Dosarul nr. 3-179/2023
2-23158647-09-2-07112023

H O T Ă R Î R E
în numele Legii

04 noiembrie 2024 mun. Bălţi
Judecătoria Bălţi, (*sediul central*),
Instanţa compusă din:
Preşedintele şedinţei, judecător Ghercavii Svetlana
grefier Cotos-Melnițchi Tatiana

examinînd în ședință de judecată publică cererea de chemare în judecată la acțiunea înaintată de Primăria or. Sîngerei către Andronic Ana, intervenienți accesorii Instituția Publică Cadastru Bunurilor Imobile Sîngerei, Andronic Laurențiu, Andronic Vanessa, intervenient principal Andronic ***** ***** privind anularea Titlului de Autentificare a dreptului deținătorului de teren, anularea înscrierilor din Registrul Bunurilor Imobile,

c o n s t a t ă :

1. La data de 07 noiembrie 2023 Primăria or. Sîngerei a înintat cererea de chemare în judecată către Andronic Ana, intervenienți accesorii Instituția Publică Cadastru Bunurilor Imobile Sîngerei, privind anularea Titlului de Autentificare a dreptului deținătorului de teren, anularea înscrierilor din Registrul Bunurilor Imobile.
2. În motivarea cererii indică reclamantul că, Andronic Ana la data de 18.05.2023 s-a adresat cu cerere către Primarul orașului Sîngerei prin care a solicitat rectificarea titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren cu nr. cadastral ***** și anume patronimicul din ***** în *****. La cerere fiind anexat certificatul de deces al soțului Andronic ***** nr. DC-IV 1349186 eliberat de OSC Bălți la 24.11.2015, copia certificatului de calitate de moștenitor din 10.05.2016 legalizată de notarul public Agachi Al*****a și copia duplicatului titlului de autentificare pe numele Andronic ***** ***** pe terenul cu S-0,1045 din 06.11.2022, cod cadastral *****.
3. De fapt și de iure terenul cu numărul cadastral ***** cu S-0,1045 ha aparține lui Andronic ***** ***** atribuit în urma înregistrării masive

conform titlului înregistrat în Registrul cadastral la 19.11.1996 33/2002 la SCT Sîngerei, cu viza de domiciliu orașul Sîngerei str. *****.

4. La fel, invocă reprezentantul Primăriei or. Sîngerei că Andronic Ana a solicitat schimbarea patronimicului din ***** în *****, cunoscând faptul că soțul decedat Andronic ***** *****, născut în satul ***** r-nul Sîngerei a.n. *****, la data împroprietării anul 1992 avea doar 12 ani și nu putea să devină proprietar al unui teren din partea Primăriei orașului Sîngerei, dat fiind faptul că nu era locuitor al orașului Sîngerei și nu avea vârsta. Necătând la aceasta, cu rea credință a dus în eroare Primăria orașului Sîngerei, Serviciul Cadastral Teritorial prefăcând un duplicat eronat cu același număr cadastral *****.
5. În urma corectării patronimicului din ***** în *****, pârâta s-a folosit de eroarea comisă de către SCT Sîngerei, înregistrarea greșită a terenului dat pe Andronic ***** ***** în baza Titlului de autentificare a deținătorului de teren duplicat din 18.05.2023 semnat și corectat de către Primarul orașului Sîngerei, care nu a cunoscut și nici nu putea cunoaște despre acest fapt.
6. Astfel, pârâta a obținut de la SCT Sîngerei extras din registru cadastral al deținătorilor de teren pe numele soțului decedat Andronic ***** *****, s-a adresat la notarul din Bălți Agachi Al*****a, care a perfectat certificatul de moștenitor legal nr. 1-1710 din 22.09.2023 (7401/23/18665) pe numele Andronic Laurențiu ***** cota parte 1/3 pe numele Andronic Ana Victor cota parte 1/3 și pe numele Androic Vanessa ***** cota parte 1/3 conform certificatul litera AB eliberat de SCT Sîngerei la 20.11.2023, fiind stins dreptul de proprietate pe terenul cu S-0,1045 ha, număr cadastral *****, înregistrat la 19.11.2002, după Andronic *****. Consideră reprezentantul reclamantului actele perfectate și înregistrate în drept de propeitate după cetățenii indicați supra ilegale și neîntemeiate.
7. Solicită reprezentantul Primăriei or. Sîngerei anularea titlului de autentificare a dreptului deținătrului de teren Duplicat (din 18.05.2023) nr. ***** din 06.11.2022 (9633) cu corectarea patronimicului din ***** în ***** semnat de către Primarul orașului Sîngerei. Anularea înscrierilor din registrul bunurilor Imobile pe terenul număr cadastral ***** înregistrate în baza certificatului de moștenitor legal nr. 1-1710 din 22.09.2023 după cum urmează: 1/3 cota parte Andronic Laurențiu; 1/3 cota parte Andronic Ana; 1/3 cota parte Andronic Vanessa. Instituirea interdicției de înstrăinare a terenului cu S-0,1045 ha, număr cadastral *****.
8. La data 29.11.2023 reprezentantul Agenției Servicii Publice, a depus referință la cererea de chemare în judecată, în care ment*****ează că conform art. 424 alin.(4) Cod Civil, modificarea unui drept înregistrat se

