Instanța de fond: judecătoria Edineț, sediul Ocnița (judecător: Natalia Vameș)
Dosarul nr. 2ac-14/2025 (PIGD: 2-23152593-03-2ac-31012025)

CURTEA DE APEL NORD
Colegiul civil şi de contencios administrativ

DECIZIE

08 aprilie 2025 mun. Bălţi
Instanța compusă din:
Președintele completului, judecător Radu Holban
Judecătorii: Svetlana Ghercavii și Cristina Prisacari
Grefier: Cristina Svaracevschi

examinând, în ședință de judecată publică, cererea de apel declarată de Instituția Publică „Cadastrul Bunurilor Imobile” împotriva hotărârii judecătoriei Edineț, sediul Ocnița din data de 22 octombrie 2024, emisă în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de S.R.L. „Inatol-Agro” împotriva Primăriei *****, persoană interesată Instituția Publică „Cadastrul Bunurilor Imobile”, Serviciul Cadastral Teritorial Ocnița privind rectificarea înscrisurilor din Registrul Bunurilor Imobile și recunoașterea dreptului de proprietate,

C O N S T A T Ă:

Pretențiile reclamantului.

La data de 26 octombrie 2023, S.R.L. „Inatol-Agro” a depus o cerere de chemare în judecată împotriva Primăriei *****, indicînd ca persoană interesată Agenția Servicii Publice, Departamentul Cadastru privind recunoașterea proprietății a ½ din bunul imobil.

În motivarea acțiunii, reclamantul a indicat că, în conformitate cu procesul-verbal nr. 6 al ședinței comisiei de privatizare a CAPC „Gîrboveanca”, comuna Frunze, județul Edineț din 27.06.2000 și actul privind cesionarea datoriilor față de salariați a CAPC „Gîrboveanca” cu sediul sat. Gîrbova, județul Edineț din aceeași dată, s-a hotărât ca mai multe bunuri în sumă totală de 173 613,00 lei să revină, prin cesionare S.R.L. „Inatol-Agro” printre care și etajul 2 a unei clădiri administrative, estimată la prețul de 97 832,00 lei.

Menționează că, imobilul în cauză a aparținut CAPC „Gîrboveanca” și în rezultatul desființării acestei unități, mai multe mijloace tehnice și imobile i-au revenit S.R.L. „Inatol-Agro”, printre care și etajul 2 a clădirii administrative cu destinație nelocativă.

Cu referire la prevederile art.art. 320, 1339 Cod Civil, art.art. 4, 5, 118 și 126 Cod procedură civilă, reprezentantul reclamantului, avocatul Chilat Victor solicită:

recunoașterea proprietății reclamantului asupra a ½ cotă-parte din bunul imobil înregistrat cu nr. cadastral ***** și suprafața totală de 335 m^2 la nivel de sol, clădirea administrativă etajul 2, numărul cadastral *****.002 cu suprafața încăperilor nelocative de 233,9 m^2 .

Prin încheierea protocolară a instanței din data de 25 martie 2024, inserată în procesul-verbal al ședinței de judecată, s-a dispus înlocuirea I.P. ”Agenția Servicii Publice” cu succesorul în drepturi I.P. ”Cadastrul Bunurilor Imobile” (f.d. 106).

Prin cererea de modificare a cerințelor din data de 30 septembrie 2024, reprezentantul reclamantului, în temeiul art.art. 438-439 Cod de Procedură Civilă, concretizîndu-și cerințele, a solicitat instanței:

- rectificarea înscrierii în Registrul Bunurilor Imobile, prin radierea înregistrării efectuată la data de 15 iulie 2022 a dreptului de proprietate a *****, asupra a ½ din bunul imobil cu nr. cadastral 6224122056 cu suprafața totală de 335 m^2 la nivel de sol, clădirea administrativă etajul 2 numărul cadastral ***** cu suprafața încăperilor nelocative de 233,9 m^2, situat pe adresa *****;

- hotărîrea emisă să servească temei pentru înregistrarea acestui bun imobil în Registrul Bunurilor Imobile, în drept de prorpietate după S.R.L. ”Inatol-Agro”.

Poziția instanței de fond:

Prin hotărârea judecătoriei Edineț, sediul Ocnița din 22 octombrie 2024, cererea de chemare în judecată înaintată de S.R.L. „Inatol - Agro” împotriva Primăriei *****, persoană interesată Instituția Publică ”Cadastrul Bunurilor Imobile”, Serviciul Cadastral Teritorial Ocnița privind recunoașterea dreptului de proprietate și rectificarea înscrisurilor din Registrul Bunurilor Imobile, s-a admis integral.

- S-a recunoscut dreptul de proprietate după S.R.L. „Inatol - Agro” a ½ din bunul imobil nr. cadastral *****, cu suprafața totală de 335 m^2 la nivel de sol, clădirea administrativă etajul 2, numărul cadastral *****.002 cu suprafața încăperilor nelocative de 233,9 m^2, situat în *****.
- S-a dispus rectificarea înscrierii din Registrul Bunurilor Imobile prin radierea înregistrării efectuată la 15.07.2022 a dreptului de proprietate a *****, a bunului imobil cu nr. cadastral ***** cu înscrierea dreptului de proprietate după S.R.L. „Inatol - Agro”, cod fiscal ***** *****, asupra a ½ din bunul imobil cu nr. cadastral ***** cu suprafața totală de 335 m^2 la nivel de sol, clădirea administrativă etajul 2 numărul cadastral *****.002 cu suprafața încăperilor nelocative de 233,9 m^2, situat pe adresa ***** și ½ din bunul imobil cu ***** după *****.

- S-a menționat că hotărârea judecătorească servește Instituției Publice ”Cadastrul Bunurilor Imobile”, drept temei pentru efectuarea rectificărilor menționate în Registrul bunurilor imobile.

