Dosarul nr. 2-7007/22

H O T Ă R Â R E
(dispozitiv)
ÎN NUMELE LEGII

13 noiembrie 2024 mun.*****

Judecătoria *****, sediul Centru
în componenţă:
Judecător, preşedinte de şedinţă - Potînga Iurie
Grefier - Chiosa Marina, Lucinschi Cristina, Zamfir Felicia

judecând în şedinţă de judecată publică cauza civila la acţiunea formulată de reclamanta IP ”Agenția Servicii Publice”, succesor în drepturi IP ”Cadastrul Bunurilor Imobile” împotriva pârâtei Cațaga Nina, intervenienți accesorii Consiliul mun.*****, Primăria mun.***** și Tuceac Igor cu privire la efectuarea rectificărilor în registrul bunurilor imobile - și -

A C O N S T A T A T :

I. Aspecte de procedura.

Prin acțiunea înregistrată pe rolul Judecătoriei *****, sediul Centru la data de 31.03.2022 sub nr.05-3/3-16323, reclamanta IP ”Agenția Servicii Publice”a chemat în judecată, în contradictoriu pe pârâta Cațaga Nina, intervenient accesoriu Primăria mun.***** și a solicitat ca instanța de judecată să dispună rectificarea Registrului bunurilor imobile, prin radierea înregistrării greşite a construcțiilor cu numerele cadastrale *****și *****, amplasate în mun.*****, str.***** nr.*****, precum și a dreptului de proprietate asupra acestora (f.d.3-5).

Reclamanta și-a întemeiat acțiunea în baza prevederilor art.438, 439 alin. (1) lit. a), art. 509 din Codul civil al Republicii Moldova, art. 11 alin. (2) lit.(l^1), art. 40^4 alin.(1) și (1^2), art. 408 alin. (9) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998, pct.89 din Instrucțiunea cu privire la înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor, aprobată prin Ordinul *****nr.***** art. 166-167 Cod de procedură civilă.

Acţiunea a fost legal timbrată, conform chitanţelor depuse la dosarul cauzei (f.d.2).

Potrivit fișei de repartizare din data de 29.12.2021 cererea a fost repartizată prin intermediul PIGD în mod aleatoriu completului de judecată – judecător Potînga Iurie (f.d.1).

Prin încheierea Judecătoriei *****, sediul Centru din 04.04.2022 (judecăror Iu.Potînga) cererea menționată a fost primită, în procedura contencioasă și fixat termenul de judeată(f.d.19).

Prin încheierea de ședință din data de 16 mai 2023 a fost atras în calitate de intervenient accesoriu Tuceac Igor, registrator din cadrul SCT ***** Departamentul Cadastru al ASP.

Prin încheierea de ședință din data de 01 aprilie 2024 s-a dispus înlocuirea reclamantei IP ”Agenția Servicii Publice” cu succesorul său în drepturi IP ”Cadastrul Bunurilor Imobile”.

II. În cadrul pregătirii cauzei pentru dezbaterile judiciare :

La data de 27.09.2023 prin intermediul secretariatului instanței de către reprezentantul intervenienților accesorii Consiliul mun.***** și Primarul general al mun.***** împuternicit prin procuri Frunză Alina(f.d.34-35) a depus referință (f.d.31-33)

III. Soluționarea cererii.

La data de 13 noiembrie 2024 instanța a soluționat cauza și a adoptat dispozitivul hotărârii, prin care a admis în totalitate acțiunea formulată de reclamanta IP ”Agenția Servicii Publice”, succesor în drepturi IP ”Cadastrul Bunurilor Imobile” împotriva pârâtei Cațaga Nina, intervenienți accesorii Consiliul mun.*****, Primăria mun.***** și Tuceac Igor cu privire la efectuarea rectificărilor în registrul bunurilor imobile. S-a dispus rectificarea registrul bunurilor imobile prin radierea înregistrării greșite a dreptului de proprietate după Cațaga Nina asupra construcțiilor cu nr. cadastrale *****și *****, situate în mun. *****,

str.***** nr.*****. S-a încasat de la pârâta Cațaga Nina la bugetul de stat taxa de stat în mărime de 100,00 MDL (una sută) lei (f.d.98).

