Dosarul nr. 2-359/2024 /2-24024074-38-2-01032024-1/

H O T Ă R Î R E
În numele Legii

Pronunţată public la **10 noiembrie 2025** în mun. Orhei
Hotărârea întocmită integral la **29 ianuarie 2026**

Judecătoria Orhei (sediul central)
Instanţa compusă din:
preşedintele şedinţei, judecătorul Eugeniu Ciubotaru
grefieră Diana Stovbîr

cu participarea reprezentantului reclamantului Serghei Braganciuc, avocatul Vadim Soltan, împuternicit prin mandatul avocațial seria MA nr. 0918226 din 06 iunie 2023, a reprezentantului pârâtei Primăria comunei Selișteangajatul Serghei Verbițchi, împuternicit prin procura din 04 aprilie 2024, a pârâtului Veaceslav Grișcevici și a reprezentantului său, avocatul Alexandru Danu, împuternicit prin mandatul avocațial seria MA nr. 1930889 din 03 februarie 2025, a specialistului din cadrul Instituției Publice „Cadastrul Bunurilor Imobile”, Serviciul Cadastral Teritorial Orhei, angajatul Serghei Untilă, împuternicit prin procura nr. 01-33/175/2025 din 06 ianuarie 2025, a reprezentantului intervenientei accesorii Vera Grișchevici, avocatul Alexandru Danu, împuternicit prin mandatul avocațial seria MA nr. 1930891 din 12 martie 2025, dar în lipsa reclamantului Vladislav Șevcenco, a reprezentantului pîrîtului Consiliului local al com. Selișteintervenienților accesorii Valentina Negruța, Vasile-Timur Șevcenco și, -

în sediul instanței, în ședință publică, în limba de stat și în procedură contencioasă a judecat pricina civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Serghei Braganciuc și Vladislav Șevcenco împotriva copârâților Primăria comunei Selișteși Veaceslav Grișchevici, intervenienți accesorii Valentina Negruța, Vasile-Timur Șevcenco, Vera Grișchevici cu privire la rectificarea erorilor comise la înregistrarea bunurilor imobile, -

a c o ns t a t a t:

Argumentele părților și participanților la proces:

La 01 martie 2024 a fost înregistrată cererea de chemare în judecată înaintată de către Serghei Braganciuc și Vladislav Șevcenco împotriva copârâților Primăria comunei Selișteși Veaceslav Grișchevici, intervenienți

accesorii Vasile-Timur Șevcenco, Valentina Negruța, Vera Grișchevici cu privire la rectificarea erorilor comise la înregistrarea bunurilor imobile.

În motivarea acţiunii, coreclamanții au indicat că în calitate de proprietari ai terenului agricol cu nr. cadastral *****solicită obligarea rectificării titlurilor de proprietate cu nr. *****- proprietar Ion Cazac, *****- proprietar Veaceslav Grișchevici, *****- proprietar Serghei Braganciuc și *****- Veaceslav Șevcenco, terenuri cu destinație grădini, amplasate în satul *****.

A remarcat că toți deținătorii terenurilor agricole cu destinația grădini, dețin dreptul de posesie asupra acestor terenuri din anul 1992. Pe aceste terenuri toți proprietarii bunurilor imobile au plantată vița-de-vie și pomi fructiferi din perioada transmiterii bunurilor imobile în posesie, iar apoi au primit terenurile în proprietate. Vîrsta și vechimea plantării acestora poate fi dovedită de orice specialist în agricultură.

A subliniat că în anul 2023, în urma tranzacției efectuate de către Mihail Cojuhari, care a înstrăinat lotul de teren către Veaceslav Grischevici, deținătorii acestor terenuri au aflat despre erorile comise în actele de drept ce le aparțin și care au fost perfectate la înregistrarea masivă în anul 2007 de către firme private, iar lucrările au fost recepționate de autoritatea publică locală, Primăria comunei *****.

Astfel, după ce deținătorii terenurilor au aflat despre inversarea și înregistrarea greșită a dreptului deținătorului de teren la înregistrarea masivă au apelat la serviciul funciar al Primăriei satului Selișteе, pentru corectarea erorilor comise de către autoritatea publică locală. La 22 mai 2023, au fost solicitate lucrări cadastrale pentru identificarea și măsurarea terenurilor situate în intravilan.

Prin avizul din 22 mai 2023, emis de Serviciul cadastral teritorial Orhei, a fost respinsă executarea serviciului solicitat pe motiv că terenurile sunt amplasate de facto altfel situației indicate în actele juridice. Astfel, proprietarilor de drept și de fapt care dețin posesia le este lezat un drept legal, iar faptic este imposibilă perfectarea schemelor amplasărilor și corectarea juridică a actelor.

A adăugat că o altă încercare de soluționare a litigiului pe cale extrajudiciară a fost adresarea la Primăria comunei Selișteе la 07 august 2023 a deținătorilor de terenuri agricole, în scopul soluționării problemei apărute în rezultatul înregistrării masive a bunurilor imobile și anume în situația în care cinci terenuri au fost inversate, înregistrarea terenurilor de facto a 4 deținători de terenuri cu nr. cadastrale *****- proprietar Ion Cazac, *****- proprietar Valentina Negruța, *****- Veaceslav Grișchevici, *****- Serghei Braganciuc și *****ce aparține lui Vladislav Șevcenco.