Poziția și solicitarea apelantului:

Invocând ilegalitatea și netemeinicia hotărârii instanței de fond, Instituția Publică „Cadastrul Bunurilor Imobile” prin intermediul reprezentantului său, Rotari Mircea a contestat cu apel (nemotivat) hotărârea judecătoriei Edineț, sediul Ocnița din 22 octombrie 2024, solicitând admiterea apelului, casarea integrală a hotărîrii instanței de fond cu emiterea unei noi hotărâri prin care cererea de chemare în judecată depusă de S.R.L. „Inatol - Agro” către Primăria *****, persoană interesată Instituția Publică ”Cadastrul Bunurilor Imobile”, Serviciul Cadastral Teritorial Ocnița privind recunoașterea dreptului de proprietate și rectificarea înscrisurilor din Registrul Bunurilor Imobile, să fie respinsă integral și compensarea cheltuielilor de judecată în sumă de 1800,00 lei.

La data de 28 ianuarie 2025, reprezentantul Instituției Publice „Cadastrul Bunurilor Imobile” Rotari Mircea a depus apel motivat, în care și-a concretizat cerințele sale, pledând în continuare pentru admiterea apelului, casarea integrală a hotărîrii judecătoriei Edineț, sediul Ocnița din 22 octombrie 2024 și a încheierii din 25 septembrie 2024, cu respingerea cererii de chemare în judecată ca nefondată și încasarea cheltuielilor de judecată în sumă de 1800,00 lei.

În motivarea cererii de apel, apelantul a menționat că hotărârea judecătoriei Edineț, sediul Ocnița din 22 octombrie 2024, este emisă contrar prevederilor legale și procesuale.

Susține apelantul că, reclamantul S.R.L. „Inatol - Agro” la înaintarea acțiunii în instanța de judecată a solicitat: - recunoașterea proprietății a ½ din bunul imobil cu nr. cadastral 6224122056 cu suprafața totală de 335 m^2 la nivel de sol, clădirea administrativă etajul 2 numărul cadastral *****.002 cu suprafața încăperilor ne locative de 233,9 m^2, situat pe adresa ***** mai solicitînd ca hotărârea judecătorească să constituie temei pentru înregistrarea acestui bun imobil în Registrul Bunurilor Imobile drept de proprietate după S.R.L. „Inatol - Agro” a ½ a încăperilor nelocative etajul 2 din clădiri și edificii.

Deci, obiectul prezentului litigiu este recunoașterea dreptului de proprietate asupra terenului cu nr. cadastral *****și încăperii cu nr. cadastral *****.002.

Relevă apelantul că, la data de 30 septembrie 2024, S.R.L. „Inatol - Agro” a înaintat o cerere de modificare a cerințelor din acțiune, în care s-a referit la certificatul de urbanism nr. 03 din 15 mai 2023, care de fapt nu a fost anexat la materialele cauzei. Respectiv proba dată nu a fost examinată de părți de instanța de judecată.

Accentuează apelantul că, instanța de fond a stabilit cu certitudine că, la data de 05 mai 2023 intimatul/reclamant s-a adresat către Primăria ***** cu o cerere pentru eliberarea autorizației de construcție, în vederea executării lucrărilor replanificării clădirii cu nr. cadastral 6224122.056, iar la data de 15 mai 2023, Primăria ***** a eliberat certificatul de urbanism pentru proiectare solicitat.

Invocând prevederile Legii privind autorizarea executării lucrărilor de construcție nr. 163 din 09 iulie 2010, apelantul a menționat că legiuitorul a prevăzut consecutivitatea elaborării actelor necesare. Astfel, se eliberează mai întâi certificatul de urbanism și apoi autorizația de construire. La ce instanța de fond a stabilit ca, la data de 05 mai 2023 a fost eliberată autorizația de construire și la data de 15 mai 2023 certificatul de urbanism, pe care instanța l-a apreciat drept înscris care produce efecte juridice și poate servi ca document de drept la recunoașterea dreptului de proprietate.

Astfel, prin cererea inițială, S.R.L. „Inatol - Agro” a solicitat recunoașterea proprietății a 1/2 din bunul imobil cu nr. cadastral ***** cu S-335 m.p. la nivel de sol, clădirea administrativă etajul 2 nr. cadastral *****1002 - încăperii ne locative cu S-233.9 m.p. și ca hotărârea judecătoreasca să servească drept temei pentru înregistrarea dreptului de proprietate a S.R.L. „Inatol-Agro” în Registrul Bunurilor Imobile.

În cadrul examinării cauzei în instanța de fond, reclamantul/intimat a solicitat deja rectificarea înscrierii în Registrul Bunurilor Imobile prin radierea înregistrării efectuate la data de 15 iulie 2022 a dreptului de proprietate a ***** raionul Ocnița asupra ½ din bunul imobil cu nr. cadastral 6224122056 cu suprafaţa totală de 335 m^2 la nivel de sol, clădirea administrativă etajul 2 numărul cadastral ***** cu suprafaţa încăperilor ne locative de 233,9 m2 , situat pe adresa *****, cu mențiunea ca hotărârea judecătorească să servească temei pentru înregistrarea acestui bun în drept de proprietate după S.R.L. „Inatol-Agro”.

Prin urmare, consideră apelantul că instanța de fond urma să țină cont de cererea de concretizare a acțiunii depusă de S.R.L. „Inatol-Agro” și o dată ce reclamantul prin cererea de concretizare a acțiunii a renunțat la cererea inițială de recunoaștere a proprietății a ½ din bunul imobil cu nr. cadastral 6224122056 cu suprafaţa totală de 335 m^2 la nivel de sol, clădirea administrativă etajul 2 numărul cadastral ***** cu suprafaţa încăperilor nelocative de 233,9 m2 , situat pe adresa *****, instanța urma în această parte să dispună încetarea procesului.

Mai remarcă apelantul că, reclamantul S.R.L. „Inatol-Agro” prin cererea de chemare în judecată a solicitat recunoașterea proprietății la ½ din bunul imobil cu nr. cadastral 6224122056 cu suprafaţa totală de 335 m^2 la nivel de sol, clădirea administrativă etajul 2 numărul cadastral *****, încăperi nelocative cu S-233.9 m.p., însă instanța a decis asupra bunului imobil cu nr. cadastral ***** - construcție, ceea de către reclamant/apelant nu a fost solicitat. La capitolul

rectificări, la fel a fost dispus efectuarea rectificării în privința bunului imobil cu nr. cadastral 224122056.02 (încăperi) pe când S.R.L. „Inatol-Agro” a solicitat rectificare la bunul imobil cadastral 6224122056 teren și nr. cadastral ***** (construcție).