IV. Calea de atac formulată în cauză.

Împotriva dispozitivului hotărârii de către reprezentantul pârâtei Cațaga Nina, împuternicit avocațial, avocatul Tatarciuc Ghenadie (f.d.26), a fost promovată cerere de apel, înregistrată la secretariatul instanței în data de 03.12.2024, care a fost recepționată de grefă la data de 09.12.2024 și transmisă judecătorului în aceeași zi, motiv pentru care, în temeiul prevederilor art.236 din Codul de procedură civilă, în interiorul termenului legal, instanța a întocmit hotărârea integrală.

V. Argumentele părților:

Reclamanta IP "Agenția Servicii Publice" prin intermediul reprezentantului său împuternicit prin procură Reniță Alexandru (f.d.19-20), în motivarea acțiunii a învederat că registratorul Serviciului cadastral teritorial ***** Igor Tuceac a primit cererea nr. ***** din ***** prin care cet. Coțaga Nina a solicitat înregistrarea primară selectivă a dreptului de proprietate asupra casei de locuit individuale cu accesorii, amplasată în mun. *****, str. ***** nr. *****. Totodată la cerere a anexat actul de recepție finală din *****, actul de inspectare din *****, planul geometric, planul de amplasament a construcțiilor şi amenajărilor din 05.09.2012 şi planul (releveul) construcției cu numărul cadastral *****, precum şi Decizia Consiliului mun. ***** nr.***** din 05.08.2005, cu privire la aprobarea planurilor cadastrale ale terenurilor aferente obiectivelor mun. *****. Astfel, la data de 19.01.2021, registratorul Serviciului cadastral teritorial ***** a înregistrat dreptul de proprietate al cet. Cojaga Nina asupra bunurilor imobile construite şi anume construcțiile cu numerele cadastrale *****(casa de locuit individuală) și ***** (construcție accesorie), în temeiul Actului de recepție finală din *****.

Consideră că înregistrarea nominalizată fost efectuată greşit, întrucât registratorul nu a ținut cont de faptul că dreptul asupra bunului imobil construit se înregistrează doar concomitent cu dreptul de proprietate sau superficie asupra terenului. Menționează că întrucât cet.Coțaga Nina nu a prezentat documente ce confirmă dreptul de proprietate sau superficie asupra terenului pe care sunt amplasate construcțiile în cauză, nu au fost întrunite condițiile pentru înregistrarea bunului imobil construit, reglementate de prevederile art. 40 alin. (1) şi din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25.02.1998, precum şi pct. 89 din Instrucțiunea cu privire la înregistrarea bunurilor imobile şi a drepturilor asupra lor, aprobată prin Ordinul *****nr.***** care stabileşte că, construcția ridicată se înregistrează in folosul beneficiarului investitorului) construcției dacă anterior sau concomitent se înregistrează dreptul de proprietate sau superficie asupra terenului beneficiarului (investitorului), construcției și se prezintă documentele ce confirmă recepția lucrărilor de construcție (proces-verbal de recepție la terminarea lucrărilor, după caz, proces-verbal de recepție finală. A mai remarcat că, potrivit datelor din registrul bunurilor imobile, terenul cu numărul cadastral *****este înregistrat cu drept de proprietate publică a municipiului *****. Având în vedere, că registratorul Igor Tuceac a admis înregistrarea construcțiilor în cauză şi a dreptului cet. Coțaga Nina asupra acestora contrar prevederilor legale enunțate, se impune rectificarea registrului bunurilor imobile, prin radierea înscrierilor greşite.

S-a referit și la prev. art.439 alin. (1) lit. a), alin. (2) din Codul civil, potrivit cărora orice persoană interesată poate cere rectificarea unei înregistrări, dacă înregistrarea nu este valabilă, inclusiv dacă dreptul a fost greşit calificat de registrator. Susține că, reclamantul nu este ținut să demonstreze că titularul dreptului ce urmează să fie radiat sau modificat nu a dat declarația de rectificare.