A mai remarcat că deținerea și posesia bunurilor în natură este alta, cu excepția unui teren deținut de către proprietarul terenului agricol - terenul cu nr. cadastral *****, proprietar Valentina Negruța, care se află în mijlocul acestor

terenuri înregistrate cu erori. În scopul soluționării erorii date, a fost solicitată aplicarea Legii nr. 437 din 11 septembrie 2019 prin care a fost aprobat Regulamentul privind corectarea erorilor comise în procesul de atribuire în proprietate a terenurilor cu rectificarea actelor de proprietate și perfectarea noilor titluri cu amplasamentul corect al bunurilor imobile.

La data de 07 septembrie 2023 prin răspunsul nr. 319, emis de Primăria comunei Selișteau fost informați că cerința proprietarilor de drept al terenurilor nu poate fi satisfăcută dat fiind faptul că lipsește acordul tuturor proprietarilor la strămutarea terenurilor date, expres conform unui model, care este prevăzut de Hotărârea Guvernului nr. 437 din 11.09.2019.

Au subliniat că faptic Primăria și Consiliul comunei Seliște nu a refuzat efectuarea acestor lucrări sau cerințe legale, doar că se află în imposibilitate deoarece mai mulți dintre proprietari ai acestor terenuri s-au schimbat și nu corespund stării de facto din momentul transmiterii în posesie a bunurilor și utilizării lor de proprietari.

La fel, primăria prin răspunsul său a informat că prin decizia Consiliului Local nr. 1/7 din 25.01.2021 a inițiat procesul de corectări produse la înregistrarea masivă în conformitate cu Hotărârea Guvernului nr. 437 din 11 septembrie 2019 pentru întreg teritoriul comunei, care se desfășoară în baza cererilor admise spre examinare în cazul corespunderii acestora cu cerințele normative. Soluția aplicării acestui act normativ urma să corecteze starea de facto și de jure pentru toți deținătorii de terenuri implicați în litigiu.

Au adăugat că a fost efectuată interpelarea față de Serviciul de arhivă raională Orhei. Prin răspunsul Serviciului de Arhivă din 05 decembrie 2023 s-a constatat că un astfel de act (Decizia nr. 4/2.1 din 20.02.19925 de atribuire a terenurilor în proprietate) nu s-a păstrat. Anume acest act administrativ a stat la baza atribuirii celor 5 terenuri în litigiu.

Au menționat că în cazul dat, trebuie corectate titlurile de proprietate întocmite greșit, deoarece dacă terenul a fost atribuit proprietarului în proprietate privată, el constituie un bun privat, aflat în circuitul civil și deci, după privatizarea inițială, dobândirea sau transmiterea ulterioară a dreptului de proprietate privată asupra bunului privatizat este posibilă doar prin acte juridice civile între vii sau prin moștenire.

Au specificat că proprietarii bunurilor imobile cu calitate de reclamanți și intervenienți accesorii sunt de acord a fi efectuate modificările în Registrul bunurilor Imobile pe cale extrajudiciară, în afară de noul proprietar al bunului Vladislav Grișchevici, care a devenit proprietar al bunului imobil cu nr. cadastral ***** la 23 martie 2023, procurând terenul de la Mihail Cojocari.

Într-un final, coreclamanții au solicitat rectificarea erorilor comise la înregistrarea bunurilor și anume: 1) terenului cu destinație grădină nr. cadastral

*****a-i fi atribuit nr. cadastral *****, înregistrat după proprietarul terenului Veaceslav Grișchevici, procurat conform contractului nr. 1-333 din 23 martie 2023; 2) terenului cu destinație grădină nr. cadastral ***** a-i fi atribuit nr. cadastral *****, înregistrat după proprietarul terenului Serghei Braganciuc, transmis în proprietate conform contractului do donație nr. 9919 din 22 octombrie 2012, 3) terenul cu nr. cadastral *****proprietar Valentina Negruța, proprietar în temeiul certificatului de moștenitor legal din 10 februarie 2011; 4) terenului cu destinație grădină nr. cadastral *****a-i fi atribuit nr. cadastral *****, înregistrat după proprietarul terenului Vladislav Șevcenco, procurat conform contractului de vînzare-cumpărare nr. 11982 din 27 decembrie 2007; 5) terenului cu destinație grădină nr. cadastral *****a-i fi considerat terenul înregistrat după proprietarul terenului Vasile-Timur Șevcenco, procurat conform contractului de vînzare-cumpărare nr. 1062 din 04 iulie 2023.

La 28 noiembrie 2024, pârâtul Veacesalv Grișchevici a depus o referință asupra cererii de chemare în judecată înaintată de Serghei Braganciuc și Vladislav Șevcenco cu privire la rectificarea erorilor comise la înregistrarea bunurilor imobile.

În cuprinsul acesteia, a punctat că acțiunea este neîntemeiată și că aceasta urmează a fi respinsă. Reclamanții își întemeiază acțiunea în baza avizului din 22 mai 2023 emis de Serviciul cadastral teritorial Orhei cu privire la respingerea executării serviciului solicitat, prin care inginerul cadastral Serghei Tihon a constatat că deplasîndu-se la fața locului a constatat că amplasarea terenului cu nr. cadastral *****conform actelor juridice nu corespunde cu amplasarea de facto a terenului suprapunîndu-se în întregime pe terenul cu nr. cadastral *****, proprietate privată a titularilor Veacesalv Grișchevici și Vera Grișchevici. Solicitantul lucrărilor a refuzat restabilirea hotarelor conform actelor înregistrate în Registrul bunurilor imobile. Efectuarea lucrărilor de actualizare a planului cadastral nu au fost posibile.

A mai menționat că reclamanții consideră că acest aviz probează faptul că terenurile sunt amplasate altfel situației indicate în actele de proprietate, ceea cu ce categoric nu este de acord.