Prin urmare, consideră apelantul că, instanța de fond nu est în drept să modifice, din oficiu, temeiul sau obiectul acțiunii, prin ce a încălcat prevederile art. 60 alin. (4) Cod de procedură civilă.

Apelantul în cererea sa de apel mai relevă faptul că inițial, bunul imobil a aparținut cu drept de proprietate CAPC „Gîrboveanca” și în rezultatul desființării acesteia, mai multe bunuri au revenit S.R.L. „Inatol-Agro”.

Accentuează că, din conținutul procesului-verbal rezultă că, pe ordinea de zi a fost inclus pregătirea către concursul doi, metodele achitării datoriilor cu salariații, transmiterea gratis către Primăria Frunze a obiectelor de menire socială, culturală, de hotărât întrebarea cu privire la activitatea S.A „Frunze”. La fel s-a constatat că datoria istorică a CAPC „Gîrboveanca” este de 3 211 355,00 lei, inclusiv cu termen lung 1 075 041,00 lei și această datorie s-a cesionat la stat cu obiectele de menire socială, care prin actul de predare-primire s-a transmis la primăria Frunze, în sumă de 2 405 841 lei. Reiterează apelantul că, suma de 198 709 lei a fost achitată de Inspectoratul Fiscal de Stat.

Cu referire la achitările salariilor invocate de intimatul/reclamant și acceptate de instanța de fond, apelantul a menționat că comisia s-a expus ca datoria față de salariați în sumă de 143 994 lei urmează a fi achitată cu patrimoniul CAPC „Gîrboveanca” în sumă de 173 613, plus acțiunile de la S.A. Frunze” în sumă de 8800,00 lei. Deci, consideră apelantul că suma invocată de intimat și de instanța de fond în mărime de 173613 lei nu poate fi acceptată, deoarece datoria a format 143 994,00 lei, care o parte a fost achitată din contul acțiunilor (în sumă de 8800,00 lei).

Mai susține apelantul că un al aspect relatat în procesul-verbal din 27 iunie 2000 este că acțiunile BCA ”Agroindbank” care aparțineau CAPC „Gîrboveanca” să treacă la S.R.L. „Inatol-Agro” pentru achitarea datoriilor în legătură cu lichidarea acestei gospodării: a) leafa persoanelor ce au participat la lichidare; b) cheltuielile de carburanți; v) servicii de transport și altele.

În contextul dat, apelantul a accentuat că, acesta este patrimoniul transmis de către CAPC „Gîrboveanca” către S.R.L. „Inatol-Agro”.

Relevă apelantul că la ședința din 27 iunie 2020, comisia a decis că, la întrebările cu ce nu erau de acord liderii, adică cu unele prețuri din patrimoniu, și anume: a complexurilor, a liniei pentru prelucrare, a morei, a oloiniței s-a propus: de a forma o comisie imediat ... Termenul limită de câteva zile. Mai reiterează apelantul că, intimatului i s-au repartizat acțiuni în contul datoriei, dar nu i s-au transmis anumite bunuri imobile.

Reiterând prevederile art.art. 283[41], 288 și 330[1] Cod Civil în redacția de pînă la modificărilor din 01.03.2019, apelantul a accentuat că, dobânditorul de bună credință este ***** r-ul Ocnița. Respectiv consideră apelantul, că instanța de fond urma să se clarifice cine dispune de dreptul de proprietate în baza procesului-verbal nr. 06, deoarece adevăratul proprietar al acestui bun fiind Republica Moldova, iar după delimitare acest drept a trecut la ***** r-ul Ocnița, fapt ce rezultă din Extrasul din Registrul bunurilor imobile din 30 aprilie 2024.

Susține apelantul că, bunurile imobile din speță sunt apreciate de legiuitor ca bunuri din domeniul public al unității administrativ teritoriale, conform art. 75 din Legea cu privire la administrația publică locală, însă instanța reține că, imobilul în cauză a aparținut anterior CAPC „Gîrboveanca" şi în rezultatul desființării acestei unități, mai multe mijloace tehnice şi imobile i-au revenit în contul salariului S.R.L. „Inatol-Agro" printre care şi etajul 2 a clădirii administrative în încăperea nelocativă. În opinia apelantului această poziție a instanței de fond este eronată, neconfirmată prin nici o probă. Procesul-verbal menționat supra, nu reflecta nici o informație despre bunul solicitat, ceea ce denotă o acaparare abuzivă, cu suportul instanței de judecata din partea intimatului, reprezentantului administrației publice locale, care a recunoscut acțiunea și a cedat cu titlu gratuit terenul și construcția, deposedând în așa mod Consiliul sătesc Gîrbova de proprietate.

Reiterând prevederile art.art. 5 alin. (1), 17 alin. (1) și (2) și 23 alin. (3) din Legea privind delimitarea proprietății publice, precum și prevederile art.art. 4 alin. (1), 26 alin. (4) și 57 alin. (1) și (2) din Legea cadastrului bunurilor imobile, art. 26 din Lega privind administrația publică locală, prevederile art. 10 al Legii privind statutul alesului local, apelantul a remarcat că Primarul ***** nu dispune de împuterniciri de a recunoaște acțiunea reclamantului, deoarece primarul urmează să execute Deciziile Consiliului local, care este de fapt proprietar al patrimoniului administrației-teritoriale dacă a fost supus delimitării.

Consideră apelantul că, la deposedarea de bunuri a statului sau a unității administrativ teritoriale, primarul, conform prevederilor art. 29 din Legea privind statutul alesului local, urma să sesizeze organele de drept în acest sens. Deci, consideră că primarul nu a fost împuternicit de a recunoaște acțiunea reclamantului.

Relevă apelantul că, atât instanța de fond cât și reprezentantul Primăriei, au comis încălcări prevăzute la art. 10 al Legii privind administrarea și deetatizarea proprietății publice, deoarece bunurile din domeniul public sunt inalienabile, insesizabile și imprescriptibile, iar actele juridice privind înstrăinarea sau dobândirea, în folosul persoanelor fizice sau al persoanelor juridice cu capital privat, a bunurilor domeniului public, inclusiv prin privatizare, precum şi actele juridice privind darea acestor bunuri în comodat persoanelor indicate sînt lovite de nulitate absolută.

