Dosarul nr.2-1292/2024
2-24037578-48-2-05042024

H O T Ă R Â R E
În numele Legii

10 septembrie 2024 mun. Străşeni
Judecătoria Străşeni (sediul central)
Instanţa de judecată compusă din:
Preşedintele şedinţei, judecătorul Silvia Ţurcan
Grefier Adriana Baiuş

Cu participarea: reprezentantului reclamantului Timofti Vera, avocatul Gutanu Andrian, împuternicit în baza mandatului MA nr.1742388 din19.02.2024, reprezentantului Primăriei comunei Lozova, mun. Străşeni, avocatului Valeria Dodon, împuternicită în baza mandatului MA nr.2146159 din 24.05.2024, în lipsa reclamantului Timofti Vera,

examinând în şedinţă judiciară publică cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Timofti Vera, reprezentată de către avocatul Guţanu Andrian către Primăria comunei Lozova, mun.Străşeni, privind constatarea faptului valabilităţii actelor,

a c o n s t a t a t:

Reclamanta Timofti Vera, prin intermediul avocatului Andrian Guţanu s-a adresat cu cerere de chemare în judecată către Primăria comunei Lozova din raionul Străşeni, privind recunoaşterea valabilităţii actelor.

În motivarea pretenţiilor sale, reclamanta Timofti Vera şi reprezentantul acesteia avocatul Guţanu Andrian, au invocat faptul că, la data de 13 decembrie 2021, de către Primăria comunei Lozova, i-a fost eliberat Extrasul din registrul cadastral al deţinătorilor de teren nr. 2918 din 13.12.2021, prin care se confirmă că, cet. Timofti Vera *****, a.n. *****, deţine în proprietate în baza Deciziei ***** şi Decizia ***** cu modificările ulterioare, categoria I, teren agricol cu suprafaţa 0,72 ha în sectorul 8022131.

Indică că, la data de 14 decembrie 2021, de către SRL ”TN Trading Prim” a fost întocmit Titlu de autentificare a dreptului deţinătorului de teren nr. ***** pe numele Timofti Vera, precum şi dosarul tehnic al bunului imobil respectiv. Titlul de autentificare a dreptului deţinătorului de teren şi dosarul tehnic aferent au fost depuse la Primăria comunei Lozova, în vederea aplicării ştampilei şi semnăturilor persoanelor responsabile.

Menţionează că, la ridicarea actelor respective, a depistat că, atât pe Titlul de autentificare a dreptului deţinătorului de teren, cât şi pe Extrasul din Registrul cadastral al deţinătorului de teren, dar şi în Dosarul tehnic, în toate locurile destinate au fost aplicate ştampila primăriei s. Lozova şi semnăturile funcţionarilor responsabili, însă peste acestea fiind trasate urme de pix şi de corector.

Declară reclamanta că, a încercat să afle de la funcţionarii primăriei com. Lozova din ce cauză pe actele care au fost eliberate pe numele său, sunt trase urme de pix şi de corector peste semnăturile funcţionarilor şi ştampila autorităţii publice locale, însă nu a fost oferită nici o explicaţie.

Susţine că, actele respective care urmau a fi prezentate organului cadastral în vederea înregistrării dreptului de proprietate asupra bunului imobil – teren agricol, conţin anumite ştersături cu corectorul şi trasee de pix improprii unor asemenea acte, organul cadastral urmează a refuza în primirea acestora.

Consideră că, valabilitatea actelor menţionate supra poate fi constatată doar prin intermediul unei hotărâri a instanţei de judecată, prin care aceasta să fie recunoscută în scopul prezentării acestora către organul cadastral – Centrul Multifuncţional Străşeni, Agenţia Servicii Publice.

Solicită reclamanta Timofti Vera prin intermediul avocatului Gutanu Andrian admiterea cererii de chemare în judecată privind constatarea faptului care are valoare juridică prin recunoaşterea valabilităţii Titlului de autentificare a dreptului deţinătorului de teren nr. ***** eliberat la 14 decembrie 2021 pe numele cet. Timofti Vera; a extrasului din registrul cadastral al deţinătorilor de teren nr. 2918 din 13.12.2021, eliberat de Primăria com. Lozova; a planului general de amplasare a câmpurilor în extravilan (anexa 2 în dosarul tehnic); a actului de stabilire a hotarelor terenului (dosarul tehnic), planul geometric (verso) (dosarul tehnic).