Cere ca instanța de judecată să dispună rectificarea Registrului bunurilor imobile, prin radierea înregistrării greşite a construcțiilor cu numerele cadastrale *****şi *****, amplasate în mun.*****, str.***** nr.*****, precum și a dreptului de proprietate asupra acestora

Reprezentantul pârâtei Coțaga Nina, avocatul Tatarciuc Ghenadie împuternicit avocațial prin mandat de avocat seria MA nr.1299164 din 20.09.2022 (f.d.26) în cadrul fazei pregătitoare pentru dezbateri judiciare nu a depus în întâmpinare o referința în acest sens obiectând doar în mod verbal împotriva cererii, nerecunoscând acțiunea a cerut respingerea acesteia ca fiind neîntemeiată. În cadrul procesului atât în faza dezbaterilor judiciare cât și în faza pledoarii a invocat că în conformitate cu prevederile art. 438 Cod civil, 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. 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. Totodată s-a referit și la disp. art. 439 alin. (2) 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.

A remarcat că prevederi similare sunt consfinţite şi în art. 38 al Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25.02.1998 care stipulează că rectificarea unei înregistrări sau a unei înregistrări provizorii se face la cererea persoanei interesate, în temeiul declaraţiei, autentificată notarial sau semnată în faţa registratorului, a titularului dreptului ce urmează a fi radiat ori modificat sau în temeiul hotărârii judecătoreşti irevocabile A arătat că din normele legale citate supra, o acţiune în rectificare poate fi întemeiată pe un act prin care s-a constatat necorespunderea situaţiei juridice reale cu înscrierea din Registru bunurilor imobile. A opinat că, necorespunderea situaţiei juridice reale trebuie să rezulte fie dintr-o declaraţie dată în forma cerută de lege de titularul înregistrării a cărei rectificare se solicită. În acest sens a accentuat că, pârâta nu a întocmit vreo declaraţie privind recunoaşterea unei alte situaţii juridice reale decât cea existentă, după cum prevede expres art. 438 alin. (3) Cod civil, anume din considerentul că situaţia juridică a bunului imobil corespunde înregistrării care se solicită a fi radiată contrar legii prin acţiunea formulată de către ASP. În final, a subliniat faptul că, reclamanta nu a respectat procedura prealabilă stabilită de către legiuitor, înaintând astfel o acţiune în rectificare, fapt ce evidenţiază cert netemeinicia acesteia. Consideră că, admiterea acțiunii în asemenea condiţii ar contravine legislaţiei în vigoare și a cerut a fi respinsă ca nefondată.

*Reprezentantul intervenienților accesorii Consiliul mun.***** și Primarul general al mun.****** împuternicit prin procuri Frunză Alina (f.d.34-35) prin intermediul secretariatului instanței a depus referință (f.d.31-33) prin care a susținut acțiunea și a cerut să fie admisă în totalitate. În motivarea poziției sale a arătat că potrivit informației din Registrul bunurilor mobile, terenul cu nr.cadastral *****aparține cu drept de proprietate municipiului *****. Astfel la data de 09.12.2020 a fost înregistrat dreptul de proprietate a cet.Coțaga Nina asupra construcțiilor cu nr.cadastral *****şi *****în temeiul actului nr. - din *****. S-a referit la prev. art. 40^4 alin. (1) al Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25.02.1998, potrivit cărora construcția construită se înregistrează ca proprietate a beneficiarului (investitorului) construcției dacă anterior sau concomitent se înregistrează dreptul de proprietate sau superficie asupra terenului al beneficiarului (investitorului) construcției și se prezintă documentele ce confirmă recepția lucrărilor de construcție. Potrivit art. 40^4 alin. (1^2) din Legea 1543/1998, construcția construită de către o persoană care nu este proprietarul terenului înregistrat, în baza unui drept apărut înainte de 1 martie 2019, indiferent dacă aceasta a fost recepționată înainte sau după data respectivă, şi dreptul de proprietate al beneficiarului (investitorului) asupra construcției vor putea fi înregistrate dacă, suplimentar la documentele ce confirmă recepția: a) se prezintă documentele de atribuire a terenului pentru construcție, emise până la 1 martie 2019, prevăzute de legislație la momentul atribuirii terenului şi dacă, potrivit acestora, nu urma a fi încheiat un contract: sau b) anterior sau concomitent, se înregistrează în folosul beneficiarului (investitorului) construcției un drept asupra terenului (folosință, locațiune cu drept de a construi) in temeiul actului administrativ emis sau al contractului încheiat înainte de 1 martie 2019. A făcut trimitere și la pct. 89 din Instrucțiunea nr. 112 din 22.06.2005 cu privire la înregistrarea bunurilor imobile şi a drepturilor asupra lor care prevede că, construcția ridicată se înregistrează în folosul beneficiarului (investitorului) construcției dacă anterior sau concomitent se înregistrează dreptul de proprietate sau superficie asupra terenului al beneficiarului (investitorului) construcției și se prezintă documentele ce confirmă recepția lucrărilor de construcție (proces verbal de recepție la terminarea lucrărilor, după caz, proces-verbal de recepție finală. Dacă construcția a fost construită pe baza societății civile, parteneriatului public-privat, la înregistrare se va tine cont de prevederile contractului. A relatat că prin cererea nr. *****, cet. Coțaga Nina la cererea de înregistrare primară selectivă a dreptului de proprietate asupra casei de locuit individuale cu accesorii, a anexat actul de recepție finală din *****.

