Dosarul nr.2-10905/24
2-24090864-12-2-14082024

H O T Ă R Â R E
În numele Legii

26 februarie 2025 mun.Chișinău

Judecătoria Chișinău, sediul Centru
Instanța de judecată compusă din:
Președintele ședinței, judecător Andrei Ojoga
Grefier Valentina Perjeru

examinând în ședință publică cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de ***** Leadova împotriva IP Cadastrul Bunurilor Imobile, intervenient accesoriu Cooperativa de Construcție a Garajelor nr.13 privind constatarea dreptului de proprietate și obligarea înregistrării dreptului de proprietate,

c o n s t a t ă:

La 13 august 2024, ***** Leadova a depus cerere de chemare în judecată împotriva IP Cadastrul Bunurilor Imobile, intervenient accesoriu Cooperativa de Construcție a Garajelor nr.13 privind constatarea dreptului de proprietate și obligarea înregistrării dreptului de proprietate.

Potrivit fișei de repartizare din 14 august 2024, cererea a fost repartizată prin intermediul Programului Integrat de Gestionare a Dosarelor judecătorului Andrei Ojoga.

Prin încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 16 august 2024, cererea de chemare în judecată a fost acceptată spre examinare.

Argumentele participanților la proces

Argumentele părții reclamante

În susținerea cererii de chemare în judecată s-a indicat că, la 12 octombrie 1998, cet. ***** a devenit proprietarul, conform adeverinței de înregistrare a dreptului de proprietate, a boxului nr.***** situat în CCG-13 mun.Chișinău, str.*****.

Adeverința de înregistrare a dreptului de proprietate din 12 octombrie 1998 a fost eliberată în baza Deciziei comitetului executiv nr.11 din 1989 și a Deciziei Preturii s.Botanica nr.13 din 13 august 1996.

Reclamanta notează că adeverința de înregistrare a dreptului de proprietate din 12 octombrie 1998 a fost înregistrată la Serviciul Cadastral (BIT în acel moment) fapt care

este confirmat prin semnătura Șefului BIT A. Ghelaș și sigiliul Agenției Naționale Cadastru.

Familia ***** s-a folosit de Boxul în cauză începând cu anul 1989 și îl folosește până în prezent.

La *****, ***** a decedat. După decesul lui ***** moștenitorul lui legal a devenit soția *****. La ***** ***** a decedat. Unicul moștenitor legal după decesul părinților a rămas Leadova (*****) *****, fapt confirmat prin Certificat de moștenitor legal nr.***** din 21 iunie 2011.

În anul 2019 a apărut necesitatea să fie ridicate actele ce țin de boxul nr.***** și cet. Leadova ***** s-a adresat la Departamentul Cadastru, Serviciul cadastral teritorial Chișinău. La solicitarea reclamantei ultima a primit răspunsul nr.0100/19/109327 din 18 iulie 2019 de la Departamentul Cadastru, Serviciul cadastral teritorial Chișinău că dreptul de proprietate asupra boxului nr.***** situat în CCG-13 mun.Chișinău, str.***** nu a fost înregistrat la baza de date a cadastrului.

Conducându-se de art.art.430, 482, 484, 488, 490, 500, 501, 509, 524, 526, 532 din Codul civil, reclamanta solicită constatarea dreptului de proprietate a cet. Leadova ***** asupra boxului nr.***** situat în CCG-13 mun.Chișinău, str.***** și obligarea Departamentului Cadastral, Serviciul cadastral teritorial Chișinău să înregistreze dreptul de proprietate asupra boxului nr.***** situat în CCG-13 mun.Chișinău, str.***** după Leadova *****.

Argumentele părții pârâte

La 29 octombrie 2024, reprezentantul Instituției Publice Cadastrul Bunurilor Imobile a depus referință prin care a solicitat respingerea acțiunii ca fiind neîntemeiată.

În motivarea referinței a indicat că potrivit art.59 Cod de procedură civilă, pârât se prezumă că este subiectul ce a adus prejudicii prin acțiunile sale reclamantului, la fel reclamantul nu indică direct sau indirect care sunt acțiunile sau inacțiunile IP Cadastrul Bunurilor Imobile, în exercitarea atribuțiilor sale, ce au dus la lezarea drepturilor reclamantei.