face potrivit regulilor stabilite pentru dobândirea acestui drept. Reclamantul urmează să se conformeze prevederilor legale și să respecte clauzele care au stat la baza înregistrării, deci consimțământul părților atât la înregistrare cât și la radiere. Potrivit articolului 434 Cod civil, în cazul drepturilor supuse înregistrării, prezumțiile prevăzute la art. 416 pot fi răsturnate numai pe calea acțiunii în rectificare sau dacă se face dovada cazului prevăzut la art. 425 Cod civil. Reclamantul urmează să se conformeze prevederilor art. 439 alin. (4) și (5) Cod Civil, unde persoana interesată va putea solicita instanței să dispună rectificarea în registru. În acest caz, hotărârea intanței de judecată va suplini consimțământul la înregistrarea sau înregistrarea provizorie al părții care are obligație de a preda înscrisurile necesare rectificării, acțiunea în rectificare poate fi introdusă concomitent sau separat, însă în condițiile prevăzute la art. 440 Cod Civil, care nu poate fi pornită față de dobânditorul de bună credință al dreptului suspus înregistrării dobândit în temeiul unui act juridic cu titlu oneros sau după caz în temeiul unui contract. Reiterează că prin prisma art. 438 Cod civil, când 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. Reclamantul urmează să demonstreze ca înscrierea care urmează a fi corectată, radiată nu mai corespunde realității confirmată printrun act, document ce dă naștere dreptului pretins. În speța dată este opozabil alin. (3) al articolului comentat, care reglementează că situația juridică reală trebuie să rezulte dintr-o recunoaștere făcută dintre titularul înregistrării, al înregistrării provizorii sau al notării a cărei rectificare se solicită, prin declarație dată în forma cerută de lege, ori dintr-o hotărâre judecătorească irevocabilă pronunțată împotriva acestuia, prin care s-a admis acțiunea în fond și respectiv alin. (4) al articolului, acțiunea de fond poate fi după caz, o acțiune în constatare sau declarare a nulității ori a ineficienții 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 hotărârii judecătorești sau cerere de contestare a hotărârii arbitrale, precum și altă acțiune care poate avea ca efect întemeierea unei acțiuni în rectificare. (f.d 34-36).

9. Pârâta Andronic Ana în cadrul examinării cauzei la fel a depus referință la cererea de chemare în judecată, în care a indicat că nu recunoaște acțiunea și solicită respingerea acesteia ca fiind una neîntemeiată din următoarele considerente: la sfârșitul lunii aprilie 2023, Andronic Ana verificând cutia poștală a primit o scrisoare/înștiințare privind Aviz-ul de plată a

impozitului funciar și impozitul pe bunurile imobiliare pentru anul 2023 pe numele răposatului său soț –Andronic *****, avizul făcând trimitere la textul ,,vă rugăm să sunați la numărul 26221837, de clarificat lucrurile". Efectuând apelul pe numărul indicat în aviz – a avut loc o discuție cu d-na Cucoș Eugenia, specialist a inspectoratului fiscal de Stat din cadrul Primăriei orașului Sîngerei. Ultima solicând ca pârâta să se prezinte în incinta primăriei orașului Sîngerei pentru a achita datoria. Totodată, în discuția telefonică ținând cont de faptul că mergea vorba de soțul răposat a pârâtei s-au verificat și datele de identificare cum ar fi IDNP-ul, data nașterii, ultimul domiciliu al soțului răposat-Andronic *****, confirmându-se că el are o datorie față de bugetul de stat. Pentru a achita datoriile sus numite a răposatului soț, pârâta a fost nevoită de a perfecta actele de moștenitor a bunului imobil.

10. Drept urmare la finele lunii aprilie, începutul lunii mai 2023 pârâta Andronic Ana, s-a adresat la ASP, serviciul cadastral teritorial Sîngerei pentru a i se elibera titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren. Specialistul din cadrul ASP Serviciul cadastral teritorial Sîngerei i-a solicitat să deschidă la notar, dosarul succesoral de moștenire pe numele ei și a copiilor comuni cu soțul răposat și să prezinte certificatele de moștenitori legali. Totodată specialistul i-a solicitat să publice anunț în Monitorul Oficial al RM, anunț de pierdere a actului numit pentru a i se elibera duplicatul – titlului de autentificare a dretului deținătorului de teren. Drept urmare, pârâta a publicat la data de 05.05.2023 în Monitorul Oficial anunțul privind pierderea Titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. cadastral ***** pe numele lui Andronic *****. Urmând pașii solicitați, obținând Avizul de pierdere și certificatele de moștenitori legali, pârâta s-a prezentat la ASP Sîngerei pentru ridicarea Titlului pentru ca ulterior certificatul să fie prezentat la Primăria or. Sîngerei. După care pârâta a depisat în certificat că deținătorul este Andronic ***** *****, dar nu Andronic ***** *****, patronimicul soțului răposat fiind *****. Persoana responsabilă din cadrul ASP Serviciul Cadastral teritorial Sîngerei, care a eliberat actul a spus că este o eroare tehnică și că pârâta trebuie să se adreseze la Primăria orașului Sîngerei cu o cerere de rectificarea titlului.
11. La data de 18.05.2023 pârâta Andronic Ana a depus cerere de rectificare a titlului la Primăria orașului Sîngerei, respectiv la momentul depunerii acesteia i s-a explicat că rectificarea dată este o procedură de timp îndelungat deorece va fi nevoie de a convoca Consiliul orășenesc Sîngerei.
12. La data de 27.08.2023 Andronic Ana a fost informată că la data de 19.07.2023 a avut loc convocarea Consiliului orășenesc Sîngerei fiind

emisă decizia nr. 3/9 din 19.07.2023 cu privire la corectarea erorilor de identificare a titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren și totodată să se prezinte pentru a ridica actul. La momentul ridicării actului, în prezența pârâtei, specialistul a corectat în titlu patronimicul din ***** în *****, cu autentificrea semnăturii primarului Primăriei orașului Sîngerei d-ul Covaliov Arcadie. Prin urmare, cu Decizia cu privire la corectarea erorilor de identificare a titlurilor de autentificare a dreptului deținătorilor de teren și Titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren rectificat pârâta s-a prezentat la ASP Serviciul cadastral Sîngerei pentru a fi eliberat certificatul privind valoarea bunului imobil și extrasul din Registru a bunului imobil.