Este de menționat că potrivit informației oficiale din Registrul bunurilor imobile, Veacesalv Grișchevici și Vera Grișchevici dețin dreptul de proprietate cotă-parte 1.0 asupra terenului cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 0.1857 ha, situat în r-nul Orhei, com. Selișteextravilan, în baza contractului de vînzare-cumpărare nr. 1-333 din 23 martie 2023.

Astfel, din momentul înregistrării dreptului de proprietate al pârâtului Veaceslav Grișchevici asupra terenului cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 0.1857 ha, situat în r-nul Orhei, com. Selișteextravilan în Registrul Bunurilor Imobile, acest drept de proprietate a fost supus publicității și a devenit opozabil

terților, inclusiv reclamanților Serghei Braganciuc și Vladislav Șevcenco. Ceea ce indică reclamanții în acțiune precum că terenul cu nr. cadastral *****, ce aparține cu drept de proprietate lui Veacesalv Grișchevici și Vera Grișchevici i-ar reveni în realitate lui Serghei Braganciuc, iar terenul cu nr. cadastral *****deținut cu drept de proprietate de către Serghei Braganciuc i-ar reveni lui Veaceslav Grișchevici, aste o alegație pur declarativă, bazată pe nimic.

A punctat că avizul din 22 mai 2023, emis de Serviciul cadastral teritorial Orhei cu privire la respingerea executării serviciului solicitat, nu reprezintă un act de constatare ce ar putea sta la baza concluzionării că terenurile cu nr. cadastral ***** și *****se suprapun.

A subliniat că potrivit art. 19 alin. (1), (2) și (5) al Legii cadastrului bunurilor imobile, hotarul fix se stabilește prin marcarea hotarului terenului la fața locului prin puncte de hotar, cu racordarea acestora la punctele de reper sau la obiectele capitale din apropiere. Hotarul fix se stabilește în baza actului de constatare pe teren, coordonat împreună cu proprietarii terenurilor adiacente. La stabilirea hotarului fix se întocmește în mod obligatoriu planul geometric, fără coordonarea acestuia cu proprietarii de terenuri adiacente. La întocmirea planului cadastral sau geometric în hotar general, suprafața terenului se consideră aproximativă și poate fi precizată la stabilirea hotarului fix.

Totodată, a specificat că în conformitate cu instrucțiunea cu privire la modul de executare a lucrărilor cadastrale la nivel de teren, aprobată prin ordinul ARFC nr. 70 din 04 august 2017 și anume pct. 22; 28 și 91 (4), stabilirea hotarelor terenului la fața locului se efectuează de către reprezentantul autorității publice competente, în prezența titularului de drepturi a terenului, hotarele căruia urmează a fi stabilite, a executantului lucrării de măsurare, iar în cazul stabilirii hotarelor fixe și a titularilor de drepturi a terenurilor adiacente sau de reprezentanții acestora. Rezultatele stabilirii hotarelor se stipulează în actul de stabilire a hotarelor, care se semnează de reprezentantul autorității publice competente, titularul de drept, reprezentanții autorităților publice centrale în cazul cînd terenul adiacent este proprietatea publică a statului, executantul lucrărilor de măsurare, iar în cazul stabilirii hotarelor fixe-de titularii de drepturi a terenurilor adiacente sau de reprezentanții acestora după stabilirea hotarelor și reprezentarea punctelor de cotitură, executantul lucrărilor cadastrale întocmește actul de constatare pe teren, care se semnează de către titularii de drepturi ale terenurilor adiacente, efectuează măsurări de teren, întocmește planul geometric nou și raportul lucrării în conformitate cu prevederile capitolului III a prezentei Instrucțiuni.

Astfel, a menționat că inginerul cadastral din cadrul SCT Orhei, Tihon Sergiu care s-a deplasat la fața locului și a constatat suprapunerea terenurilor cu nr. cadastrale ***** și *****, a făcut niște constatări inexacte, fără a fi efectuate măsurări cu utilaj special și certificat așa cum prevede Instrucțiunea cu privire la

modul de executare a lucrărilor cadastrale la nivel de teren, aprobată prin ordinul Agenției Relații Funciare și Cadastru nr. 70 din 04 august 2017.

A atras atenția și la metoda utilizată de inginerul cadastral Sergiu Tihon, metoda vizuală. Asemenea gen de constatări nu pot fi efectuate doar în baza metodei vizuale. Datele colectate vizual și constatările inginerului cadastral Sergiu Tihon, poartă un caracter arbitrar și imprevizibil, deoarece nu conțin date exacte și coordonate geospațiale. Mai mult, este de remarcat că inginerul cadastral nu a stabilit hotarele fixe și punctele de cotitură ale terenurilor pretins a fi suprapuse, ceea ce denotă caracterul superficial și inexact al constatării făcute.

A punctat asupra faptului că în avizul cu privire la respingerea executării serviciului cadastral, inginerul cadastral a consemnat că solicitantul lucrării a refuzat restabilirea hotarelor conform actelor înregistrate în Registrul bunurilor imobile. Pe de o parte se pretinde necorespunderea situației faptice cu cea juridică, iar pe de altă parte reclamanții refuză restabilirea hotarelor conform actelor înregistrate în registrul bunurilor imobile, ceea ce indică asupra faptului că aceștia sunt de rea-credință și încearcă să inducă în eroare instanța de judecată.

Astfel, la etapa actuală nu există vren capăt de probă care ar demonstra că terenul cu nr. cadastral ***** ce aparține cu drept de proprietate lui Veacesalv Grișchevici și Vera Grișchevici se suprapune pe terenul cu nr. cadastral *****ce îi aparține lui Serghei Braganciuc. Această pretinsă suprapunere este una declarativă, care nu are un suport probatoriu.