Concomitent apelantul a specificat că, instanța de fond în hotărârea emisă, a menționat prevederile art. 34 alin. (3) al Legii cadastrului bunurilor imobile, notând că, se radiază cu consimțământul titularului notării sau în temeiul hotărârii judecătorești definitive care dispune rectificarea dacă legea nu prevede că o anumită notare se radiază la cererea persoanei interesate sau din oficiu în baza documentelor prevăzute de legislație ce confirmă stingerea drepturilor, precum şi încetarea acțiunii faptelor sau raporturilor juridice notate ”. Sub acest aspect, instanța de judecată remarcă că, legiuitorul a condiționat radierea notării în cazul în care, exista una din cele 3 premise specificate expres în norma citată supra, şi anume: s-au prezentat documente ce confirmă stingerea drepturilor de creanță, a încetat acțiunea faptelor sau raporturile juridice, în al căror temei s-a făcut notarea şi în temeiul hotărîrii judecătorești definitive, care dispune rectificarea dacă legea nu prevede că o anumită notare se radiază la cererea persoanei interesate sau din oficiu în baza documentelor prevăzute de legislație ce confirmă stingerea drepturilor.

În opinia apelantului, această abordare a instanței de fond este una eronată deoarece, conform informației din Registrul Bunurilor Imobile (partea II notare) asupra bunului din litigiu nu au fost efectuate careva notari. Notarea poate fi aplicată reieșind din pct. 71 din Instrucțiunea din 22.06.2005 cu privire la înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor, potrivit căreia se supun notării în registru drepturile, actele, faptele sau raporturile juridice prevăzute expres de lege. Astfel, în situația din speța dată nu se examinează radierea notării.

Remarcă apelantul că abordarea instanței de fond referitor la prevederile art. 131 alin. (4) din Codul de procedură Civilă, nu pate fi aplicat situației din speța dată, deoarece din probele anexate la dosar nu se atestă dreptul de proprietate a intimatului.

Mai susține apelantul că, instanța de fond în hotărârea sa face referire la prevederile art. 439 alin. (1) lit. b) Cod Civil, invocând că s-a constatat că Decizia Consiliului nr. 3/2 din 06 iunie 2022, în temeiul căreia a fost efectuată înregistrarea în Registrul Bunurilor Imobile, s-a declarat nulă ori ineficientă. La acest capitol apelantul a remarcat că, Decizia în cauză nu a fost contestată sau abrogată, ea având efecte juridic atât la modificarea înscrisurilor din Registrul Bunurilor Imobile cât și la pronunțarea hotărârii contestate. Or, instanța de judecata din oficiu a constatat și a declarat nulă și ineficientă Decizia nr. 3/2 din 06 iunie 2022.

În opinia apelantului și trimiterea la prevederile art. 427 alin. (1) lit. a) Cod Civil, precum că actul juridic pe care își întemeiază acțiunea reclamantul să fie anterior celui în baza căruia s-a efectuat înregistrarea în folosul terțului, contravine materialelor cauzei, deoarece dreptul de proprietate asupra bunului în litigiu a fost supus înregistrării în Registrul Bunurilor Imobile la data de 29 mai 2000, iar procesul-verbal nr. 6 este datat cu 27 iunie 2000. Astfel, instanța de judecată îl

considera apărut anterior dreptului Republicii Moldova. Or, art. 427 alin. (3) Cod Civil nu prevede că, dreptul la acțiune se prescrie în termenul de prescripție al acțiunii în nulitate pentru violență sau eroare, dar nu poate depăși 3 ani de la data înregistrării de către terț a dreptului în folosul său. Deci, termenul de prescripție este reglementat de legiuitor. În acest context apelantul a specificat că tardivitatea a fost invocată de apelant și respinsă de instanța de fond prin încheierea din 25 septembrie 2024, care la fel este contestată.

Concomitent, apelantul a menționat că, prevederile art. 90 Cod de procedură civilă, specifică că cheltuielile de judecată se compun inclusiv din cheltuieli de transport. Conform Ordinului nr. 23 din 26 ianuarie 2024, a fost aprobat nomenclatorul serviciilor prestate de către Instituție şi tarifele la acestea: utilizarea transportului auto al Instituției pentru deplasarea angajatului la locul prestării serviciului. Astfel, traseul (tur-retur) Bălți-Ocnița-Bălți constituie 160 km, care se taxează cu 450 lei pentru o ședință de judecată. Suma care urmează a fi încasată de la intimatul/reclamant în beneficiul Instituției este de 1800 lei (ședința de judecata 25 martie 2024, 29 aprilie 2024, 13 iunie 2024 și 10 iulie 2024).

Actele de procedură:

Prin încheierea Curții de Apel Nord din 07 februarie 2025, cererea de apel a fost acceptată spre examinare, cu intentarea procedurii de apel. S-a stabilit ședința de pregătire a cauzei pentru dezbateri judiciare. S-a dispus expedierea în adresa intimatului a copiei apelului și înscrisurilor anexate. S-a stabilit termen limită pentru prezentarea de către intimat a referinței cu înscrisuri, formularea demersurilor necesare, prezentarea/reclamarea probelor în condițiile art. 372 Cod de Procedură Civilă (în atâtea copii câți participanți la proces sunt plus o copie pentru instanță), sub sancțiunea decăderii din acest drept. S-a explicat că, depunerea referinței este obligatorie. În cazul nedepunerii ei în termenul stabilit, partea este decăzută din dreptul de a mai prezenta probe, iar cauza urmează a fi examinată în baza materialelor anexate la dosar. Concomitent s-a explicat părților dreptul de a recurge la mediere și la încheierea unei tranzacții de împăcare și că partea este obligată să informeze instanța, nu mai târziu de 3 zile până la data ședinței de judecată, despre angajarea unui avocat, schimbarea sau renunțarea la serviciile avocatului, prezentând instanței datele de contact ale noului avocat, inclusiv adresa electronică a acestuia, la fel și noua adresă dacă își schimbă domiciliul sau sediul după pornirea procesului.

