe, importante pentru soluționarea justă a cazului, iar conform prevederilor art. 130 alin. (1) din Codul de procedură civilă, instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.
64. Actele cauzei denotă că reclamantul Vanica Petru, în temeiul contractului de donație din 02 martie 2017, deține cu drept de proprietate terenul pentru construcții, cu nr. cadastral *****, situat în mun. *****
65. Caraman Petru, în temeiul contractului de donație *****, deține cu drept de proprietate, bunurile imobile teren *****; construcțiile nr. *****.01; *****.02; *****.03; *****.04; *****.05, situate în mun. ***** (f.d.19.20).
66. La 02 septembrie 2015, SRL "Geoexpert Grup" a întocmit actul de constatare pe teren, cu privire la cererea de modificare a planului geometric a sectorului de teren cu nr. cadastral *****, prin care s-a stabilit *inter alia:* 1) planul cadastral al bunului imobil a fost întocmit la înregistrarea masivă; 2) planul cadastral existent nu corespunde cu amplasarea de fapt a sectorului de teren pe segmental 4-7 și segmentul 9-10); 3) necorespunderea planului cadastral cu amplasarea reală a sectorului de teren se datorează greșelilor la elaborarea planului cadastral existent (nu a fost stabilit corect hotarul); 4) se propun următoarele modificări ale planului cadastral: de modificat segmentul 4-7 și segmentul 9-10 a planului cadastral conform măsurărilor curente (vezi anexa la actul de constatare); 5) în rezultatul modificării, suprafața terenului nu se va modifica; 6) persoanele prezente la întocmirea actului de constatare pe teren și la întocmirea noului plan geometric, sunt de acord cu propunerile respective, acceptă poziția hotarelor pe teren (în natură) și confirmă că prin modificarea hotarelor nu se efectuează o tranzacție ascunsă șii sunt informate că prezentul act și planul geometric al sectorului de teren , care urmează a fi elaborate, vor fi transmise oficiului cadastral teritorial pentru efectuarea operațiunilor respective. (f.d.9)
67. Actul de constatare pe teren, întocmit de SRL "Geoexpert Grup" la 02 septembrie 2015, cu privire la cererea de modificare a planului geometric a sectorului de teren cu nr. cadastral *****, a fost semnat de executantul SRL "Geoexpert Grup", Calmîc Aliona, titularul de drept asupra terenului Caraman Petru, reprezentantul Primăriei com. Grătiești, mun. Chișinău, Colomieț.

68. La 21 septembrie 2015, registratorul Oficiului Cadastral Teritorial Chișinău 1, al IP Agenția Servicii Publice, a decis înregistrarea modificărilor în Registrul Bunurilor Imobile, referitor la sectorul de teren cu nr. cadastral *****, în temeiul actului de constatare pe teren, întocmit de SRL "Geoexpert Grup" la 02 septembrie 2015.
69. Prin Scrisoarea nr. 148/16 din 14 martie 2016, Primăria com. Grătiești, mun. Chișinău, a informat Oficiul Cadastral Teritorial al ÎS "Cadastru" și SRL "Geoexpert Grup", că urmare a unei sesizări depuse spre examinare la Primăria com. Grătiești, precum și în legătură cu iminența apariției unui litigiu funciar și de vecinătate dintre proprietarii terenurilor cu nr. cadastrale *****, situat în sat. Grătiești, str. Petricani 17 și*****, situat în satul Grătiești, str. ***** 15, se notifică despre retragerea semnăturii primarului comunei Grătiești de aprobare a planului geometric din *****.
70. La fel, prin aceeași scrisoare, Primăria com. Grătiești, mun. Chișinău, a informat că în urma verificării prealabile s-a constat că la stabilirea hotarelor actualizate a terenului cu nr. cadastral *****, contrar prevederilor pct. 110 al Instrucțiunii cu privire la modul de elaborare și actualizare a planurilor cadastrale și geometrice, aprobate prin Ordinul ANRFC nr.140 din 06.08.2012, modificarea s-a efectuat în lipsa acordului scris al tuturor titularilor, interesele cărora sunt atinse.
71. Cu referire la pretenția reclamantului Vanica Petru, concretizată prin cererea din 10 iunie 2024, de anularea actului de constatare pe teren din ***** realizat de către inginerul cadastral al SRL "Geoexpert grup", Calmîc Aliona, referitor la teren cu numărul cadastral ***** și rectificarea înscrierilor din Registrul bunurilor imobile în privința terenului cu numărul cadastral *****, instanța consideră că temeinicia acesteia urmează a fi examinată concomitent, datorită relației interdependente dintre acestea. De menționat că actul de constatare pe teren din *****, întocmit SRL "Geoexpert grup" constituit titlu, în temeiul căruia a fost făcută înregistrarea în Registrul bunurilor imobile, corespunzător caracterul defectuos al acestuia, în mod cert este în măsură să afecteze veridicitatea datelor înregistrate.
72. Potrivit pct. 88 al Ordinului Agenției Relații Funciare și Cadastru, nr. 140din 06-08-2012, despre aprobarea Instrucțiunii cu privire la modul de elaborare şi actualizare a planurilor cadastrale şi geometrice, în vigoare la data apariției raportului juridic, în cazul în care actualizarea planului atrage după sine modificarea hotarelor bunului imobil sau atinge în alt mod interesele legitime ale titularilor de drepturi, o astfel de modificare se efectuează în temeiul **acordului scris al tuturor titularilor**, **interesele cărora sunt atinse** (proprietarii terenurilor adiacente, coproprietarii, creditorii gajiști, titularii altor drepturi reale).
73. Instanța de judecată determină că acordul scrise, pentru stabilirea hotarelor fixe a terenului, urmează a fi semnat inclusiv de proprietarii terenurilor adiacente, această condiție fiind una imperativă.