A remarcat că potrivit actului de restabilire în teren nr. 6401/23/27606 din 17 octombrie 2023, întocmit de inginerul cadastral Nastea Stratulat la solicitarea sa, au fost efectuate lucrări de restabilire a hotarelor terenului cu nr. cadastral ***** fiind utilizat utilaj special (receptor GNSS) fiind întocmită schema de restabilire a hotarelor, prin care au fost stabilite hotarele fixe și coordonatele geospațiale ale terenului fiind stabilite 6 puncte de cotitură ale coordonatelor punctelor de cotitură care au fost preluate din cadrul înregistrării primare masive. A fost întocmit și planul cadastral pentru restabilirea hotarelor terenului cu nr. cadastral *****.

Astfel, actul de restabilire în teren cu nr. 6401/23/27606 din 17 octombrie 2023 care reprezintă un act de constatare veritabil conform procedurii stabilite, demonstrează că situația juridică a terenului cu nr. cadastral ***** corespunde situației faptice și bazei de date grafice, iar acțiunea înaintată este una vădit neîntemeiată.

Într-un final, pârâtul a solicitat respingerea ca neîntemeiată a cererii de chemare în judecată depusă de Serghei Braganciuc și Vladislav Șevcenco împotriva Consiliului comunei Selișteși Veacesalv Grișchevici, intervenienți accesorii Vasile-Timur Șevcenco, Vera Grișchevici și Valentina Negruța cu privire la rectificarea erorilor comise la înregistrarea bunurilor imobile.

În ședința de judecată din 28 noiembrie 2024, prin încheiere protocolară a fost atrasă în calitate de intervenientă accesorie Vera Grișchevici, dar i s-a explicat că poate solicita intervenirea în proces în calitate de copîrîtă (f.d.48, pe verso).

În cadrul ședinței de judecată din 05 februarie 2025, prin încheiere protocolară, a fost atras în calitate de intervenient accesoriu IP ”Cadastrul bunurilor imobile”, Serviciul Cadastral Teritorial Orhei (f.d.104, pe verso).

La 13 martie 2025, cet. Anatolie Culicov și Iulia Șevcenco, în conformitate cu art. 62 alin. (2) Cod de procedură civilă, avînd în vedere că litigiul implică unele chestiuni ce le pot afecta drepturile sau obligațiile, au fost înștiințați despre posibilitatea de a solicita intervenirea în proces în calitate de coreclamanți (f.d.124,125). Ambele persoane nu au uzat de dreptul lor de a interveni în proces.

În ședința de examinare a cauzei, reprezentantul coreclamantului Serghei Braganciuc, avocatul Vadim Soltan, considerînd probele anexate la dosar pertinente și concludente, a solicitat admiterea cererii de chemare în judecată conform obiectului și temeiului invocat.

Copârâtul Veaceslav Grișchevici și reprezentantul său, avocatul Alexandru Danu, reiterînd argumentele enumerate în referință, în ședința de judecată, au solicitat respingerea cererii de chemare în judecată ca fiind neîntemeiată.

În ședința de judecată, reprezentantul intervenientei accesorii Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile, angajatul Serghei Untila a punctat că primele înregistrări masive au avut loc în r-nul Orhei. Lucrările au fost efectuate de firme private împreună cu reprezentanții autorităților publice locale. Din păcate, rezultatele au fost negative, fiind comise foarte multe erori cu suprapuneri de terenuri, titluri inversate, etc. În anul 2019, a fost aprobat Regulamentul privind modul de corectare a erorilor comise în procesul atribuirii în proprietate a terenurilor. Conform acestui Regulament se poate de corectat doar erorile comise până la efectuarea primei tranzacții. Acest regulament prevede că sunt două tipuri de erori, erori de măsurare, se are în vedere atunci cînd nu au fost stabilite hotarele de teren corect și erori de identificare, cînd au fost înregistrați ca titulari de terenuri alte persoane. În speță, avem eroare de identificare. Deoarece primul proprietar a efectuat o tranzacție de vînzare-cumpărare, la moment nu mai este posibil de corectat greșeala. Mai mult ca atît, suprafața terenurilor inversate este diferită.

Coreclamantul Vladislav Șevcenco, reprezentanții Primăriei com. Selișteși Consiliului comunei Seliște, intervenienții accesorii Vasile-Timur Șevcenco, Vera Grișchevici și Valentina Negruța în ședința de judecată nu s-au prezentat, deși au fost citați legal.

Aplicînd prevederile art. 205 alin. (4), art. 206 alin. (1) Cod de procedură civilă, în condițiile în care procedura de citare legală a fost respectată, instanța de judecată a apreciat posibilă examinarea cauzei în lipsa participanților citați legal.

Aprecierea instanței

Audiind părțile și participanții la proces, studiind materialele pricinii, instanța de judecată consideră necesar de a respinge ca fiind neîntemeiată acțiunea depusă de Serghei Braganciuc și Vladislav Șevcenco împotriva copârâților Primăria comunei Selișteși Consiliul comunei Selișteși Veacesalv Grișchevici, intervenienți accesorii Vasile-Timur Șevcenco, Vera Grișchevici, Valentina Negruța, IP ”Cadastrul buurilor imobile” cu privire la rectificarea erorilor comise la înregistrarea bunurilor imobile, din următoarele considerente de fapt și de drept.

Art. 239 Cod de procedură civilă stipulează că hotărârea judecătorească trebuie să fie legală și întemeiată. Instanța își întemeiază hotărârea numai pe circumstanțele constatate nemijlocit de instanță și pe probele cercetate în ședință de judecată.