13. La data de 17.10.2023 pârâta s-a prezentat la Primăria orașului Sîngerei pentru a arăta certificatul cu drept de proprietate asupra bunului imobil. Drept urmare specialistul din cadrul Primăriei Cucoș Eugenia a eliberat avizul de plată a impozitului funciar și imozitul pe bunurile imobile pentru anul 2023 din 17.10.2023 spre achitare. La data de 20.10.2023 impozitul funciar și impozitul pe bunurile imobile pentru anul 2023 în sumă de 235,24 a fost achitat integral.
14. Menț*****ează că de la bun început a acț*****at cu bună credință, asigurându-se întâi că terenul aparține soțului său decedat, fapt confirmat prin registrul bunurilor imobile nr.*****, accesat la data de 21.04.2023, care certifică că proprietarul terenului este Andronic ***** *****. Totodată, luând în considerație că soțul său a decedat în anul 2015 și că nu poate să afirme sau să infirme actul deținerii terenului sus menț*****at de către răposatul său soț și deoarece în timpul perfectării actelor nimeni din specialiști nu a menț*****at că sunt careva date eronate și că acest teren ar aparține unei alte persoane. Solicită respingerea cererii înaintate de Primăria orașului Sîngerei privind anularea acelor administrative ca fiind neântemeiată.
15. Prin încheierea protocolară din 17.01.2024 a fost înlocuit interveneintul accesoriu Instituția Publică Agenția Servicii Publice cu succesorul ei în drepturi Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile.
16. La data de 13.02.2024 Andronic ***** ***** a depus cerere privind intervenirea în proces în calitate de intervenient principal. În motivarea cererii a indicat că conform titlului de autentificare a dreptului deținătoruli de teren, eliberat la data de 06.11.202, trecut în registrul cadastral sub nr. 5248 din 04.11.2022 de către Primăria Sîngerei i-a fost repartizat în proprietate privată grădina cu suprafața totală de 0,1045 ha. În toamna anului 2023, a aflat conform pct.1, anexa nr. 1 a Deciziei Primăriei Sîngerei nr. 3/9 din 19.07.2023 că în titlul de autentificare a dreptului deținătorului

de teren a fost înscris eronat numele, prenumele, și corectată și notată inscripția „*realitate justă*” prin pct.1, anexa nr.1 la decizia Primăriei Sîngerei nr. 3/9 din 19.07.2023, a fost corectat titlul de deținător al terenului cu nr. cadastral ***** și anume, din Andronic ***** *****, în Andronic ***** *****. Mai mult, de către ASP Serviciul Cadastral teritorial Sîngerei a fost eliberat la 04.10.2023 extrasul prin care terenul care îi aparține a fost înregistrat după Andronic Laurențiu *****, Andronic Ana Victor și Andronic Vanessa *****. Invocă că s-a adresat cu problema dată de mai multe ori, atât la la Primărie, cât și la ASP Sîngerei pentru a cere careva explicații, însă nimeni nu i-a oferit careva răspuns. Astfel, luând în consdierație că prin certificatul din 20.10.2023 eliberat de ASP, Serviciul Cadastral Teritorial Sîngerei pentru bunul imobil cu nr. cadastral *****, terenul care îi aparține a fost înregistrat ilegal după Andronic Laurențiu și Andronic Vanessa *****, consideră necesar ca persoanele date să fie atrase în proces în calitate de intervenienți accesorii.

17. Solicită intervenientul principal anularea pct. 1 din anexa nr.1 a Deciziei Primăriei Sîngerei nr. 3/9 din 19.07.2023. Anularea titlului de deținător al terenului cu nr. cadastral *****. Obligarea Primăriei Sîngerei să elibereze titlul de deținător al terenului cu nr. cadastral ***** pe numele Andronic ***** *****. Anularea înscrierilor din registrul bunurilor imobile la terenul cu nr. cadastral ***** a proprietarilor Andronic Laurențiu, Andronic Ana și Andronic Vanessa. Obligarea ASP Departamentul Cadastru să înregistreze pe Andronic ***** ***** în calitate de proprietar al bunului imobil cu nr. cadastral *****. Încasarea solidară de la primăria or. Sîngerei și ASP SCT Sîngerei a cheltuielilor de judecată și a pagubei morale în sumă de 20 000 lei.
18. Prin încheierea protocolară din 24.04.2024 a fost atras în calitate de intervenient principal Andronic ***** și în calitate de intervenient accesoriu Andronic Laurențiu și Andronic Vanesa.
19. În cadrul ședinței de judecată reprezentantul reclamantului Popescu Anatolie, a susținut pe deplin cererea de chemare în judecată pe motivele de fapt și de drept invocate în acțiune, solicitând anularea titlului de autentificare a dreptului deținătrului de teren Duplicat (din 18.05.2023) nr. ***** din 06.11.2022 (9633) cu corectarea patronimicului din ***** în ***** semnat de către Primarul orașului Sîngerei. Anularea înscrierilor din registrul bunurilor Imobile pe terenul număr cadastral ***** înregistrate în baza certificatului de moștenitor legal nr. 1-1710 din 22.09.2023 după cum urmează: 1/3 cota parte Andronic Laurențiu; 1/3 cota parte Andronic Ana; 1/3 cota parte Andronic Vanessa. Instituirea interdicție de înstrăinare a terenului cu S-0,1045 ha, număr cadastral *****.