Poziția părților expusă în ședința instanței de apel:

În ședința instanței de fond, reprezentantul apelantului Instituția Publică „Cadastrul Bunurilor Imobile” Rotari Mircea a susținut cererea de apel, solicitând admiterea acesteia pe motivele de fapt și de drept invocate în ea, cu casarea

integrală a hotărîrii instanței de fond și respingerea cererii de chemare în judecată ca neîntemeiată și recuperarea cheltuielilor de judecată suportate în cuantum de 1800,00 lei.

Intimatul Primăria ***** în ședința instanței de apel fiind reprezentată de către Primarul Seinic Iurie a lăsat la discreția instanței de apel aprecierea cererii de apel depusă de reprezentantuș Instituției Publice „Cadastrul Bunurilor Imobile" Rotari Mircea.

Intimatul S.R.L. „Inatol-Agro" în ședința instanței de apel nu s-a prezentat. La data de 24 martie 2024, prin intermediul poștei electronice reprezentantul intimatului S.R.L. „Inatol-Agro", avocatul Chilat Victor a depus o cerere prin care informat instanța despre imposibilitatea de a se prezenta la ședinței de judecată, solicitând examinarea cauzei în absența sa. Concomitent a menționat că consideră cererea de apel drept neîntemeiată și solicită de a fi respinsă, cu menținerea hotărîrii instanței de fond (f.d. 172-173).

În conformitate cu prevederile art. 373 alin. (2) Cod de procedură civilă, *neprezentarea în şedinţa de judecată a apelantului sau a intimatului, a reprezentanţilor acestora, precum şi a unui alt participant la proces, citaţi legal despre locul, data şi ora şedinţei, nu împiedică judecarea apelului*.

Ținând cont de faptul că reprezentantul intimatului S.R.L. „Inatol-Agro", avocatul Chilat Victor a solicitat examinarea cauzei în lipsa sa, Colegiul Civil conducându-se de prevederile art. 379 alin. (2) Cod de Procedură Civilă, a dispus examinarea cauzei în lipsa reprezentantului intimatului.

Aprecierea instanței de apel:

Analizând legalitatea şi temeinicia hotărârii atacate, prin prisma argumentelor invocate de participanții la proces şi a materialelor din dosar, Colegiul civil consideră apelul declarat drept întemeiat şi care urmează a fi admis din următoarele motive.

În conformitate cu art. 362 alin. (1) Cod de procedură civilă, *termenul de declarare a apelului este de 30 de zile de la data pronunțării dispozitivului hotărârii, dacă legea nu prevede altfel*.

Colegiul Civil reține că, judecătoria Edineț, sediul Ocnița a pronunțat dispozitivul hotărârii la data de 22 octombrie 2024 (f.d. 115), iar la data de 23 octombrie 2024, reprezentantul Instituției Publice „Cadastrul Bunurilor Imobile" Rotari Mircea a contestat cu apel hotărârea (f.d. 118-119).

Prin urmare, Colegiul Civil reține că apelantul s-a încadrat în termenul legal de contestare.

În conformitate cu prevederile art. 385 lit. d) Cod de procedură civilă, *instanţa de apel, după ce judecă apelul, este în drept să admită apelul, să caseze integral hotărîrea primei instanţe şi să trimită cauza spre rejudecare în primă*

instanţă doar în cazul în care s-au încălcat temeiurile prevăzute la art. 388 alin.(1) lit. d) şi i). La solicitarea participanţilor la proces, instanţa de apel poate trimite cauza spre rejudecare în prima instanţă doar o singură dată, în cazul prevăzut la art. 388 alin.(1) lit. b).

Potrivit art. 388 alin. (1) lit. d) Cod de procedură civilă, *hotărîrea primei instanţe urmează a fi casată, independent de argumentele cererii de apel dacă instanţa a soluţionat problema drepturilor unor persoane neantrenate în proces.*

Din conținutul actelor cauzei, Colegiul Civil a reținut că, la data de 26 octombrie 2023, S.R.L. „Inatol-Agro" s-a adresat cu o cerere de chemare în judecată împotriva Primăriei *****, r-ul Ocnița, indicînd ca persoană interesată Instituția Publică "Agenția Servicii Publice", solicitând:

- recunoașterea dreptului de proprietate asupra a ½ cotă-parte din bunul imobil cu nr. cadastral *****cu suprafața totală de 335 m^2 la nivel de sol, clădirea administrativă etajul 2 nr. cadastral ***** cu suprafața totală de 233,9 m^2;
- hotărârea să servească drept temei pentru înregistrarea acestui bun imobil în Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate după S.R.L. „Inatol-Agro" cu ½ cotă parte a încăperii nelocative etaj 2 din clădiri și edificii.

Prin încheierea protocolară a instanței din data de 25 martie 2024, inserată în procesul-verbal al ședinței de judecată, s-a dispus înlocuirea I.P. "Agenția Servicii Publice" cu succesorul în drepturi I.P. "Cadastrul Bunurilor Imobile" (f.d. 106).

Ulterior, la data de 30 august 2024 S.R.L. „Inatol-Agro" depune o cerere de modificare a cerințelor din acțiune, solicitând în continuare:

- - rectificarea înscrierii în Registrul Bunurilor Imobile, prin radierea dreptului de proprietate a *****, asupra a ½ din bunul imobil cu nr. cadastral 6224122056 cu suprafața totală de 335 m^2 la nivel de sol, clădirea administrativă etajul 2 numărul cadastral ***** cu suprafața încăperilor ne locative de 233,9 m^2, situat pe adresa *****;
- hotărârea judecătorească să servească drept temei pentru înregistrarea acestui bun imobil în Registrul Bunurilor Imobile, cu drept de proprietate după S.R.L. „Inatol-Agro" a încăperilor nelocative etajul 2 din clădiri și edificii.