În corespundere cu art. 130 alin. (1) Cod 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.

Potrivit art. 12 Cod civil, caracterul rezonabil, prevăzut într-o dispoziție legală sau într-un act juridic, se apreciază în mod obiectiv, luînd în considerare natura și scopul elementului supus aprecierii, circumstanțele cazului, precum și uzanțele și practicile pertinente.

În contextul pretențiilor deduse judecării, instanța reține că în temeiul art. 16 alin. (1) Cod civil, apărarea dreptului civil se face, în condiţiile legii, prin: a) recunoașterea dreptului; b) restabilirea situaţiei anterioare încălcării dreptului şi suprimarea acţiunilor prin care se încalcă dreptul sau se creează pericolul încălcării lui; c) constatarea sau, după caz, declararea nulităţii actului juridic; d) declararea nulităţii actului emis de o autoritate publică; e) impunerea la executarea obligaţiei în natură; f) autoapărare; g) repararea prejudiciului patrimonial şi, în cazurile prevăzute de lege, a celui nepatrimonial; h) încasarea dobânzii de întârziere sau, după caz, a penalităţii; i) rezoluţiunea sau modificarea contractului; j) neaplicarea de către instanţa de judecată a actului ce contravine legii emis de o autoritate publică; k) alte căi prevăzute de lege.

Astfel, în ședința de judecată s-a constatat fără echivoc că terenul cu nr. cadastral *****, cu suprafața totală de 0,1583 ha, amplasat în r-nul ***** conform titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren, a fost repartizat în proprietate privată lui Ion Cazacu. Terenul a fost atribuit în proprietate în baza Deciziei nr. 4/2.1 din 20 februarie 1992 (f.d.17).

În baza contractului de vînzare-cumpărare din 04 iulie 2023, terenul cu nr. cadastral *****, cu suprafața 0,1583 ha, situat în r-nul Orhei, comuna Selișteа fost vîndut către Vasile-Timur Șevcenco (f.d.18).

Conform titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren, terenul cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,1364 ha, situat în r-nul ***** a fost atribuit în proprietate privată lui Fiodor Braganciuc, în baza Deciziei Primăriei com. Selișteнr. 4/2.1 din 20 februarie 1992 (f.d.22).

În baza contractului de donație din 22 octombrie 2012, Fiodor Braganaciuc și Anastasia Braganciuc, în calitate de donatori, au donat către Serghei Braganciuc, sectorul de teren cu destinația grădină, cu suprafața de 0,1364 ha, situat pe raza sat. Selișteraionul Orhei, extravilan cu numărul cadastral *****(f.d.21).

Conform titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren, terenul cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,1349 ha, situat în r-nul ***** a fost atribuit în proprietate privată lui Vladimir Bobeico, în baza Deciziei Primăriei com. Selișteнr. 4/2.1 din 20 februarie 1992 (f.d.25).

În baza contractului de vînzare-cumpărare din 27 decembrie 2007, Vladimir Bobeică și Parascovia Bobeică au vîndut lui Vladislav Șevcenco, sectorul de teren cu destinația – grădină, proprietate privată, situat în extravilanul comunei *****, cu suprafața de 0,1349 ha, nr. cadastral ***** (f.d.24).

Conform titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren, terenul cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,1434 ha, situat în r-nul ***** a fost atribuit în proprietate privată lui Alexei Negruță, în baza Deciziei Primăriei com. Selișteнr. 4/2.1 din 20 februarie 1992 (f.d.26).

Potrivit certificatului de moștenitor legal din 10 februarie 2011, terenul cu destinație grădini cu suprafața de 0,1434 ha cu nr. cadastral *****, situat în extravilanul satului *****, ce aparținea defunctului Alexei Negruța, a trecut în proprietatea Valentinei Negruța (f.d.27).

Conform titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren, terenul cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,1857 ha, situat în r-nul ***** a fost atribuit în proprietate privată lui Mihail Cojocari, în baza Deciziei Primăriei com. Selișteнr. 4/2.1 din 20 februarie 1992 (f.d.36).

Conform certificatului din Registrul bunurilor imobile, dreptul de proprietate asupra terenului cu nr. cadastral *****, suprafața 0,1857 ha, situat în r-nul ***** a fost înregistrat pe numele Verei Grișchevici și Veaceslav Grișchevici în baza contractului de vînzare-cumpărare nr. 1-333 din 23 martie 2023 (f.d.35).

La 15 iunie 2023, reclamantul Serghei Braganciuc a înaintat o cerere către Primăria comunei Selișteе, Consiliul comunei Selișteе prin care a menționat că de fapt a fost inversată înregistrarea terenurilor cu nr. cadastral *****, proprietar Ion Cazac, nr. cadastral *****, proprietar Valentina Negruța, *****, proprietar Veaceslav Grișchevici, *****, proprietar Serghei Braganciuc și *****proprietar Veaceslav Șevcenco.

Prin cerere a solicitat soluționarea erorii conform prevederilor Legii nr. 437 din 11 septembrie 2019 prin care a fost aprobat Regulamentul privind corectarea erorilor comise în procesul de atribuire în proprietate a terenurilor (f.d.10).

La 31 iulie 2023, Ion Cazacu, Serghei Braganciuc, Negruța Valentina și Vladislav Șevcenco au depus o cerere către Primăria comunei Selișteе, Consiliul comunei Selișteе prin care au solicitat corectarea erorilor admise în cadrul înregistrării masive și aplicarea Regulamentului privind corectarea erorilor comise în procesul de atribuire în proprietate a terenurilor, cu rectificarea actelor de proprietate (f.d.11).