20. Pârâta Andronic Ana, în cadrul ședinței de judecată a solicitat respingerea acțiunii ca fiind nefondată, pe motivele invocate în referință.
21. Reprezentantul intervenientului principal, avocatul Popescu ***** a solicitat anularea pct. 1 din anexa nr.1 la decizia Primăriei Sîngerei nr. 3/9 din 19.07.2023. Anularea titlului de deținător al terenului cu nr. cadastral *****. Obligarea Primăriei Sîngerei să elibereze titlul de deținător al terenului cu nr. cadastral ***** pe numele Andronic *****. Obligarea ASP departamentul cadastru să înregistreze pe numele Andronic ***** ***** în calitate de proprietar al bunului imobil cu nr. cadastral *****. Încasarea solidară de la primăria or. Sîngerei și ASP SCT Sîngerei a cheltuielilor de judecată și a pagubei morale.
22. Reprezentantul intervenientului accesoriu IP cadastrul bunurilor Imobile, în ședința de judecată nu s-a prezentat, prin referința înaintată, solictând exainarea cauzei în lipsa sa.
23. Intervenienții accesorii Andronic Laurențiu și Andronic Vanesa, fiind citați în mod legal, în cadrul ședinței de judecată nu s-au prezentat.
24. Conform art.205 alin.(1),(4) Cod de procedură civilă, *Participanţii la proces sînt obligaţi să comunice din timp instanţei judecătoreşti motivul imposibilităţii de a se prezenta în şedinţă de judecată şi să prezinte probele care dovedesc motivul. Dacă instanţei judecătoreşti nu i s-a comunicat motivul neprezentării în şedinţă de judecată a participantului la proces citat legal sau dacă instanţa consideră neîntemeiat motivul neprezentării, cauza se examinează în absenţa acestuia.*
25. La fel, potrivit prevederilor art.102 alin.(4^1) Cod de procedură civilă, *Participanţii la proces înştiinţaţi în mod legal o dată nu pot invoca necitarea lor pentru efectuarea actelor de procedură la o dată ulterioară.*
26. Având în vedere normele enunțate mai sus, raportate la situația de fapt, având în vedere că instanţa de judecată a întreprins toate măsurile de citare a intervenientului accesoriu și desfășurarea normală a procesului, instanța a dispus examinarea cauzei în lipsa acestora.

Aprecierea instanței de judecată.

27. Audiind explicațiile participanților la proces, studiind materialele cauzei, instanţa de judecată consideră că acţiunea înaintată de către Primăria orașului Sîngerei, urmează a fi admisă parțial, din următoarele considerente de fapt și de drept.
28. Potrivit Articolul 5 alin. (1) Cod de procedură civilă, *orice persoană ainteresată este în drept să se adreseze în instanţă judecătorească, în modul stabilit de lege, pentru a-şi apăra drepturile încălcate sau contestate, libertăţile şi interesele legitime.*

29. Iar conform art. 6 Cod de procedură civilă, *Instanţa judecătorească exercită apărarea drepturilor, libertăţilor şi intereselor legitime prin somare la executarea unor obligaţii, prin declararea existenţei sau inexistenţei unui raport juridic, prin constatarea unui fapt care are valoare juridică, prin alte modalităţi, prevăzute de lege.*
30. În conformitate cu prevederile art. 121 Codul 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 soluț*****area justă a cazului.*
31. Articolul 130 alin. (1) Cod de procedură civilă, statuează că *instanța 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.*
32. În temeiul art. 240 alin. (1) Cod de procedură civilă, *la deliberarea hotărârii, instanța judecătorească apreciază probele, determină circumstanțele care au importanță pentru soluț*****area pricinilor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părți, legea aplicabilă soluț*****ării pricinii şi admisibilitatea acțiunii.*
33. Din materialele cauzei se constată că, la 06 noiembrie 2002 lui Andronic ***** ***** i s-a eliberat titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren, potrivit căruia Andronic ***** deține în proprietatea sa privată pământ cu suprafață totală de 0,1045 ha în hotarele indicate în plan, drept înregistrat în Registrul bunurilor imobile la 19.01.2001, trecut în Registrul cadastral al deținătorilor de terenuri la nr. 5248 din 4 noiembrie 2002, eliberat la 6 noiembrie 2002. (f.d. 6)
34. Totodată, potrivit certificatului din 18.05.2023, Andronic Ana s-a adresat către Primarul orașului Sîngerei, solicitând rectificarea titlului de autentificarea a deținătorului de teren cu nr. cadastral ***** și anume patronimicul din ***** în *****. (f.d.19)
35. Potrivit certificatului de deces DC-IV1349186 din 24.11.2015, eliberat de OSC Bălți, se constată că la data de 17.11.2015 a survenit decesul lui Andronic *****, născut la 02.04.*****. (f.d.23)
36. Astfel, la 10.05.2016 pârâta Andronic Ana a primit certificatul de calitate de moștenitor, asupra masei succesorală a defunctului Andronic *****, decedat la 17.11.2015. (f.d.22)
37. Drept urmare, în baza Deciziei nr. 3/9 din 19.07.2023 Consiliul Orășenesc Sîngerei a emis Decizia cu privire a corectarea erorilor de identificare a titlurilor de autentificare a dreptului deținătorilor de teren cu nr. cadastral

*****, cu suprafața 0,1045 ha, din Andronic ***** ***** (CNP *****, certificat de naștere NA-VI 0976730) în Andronic ***** ***** (CNP *****, certificat de deces DC-IV1349186 din 25.11.2015) (f.d. 53-54).