Fiind investită prin lege cu judecarea cauzei în fond, Judecătoria Edineț, sediul Ocnița prin hotărârea pronunțată la data de 22 octombrie 2024, a admis integral acțiunea reclamantului S.R.L. „Inatol-Agro", recunoscând dreptul de proprietate după S.R.L. „Inatol - Agro" a ½ din bunul imobil nr. cadastral 9 ***** cu suprafața totală de 335 m^2 la nivel de sol, clădirea administrativă etajul 2 numărul cadastral *****.002 cu suprafața încăperilor nelocative de 233,9 m^2 , situat pe adresa *****. S-a dispus rectificarea înscrierii din Registrul Bunurilor

Imobile prin radierea înregistrării efectuată la 15 iulie 2022 a dreptului de proprietate a *****, a bunului imobil cu nr. cadastral ***** cu înscrierea dreptului de proprietate după S.R.L. „Inatol - Agro”, asupra a ½ din bunul imobil cu nr. cadastral ***** cu suprafața totală de 335 m^2 la nivel de sol, clădirea administrativă etajul 2 numărul cadastral *****.002 cu suprafața încăperilor ne locative de 233,9 m^2 , situat pe adresa ***** și ½ din bunul imobil cu ***** după *****. S-a menționat că hotărârea dată servește Instituției Publice ”Cadastrul Bunurilor Imobile” temei pentru efectuarea rectificărilor menționate în Registrul bunurilor imobile.

Invocând ilegalitatea și netemeinica hotărârii instanței de fond, Instituția Publică „Cadastrul Bunurilor Imobile” a contestat cu apel hotărârea judecătoriei Edineț, sediul Ocnița din 22 octombrie 2024, solicitând admiterea apelului, casarea hotărîrii cu emiterea unei noi hotărâri prin care cererea de chemare în judecată depusă de S.R.L. „Inatol - Agro” să fie respinsă ca nefondată.

Analizând legalitatea și temeinica hotărârii contestate prin prisma argumentelor apelantului expuse în cererea de apel, în raport cu materiale cauzei și normele de drept ce guvernează situația din spața dată, Colegiul Civil conchide că soluția instanței de fond referitor la admiterea integrală a acțiunii formulate de S.R.L. „Inatol - Agro” este prematură reieșind din următoarele considerente.

Colegiul Civil reține că reclamantul S.R.L. „Inatol - Agro” prin înaintarea prezentei cereri de chemare în judecată împotriva Primăriei ***** r-ul Ocnița, (modificată prin cererea din 30 septembrie 2024), în temeiul art.art. 438-439 Cod Civil, solicită efectuarea rectificării înscrierii în Registrul Bunurilor Imobile, prin radierea dreptului de proprietate a *****, asupra a ½ din bunul imobil cu nr. cadastral 6224122056 cu suprafața totală de 335 m^2 la nivel de sol, clădirea administrativă etajul 2 numărul cadastral ***** cu suprafața încăperilor ne locative de 233,9 m^2, situat pe adresa *****, totodată solicitînd ca hotărârea judecătorească să servească drept temei pentru înregistrarea acestui bun imobil în Registrul Bunurilor Imobile a dreptului de proprietate după S.R.L. „Inatol - Agro”.

La caz, Colegiul Civil reține că, obiectul juridic litigios îl reprezintă efectuarea rectificării în Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate deținut de ***** r-ul Ocnița asupra unor bunuri imobile și înregistrarea acestora după S.R.L. „Inatol - Agro”.

Deci, în conformitate cu prevederile art. 438 alin. (1), (2) și (3) Cod Civil, *cînd o înregistrare, înregistrare provizorie sau notare efectuată în registru nu corespunde cu situația juridică reală, se poate cere rectificarea acesteia. Prin rectificare se înțelege radierea, îndreptarea sau corectarea oricărei înregistrări, înregistrări provizorii sau notări inexacte efectuate în registru. Situația juridică reală trebuie să rezulte dintr-o recunoaștere făcută de titularul înregistrării, al înregistrării provizorii sau al notării a cărei rectificare se solicită, prin declarație*

dată în forma cerută de lege, ori dintr-o hotărîre judecătorească irevocabilă pronunțată împotriva acestuia, prin care s-a admis acțiunea de fond.

Din conținutul normei sus-citate rezultă cu certitudine că, prin rectificare se înţelege radierea sau îndreptarea unei înscrieri din Registru care nu corespunde cu situaţia juridică reală. Rectificarea unei înscrieri în Registru poate fi cerută de orice persoană interesată. Deci, în cazul în care înscrisul din registrul bunurilor imobile nu corespunde situației juridice reale, cum ar fi: indicarea incorectă a tipului de drept, a denumirii titularului de drepturi, a componenței bunului imobil, denaturarea mărimii cotelor în proprietatea comună, a coordonatelor hotarelor, alte greșeli care lezează drepturile și interesele legitime ale titularilor de drepturi sau ale altor persoane, schimbând astfel natura și întinderea dreptului, vom fi în prezența unei greșeli juridice (de fond).

În conformitate cu prevederile art. 439 alin. (1) Cod Civil, *orice persoană interesată poate cere rectificarea unei înregistrări sau înregistrări provizorii dacă:*

a) înregistrarea sau înregistrarea provizorie nu este valabilă, inclusiv dacă dreptul a fost greșit calificat de către registrator;

b) s-a constatat sau s-a declarat nulitatea ori ineficiența actului sau faptului în temeiul căruia a fost efectuată înregistrarea ori înregistrarea provizorie în partea constituirii, a transmiterii sau, după caz, a stingerii dreptului înregistrat sau înregistrat provizoriu;

c) dreptul înregistrat sau înregistrat provizoriu s-a stins în baza legii ori a actului în temeiul căruia s-a făcut înregistrarea sau înregistrarea provizorie;

d) înregistrarea sau înregistrarea provizorie din registru nu mai este, din orice alte motive, în concordanță cu situația juridică reală a dreptului înregistrat sau înregistrat provizoriu.