Astfel, nu sunt de acord cu calitatea de pârât atribuită, la cererea de chemare în judecată cu privire la constatarea dreptului de proprietate. Reiterează că, reclamanta s-a adresat către IP Cadastrul Bunurilor Imobile privind obligarea înregistrării bunului imobil pe numele ei.

Prin prisma prevederilor art.27 Cod de procedură civilă, persoana care pretinde a fi lezată în drepturi legale ale sale poate apela la instanța de judecată pentru apărarea și restabilirea acestora. Legislația în vigoare stabilește procedura, modalitatea și condițiile de realizare a acestor drepturi. De altfel, pentru început, instanța urmează să stabilească interesul legitim al reclamantei de a înainta o asemenea acțiune fata de IP Cadastrul Bunurilor Imobile.

Totodată, partea pârâtă notează că adresarea reclamantei cu cerere de chemare în judecată către IP Cadastrul Bunurilor Imobile, privind obligarea și recunoașterea unui drept de proprietate cu rectificarea în registrul bunurilor imobile, este formulată către pârâtul necorespunzător.

Reclamanta nu a specificat care act emis a fost contestat, cine este emitentul actului contestat și care este rolul instanței de judecată în speța dată, să anuleze sau să recunoască un drept, care cade sub incidența prevederilor art.281 Cod de procedură civilă.

Reprezentantul pârâtului menționează că cerința înaintată față de IP Cadastrul Bunurilor Imobile este lipsită de suport legal și urmează a fi respinsă or, obligarea în efectuarea unei acțiuni survine în cazul existenței unui refuz în acest sens și face referire că Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543-XIII din 25 februarie 1998 și Instrucțiunea cu privire la înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor din 22 iunie 2005, stabilește expres procedura înregistrării drepturilor în registrul bunurilor imobile, respectarea căreia este obligatorie și doar decizia privind refuzul înregistrării dreptului asupra bunului imobil, poate fi atacată în instanța de judecată sau la registratorul IP Cadastrul Bunurilor Imobile, iar decizia acestuia poate fi atacată în instanța de judecată.

Odată ce este stabilită prin act legislativ procedura de efectuare a înscrierilor în registrul bunurilor imobile în temeiul documentelor ce confirmă drepturile, partea interesată este obligată să respecte procedura stabilită. În așa mod, în contextul cerințelor din acțiunea formulată, prin prisma Legii ce reglementează activitatea IP Cadastrul Bunurilor Imobile, solicită instanței de judecată, respingerea cerințelor reclamantei înaintate față de IP Cadastrul Bunurilor Imobile ca fiind neîntemeiate legal.

Argumentele participanților expuse în ședința de judecată

În cadrul ședinței de judecată, reprezentantul părții reclamante – avocatul Cecalenco Denis, împuternicit în baza mandatului seria MA nr.1209391 din 07 august 2019, a susținut acțiunea în sensul formulat și a solicitat admiterea acesteia, reiterând argumentele expuse în scris.

Reprezentantul pârâtului IP Cadastrul Bunurilor Imobile, Daniela Brîncoveanu, împuternicită în baza procurii anexate la materialele cauzei (f.d.32) a solicitat respingerea acțiunii ca fiind neîntemeiată, reiterând argumentele expuse în scris.

Reprezentantul intervenientului accesoriu CCG nr.13 în ședința de judecată nu s-a prezentat din motive necunoscute instanței, procedura de citare fiind legal îndeplinită (f.d.23), fiind apreciată posibilitatea examinării cauzei în lipsa acestuia.

Aprecierea instanței de judecată

Audiind explicațiile participanților la proces, examinând materialele cauzei, în raport cu norma legală aplicabilă speței, instanța constată următoarele.