38. Astfel, în baza Deciziei nr. 3/9 din 19.07.2023, Consiliul Orășenesc Sîngerei a emis Decizia cu privire a corectarea erorilor de identificare a titlurilor de autentificare a dreptului deținătorilor de teren, iar la data de 18.05.2023, pârâtei i-a fost eliberat titlul de autentificare a dreptului asupra pământului potrivit căruia Andronic ***** ***** deține în proprietatea sa privată pământ cu suprafață totală de 0,1045 ha în hotarele indicate în plan, drept înregistrat în Registrul bunurilor imobile la 19.01.2001, trecut în Registrul cadastral al deținătorilor de terenuri la nr. 5248 din 4 noiembrie 2002, eliberat la 6 noiembrie 2002 (f.d.52).
39. Drept urmare a faptelor expuse supra, Primăria Sîngerei a formulat prezenta acțiune în judecată către Andronic Ana, intervenienți accesorii Instituția Publică Cadastru Bunurilor Imobile Sîngerei, solicitând anularea înscrierilor din Registrul Bunurilor Imobile și radierea înscrisurilor din Registrul bunurilor imobile efectuate în baza actelor juridice anulate.
40. În speță, instanța constată obiectul juridic litigios constituie anularea actelor juridice și radierea înscrisurilor din Registrul bunurilor imobile efectuate în baza acte juridice nule. Așadar, instanța menț*****ează că nulitatea este sancţiunea care se aplică în cazul în care la încheierea actului juridic civil nu se respectă condiţiile de valabilitate. Nulitatea este mijlocul prevăzut de lege pentru a asigura respectarea condiţiilor de valabilitate a actului juridic. În măsura în care un act juricic concret nu respectă aceste condiţii, el este lipsit de efectele sale prin intermediul nulităţii.
41. Nulitatea actului juridic civil se clasifică în absolută şi relativă în funcţie de natura interesului juridic ocrotit prin dispoziţia legală încălcată la încheierea actului juridic.
42. Este absolută acea nulitate care sancţ*****ează nerespectarea, la încheierea actului juridic, a unei norme care ocroteşte un interes general, obştesc. Este relativă acea nulitate care sancţ*****ează nerespectarea, la încheierea actului juridic, a unei norme care ocroteşte un interes particular, individual, personal.
43. Actul juridic nul (nulitate absolută) nu este valabil nici un moment şi nu produce nici un efect. Actul juridic anulabil (nulitate relativă) pînă nu este anulat îşi produce toate efectele sale; din momentul însă ce nulitatea lui este pronunţată, aceste efecte cad, ele fiind distruse şi pentru trecut.
44. Un act juridic produce toate efectele juridice avute în vedere de autorul său și lege, adică este eficace pe deplin, când el îndeplinește toate condițiile de validitate impuse de lege (cerința de legalitate) și de eficiență (cerințe

suplimentare care uneori sunt impuse de lege pentru anumite efecte ale sale). Un pretins act juridic poate suferi de deficiențe de legalitate în oricare dintre condițiile de validitate impuse de lege: deficiențe de capacitate civilă; de consimțământ; de conținut; de formă, și în acest caz legea îi refuză poziția de act juridic, lipsindu-l, într-un fel sau altul, de efectele juridice pe care el ar fi trebuit să le producă. În acest caz spunem că actul juridic este nevalabil sau invalid.

45. În conformitate cu dispozițiile art.339 alin.(1-2) Cod civil, *Actul juridic încheiat în baza unei erori esenţiale poate fi declarat nul de instanţa de judecată dacă cealaltă parte sau terţul destinatar al actului juridic unilateral ştia sau, după caz, trebuia să ştie despre această eroare. Eroarea este esenţială dacă la încheierea actului juridic a existat o falsă reprezentare referitoare la: a) natura actului juridic; b) calităţile substanţiale ale obiectului actului juridic; c) cealaltă parte a actului juridic sau terţul beneficiar al actului juridic, în cazul în care identitatea sau calităţile acestora sînt hotărîtoare pentru încheierea actului juridic.*
46. Eroarea este reprezentarea falsă a realităţii la încheierea unui act juridic civil. Eroarea poate fi de fapt sau de drept. Eroarea de fapt este reprezentarea greşită a unei situaţii faptice la încheierea actului juridic (referitor la obiectul actului, calităţile lui, persoana contractantului etc.). Eroarea de drept este o reprezentare greşită a existenţei sau conţinutului normelor de drept (cu excepţia normelor imperative ori a celor ce privesc ordinea publică). Actul juridic încheiat în baza erorii este lovit de nulitate relativă.
47. Pentru ca eroarea să constituie temei de anulare a actului juridic civil este necesar ca ea să fie considerabilă, în sensul că elementul asupra căruia reprezentarea este falsă să fie determinant pentru încheierea actului, astfel încît, dacă ar fi fost cunoscută realitatea, actul nu s-ar fi încheiat.
48. Primăria orașului Sîngerei invocă că titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren cu nr. cadastral ***** i-a fost eliberat pe numele lui Andronic ***** ***** eronat, dat fiind că în realitate terenul la care se pretinde a fi a lui Andronic ***** *****, aparține de fapt și de drept lui Andronic ***** ***** (a.n. *****).
49. Totodată, instanța a constata că la data de 18.05.2023 pârâta Andronic Ana s-a adresat cu cerere către Primarul orașului Sîngerei prin care a solicitat rectificarea titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren cu nr. cadastral ***** și anume patronimicul din ***** în *****. La cerere fiind anexat certificatul de deces al soțului Andronic ***** nr. DC-IV 1349186 eliberat de OSC Bălți la 24.11.2015, copia certificatului de calitate de moștenitor din 10.05.2016 legalizată de notarul public Agachi Al*****a și

copia duplicatului titlului de autentificare pe numele Andronic ***** ***** pe terenul cu S-0,1045 din 06.11.2022, cod cadastral *****. (f.d. 19-24)