Iar, potrivit art. 439 alin. (2) și (5) Cod Civil, *rectificarea în registru se poate face fie pe cale amiabilă, prin declarația în forma cerută de lege a titularului dreptului ce urmează a fi radiat sau modificat, fie, în cazul în care declarația nu s-a dat, prin hotărîre judecătorească irevocabilă. Reclamantul nu este ținut să demonstreze că titularul dreptului ce urmează a fi radiat sau modificat nu a dat declarația. Acțiunea în rectificare poate fi introdusă concomitent sau separat, după ce a fost admisă acțiunea de fond, cînd este cazul. Ea poate fi formulată atît împotriva dobînditorului nemijlocit, cît şi împotriva terților dobînditori, în condițiile prevăzute la art. 440, cu excepția acțiunii întemeiate pe dispozițiile alin. (1) lit. c) şi d) din prezentul articol, care nu poate fi pornită față de dobînditorul de bună-credință al dreptului supus înregistrării dobîndit în temeiul unui act juridic cu titlu oneros sau, după caz, în temeiul unui contract de gaj, ipotecă sau altă garanție reală.*

Conform pct. 121 Conform pct. 121 din Instrucțiunea nr. 112 din 22.06.2005 cu privire la înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor (publicat

28.10.2005 în Monitorul Oficial Nr. 142-144), *rectificarea unei înregistrări sau a unei înregistrări provizorii din Registru (adică radierea sau îndreptarea înscrierii) se va efectua numai dacă există consimţământul titularului la care se referă această înscriere exprimat într-o declaraţie autentificată notarial sau semnată în faţa registratorului sau în lipsa consimţământului – în temeiul unei hotărîri judecătoreşti irevocabile prin care se dispune rectificarea înscrierii. În cazul unei autorităţi publice, consimţământul poate fi exprimat printr-o adresare scrisă (scrisoare, decizie a Consiliului local etc.)*. *Rectificarea unei notări se va face în temeiul hotărîrii judecătoreşti definitive sau cu consimţământul titularului notării, cu excepția cazului în care legea prevede că o anumită notare poate fi radiată la cererea oricărei persoane interesate sau din oficiu.*

În contextul solicitărilor din acțiunea înaintată, Colegiul Civil reține că, potrivit Extrasului din Registrul Bunurilor imobile, bunul imobil cu nr. cadastral *****, situat în r-ul Ocnița, *****, reprezintă o clădire administrativă care aparține **domeniul public**, iar dreptul de proprietate asupra acestui bun aparține ***** și acest drept a fost înscris în Registrul bunurilor imobile la data de 15 iulie 2022, în baza deciziei Consiliului sătesc Gîrbova nr. 3/2 din 06 iunie 2022 (f.d. 77).

În conformitate cu prevederile art. 5 alin. (1) al Legii nr. 29 din 05 aprilie 2018 privind delimitarea proprietății publice, ***bunurile domeniului public formează obiectul exclusiv al proprietăţii publice a statului sau a unităţilor administrativ-teritoriale şi sînt inalienabile, insesizabile şi imprescriptibile, circuitul civil al acestora fiind limitat în condiţiile legii.***

Conform art. 5 din Legea nr. 121 din data de 04 mai 2007 privind administrarea și deetatizarea proprietății publice, *autorităţi ale administraţiei publice cu atribuţii în domeniul administrării şi deetatizării proprietăţii publice sînt:*

a) Guvernul, prin intermediul organelor centrale de specialitate şi al altor autorităţi administrative (denumite în continuare autorităţi ale administraţiei publice centrale) – în privinţa proprietăţii de stat;

b) autorităţile administraţiei publice ale unităţilor administrativ-teritoriale de nivelul al doilea şi de nivelul întîi, inclusiv ale unităţii teritoriale autonome Găgăuzia (denumite în continuare autorităţi ale administraţiei publice locale) – în privinţa proprietăţii unităţilor administrativ-teritoriale, inclusiv a unităţii teritoriale autonome Găgăuzia.

Potrivit art. 4 alin. (1) al Legii nr. 523 din 16 iulie 1999 cu privire la propietatea publică a unităților administrative-teritoriale, *Subiecţi ai dreptului de proprietate publică a unităţilor administrativ-teritoriale sînt autorităţile administraţiei publice a satului, comunei, oraşului, municipiului, raionului, unităţii teritoriale autonome Găgăuzia, care exercită acest drept în numele colectivităţii din teritoriul unităţii administrativ-teritoriale respective.*

Potrivit art. 26 alin. (1) din Legea nr. 436 din 28 decembrie 2006 privind administrația publică locală, *primarul este autoritatea reprezentativă a populaţiei unităţii administrativ-teritoriale şi executivă a consiliului local. El participă la şedinţele consiliului local şi are dreptul să se pronunţe asupra tuturor proiectelor şi problemelor supuse dezbaterilor, fără drept de vot.*

Iar, conform art. 29 alin. (1), lit. a[1]) din aceeași lege*, primarul încheie, în baza deciziei consiliului local şi în condiţiile legii, acte juridice de administrare sau de dispoziţie privind bunurile domeniului public sau privat al satului (comunei), oraşului (municipiului) respectiv.*

Urmare a celor expuse, colegiul civil constată că, titularul dreptului de proprietate publică este unitatea administrativ-teritorială (sat, comună, oraș, municipiu).

Deci, titularul real al dreptului dreptului de proprietate este unitatea administrativ-teritorială – satul Gîrbova, reprezentată legal de Consiliul local.

Primăria este un organ executiv al consiliului local, fapt care rezultă expres din prevederile art. 26 alin. (1) din Legea nr. 436 din 28 decembrie 2006 privind administrația publică locală potrivit cărora, *Primarul este autoritatea reprezentativă a populaţiei unităţii administrativ-teritoriale şi executivă a consiliului local.*

Deci, primăria (prin primar) administrează, dar nu deține în proprietate bunul. Doar Consiliul local, ca autoritate administrativă deliberativă a UTA, poate dispune asupra bunului.

Potrivit înscrierii în Registrul Bunurilor Imobile, dreptul de proprietate asupra bunului imobil, este înregistrat după satul Gîrbova, nu după Primărie. Acesta este modul standard de înregistrare a bunurilor publice locale.

Prin urmare, unitatea administrativ-teritorială, în speță satul Gîrbova, este proprietarul bunurilor imobile aparținînd domeniul public, iar organul reprezentativ al acestei entități, este Consiliul local, nu primarul nici primăria ca instituție executivă.