74. Punctul 118 lit.c) al aceleiași act, stabilește că actualizarea planului cadastral poate fi efectuată în scopul corectării erorilor ce țin de coordonatele hotarelor, evidențiate la transpunerea proiectelor de organizare a teritoriului. O astfel de modificare se efectuează în baza deciziei consiliului local emisă pe marginea noului plan geometric (art. 55 a Legii cadastrului bunurilor imobile) parcurgând următorii pași: **decizia consiliului emisă pe marginea noului plan geometric va servi drept temei pentru modificarea planului cadastral**. Oficiul cadastral teritorial, va elibera proprietarilor de teren a cărui plan a fost modificat, planul cadastral al bunului imobil, cu indicarea suprafeţei acestuia, care va fi parte componentă a documentului ce confirmă dreptul de proprietate asupra terenului.
75. Potrivit art. 55^1 alin.(1) al Legii cadastrului bunurilor imobile, nr. 1543-XIII din 25.02.1998, erorile în actele justificative emise în procesul transmiterii în proprietate a terenurilor pot fi clasificate după natura lor în erori de măsurare – erori comise la etapa întocmirii planului topografic pentru elaborarea proiectului de organizare a teritoriului sau erori comise la determinarea hotarelor terenurilor de către executanţii lucrărilor cadastrale, care au generat suprapuneri grafice ale planurilor cadastrale sau suprafeţe libere între acestea şi alte necorespunderi în configuraţia planului.
76. Potrivit art. 55^1 alin.(2) al Legii cadastrului bunurilor imobile, nr. 1543-XIII din 25.02.1998, erorile menţionate la alin.(1) se corectează prin decizie a 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. **Decizia consiliului local servește temei pentru actualizarea datelor** în planul cadastral şi modificarea, după caz, a suprafeţei în registrul bunurilor imobile, precum şi a datelor de identitate ale titularilor înscrişi în registrul bunurilor imobile. Situaţiei respective îi sînt aplicabile corespunzător prevederile art.55 alin.(5) şi (6).
77. În aplicarea coroborată a normelor precizate supra, este determinabil că decizia consiliului local este titlu în baza căreia pot fi actualizate datele în planul cadastral de modificarea suprafeței în registrul bunurilor imobile.
78. Conform art. 118 alin.(1) 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.
79. Cercetând actele dosarului și audiind opinia participanților la proces, instanța de judecată constată că proprietarul terenului cu nr. cadastral *****, situat în mun. Chișinău, com. Grătiești, sat. Grătiești, str. Drumul ***** 15, nu și-a manifestat acordul scris referitor la modificarea hotarelor terenului. La fel, se constată că autoritatea publică locală, Consiliului local Grătiești, sat. Grătiești, mun. Chișinău, nu a emis o decizie prin care ar consimți modificarea hotarelor terenurilor teren cu nr.

cadastral ***** și a celui cu nr. cadastral cu nr. cadastral *****, situate în mun. Chișinău, com. Grătiești, sat. Grătiești, str. Drumul *****, 15 și respectiv 17.