50. Astfel, la data de 19.07.2023 a avut loc convocarea Consiliului orășenesc Sîngerei fiind emisă decizia nr. 3/9 din 19.07.2023 cu privire la corectarea erorilor de identificare a titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren, fiind corectat în titlu patronimicul din ***** în *****, cu autentificrea semnăturii primarului Primăriei orașului Sîngerei d-nul Covaliov Arcadie.
51. Prin urmare, în baza Deciziei cu privire la corectarea erorilor de identificare a titlurilor de autentificare a dreptului deținătorilor de teren și Titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren rectificat, ASP Serviciul cadastral Sîngerei i-a eliberat pârâtei Andronic Ana extrasul din Registrul a bunului imobil asupra terenului cu nr. cadastral *****, situat în r-nul Sîngerei orașul Sîngerei, extravilan, cu suprafața de 0,1045 ha, pe numele proprietarului Andronic ***** *****.
52. Studiind actele indicate supra, instanța constată că Andronic Ana a solicitat schimbarea patronimicului din ***** în *****, cunoscând faptul că soțul decedat Andronic ***** *****, născut în satul ***** r-nul Sîngerei an.n. *****, la data împroprietăririi anul 1992 nu putea să devină proprietar al unui teren din partea Primăriei orașului Sîngerei, dat fiind faptul că nu era locuitor al orașului Sîngerei și nu avea vârsta potrivită. Necătând la aceasta, cu rea-credință a dus în eroare Primăria orașului Sîngerei, Serviciul Cadastral Teritorial prefăcând un duplicat ernonat cu același număr cadastral *****.
53. Instanța notează că legislația naț*****ală conține următoarele prevederi vizavi de pretențiile formulate în acțiunea civilă.
54. Articolul 6^1 Cod funciar prevede că terenurile, *indiferent de destinaţie şi tipul de proprietate, precum şi drepturile asupra lor, sînt supuse înregistrării de stat în registrul bunurilor imobile al organului cadastral teritorial în modul stabilit de Legea cadastrului bunurilor imobile.*
55. Conform art.10 Cod funciar, *de competenţa consiliilor săteşti (comunale) şi orăşeneşti ţin: atribuirea terenurilor şi înstrăinarea lor fără schimbarea destinaţiei acestora, în modul stabilit de lege; autentificarea drepturilor deţinătorilor de terenuri, în modul stabilit de lege; asigurarea perceperii impozitului funciar; exercitarea controlului de stat asupra folosirii şi protecţiei terenurilor; ţinerea cadastrului funciar în teritoriul din subordine; privarea de drepturi a deţinătorilor de terenuri în condiţiile prevăzute de lege; determinarea şi atribuirea terenurilor pentru construcţii*

*şi amplasarea lor, în conformitate cu legea; soluţ*****area litigiilor funciare în limitele competenţei lor.*

56. Conform art.11 Cod funciar, *autorităţile administraţiei publice locale atribuie cetăţenilor terenuri fără plată, eliberîndu-le titluri de proprietate: trec în proprietatea cetăţenilor sectoarele de teren ocupate de case, anexe gospodăreşti şi grădini care li s-au atribuit în conformitate cu legislaţia.*
57. Potrivit art.13 Cod funciar, *Primăria satului (comunei) sau oraşului eliberează titlul de autentificare a dreptului deţinătorului de teren pentru fiecare teren, înregistrează proprietarii terenurilor în registrul cadastral al deţinătorilor de terenuri şi, la cererea deţinătorului de teren, stabileşte hotarele terenului în natură (pe loc).*
58. Astfel, în cadrul cercetării judecătorești s-a stabilit cu certitudine că terenul litigios nu i-a fost atribuit lui Andronic ***** ***** prin decizia consiliului local sau a comisiei funciare, or, ultimul nu era locuitor al orașului Sîngerei și nu avea vârsta potrivită la acel moment.
59. Prin urmare, reișind din faptul că lipsește hotărârea autorității publice locale privind atribuirea terenului litigios în proprietatea lui Andronic ***** *****, la fel și reieșind din faptul că ultimul nu a deținut terenul niciodată în natură, așa cum de fapt și de drept terenul cu numărul cadastral ***** cu S-0,1045 ha, aparține lui Andronic ***** ***** atribuit în urma înregistrării masive conform titlului înregistrat în Registrul cadastral la 19.11.1996 33/2002 la SCT Sîngerei, cu viza de domiciliu orașul Sîngerei str. *****, instanța constată cu certitudine că titlul emis pe numele lui Andronic ***** ***** la data de 18.05.2023, pentru terenul cu numărul cadastral *****, este lovit de nulitate pe motiv că a fost emis din eroare și contrar prevederilor legale indicate supra.
60. Cu referire la cerința Primăriei orașului Sîngerei privind anularea înscrierilor din registrul bunurilor Imobile pe terenul număr cadastral ***** înregistrate în baza certificatului de moștenitor legal nr. 1-1710 din 22.09.2023 după cum urmează: 1/3 cota parte Andronic Laurențiu; 1/3 cota parte Andronic Ana; 1/3 cota parte Andronic Vanessa. Instituirea interdicție de înstrăinare a terenului cu S-0,1045 ha, număr cadastral *****, instanța o va respinge, reieșind din următoarele considernete:
61. Articolul 438 alin.(1-2) Cod civil reglementează cazul *cînd o înregistrare, înregistrare provizorie sau notare efectuată în registru nu corespunde cu situaţia juridică reală, se poate cere rectificarea acesteia. Prin rectificare se înţelege radierea, îndreptarea sau corectarea oricărei înregistrări, înregistrări provizorii sau notări inexacte efectuate în registru.* Alineatul (3) și (4) al art.438 Cod civil, stipulează că, *situaţia juridică reală trebuie să rezulte dintr-o recunoaştere făcută de titularul înregistrării, al*