Potrivit articolului 117 alin.(1) Cod de procedură civilă, *probe în cauze civile sînt elementele de fapt, dobîndite în modul prevăzut de lege, care servesc la constatarea circumstanțelor ce justifică pretențiile și obiecțiile părților, precum și altor circumstanțe importante pentru justa soluționare a cauzei.*

Conform articolului 121 Cod de procedură civilă, *instanța judecătorească reține spre examinare și cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existența sau inexistența de circumstanțe, importante pentru soluționarea justă a cazului.*

Potrivit articolului 130 alin.(1) Cod de procedură civilă, *instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare și nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul și interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.*

În conformitate cu prevederile art.239 Cod de procedură civilă, *hotărîrea judecătorească trebuie să fie legală și întemeiată. Instanța își întemeiază hotărîrea numai pe circumstanțele constatate nemijlocit de instanță și pe probele cercetate în ședință de judecată.*

Potrivit art.240 alin.(1) Cod de procedură civilă, *la deliberarea hotărîrii, instanța judecătorească apreciază probele, determină circumstanțele care au importanță pentru soluționarea cauzelor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părți, legea aplicabilă soluționării cauzei și admisibilitatea acțiunii.*

Din materialele cauzei rezultă cu certitudine că la 12 octombrie 1998, a fost eliberată adeverința de înregistrare a dreptului de proprietate, în baza Deciziei comitetului executiv nr.11 din 1989 și a Deciziei Preturii s.Botanica nr.13 din 13 august 1996 (f.d.8).

Potrivit certificatului de deces seria DC-IV nr.*****, ***** s-a stins din viață la ***** (f.d.9).

Potrivit certificatului de moștenitor legal nr.2122, eliberat la 13 iunie 2005, moștenitoarea averii defunctului *****, decedat la *****, cu ultimul domiciliu în municipiul Chișinău, *****, Republica Moldova, este soția acestuia, *****, născută la ***** (f.d.10).

Potrivit certificatului de deces, ***** s-a stins din viață la ***** (f.d.11).

Potrivit certificatului de moștenitor legal eliberat la 21 iunie 2011, moștenitoarea averii defunctei *****, decedată la *****, este fiica Leadova ***** (f.d.12).

Potrivit certificatului de naștere, ***** ***** i-a avut ca părinți pe ***** și ***** (f.d.14).

Conform certificatului de căsătorie, ***** ***** s-a căsătorit cu Leadov *****, după căsătorie având numele de familie – Leadova (f.d.15).

Potrivit certificatului nr.25 din 10 iulie 2020, eliberat pe numele lui *****, care a decedat la *****, se atestă că acesta era membru al CCG nr.13/1 din or.Chișinău, str.*****, boxul nr.*****. Certificatul este eliberat de conducerea CCG (f.d.16).

Din nota informativă nr.0100/19/109327 din 18 iulie 2019, emisă de Agenția Servicii Publice, Departamentul cadastru, Serviciul cadastral teritorial Chișinău, se atestă că obiectul imobiliar amplasat pe str.*****, boxul nr.***** nu a fost înregistrat în baza de date, respectiv, eliberarea certificatului privind valoarea bunului imobil estimată în scopul impozitării este imposibilă (f.d.17).

Potrivit art.2 din Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543 din 25 februarie 1998, *registratorul este persoana cu funcții de răspundere, care este în drept să examineze documentele ce confirmă drepturile și să decidă asupra înregistrării drepturilor asupra bunurilor imobile în modul stabilit.*

Punctul 14 din Regulamentul registratorului, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.1030 din 12 octombrie 1998, prevede că *atribuția de a decide, în modul stabilit, asupra efectuării sau modificării înscrierii în registrul bunurilor imobile ori de a refuza efectuarea sau modificarea înscrierii respective, o are registratorul din cadrul organului cadastral teritorial.*

Conform art.5 alin (2) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543 din 25 februarie 1998*, înregistrarea bunului imobil și a drepturilor asupra lui se efectuează exclusiv de către organul cadastral teritorial în a cărui rază de activitate se află bunul imobil.*

Potrivit art.11 alin.(3) lit.d) din Legea menționată *supra*, *structurile teritoriale ale instituției de implementare (organele cadastrale teritoriale amplasate în centrele raionale, în municipii și în orașele Ceadîr-Lunga și Vulcănești) efectuează înregistrarea de stat a drepturilor asupra bunurilor imobile.*

În corespundere cu art.12 alin.(7) lit.a), b) din Legea menționată, *registratorul din cadrul instituției de implementare are următoarele atribuții: examinează cazurile de respingere a cererii de înregistrare și primește cererea de înregistrare a dreptului în cazul în care consideră neîntemeiată decizia de respingere a cererii emisă de registratorul de la organul cadastral teritorial, examinează deciziile de refuz al efectuării înscrierilor în registrul bunurilor imobile și efectuează înscrierea în cazul în care consideră neîntemeiată decizia de refuz a registratorului de la organul cadastral teritorial.*