La data de 19 iunie 2024, prin intermediul Secţiei de Evidenţă şi Documentare Procesuală a Judecătoriei Străşeni, sediul Central, reprezentantul Primăriei com. Lozova, raionul Străşeni, avocatul Valeria Dodon, a depus referinţa la cererea de chemare în judecată înaintată de către Timofti Vera, cu privire la recunoaşterea valabilităţii actelor.

Potrivit referinţei depuse, pârâtul prin intermediul reprezentantului, avocatul Valeria Dodon, solicită respingerea cererii de chemare în judecată ca fiind neîntemeiată, din următoarele considerente. În baza dispoziţiei ***** din ***** pe numele reclamantei au fost eliberate 2 titluri de autentificare a dreptului deţinătorilor de cote de teren agricol: nr. ***** din 30.05.2000 cu suprafaţa de 0,52 ha; nr. ***** din 30.05.2000 cu suprafaţa de 0,20 ha.

Indică că, ulterior, în baza Deciziilor Consiliului comunal Lozova, r-nul Străşeni *****, *****, în urma corectării erorilor comise în cadrul elaborării Proiectului de organizare a teritoriului, s-a modificat suprafaţa de cote de teren agricol deţinut în proprietatea reclamantului. Totodată, au fost modificate şi numerele cadastrale a terenurilor respective: - ***** – 0,52 ha – modificat în ***** – 0,61 ha şi nr. ***** – 0,20 ha - modificat în ***** – 0,1901 ha.

Menţionează reprezentantul pârâtului că, titlurile eliberate au fost anulate, şi pe numele reclamantei au fost eliberate titluri noi, conform modificărilor operate, nr.***** din 24.02.2006 şi nr.***** din 24.02.2006, care au servit drept temei pentru introducerea modificărilor în Registrul bunurilor imobile. Astfel, la moment reclamanta Timofti Vera deţine în proprietate cotele de teren cu suprafaţa de 0,72 ha, fapt confirmat prin extrasele din Registrul bunurilor imobile.

Susţine că, la un moment dat, reclamanta a solicitat ca cotele de teren atribuite în proprietate să le schimbe pe alt teren amplasat în alt sector. Iniţial, pentru a pregăti documentaţia necesară în vederea efectuării schimbului de terenuri, Primăria a eliberat unele acte, în baza cărora urma să fie întocmit dosarul tehnic. Însă, după o verificare mai detaliată s-a constatat că terenul cu nr. cadastral ***** la care pretinde reclamanta, face parte din sector de teren – grădini şi nu este destinat pentru atribuirea cotelor de teren agricol. Iar la propunerea primăriei să fie pusă pe ordinea de zi a Consiliului comunal Lozova, soluţionarea cererii reclamantei, ultima a refuzat şi a solicitat ca actele eliberate de Primărie să fie restituite în asemenea împrejurări, Primăria a anulat actele eliberate (extrasul din Registrul cadastral al Deţinătorilor de teren din 13.12.2021, Planul general de amplasare a câmpurilor în extravilanul al dreptului deţinătorului

de teren), însă, din greşeala angajaţilor Primăriei, actele anulate au fost restituite reclamantei, în loc să fie nimicite.

Consideră că, reclamanta în mod intenţionat a ascuns aceasta informaţie invocând că pe actele respective au fost ”trasate nişte urma de pix şi de corector”.

Reiterează reprezentantul pârâtului, faptul că actele anulate nu au fost nimicite şi se află în posesia reclamantei se datorează unei omisiunii a angajaţilor Primăriei, iar faptul că primăria a încălcat procedura de anulare şi nimicire a actelor nu poate fi interpretată ca o prezumţie de valabilitate a acestor respective.

Comunică reprezentantul pârâtei că, prin decizia Consiliului local com. Lozova nr. ***** s-a aprobat ”lista cetăţenilor com. Lozova cărora li s-a repartizat teren de pământ conform art. 12 al Codului funciar”. Articolul 12 al Codului funciar reglează atribuirea în proprietate privată a cotelor de teren echivalent. În vederea executării acestei decizii ulterior au fost aprobate un şir de acte administrative cu caracter subsecvent – decizia Primăriei com. Lozova ***** din *****, dispoziţia Primăriei com. Lozova ***** din *****, dispoziţia ***** din *****, toate aceste acte administrative au fost adoptate cu scopul punerii în aplicare a dispoziţiilor art. 12 al Codului Funciar – atribuirea în proprietate a cotelor de teren echivalent.