Prin răspunsul Primăriei comunei Selișteе din 07 septembrie 2023, li s-a explicat că potrivit legii, luând în considerație că corectarea erorilor afectează drepturile titularilor de drept, trebuie să anexeze în mod obligatoriu acordurile titularilor de drept pentru toate bunurile imobile ce sunt vizate (f.d.12).

Prin urmare, prin prezenta acțiune, reclamanții au solicitat: 1) terenul cu destinație grădină nr. cadastral *****-a fi atribuit nr. cadastral *****, înregistrat după proprietarul terenului Veaceslav Grișchevici 2) terenul cu destinație grădină nr. cadastral *****-a fi atribuit nr. cadastral *****înregistrat după proprietarul terenului Serghei Braanciuc, 3) terenul cu nr. cadastral *****proprietar Valentina Negruța, proprietar în temeiul certificatului de moștenitor legal din 10 februarie 2011; 4) terenul cu destinație grădină nr. cadastral *****- a fi atribuit nr. cadastral *****înregistrat după proprietarul terenului Vladislav Șevcenco, 5) terenul cu destinație grădină nr. cadastral *****- a fi considerat terenul înregistrat după proprietarul terenului Vasile-Timur Șevcenco.

Din start, instanța va menționa că Vladislav Șevcenco (coreclamant) nu este proprietarul a nici unui teren agricol indicat în cererea de chemare în judecată. În special, terenul cu nr. cadastral ***** îi aparține lui Anatolie Culicov (1/2 cotă-parte) și Iuliei Șevcenco (1/2 cotă-parte, dar nu a fost solicitată înregistrarea dreptului după emiterea hotărîrii Jud. Orhei, f.d.111). În asemenea condiții, instanța notează că reieșind din pretențiile înaintate prin cererea de chemare în judecată, coreclamantul Vladislav Șevcenco nu este titular de vreun drept subiectiv civil asupra terenurilor, obiect al litigiului și respectiv, nu există riscul de a-i fi vătămat vreun drept.

În continuare, revenind la fondul problemei, trebuie de notat că Veaceslav Grișchevici, în calitate de coproprietar al unui teren vizat în cererile coreclamanților, nu este de acord cu pretențiile formulate și în opoziție, a adus argumente ce țin de inexistența problemelor la exercitarea prerogativelor dreptului de proprietate.

În conformitate cu art. 1 din Protocolul nr. 1 la Convenția Europeană a Drepturilor Omului, orice persoană fizică sau juridică are dreptul la respectarea bunurilor sale. Nimeni nu poate fi lipsit de proprietatea sa decât pentru cauza de

utilitate publică și în condițiile prevăzute de lege și de principiile generale ale dreptului internațional.

Conform art. 46 alin. (1) şi (2) din Constituția RM, dreptul la proprietate privată, precum şi creanţele asupra statului sînt garantate. (2) Nimeni nu poate fi expropriat decît pentru o cauză de utilitate publică, stabilită potrivit legii, cu dreaptă şi prealabilă despăgubire.

Conform prevederilor art. 500 alin. (1)- (3) din Codul civil, proprietarul are drept de posesiune, de folosinţă şi de dispoziţie asupra bunului. Dreptul de proprietate este perpetuu. Dreptul de proprietate poate fi limitat prin lege sau de drepturile unui terţ.

În corespundere cu prevederile art. 501 alin. (1)-(2) Cod civil, proprietatea este, în condiţiile legii, inviolabilă. Dreptul de proprietate este garantat. Nimeni nu poate fi silit a ceda proprietatea sa, afară numai pentru cauză de utilitate publică pentru o dreaptă şi prealabilă despăgubire. Exproprierea se efectuează în condiţiile legii.

Conform art. 438 Cod civil, (1) Cînd o înregistrare, înregistrare provizorie sau notare efectuată în registru nu corespunde cu situația juridică reală, se poate cere rectificarea acesteia. (2) Prin rectificare se înțelege radierea, îndreptarea sau corectarea oricărei înregistrări, înregistrări provizorii sau notări inexacte efectuate în registru. (3) 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. (4) Acțiunea de fond poate fi, după caz, o acțiune în constatare sau declarare a nulității ori a ineficienței actului juridic în partea constituirii, a transmiterii sau, după caz, a stingerii dreptului înregistrat, o acțiune în nulitate a înregistrării, înregistrării provizorii sau notării, o cerere de revizuire a hotărîrii judecătorești sau cerere de contestare a hotărîrii arbitrale, precum și altă acțiune care poate avea ca efect întemeierea unei acțiuni în rectificare.

Conform art. 439 alin. (1) și (2) Cod civil, (1) 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.

(2) 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.

Conform art. 440 Cod civil, (1) Acțiunea în rectificare este imprescriptibilă. (2) Acțiunea în rectificare fondată pe unul din temeiurile prevăzute la art. 439 alin. (1) lit. a) sau b) se respinge dacă titularul dreptului înregistrat a demonstrat intervenirea dobîndirii de bună-credință conform art. 523 sau a uzucapiunii conform art. 524.

Pe parcursul examinării cauzei în fond, s-a constatat cu certitudine că în baza deciziei Consiliului comunei Selișteнr. 4/2.1 din 20 februarie 1992, terenul cu nr. cadastral *****s-a atribuit în proprietatea lui Ion Cazacu și s-a eliberat titlu de autentificare a dreptului deținătorului de teren (*în continuare titlu de proprietate*) (f.d.17), terenul nu nr. cadastral *****s-a atribuit în proprietatea lui Alexei Negruța și s-a eliberat titlu de proprietate (f.d.26), terenul cu nr. cadastral ***** s-a atribuit în proprietatea lui Vladimir Bobeica și s-a eliberat titlu de proprietate (f.d.25), terenul cu nr. cadastral *****s-a atribuit în proprietate lui Fiodor Braganciuc și s-a eliberat titlu de proprietate (f.d.22) și terenul cu nr. cadastral ***** s-a atribuit în proprietate lui Mihail Cojocari și s-a eliberat titlu de proprietate (f.d.36).