Menționează că, cet. Coțaga Nina, până la data de 01.03.2019 nu a dispus de un drept asupra terenului. Mai mult, ultima nu a anexat la cererea sa vreun act care ar dovedi dreptul asupra terenului cu nr. cadastral *****. A mai susținut că potrivit pct.I din Actul de inspectare nr. ***** din *****, s-a constatat că actele de atribuire a terenului lipsesc. A invocat că prin decizia Consiliului municipal ***** nr.***** din 5.08.2005 ”Cu privire la aprobarea planurilor cadastrale ale terenurilor aferente obiectivelor din municipiul *****”, Direcția funciara va înainta propunerile de rigoare Consiliului municipal ***** în comun cu Direcția generală arhitectură şi urbanism, în vederea autentificării dreptului deținătorilor de teren, după prezentarea de către beneficiari a actelor prevăzute de legislația în vigoare. A susținut că din normele menționate şi din faptul că potrivit Registrului bunurilor imobile, terenul cu nr.cadastral *****aparține cu drept de proprietate municipiului *****, pe când dreptul de proprietate a cet. Coțaga Nina asupra construcțiilor cu nr. cadastrale *****şi *****amplasate în mun. *****, str. *****, ***** a fost înregistrat in Registrul Bunurilor Imobile cu încălcarea gravă a normelor legale fapt care afectează în mod grav dreptul proprietarului de teren de a-şi valorifica bunul conform destinației. Proprietatea este, în condițiile legii, inviolabilă. Dreptul de proprietate fiind garantat de art. 46 alin. (1) din Constituția RM, art. 501 alin. (2) Cod Civil şi protejată de art. 1 din Protocolul nr.1 al CEDO. La fel s-a referit și la prev. art. 9 alin. (1) din Legea nr. 121/2007 privind administrarea si deetatizarea proprietății publice, potrvit cărora împuternicirile de proprietar al patrimoniului unității administrativ-teritoriale sunt exercitate de consiliul local în numele unități administrativ-teritoriale. Potrivit art. 14 alin. (2) lit. b) din Legea nr. 436/2006 privind administrația publică locală prevede că, pornind de la domeniile de activitate ale autorităților administratei publice locale de nivelul întâi stabilite la art. 4 al Legii privind descentralizarea administrativă, consiliul local realizează următoarele competente: b) administrează bunurile domeniului public si ale celui privat ale satului (comunei), oraşului (municipiului), iar potrivit art. 6, alin. (2) pct. 3 din Legea or 136/2016 privind statutul municipiului *****, Consiliul municipal *****: b) decide cu privire la administrarea bunurilor domeniilor public şi privat ale municipiului Reieşind din cele menționate, înregistrarea dreptului de proprietate a cet. Coțaga Nina asupra construcțiilor cu nr. cadastrale *****şi *****este contrară normelor indicate supra. Astfel s-a referit și la prev. art. 438 alin. (1) Cod Civil al Republicii Moldova potrivit cărora 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, îndreptare sau corectarea oricărei înregistrări, înregistrării provizorii sau notării inexacte efectuate in registru. Potrivit art. 439 alin. (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 a făcut înregistrarea sau înregistrarea provizorie d) înregistrarea sau înregistrarea provizorie din registru nu mai este, din orice alte motive, in concordanță cu situația juridică reală a dreptului înregistrat sau înregistrat provizoriu. În drept și-a întemeiat poziția în temeiul art.438, 500 C.civ și a cerut admiterea acțiunii cu dispunerea radierii din Registrul bunurilor imobile a dreptului de dreptului de proprietate a vet. Cotaga Nina asupra construcțiilor cu nr. cadastrale *****şi *****amplasate in mun. *****, str. *****. *****.