80. În acord cu art. 55 alin.(5) al Legii cadastrului bunurilor imobile, nr. 1543-XIII din 25.02.1998, organul cadastral teritorial eliberează proprietarului de teren al cărui plan a fost modificat în condiţiile alin.(4) planul bunului imobil, cu indicarea suprafeţei acestuia, care este parte componentă a documentului ce confirmă dreptul de proprietate asupra terenului.
81. Potrivit art. 16 alin.(3) l Legii cadastrului bunurilor imobile, nr. 1543-XIII din 25.02.1998, la finalizarea lucrărilor cadastrale privind identificarea bunului imobil se întocmește actul de constatare pe teren, în modul stabilit de autoritatea administrativă centrală în domeniul cadastrului bunurilor imobile, care să conţină informaţii despre măsura în care datele corespund şi, în cazul depistării unor necorespunderi, despre modul de înlăturare a acestora.
82. Conform art. 220 alin.(1) Cod civil, în vigoare la data apariției raportului juridic, Actul juridic sau clauza care contravin normelor imperative sînt nule dacă legea nu prevede altfel.
83. Adresând chestiunea valabilității actului de constatare pe teren, din *****, realizat de SRL “Geoexpert Grup”, cu privire la cererea de modificare a planului geometric a sectorului de teren cu nr. cadastral *****, instanța de judecată constată că acesta nu a inclus acordului scris al titularului terenului adiacent, cu nr. cadastral *****, situat în mun. *****
84. Astfel, acesta lipsa acordului proprietarului terenului adiacent este în măsură să-i aducă atingere dreptului său de proprietate în mod nejustificat, stabilind modificări asupra cărora ultimul nu a consimțit. Drept consecință, actului de constatare pe teren, din *****, realizat de SRL “Geoexpert Grup”, cu privire la cererea de modificare a planului geometric a sectorului de teren cu nr. cadastral *****, a fost emis cu încălcarea prevederilor imperative ale legii.
85. Conform art. 505 alin.(1) lit.a) Cod civil, în vigoare la data apariției raportului juridic, orice persoană interesată poate cere rectificarea unei intabulări sau înscrieri provizorii dacă înscrierea sau actul în al cărui temei s-a dispus înscrierea nu a fost valabil.
86. Constatând lipsa acordului proprietarului terenului adiacent precum și a lipsei deciziei consiliului local, pentru efectuarea modificărilor în registrul bunurilor imobile, instanța de judecată determină că înregistrarea a fost viciată, nefiind valabilă, motiv pentru care reclamantul Vanica Petru este îndreptățit să solicite rectificarea. Corespunzător va dispune rectifică înscrierile în Registrul bunurilor imobile, referitor la bunul imobil, teren, cu nr. cadastral *****, realizate în temeiul actului de constatare pe teren, din *****, și a noului plan geometric realizat de SRL “Geoexpert Grup”, prin excluderea lor, cu revenirea la situația de până la introducerea lor.

87. Argumentul pârâtului precum că reclamantul Vanica Petru nu era proprietarul bunului imobil litigios, la data emiterii actului contestat și a efectuării modificărilor, instanța de judecată îl apreciază ca fiind speculativ, or ultimul, în temeiul unui raport juridic translativ de proprietate a succedat vechiul proprietar în toate condițiile inerente dreptului său de proprietate.
88. Cu referire la pretenția de dispunerea a ridicării gardului şi garajului amplasat de pârâtul Petru Caraman pe parcela de pământ formată ilegal în urma modificării ilegale a hotarelor terenului ***** şi a noului plan geometric, este determinant că reclamantul a apreciat prezenta pretenție ca fiind una subsecventă celei de anulare a actului de constatare pe teren și rectificării înscrisurilor în registru.
89. Sub aspectul evidențiat instanța de judecată evidențiază că regimul juridic al acestor bunuri, nu este unul afectat de dreptul asupra terenului. În lipsa unor probe contrare, care cel puțin ar individualiza aceste bunuri, se va aplica prezumția caracterului licit al actelor permisive în temeiul cărora acestea au fost edificate. Este important de evidențiat că reclamantul nu a prezentat nici o minimă probă, care ar individualiza bunurile în cauză și care ar descrie modul și forma în care acestea ar atenta asupra dreptului său de proprietate.
90. Separat, instanța menționează că construcțiile în cauză, au un regim juridic distinct și autonom, de dreptul asupra terenului, motiv pentru care pretenția privind demolarea lor, este una neîntemeiată.
91. Stabilind caracterul parțiali întemeiat al acțiunii, instanța de judecată va dispune compensarea cheltuielilor de judecată, în partea pretențiilor admise, prin încasarea de la Caraman Petru și SRL “Geoexpert Grup” în beneficiul lui Vanica Petru a cîte 100 lei, fiecare.
92. În conformitate cu art. 238-241 CPC, instanța de judecată

h o t ă r ă ș t e

Se admite parțial cererea de chemare în judecată depusă de Vanica Petru împotriva lui Caraman Petru, IP Agenția Bunurilor Imobile, SRL “Geoexpert Grup”, intervenient accesoriu Primăria com. Grătiești, mun. Chișinău, Consiliul com. Grătiești, mun. Chișinău, SRL “Mc-Imobil” privind anularea actului, rectificarea înscrierilor, ridicarea construcțiilor.

Se anulează actul de constatare pe teren, din *****, realizat de SRL “Geoexpert Grup”, cu privire la cererea de modificare a planului geometric a sectorului de teren cu nr. cadastral *****.

Se rectifică înscrierile în Registrul bunurilor imobile, referitor la bunul imobil, teren, cu nr. cadastral *****, realizate în temeiul actului de constatare pe teren, din *****, și a noului

plan geometric realizat de SRL “Geoexpert Grup”, prin excluderea lor, cu revenirea la situația de până la introducerea lor.

În rest, cererea de chemare în judecată se respinge ca neîntemeiată.

Se încasează de la Caraman Petru în beneficiul lui Vanica Petru taxa de stat de 100 (o sută) lei.

Se încasează de la SRL “Geoexpert Grup” în beneficiul lui Vanica Petru taxa de stat de 100 (o sută) lei.

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

Preşedintele şedinţei, Gheorghe Stratulat

judecătorul