Art. 446 Cod civil alin. (1) prevede că în Registrul bunurilor imobile se înregistrează bunurile imobile și drepturile reale asupra lor (drepturi reale imobiliare). De asemenea, în registrul bunurilor imobile se înscriu părțile componente ale bunurilor imobile. În cazurile prevăzute de lege, titularul dreptului real este obligat să ceară înscrierea părților componente ale bunurilor imobile.

În corespundere cu art. 12 Cod funciar, (1) Documentele ce confirmă drepturile deținătorilor de teren sunt: a) actele privind dreptul deținătorului de teren, eliberate de autoritatea administrației publice locale de nivelul întâi, în cazul transmiterii de către aceasta a terenurilor proprietate a unității administrativ-teritoriale, sau de organul abilitat cu administrarea și deetatizarea proprietății publice, în cazul transmiterii de către stat a terenurilor proprietate a statului; b) certificatul de moștenitor; c) contractul de vânzare-cumpărare; d) contractul de superficie; e) contractul de locațiune; f) contractul de comodat; g) contractul de donație; h) contractul de schimb; i) contractul de arendă; j) alte acte juridice care confirmă dreptul asupra terenului conform Codului civil.

(2) Forma titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren se stabilește de Guvern.

(3) Dreptul de proprietate și drepturile reale limitate asupra terenului se înregistrează în conformitate cu Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998 și Codul civil.

Instanța de judecată remarcă că potrivit extraselor prezentate în cadrul ședinței de judecată se remarcă că la 28 iunie 2007 în Registrul Bunurilor Imobile, drepturile de proprietate asupra terenurilor litigioase erau înregistrate în baza titlurilor de autentificare a dreptului deținătorilor de teren. Concomitent, în combaterea argumentelor reclamanților precum că titlurile de autentificare nu corespund cu posesia de fapt a terenurilor, instanța accentuează că titlurile de autentificare conțin și planul sectorului repartizat, hotarele, numerele cadastrale şi alte caracteristici ale amplasării terenurilor. Deci, alegația cu privire la careva neconcordanțe este făcută intempestiv și nu mai poate stabili cu certitudine posibila existență a cărorva erori, având în vedere că proprietarii s-au schimbat.

Pe parcursul timpului, dreptul de proprietate asupra terenurilor litigioase au trecut către alte persoane, în baza încheierii unor acte juridice între deținătorii primari și proprietarii actuali.

În urma încheierii acestor convenții, nici una dintre părți nu a obiectat precum că în titlul de autentificare sunt careva erori. Mai mult ca atât, toate titlurile de autentificare conțin și planurile sectoarelor repartizate.

La fel, este lesne de evidențiat că titlurile de autentificare a dreptului deținătorilor de teren au fost eliberate încă în anul 2007 și niciodată nimeni nu a obiectat asupra amplasării terenurilor, posesiei inversate a acestora, etc.

În partea ce ține de pârâtul Veaceslav Grișchevici, instanța remarcă că acesta a dobândit dreptul de proprietate asupra terenului cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,1857 ha, situat în satul *****, în baza contractului de vînzare-cumpărare nr. 1-333, încheiat între el și Mihail Cojocari (f.d.35).

În această ordine de idei, este lesne de punctat că potrivit art. 16 al Legii nr. 1543 din 25 februarie 1998 cu privire la cadastrul bunurilor imobile, identificarea bunului imobil constă în: a) identificarea amplasamentului bunului imobil și verificarea corespunderii posesiei de fapt cu documentația cadastrală existentă – în cazul bunurilor imobile care nu sunt înregistrate în registrul bunurilor imobile; b) verificarea corespunderii datelor, prin confruntarea datelor din cadastru cu datele constatate pe teren – în cazul bunurilor imobile înregistrate în registrul bunurilor imobile. (2) Identificarea bunului imobil se realizează în baza documentelor privind atribuirea bunului imobil, a documentaţiei cadastrale, a extraselor din registrul bunurilor imobile și a planurilor cadastrale. (3) La finalizarea lucrărilor cadastrale privind identificarea bunului imobil se întocmeşte 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

Articolul 55[1] al Legii cu privire la cadastrul bunurilor imobile statuează că erorile în actele justificative emise în procesul transmiterii în proprietate a terenurilor pot fi clasificate după natura lor în: c) *erori de identificare* – identificarea incorectă a bunului imobil și a titularului de drept în urma căreia datele referitoare la proprietar din proiectul de organizare a teritoriului și/sau din titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren nu corespund cu datele din actele de identitate; (2) Erorile menționate la alin. (1) se corectează prin decizie a consiliului local emisă pe marginea noului proiect de organizare a teritoriului sau a noului plan geometric și, după caz, a datelor justificative ce țin de identificarea corectă a bunului imobil și 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 și modificarea, după caz, a suprafeței în registrul bunurilor imobile, precum și a datelor de identitate ale titularilor înscriși în registrul bunurilor imobile. Situației respective îi sunt aplicabile corespunzător prevederile art. 55 alin. (5) și (6).