înregistrării provizorii sau al notării a cărei rectificare se solicită, prin declaraţie dată în forma cerută de lege, ori dintr-o hotărîre judecătorească irevocabilă pronunţată împotriva acestuia, prin care s-a admis acţiunea de fond. Acţiunea de fond poate fi, după caz, o acţiune în constatare sau declarare a nulităţii ori a ineficienţei actului juridic în partea constituirii, a transmiterii sau, după caz, a stingerii dreptului înregistrat, o acţiune în nulitate a înregistrării, înregistrării provizorii sau notării, o cerere de revizuire a hotărîrii judecătoreşti sau cerere de contestare a hotărîrii arbitrale, precum şi altă acţiune care poate avea ca efect întemeierea unei acţiuni în rectificare.

62. În conformitate cu prevederile art.439 alin.(1) lit.a), b) 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 greşit calificat de către registrator; b) s-a constatat sau s-a declarat nulitatea ori ineficienţa 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.*
63. Conform art.439 alin.(2,4) Cod civil, *rectificarea în registru se poate face fie pe cale amiabilă, prin declaraţia în forma cerută de lege a titularului dreptului ce urmează a fi radiat sau modificat, fie, în cazul în care declaraţia nu s-a dat, prin hotărîre judecătorească irevocabilă. Reclamantul nu este ţinut să demonstreze că titularul dreptului ce urmează a fi radiat sau modificat nu a dat declaraţia. Cînd dreptul înregistrat sau înregistrat provizoriu în registru urmează a fi rectificat, titularul este obligat să predea persoanei îndreptăţite, odată cu consimţămîntul dat, în forma cerută de lege, pentru efectuarea rectificării, şi înscrisurile necesare, iar în caz contrar, persoana interesată va putea solicita instanţei să dispună rectificarea în registru. În acest din urmă caz, hotărîrea instanţei de judecată va suplini consimţămîntul la înregistrare sau înregistrare provizorie al părţii care are obligaţia de a preda înscrisurile necesare rectificării.*
64. Articolul 2 din Legea cadastrului bunurilor imobile prevede că *în sensul prezentei legi, se utilizează următoarele noţiuni principale: înregistrare de stat a drepturilor patrimoniale asupra bunului imobil, denumită în continuare înregistrare a drepturilor – înscrierea în registrul bunurilor imobile a bunului imobil, a dreptului de proprietate şi a altor drepturi patrimoniale asupra acestuia, precum şi a titularului de drepturi; registru al bunurilor imobile – sistem de înscrisuri, efectuate conform prezentei legi, privitoare la bunurile imobile şi la drepturile patrimoniale asupra lor.*

65. Articolul 22 alin.(1) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543 din 25.02.1998 prevede că *Registrul bunurilor imobile este documentul de bază al cadastrului. Dacă datele din registrul bunurilor imobile nu coincid cu datele din alte documente cadastrale sau cu datele constatate pe teren, se consideră veridice datele din registrul bunurilor imobile, cu excepţia cazurilor de eroare tehnică evidentă.*
66. În conformitate cu dispozițiile art.38 alin.(1,2) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543 din 25.02.1998, *greşelile din cadastru se corectează numai în temeiul deciziei registratorului. Decizia trebuie să conţină data descoperirii greşelii, caracterul ei, cauza naşterii ei (din culpa titularului de drepturi sau a organului cadastral teritorial), modul de corectare a greşelii, sursele de reparaţie a prejudiciului cauzat. Problema corectării greşelilor tehnice (de litere, omisiuni de cuvinte, cifre, greşeli în calculele aritmetice etc.), abordată de titularul de drepturi şi/sau de alte persoane, se soluţ*****ează în termen de 15 zile din data depunerii cererii, în următoarea ordine: a) se ia decizia privind efectuarea modificării în cadastru sau privind refuzul modificării; b) se efectuează modificarea în cadastru; c) se solicită restituirea extrasului eliberat din registrul bunurilor imobile şi se eliberează un extras corectat; sau d) se trimite solicitantului refuzul motivat al efectuării modificării în cadastru.*
67. Alineatul (3) al art.38 din Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543 din 25.02.1998, în vigoare la momentul depunerii acțiunii în instanța de judecată, reglementează că *greşelile care nu au caracter tehnic (indicarea greşită a tipului de drept, a denumirii titularului de drepturi, componenţa bunului imobil, denaturarea mărimii cotelor în proprietatea comună, a coordonatelor hotarelor, exceptînd transformarea coordonatelor punctelor de hotar dintr-un sistem de coordonate în altul, şi alte greşeli care lezează drepturile şi interesele legitime ale titularilor de drepturi sau ale altor persoane) se corectează cu consimţămîntul exprimat în scris al fiecărui titular de drepturi ale cărui interese sînt atinse sau în temeiul hotărîrii judecătoreşti irevocabile.*
68. În conformitate cu pct.53 din 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, *la categoria erorilor de identificare se referă următoarele: 1) greşeli în datele titularului de drept (numele, prenumele şi/sau patronimicul) în titlul de autentificare a dreptului deţinătorului de teren; 2) titlul de autentificare a dreptului deţinătorului de teren a fost eliberat greşit unei persoane cu acelaşi nume şi prenume; 3) a fost identificat incorect titularul dreptului de proprietate asupra bunului imobil.*