În accepțiunea art.33 alin.(3) din Legea cadastrului bunurilor imobile, *decizia privind refuzul înregistrării drepturilor se comunică solicitantului în scris, pe suport de hârtie sau în format electronic, iar un exemplar al deciziei se îndosariază în dosarul cadastral. Refuzul înregistrării drepturilor poate fi soluționat prin acțiunea în efectuarea înregistrării, prin acțiunea în justificare sau, după caz, prin acțiunea în rectificare dacă sunt prezente temeiurile indicate în Codul civil. În celelalte cazuri, decizia de refuz poate fi atacată în instanța de judecată sau la registratorul Agenției Servicii Publice, iar decizia acestuia poate fi atacată în instanța de judecată.*

Pct.15-16 din Instrucțiunea cu privire la înregistrarea bunurilor imobile și a

drepturilor asupra lor din 22 iunie 2005 prevăd că *primirea documentelor pentru înregistrare se efectuează de către Registrator. Primirea cererii și a documentelor pentru înregistrarea drepturilor se efectuează numai în zilele și orele de recepție și numai în încăperea stabilită.*

Pct.25 din Instrucțiune stipulează că *după verificare Registratorul primește sau respinge primirea cererii de înregistrare.*

În conformitate cu pct. 41-41[1] din Instrucțiune este prevăzut că *în cazul refuzului înregistrării drepturilor, Registratorul: perfectează decizia de refuz a înregistrării în două exemplare, îndosariază în modul stabilit un exemplar al deciziei împreună cu copii ale documentelor anexate la cerere; transmite Registrul împreună cu actele în arhivă; transmite persoanei responsabile documentele anexate la cerere și decizia de refuz. Decizia privind refuzul înregistrării drepturilor trebuie să conțină datele despre solicitant, documentele prezentate spre înregistrare, referire la cadrul legal în temeiul căruia este imposibilă înregistrarea și argumentarea aplicării acestuia, căile de contestare a deciziei, numele, prenumele registratorului și semnătura acestuia.*

Prin urmare, Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543 din 25 februarie 1998 și Instrucțiunea privind înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra acestora din 22 iunie 2005, reglementează în mod expres procedura de înregistrare a drepturilor în registrul bunurilor imobile.

Din cererea de chemare în judecată reiese că reclamantul solicită constatarea dreptului de proprietate asupra unui box de garaj situat în cadrul Cooperativei de Construcție a Garajelor nr.13, precum și obligarea instituției pârâte de a efectua înregistrarea dreptului respectiv în registrul bunurilor imobile.

În ceea ce privește temeinicia cererii privind constatarea dreptului de proprietate, instanța observă că, din materialul probator administrat, rezultă că boxul litigios a fost atribuit lui ***** în temeiul deciziilor administrative emise în perioada sovietică și în baza unei adeverințe de înregistrare eliberate în anul 1998, document ce atestă, formal, existența unui drept de proprietate individuală asupra construcției respective. După decesul titularului inițial în anul 2004, dreptul a fost transmis soției acestuia, *****, și, ulterior, după decesul acesteia în anul 2010, fiicei celor doi – Leadova ***** – în temeiul certificatelor de moștenitor legal eliberate în condițiile legii. Aceste elemente justifică transmiterea succesorală a unui drept patrimonial ce includea uzul și posesia boxului, fără ca însă să se fi efectuat, între timp, înregistrarea în registrul de stat al bunurilor imobile în conformitate cu cerințele Legii cadastrului bunurilor imobile nr.1543 din 25 februarie 1998.

Or, dreptul de proprietate este un drept real principal ce conferă titularului său posesia, folosința și dispoziția asupra bunului, însă dobândirea și exercitarea efectivă a acestui drept sunt supuse condițiilor de formă și publicitate atunci când este vorba despre bunuri imobile. Mai mult, dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile

produce efecte juridice depline față de terți numai din momentul înregistrării în registrul de publicitate imobiliară, în speță registrul bunurilor imobile, în condițiile și cu respectarea procedurii speciale reglementate de Legea nr.1543/1998 și actele normative subsecvente.