În ședința de judecată, reprezentantul reclamantei împuternicit prin procură Renița Alexandru, a susținut acțiunea pe motivele de fapt și drept invocate, solicitând admiterea integrală a acesteia. Pârâta, Coța Nina reprezentată de avocatul Tatarciuc Ghenadie, în ședința de judecată nu a recunoscut acțiunea și a cerut ca acțiunea formulată să fie respinsă ca fiind neîntemeiată. Reprezentanta intervenienților accesorii, împuternicită prin procuri Alina Frunză, în ședința de judecată nu s-a prezentat deși a fost legal citată despre locul, data și ora petrecerii ședinței de judecată, nu a comunicat motivele neprezentării și nu a solicitat amânarea examinării cauzei, motiv din care instanța a dispus examinarea cauzei în lipsa acesteia.

Prin încheierea de ședință din data de 16 mai 2023 a fost atras în calitate de intervenient accesoriu Tuceac Igor, registrator din cadrul SCT ***** Departamentul Cadastru al ASP. Astfel în scopul

respectării dispozițiilor art.art.100 alin.(1), 102 alin.(1), (3), (4), (41), (5), (6) Cod de procedură civilă - intervenientului accesoriu, registratorului S.C.T. *****, Tuceac Igor i-au fost expediate repetat actele de procedură, fapt confirmat prin avizele de recepție a trimiterilor poștale. Prin urmare, se atestă cert că, obligația pozitivă a instanței de comunicare a actelor de procedură, a fost în totalmente îndeplinită în modul corespunzător. Cu toate acestea, intervenientul accesoriu nu a depus referință asupra acțiunii formulate de I.P. „Agenția Servicii Publice", deși acesta a fost citat în mod legal pentru termenele de judecată fixate, ultimul nu s-a prezentat fiind îndeplinită procedura legală de citare. Prin urmare, conducându-se de prevederile art.186 alin.(4) Cod de procedură civilă, instanța a dispus judecarea cauzei în baza probatoriului administrat la dosarul cauzei.

VI. Soluția, considerentele și aprecierea instanței.

Audiind participanții la proces, studiind materialele dosarului și verificând circumstanțele invocate în raport cu probele administrate, instanța constată următoarele motive de fapt și de drept.

În drept, instanţa reţine drept incidente prevederile art.20 alin. (1) din Constituţia Republicii Moldova, orice persoană are dreptul la satisfacţie efectivă din partea instanţelor judecătoreşti competente împotriva actelor care violează drepturile, libertăţile şi interesele sale legitime.

Potrivit art. 438 alin (1)-(4) C.civ., când 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. 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.

Potrivit art. 439 alin (1) și (2) C.civ., 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 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 a făcut înregistrarea sau înregistrarea provizorie d) înregistrarea sau înregistrarea provizorie din registru nu mai este, din orice alte motive, in concordanţă cu situaţia juridică reală a dreptului înregistrat sau înregistrat provizoriu. 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.

Potrivit art. 440 C.civ., acţiunea în rectificare este imprescriptibilă.

Conform art. 442 alin (1) și (2) Cod civil, în lipsa consimţământului titularului notării, orice persoană interesată poate cere rectificarea unei notări în cazurile prevăzute la art.439, precum şi ori de câte ori, din alt temei, notarea nu este sau a încetat să fie exactă.

Rectificarea se va încuviinţa în temeiul unei hotărâri judecătoreşti definitive dacă legea nu prevede că o anumită notare se poate radia la cererea oricărei persoane interesate sau din oficiu. Dreptul la acţiune în rectificarea notării este imprescriptibil.