Menţionează că, la materialele cauzei sunt anexate probe veridice, potrivit cărora se demonstrează faptul că reclamanta deţine în proprietate cote de teren echivalent în limitele prevăzute, şi că perfectarea actelor în privinţa terenului cu nr. cadastral ***** pe numele reclamantei a fost o greşeală din partea primăriei. În acest sens, urmează să se verifice actele respective (extrasul din Registrul cadastral al Deţinătorilor de teren din 13.12.2021, Planul general de amplasare a câmpurilor în extravilan, actul de stabilire a hotarelor terenului din 14.12.2021, planul geometric şi Titlul de autentificare a dreptului deţinătorului de teren) sub aspectul prevederilor legale care reglează temeiurile de atribuire în proprietate cote de teren echivalent, în special, dacă reclamantei i-a fost anterior deja atribuit teren în baza art. 12 al Codului Funciar.

Consideră că, reclamanta în baza art.12 Cod Funciar a primit anterior cote de teren agricol în limitele legale şi că actele administrative pretinse a fi recunoscute drept valabile sunt rezultate din greşelile admise de primărie, motiv pentru care acestea au fost anulate.

Consideră că reclamanta cu rea credinţă, încearcă să ducă instanţa în eroare, ascunzând faptul că deja deţine în proprietate cote de teren agricol, din care motive solicită respingerea acţiunii.

În şedinţa de judecată, reclamanta Timofti Vera nu s-a prezentat, prin cerere a solicitat examinarea cauzei în lipsa sa.

În şedinţa de judecată reprezentantul reclamantei, avocatul Guţanu Andrian a susţinut şi a solicitat admiterea cererii de chemare în judecată conform motivelor de drept şi de fapt invocate în ea.

În şedinţa de judecată pârâtul Primăria comunei Lozova din raionul Străşeni, prin intermediul avocatului Valeria Dodon, a declarat că cererea de chemare în judecată depusă de către reclamanta Timofti Vera nu o recunoaşte, deoarece actele eliberate de către Primăria com. Lozova pe numele reclamantei au fost anulate în conformitate cu prevederile legale, din care considerente solicită respingerea acţiunii ca nefondată.

Audiind opiniile participanţilor la proces, studiind înscrisurile anexate la materialele cauzei civile, raportându-le la prevederile legale care guvernează speţa, instanţa de judecată consideră cererea de chemare în judecată depusă de Timofti Vera către Primăria comunei Lozova

din raionul Străşeni, privind recunoaşterea valabilităţii actelor, întemeiată reieşind din următoarele considerente.

Potrivit dispoziţiilor art.118 alin.(1) CPC, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel.

Articolul 130 alin.(1) CPC statuează că instanţa judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multe aspectual, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.

În temeiul art. 240 alin.(1) CPC, la deliberarea hotărîrii, instanţa judecătorească apreciază probele, determină circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea cauzelor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părţi, legea aplicabilă soluţionării cauzei şi admisibilitatea acţiunii.

În şedinţa de judecată, s-a constatat că la data de 13 decembrie 2021, Primăria comunei Lozova din raionul Străşeni, în baza Deciziei *****, ”Cu privire la aprobarea listei cetăţenilor, cărora li s-a repartizat în proprietate teren de pământ conform art. 12 al Codului Funciar, s-a aprobat Lista cetăţenilor com. Lozova, care au dreptul la pământ conform art. 12 al Codului Funciar al RM, în listă fiind inclusă şi reclamanta Timofti Vera. (f.d. 39 verso -40).

Prin urmare, potrivit Deciziei ***** Consiliului comunei Lozova, la data de 14 decembrie 2021, Primăria comunei Lozova a eliberat pe numele reclamantei Timofti Vera, Titlu de autentificare a dreptului deţinătorului de teren cu nr. cadastral *****, cu suprafaţa de 0,72 ha, Extrasul din registrul cadastral al deţinătorilor de teren nr.2918 din 13.12.2021, planul general de amplasare a câmpurilor (tarlalelor) în extravilan şi actul de stabilire a hotarelor terenului şi Planul Geometric din dosarul tehnic.(f.d.10,11,12,13,14,15)

La caz, instanţa de judecată reţine că, Titlul de autentificare a dreptului deţinătorului de teren, este documentul ce confirmă drepturile deţinătorilor de teren eliberat de autorităţile administraţiei publice locale în cazul atribuirii de către acestea a terenurilor proprietate publică a unităţilor administrativ - teritoriale sau de către Agenţia Proprietăţii Publice în cazul atribuirii de către stat a terenurilor proprietate publică a statului. Titlul se completează în baza raportului lucrării cadastrale recepţionate în modul stabilit de Instituţia Publică Cadastrul Bunurilor Imobile, care se prezintă pentru semnare administraţiei autorităţii publice responsabilă de eliberarea titlului, pe teritoriul căruia este amplasat bunul imobil.