Referitor la capătul de cerere privind constatarea dreptului de proprietate asupra boxului nr.***** situat în municipiul Chișinău, str.*****, instanța mai reține și faptul că acest capăt de cerere este inadmisibil din perspectiva funcției constatării judecătorești, întrucât dreptul de proprietate invocat de reclamantă nu are caracter incert, nedeterminat sau contestat, fiind transmis și recunoscut în mod expres prin acte juridice preexistente și opozabile – respectiv, certificatele de moștenitor legal eliberate la 13 iunie 2005 și 21 iunie 2011, care confirmă calitatea de moștenitori legali ai soției și, respectiv, fiicei defunctului *****. Întrucât aceste certificate constituie titluri de proprietate cu forță probantă deplină asupra transmiterii drepturilor succesorale, decade necesitatea de a constata ceea ce este deja constatat și dovedit printr-un act autentic, legal emis de notarul public în limitele competenței sale. Astfel, în lipsa unei controverse reale asupra existenței sau întinderii dreptului de proprietate, acțiunea în constatare este lipsită de obiect și, pe cale de consecință, urmează a fi respinsă.

Analizând ansamblul probelor administrate în cauză, precum și prevederile legale aplicabile, instanța constată că acțiunea înaintată de reclamanta ***** Leadova urmează a fi respinsă, întrucât nu sunt întrunite condițiile necesare pentru admiterea cererii privind constatarea dreptului de proprietate și obligarea la înregistrarea acestuia.

Din materialele dosarului rezultă că boxul nr.***** din cadrul Cooperativei de Construcție a Garajelor nr.13 a fost atribuit inițial lui *****, în baza unei adeverințe din anul 1998, emisă în temeiul unor decizii administrative anterioare.

Ulterior, acest drept a fost transmis, prin succesiune legală, soției defunctului, iar apoi fiicei acestora, reclamanta din prezenta cauză.

Totuși, instanța reține că simpla deținere a unor documente justificative și succesiunea legală a dreptului de folosință ori posesie nu sunt suficiente, în sine, pentru a obliga autoritatea competentă să efectueze înregistrarea dreptului de proprietate în registrul bunurilor imobile.

Conform cadrului normativ în vigoare, și anume Legii cadastrului bunurilor imobile nr.1543/1998 și Instrucțiunii privind înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra acestora, înregistrarea se efectuează exclusiv la solicitarea expresă a persoanei interesate, iar doar în cazul unui refuz formal, motivat și emis de registrator, poate interveni controlul instanței de judecată.

În cauza de față, reclamanta nu a făcut dovada că ar fi depus o cerere oficială de înregistrare și nici că i s-ar fi comunicat un refuz în formă scrisă, conform cerințelor legale. Nota informativă prezentată nu are caracterul unui act administrativ opozabil și nu întrunește condițiile minime prevăzute de lege pentru a putea fi contestată. Or, în

lipsa unei asemenea proceduri parcurse în fața autorității cadastrale, nu poate fi reținută nici incidența atribuțiilor instanței de judecată în sensul obligării la înregistrare sau constatării dreptului.

În lipsa acestor condiții esențiale, instanța nu poate substitui atribuțiile registratorului, nu poate dispune înregistrarea unui drept care nu a fost anterior solicitat în mod formal conform procedurii legale și nu se poate pronunța asupra unui drept în absența unei decizii administrative opozabile. A admite contrariul ar însemna eludarea cadrului legal special instituit pentru înregistrarea bunurilor imobile și ar lipsi de conținut rolul activ al organului cadastral teritorial, căruia legea îi conferă exclusivitatea în verificarea documentelor și luarea deciziilor în această materie.

În aceste condiții, instanța consideră că acțiunea este formulată prematur, iar cererea reclamantei nu poate fi admisă și va fi respinsă ca neîntemeiată.

În conformitate cu art.238-241 Cod de procedură civilă, instanța de judecată

h o t ă r ă ș t e:

Se respinge cererea de chemare în judecată, ca fiind neîntemeiată.

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

Președintele ședinței,
Judecător (*semnătură*) Andrei Ojoga
Copia corespunde originalului,
Judecător *Andrei Ojoga*