Așadar, în concluzia celor expuse, se reține cert că titular al dreptului de proprietate asupra bunului imobil, în privința căruia revendică drept de proprietate reclamantul/intimat este Consiliul local Gîrbova, care poate dispune de bunuri, prin deciziile adoptate, pe cînd Primăria Gîrbova/Primarul nu poate dispune de bunuri (cu excepția cazului cînd este împuternicit de Consiliul local prin Decizie).

Prin urmare, primarul nu poate în mod legal recunoaște o acțiune judiciară prin care s-ar pierde un bun public, decît dacă are un mandat expres a Consiliului local, exprima printr-o decizie formală.

Or, primarul poate doar executa deciziile consiliului, dar nu poate dispune sau recunoaşe în mod unilateral o acțiune judiciară prin care se solicită rectificarea registrului Bunurilor imobile și transferul dreptului de proprietate asupra unui bun

imobil public. Or, în speță, primarul a recunoscut o astfel de acțiune fără o decizie a Consiliului local, ceea ce contravine dspozițiilor legale imperative și aduce atingere regimului juridic al prorpeității publice.

Porivit art. 62 alin. (1), lit. a) Cod de Procedură Civilă *Coparticiparea procesuală este obligatorie dacă obiectul litigiului îl constituie drepturile şi obligaţiile comune ale mai multor reclamanţi sau pîrîţi;*

În cauză, obiectul litigiului este radierea dreptului de propreitate a satului Gîrbova asupra unui bun public, în favoarea unei persoane juridice private.

Această operațiune vizează în mod direct patrimonial UTA, iar singura autoritate care poate reprezenta interesele comunității în astfel de cazuri, este Consiliul local.

Cu toate acestea, instanța de fond nu a atras în prezentul proces consiliul local Gîrbova, ceea ce a determinat:

-lipsa de contradictorialitate și încălcarea dreptului la apărare;

-imposibilitatea apărării patrimoniului public;

-emiterea unei hotărîri asupra unui drept real în lipsa titlarului real al dreptului.

Această omisiune atrage aplicarea art. 388 alin. (1), lit. d) Cod de Procedură Civilă, care impune casarea hotărîrii independent de temeiurile apelului, în cazul în care instanţa a soluţionat problema drepturilor unor persoane neantrenate în proces.

Conform art. 372 alin. (3) Cod de Procedură Civilă, *În apel nu se poate schimba calitatea procedurală a părţilor, temeiul sau obiectul acţiunii şi nici nu pot fi înaintate noi pretenţii.*

Așadar, instanța de apel nu poate suplini lipsa unui participant esențial, iar eroarea procedurală legală de componența participanților la proces nu poate fi remediată decît prin rejudecarea cauzei în primă instanță, cu atragerea Consliliului local ca parte în proces.

Distinct de cele menționate supra, instanța de apel reține că în mod eronat și contrar prevederilor Codului de Procedură Civilă, instanța de fond a atribuit Instituției Publice ”Cadastrul Bunurilor Imobile” calitatea de parte interesată, într-un proces de drept comun (procedura contencioasă).

Or, calitatea procesuală de ”parte interesată” este improprie procedurii contencioase, fiind specifică procedurii necontencioase prin prisma art. 280 alin. (2) Cod de Procedură Civilă.

Prin urmare, noțiunea de parte interesată nu este reglementată în procedura contencioasă, (care prevede următoarele calități procesuale: reclamant, pîrît, intervenient accesoriu/principal) și nu produce efecte procesual clare.

Pentru toate considerentele expuse, instanța de apel constată că hotărîrea instanței de fond a fost pronunțată cu încălcarea gravă a normelor procedurale esențiale, care au dus la vicierea cadrului procesual, și anume:

-Consiliul local Gîrbova, în calitate de titular de dispoziție asupra bunului imobil aflat în **domeniul public**, nu a fost atras în proces, deși soluția litigioasă afectează direct dreptul său de proprietate;

-Instituției Publice ”Cadastrul Bunurilor Imobile” i-a fost atribuită în mod eronat calitatea de ”parte interesată”, deși această calitate procesuală este improprie procedurii contencioase.

Aceste deficiențe afectează însăși valabilitatea hotărîrii și contradictorialității procesului, iar temeiul prevăzut la art. 388 alin. (1), lit. d) și art. 385 lit. d) Cod de Procedură Civilă, impun casarea hotărîrii și trimiterea cauzei spre rejudecare.

Distinct de cele menționate, la o nouă rejudecare, instanța de fond urmează totodată a determina clar obiectul acțiunii, care a fost modificat de către reclamant prin cererea de modificare, să stabilească fără echivoc bunul sau bunurile imobile asupra cărora se revendică drepturi și să încadreze corect acțiunea în temeiurile juridice corespunzătorare (proprietate, rectificare etc.) în baza unui cadru factual și probatoriu bine determinat.

Prin urmare, cauza urmează a fi restituită instanței de fond, în alt complet de judecată, pentru identificarea și atragerea tuturor participanților procesuali necesari, stabilirea corectă a calităților procesuale, de a clarifica în mod clar obiectul acțiunii și judecarea fondului cauzei în condiții de legalitate și contradictorialitate deplină.

În baza celor expuse și în conformitate cu prevederile art.art. 385 lit. d), 390 Cod de Procedură Civilă Colegiul civil și de contencios administrativ, -

D E C I D E :

Admite cererea de apel declarată de Instituția Publică ”Cadastrul Bunurilor Imobile”.

Casează integral hotărârea judecătoriei Edineț, sediul Ocnița din data de 22 octombrie 2024, emisă în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de S.R.L. „Inatol-Agro” împotriva Primăriei *****, persoana interesată Instituția Publică „Cadastrul Bunurilor Imobile”, Serviciul Cadastral Teritorial Ocnița, privind rectificarea înscrisurilor din Registrul Bunurilor Imobile și recunoașterea dreptului de proprietate, *cu trimiterea cauzei spre rejudecare, în instanța de fond, în alt complet de judecată.*

Decizia nu se supune niciunei căi de atac.

Președintele completului,
Judecători: Radu Holban
Judecători: Svetlana Ghercavii

Cristina Prisacari