Analizând actele menţionate, şi anume Titlul de autentificare a dreptului deţinătorului de teren cu nr. cadastral *****, cu suprafaţa de 0,72 ha din 14 decembrie 2021, Extrasul din registrul cadastral al deţinătorilor de teren nr. 2918 din 13.12.2021, planul general de amplasare a câmpurilor (tarlalelor) în extravilan şi actul de stabilire a hotarelor terenului şi Planul Geometric din dosarul tehnic, se constatată că, actele corespund prevederilor legale, fiind aplicate semnăturile funcţionarilor şi ştampila autorităţii publice locale, totodată,peste toate acestea fiind trase urme de pix şi de corector.

Prin urmare, reclamanta Timofti Vera a încercat să afle de la funcţionarii din cadrul Primăriei comunei Lozova raionul Străşeni, din ce cauză, peste semnăturile funcţionarilor şi ştampila aplicată pe actele eliberate pe numele său, au fost trase urme de pix şi de corector, însă nu a primit nici o explicaţie din partea reprezentanţilor autorităţii publice locale, din care motiv a depus cerere de chemare în judecată împotriva Primăriei com. Lozova privind recunoaşterea valabilităţii actelor.

Potrivit art.17 Cod Civil, actul, emis de o autoritate publică, ce încalcă drepturile şi interesele civile ocrotite de lege ale unei persoane fizice sau juridice va fi declarat de către instanţa de judecată nul din momentul adoptării lui. În cazurile recunoaşterii de către instanţa de judecată a actului, prevăzut la alin.(1), ca fiind nul, dreptul încălcat este pasibil de restabilire sau apărare prin alte metode prevăzute de prezentul cod şi de alte legi.

În conformitate cu art. 308 din Codul Civil (redacţia din data de 01.03.2019),act juridic civil este manifestarea de către persoane fizice şi juridice a voinţei îndreptate spre naşterea, modificarea sau stingerea raporturilor juridice civile.

Potrivit art. 309 din Codul Civil (redacţia din data de 01.03.2019), actul juridic unilateral este manifestarea de voinţă a unei singure părţi. Actul juridic unilateral poate da naştere la obligaţii pentru terţi numai în cazurile prevăzute de lege. Actului juridic unilateral se aplică în modul corespunzător dispoziţiile privind obligaţiile şi contractele dacă aceasta nu contravine legii sau caracterului unilateral al actului juridic. Actul juridic bilateral este manifestarea de voinţă concordantă a două părţi.

Actul juridic multilateral este manifestarea de voinţă a trei sau a mai multe părţi.

Potrivit art.327 din Codul Civil (redacţia din data de 01.03.2019), actul juridic este nul dacă nulitatea sancţionează încălcarea unei dispoziţii legale prin care se ocroteşte un interes general (nulitate absolută). Actul juridic este anulabil dacă nulitatea sancţionează încălcarea unei dispoziţii legale prin care se ocroteşte un interes particular (nulitate relativă). În cazul în care natura nulităţii nu este prevăzută expres şi nici natura interesului ocrotit nu reiese în chip neîndoielnic, actul juridic este anulabil. Dacă prin lege nu se prevede altfel, nulitatea actului juridic bilateral sau multilateral poate fi constatată sau declarată şi prin acordul părţilor. Prin acordul părţilor nu pot fi instituite şi nici suprimate temeiuri de nulitate.

Conform art. 328 din Codul Civil (redacţia din data de 01.03.2019), nulitatea absolută a actului juridic poate fi invocată, atît pe cale de acţiune, cît şi pe cale de excepţie, de orice persoană care are un interes născut şi actual. Instanţa de judecată este obligată să o constate din oficiu după ce a ascultat opiniile participanţilor la proces. Nulitatea absolută nu poate fi înlăturată prin confirmarea de către părţile actului lovit de nulitate sau succesorii acestora. Atît acţiunea în constatare a nulităţii absolute, cît şi excepţia de nulitate absolută sînt imprescriptibile. Cu toate acestea, se prescriu în termen de 10 ani acţiunile privind aplicarea efectelor nulităţii absolute conform art. 331, indiferent dacă sînt introduse împreună cu acţiunea în constatare a nulităţii absolute sau după admiterea acestei acţiuni.