Pct. 6 al Regulamentului stipulează că în cazurile în care corectarea erorilor afectează drepturile titularilor de drept (corectarea erorilor necesită strămutarea amplasamentului terenurilor), la decizia consiliului local de iniţiere a lucrărilor se anexează în mod obligatoriu acordurile titularilor de drept, conform modelului din anexa nr. 5, lista titularilor de drept cu schemele de amplasare pentru bunurile imobile ce sânt vizate în procesul de corectare a erorilor.

În ședința de judecată, Veaceslav Grișchevici, în repetate rînduri, a vociferat că este împotriva modificărilor solicitate prin acțiune și nu intenționează să dea acordul la corectarea potențialelor erori, care îl pot afecta direct și extrem de semnificativ (de facto, să intre în posesia altui teren, amplasat în alt capăt al parcelei).

În corespundere cu pct. 11 din Regulamentului privind modul de corectare a erorilor comise în procesul atribuirii în proprietate a terenurilor, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 437 din 11-09-2019, la corectarea erorilor se respectă următoarele condiţii principale: 2) *la elaborarea noului proiect de organizare a teritoriului: b) strămutarea posesiei terenurilor titularilor de drepturi dintr-un contur în altul se efectuează doar cu acordul acestora.*

Potrivit pct. 12 din Regulamentul privind modul de corectare a erorilor comise în procesul atribuirii în proprietate a terenurilor, în cadrul lucrărilor de corectare a erorilor nu pot fi soluţionate chestiunile legate de formarea bunurilor imobile, schimbul terenurilor, transferul dreptului de proprietate pe numele altui proprietar, delimitarea terenurilor proprietate publică.

Ţînînd cont de prevederile normative aplicabile speței, instanța remarcă că Veaceslav Grișchevici a fost înregistrat în calitate de proprietar, în Registrul bunurilor imobile, al terenului agricol cu numărul cadastral ***** în baza contractului de vînzare-cumpărare nr. 1-333 din 23 martie 2023, care nu a fost contestat, sau anulat printr-o hotărâre judecătorească definitivă și irevocabilă. Pe cale de consecință, nici temei pentru rectificarea dreptului său de proprietate nu se stabilește. Așadar, nu pot exista temeiuri justificate pentru inversarea terenurilor, modificarea numerelor cadastrale, sau altor acțiuni ce ar putea afecta exercitarea netulburată a prerogativelor dreptului de proprietate.

Cu alte cuvinte, în speță, Regulamentul privind modul de corectare a erorilor comise în procesul atribuirii în proprietate a terenurilor, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 437 din 11.09.2019 a priori este inaplicabil. Ori, primus, nu există acordul pîrîtului Veaceslav Grișchevici, inversarea terenurilor este inadmisibilă, dar și procedura nu mai este aplicabilă în situația în care titularii dreptului de proprietate inițiali (cei cărora le-a fost repartizat terenul în proprietate) au înstrăinat bunurile către persoane terțe, care sunt de bună-credință și le sunt opozabile exclusiv înscrierile din Registrul bunurilor imobile din momentul achiziționării. Deci, indubitabil, Veaceslav Grișchevici are dreptul să pretindă și să se bucure de atributele dreptului de proprietate strict și exact în privința la ceea ce a cumpărat. Per-a-contrario, inerția titularilor de drepturi inițiali (care încă din anul 2007 cunoșteau, sau trebuiau să cunoască despre careva neregularități, erori și să ia atitudine), în niciun caz nu îi este opozabilă (mai ales că în virtutea principiului consfințit prin Constituție, proprietatea este inviolabilă).

În fortificarea concluziei instanței, mai este lesne de evidențiat că specialistul în domeniul cadastral, în ședința de judecată tranșant a explicat că la moment, nu se pot rectifica înregistrările din Registrul bunurilor imobile deoarece terenurile cu nr. cadastrale *****, *****, *****, *****și ***** au fost obiectul mai multor tranzacții încheiate între deținătorii primari și proprietarii actuali. Totodată, nu se poate accepta schimbarea terenurilor între proprietari deoarece suprafața terenurilor este diferită și s-ar crea o inechitate inadmisibilă.

Astfel, în situația neprobării pretențiilor în ședința de judecată, ținînd cont de faptul că instanţa judecătorească deliberează în limitele pretenţiilor înaintate de reclamant (art. 240 alin. (3) CPC), avînd în vedere că echivocul nu a fost înlăturat și întru neadmiterea emiterii unei soluții arbitrare, instanța va respinge revendicările cu privire la rectificarea erorilor comise la înregistrarea bunurilor imobile.

În lumina celor enumerate supra, în conformitate cu prevederile art. 90, 94, 96, 106, 236, 238-241 Cod de procedură civilă al Republicii Moldova, instanţa de judecată, -

h o t ă r ă ş t e:

Cererea de chemare în judecată înaintată de către Serghei Braganciuc și Vladislav Șevcenco împotriva copârâților Primăria comunei Seliște, Consiliul comunei Seliște și Veaceslav Grișchevici, intervenienți accesorii Valentina Negruța, Vasile-Timur Șevcenco, Vera Grișchevici și IP ”Cadastrul bunurilor imobile”, Serviciul cadastral teritorial Orhei cu privire la rectificarea erorilor comise la înregistrarea bunurilor imobile, se respinge ca fiind neîntemeiată.

Hotărîrea cu drept de apel în Curtea de Apel Nord în termen de 30 zile de la data pronunțării dispozitivului hotărîrii, prin intermediul Judecătoriei Orhei (sediul Central).

Preşedintele şedinţei,
judecătorul /semnătura/ Eugeniu Ciubotaru

Copia corespunde originalului, judecător Eugeniu Ciubotaru