69. Punctul 54 alin.(4) lit.b), (5) din 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 prevede, că *după aprobarea materialelor de către consiliul local, autorităţile administraţiei publice locale efectuează corectările corespunzătoare în titlul de autentificare a dreptului deţinătorului de teren: b) în cazul identificării eronate a titularului dreptului de proprietate asupra bunului imobil – se retrage/ se revocă titlul de autentificare a dreptului deţinătorului de teren şi se perfectează titlul de autentificare a dreptului deţinătorului de teren nou. Organele cadastrale teritoriale, în temeiul titlurilor noi, actualizează baza de date grafică şi efectuează modificări în Registrul bunurilor imobile.*
70. Conform pct.55 din 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, *după finalizarea corectării erorilor de identificare, autoritatea administraţiei publice locale eliberează titularului de drept extrasul din decizia consiliului local, titlul nou perfectat de autentificare a dreptului deţinătorului de teren şi extrasul din registrul de evidenţă a gospodăriilor.*
71. Astfel, în cadrul examinării cazuei s-a constatat cu certitudine că în baza Deciziei cu privire la corectarea erorilor de identificare a titlurilor de autentificare a dreptului deținătorilor de teren și Titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren rectificat, ASP Serviciul cadastral Sîngerei i-a eliberat pârâtei Andronic Ana extrasul din Registrul a bunului imobil asupra terenului cu nr. cadastral *****, situat în r-nul Sîngerei orașul Sîngerei, extravilan, cu suprafața de 0,1045 ha, pe numele proprietarului Andronic ***** *****.
72. Deci, instanța reiterează că, după eliberarea extrasul din Registrul a bunului imobil asupra terenului cu nr. cadastral *****, pe numele proprietarului Andronic ***** *****, Primăria orașului Sîngerei s-a adresat cu cerere de chemare în judecată către Andronic Ana, intervenient accesoriu Instituția Publică Cadastru Bunurilor Imobile Sîngerei privind anularea înscrierilor din Registrul Bunurilor Imobile.
73. Potrivit art.11 alin. (3) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XIII din 25.02.1998*, Structurile teritoriale ale instituţiei de implementare (organele cadastrale teritoriale amplasate în centrele ra*****ale, în municipii şi în oraşele Ceadîr-Lunga şi Vulcăneşti): d) efectuează înregistrarea de stat a drepturilor asupra bunurilor imobile;*
74. Iar potrivit art.12 alin.(8) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XIII din 25.02.1998, *Registratorul din cadrul organului cadastral*

teritorial are următoarele atribuţii: a) solicită documentele necesare includerii în cadastru a datelor despre bunul imobil şi drepturile asupra lui; b) decide, în modul stabilit, asupra efectuării sau modificării înscrierii în registrul bunurilor imobile ori refuză efectuarea sau modificarea înscrierii respective; c) eliberează extrase din registrul bunurilor imobile; d) în cazul depistării unor înscrieri greşite în registrul bunurilor imobile, pentru a căror corectare este necesară o hotărîre judecătorească irevocabilă, solicită instituţiei de implementare înaintarea cererii în instanţa de judecată pentru radierea sau corectarea acestora; e) corectează, în modul stabilit la art.38, greşelile din registrul bunurilor imobile; f) exercită alte atribuţii conform legislaţiei în vigoare.

75. Instanța punctează că potrivit cadrului legal expus supra instituția care deține atribuțiile prin care se asigură recunoaşterea publică a dreptului de proprietate şi a altor drepturi patrimoniale asupra bunurilor imobile și respectiv care poate să efectueze inscriere și modificări în Registrul bunurilor imobile este organul cadastral, care în speța dată are calitate de intervenient accesoriu - IP Cadastru Bunurilor Imobile Sîngerei.
76. Distinct de cele enunțate, instanța menț*****ează că în cazul în care partea reclamantă depunea cererea în cauză și respectiv primea un refuz de la organul cadastral, atunci urma să se adreseze cu cerere de chemare în judecată în temeiul art. 31 din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XIII din 25.02.1998.
77. În această ordine de idei, instanța constată că partea reclamantă nu a parcurs integral procedura prevăzută de organul cadastral și drept urmare va respinge cerința cu privire la anularea înscrierilor din registrul bunurilor Imobile pe terenul număr cadastral ***** înregistrate în baza certificatului de moștenitor legal nr. 1-1710 din 22.09.2023 după cum urmează: 1/3 cota parte Andronic Laurențiu; 1/3 cota parte Andronic Ana; 1/3 cota parte Andronic Vanessa. Instituirea interdicție de înstrăinare a terenului cu S-0,1045 ha, număr cadastral *****.
78. În conformitate cu art.238-241 Cod de procedură civilă al R.Moldova, instanţa de judecată, -

h o t ă r ă ş t e:

Se admite parțial cererea de chemare în judecată la acțiunea înaintată de Primăria or. Sîngerei către Andronic Ana, intervenienți accesorii Instituția Publică Cadastru Bunurilor Imobile Sîngerei, Andronic Laurențiu, Andronic Vanessa, intervenient principal Andronic ***** ***** privind

anularea Titlului de Autentificare a dreptului deținătorului de teren, anularea înscrierilor din Registrul Bunurilor Imobile.

Se anulează Titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren Duplicat din 18.05.2023 nr.***** din 06.11.2022 (9633) .

În rest, pretențiile se resping.

Hotărîrea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Bălţi în termen de 30 zile, de la pronunțarea dispozitivului hotărîrii, prin intermediul Judecătoriei Bălţi, sediul central.

Preşedintele şedinţei,
judecător Ghercavii Svetlana