În conformitate cu art.334 din Codul Civil, actul juridic sau clauza care contravin vădit ordinii publice sau bunelor moravuri sunt nule. (2) Actul juridic sau clauza care contravin unei dispoziţii legale imperative sunt nule sau anulabile dacă această sancţiune este prevăzută expres de dispoziţia legală încălcată (nulitatea expresă). (3) Actul juridic sau clauza care contravin unei dispoziţii legale imperative ce nu prevede expres sancţiunea nulităţii sunt nule sau anulabile dacă această sancţiune trebuie aplicată pentru ca scopul dispoziţiei legale încălcate să fie atins (nulitatea virtuală).(4) Dispoziţiile prezentului articol se aplică în măsura în care dispoziţia legală încălcată nu stabileşte o altă consecinţă a încălcării sale decât nulitatea actului juridic sau a clauzei.(5) Încălcarea dispoziţiei imperative a actului normativ subordonat legii poate fi invocată ca temei de nulitate a actului juridic doar în măsura în care dispoziţia respectivă întruneşte cerinţele art.1 alin. (2) şi ale art.4.

Prin prisma prevederilor art.509 alin.(2) Cod Civil, dreptul de proprietate se poate dobândi, în condiţiile legii, prin ocupaţiune, act juridic, succesiune, accesiune, uzucapiune,

precum şi prin hotărâre judecătorească atunci când aceasta este translativă de proprietate ca efect al dobândirii cu bună-credinţă.

Reieşind din conţinutul prevederilor legale enunţate supra, cît şi din materialele prezentate la dosar, rezultă că, potrivit actelor eliberate pe numele reclamantei Timofti Vera de către pârâtul Primăria comunei Lozova, se atestă că reclamanta este deţinătorul lotului de teren cu nr. cadastral - *****, cu suprafaţa de 0,72 ha.

În acest sens, instanţa de judecată apreciază critic poziţia reprezentantului pârâtului, precum că, în urma corectării erorilor comise în cadrul elaborării Proiectului organizare a teritoriului, s-a modificat suprafaţa de cote de teren agricol deţinut în proprietatea reclamantului, din care cauză au fost modificate numerele cadastrale a terenurilor respective, iar ca urmare titlurile anterior eliberate au fost anulate, fiind eliberate pe numele reclamantei titluri noi, care au servit temei pentru introducerea modificărilor în Registrul Bunurilor imobile, or pârâtul nu a prezentat dovezi pertinente şi concludente în vederea susţinerii poziţiei sale.

Mai mult ca atât, dovada atribuirii în proprietate privată a reclamantei Timofti Vera a cotei de teren echivalent, (ce ar înlocui terenul cu nr. cadastral *****, categoria I, teren agricol cu suprafaţa 0,72 ha în sectorul 8022131) de către Primăria com. Lozova, nu a fost prezentata.

Prin urmare, instanţa de judecată nu poate reţine afirmaţiile pârâtului Primăria comunei Lozova din raionul Străşeni, precum că actele eliberate pe numele reclamantei Timofti Vera, prin care se atestă că aceasta este deţinătorul lotului de teren cu nr.cadastral *****, cu suprafaţa de 0.72 ha, au fost anulate în conformitate cu prevederile legale, or acestea sânt pur declarative şi lipsite de suport juridic, din care considerente, instanţa de judecată va admite acţiunea depusă de Timofti Vera.

În conformitate cu art.281-285, art.236-241 Cod de procedură civilă al RM, instanţa de judecată,-

H O T Ă R Ă Ş T E :

Se admite acţiunea.

Se constată faptul valabilităţii Titlului de autentificare a dreptului deţinătorului de teren cu numărul cadastral *****, cu suprafaţa de 0,72 ha, eliberat la data de 14 decembrie 2021 pe numele lui Timofti Vera, a.n.*****, a Extrasului din Registrul cadastral al deţinătorilor de teren nr.2918 din data de 13 decembrie 2021 eliberat de Primăria comunei Lozova, a Planului general de amplasare a câmpurilor în extravilan (anexa 2 în dosarul tehnic), a Actului de stabilire a hotarelor terenului (dosarul tehnic), şi a Planului geometric (verso, dosarul tehnic).

Hotărârea în cauză serveşte drept temei de recunoaştere a valabilităţii actelor menţionate supra la organul cadastral.

Hotărârea este cu drept de apel la Curtea de Apel Chişinău în termen de 30 zile de la pronunţarea dispozitivului, prin intermediul Judecătoriei Străşeni (sediul central).

Preşedintele şedinţei,
Judecătorul **Silvia Ţurcan.**