În conformitate cu art. 38 alin (1) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XIII din 25.02.1998, rectificarea unei înregistrări sau a unei înregistrări provizorii se face la cererea persoanei interesate, în temeiul declaraţiei, autentificată notarial sau semnată în faţa registratorului, a titularului dreptului ce urmează a fi radiat ori modificat sau în temeiul hotărârii judecătoreşti irevocabile. În cazul unei autorităţi publice, consimţământul pentru rectificare poate fi exprimat în adresarea scrisă a acesteia. Dacă, potrivit legislaţiei, pentru rectificare este necesar şi acordul altor persoane decât titularul dreptului

ce urmează a fi rectificat, ca administratorul procesului de insolvabilitate, executorul judecătoresc care a aplicat măsuri de asigurare, exprimarea acordului se face printr-o adresare scrisă.

Potrivit art. 40^4 alin. (1) al Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25.02.1998, construcția construită se înregistrează ca proprietate a beneficiarului (investitorului) construcției dacă anterior sau concomitent se înregistrează dreptul de proprietate sau superficie asupra terenului al beneficiarului (investitorului) construcției și se prezintă documentele ce confirmă recepția lucrărilor de construcție.

Potrivit art. 40^4 alin. (1^2) din Legea 1543/1998, construcția construită de către o persoană care nu este proprietarul terenului înregistrat, în baza unui drept apărut înainte de 1 martie 2019, indiferent dacă aceasta a fost recepționată înainte sau după data respectivă, şi dreptul de proprietate al beneficiarului (investitorului) asupra construcției vor putea fi înregistrate dacă, suplimentar la documentele ce confirmă recepția: a) se prezintă documentele de atribuire a terenului pentru construcție, emise până la 1 martie 2019, prevăzute de legislație la momentul atribuirii terenului şi dacă, potrivit acestora, nu urma a fi încheiat un contract: sau b) anterior sau concomitent, se înregistrează în folosul beneficiarului (investitorului) construcției un drept asupra terenului (folosință, locațiune cu drept de a construi) in temeiul actului administrativ emis sau al contractului încheiat înainte de 1 martie 2019.

Potrivit pct. 89 din Instrucțiunea nr. 112 din 22.06.2005 cu privire la înregistrarea bunurilor imobile şi a drepturilor asupra lor, construcția ridicată se înregistrează în folosul beneficiarului (investitorului) construcției dacă anterior sau concomitent se înregistrează dreptul de proprietate sau superficie asupra terenului al beneficiarului (investitorului) construcției și se prezintă documentele ce confirmă recepția lucrărilor de construcție (proces verbal de recepție la terminarea lucrărilor, după caz, proces-verbal de recepție finală. Dacă construcția a fost construită pe baza societății civile, parteneriatului public-privat, la înregistrare se va tine cont de prevederile contractului. Necorespunderea înscrisului din registrul bunurilor imobile cu situaţia juridică reală presupune existenţa unei neconcordanţe a înscrisului din registru cu conţinutul documentelor ce adeveresc dreptul asupra bunului imobil supus înregistrării.

Potrivit art. 9 alin. (1) din Legea nr. 121/2007 privind administrarea si deetatizarea proprietății publice, împuternicirile de proprietar al patrimoniului unității administrativ-teritoriale sunt exercitate de consiliul local în numele unități administrativ-teritoriale.

Potrivit art. 14 alin. (2) lit. b) din Legea nr. 436/2006 privind administrația publică locală, pornind de la domeniile de activitate ale autorităților administratei publice locale de nivelul întâi stabilite la art. 4 al Legii privind descentralizarea administrativă, consiliul local realizează următoarele competente: b) administrează bunurile domeniului public si ale celui privat ale satului (comunei), oraşului (municipiului).

Potrivit art. 6 alin. (2) pct. 3 din Legea or 136/2016 privind statutul municipiului *****, Consiliul municipal *****: b) decide cu privire la administrarea bunurilor domeniilor public şi privat ale municipiului

În fapt, reieșind din materialele prezentate și administarte, instanţa a constatat că, în baza cererii nr. ***** din 09.12.2020 depusă de Coțaga Nina, pentru înregistrarea primară selectivă a dreptului de proprietate asupra bunului imobil, conform actului de recepție finală din *****, registratorul SCT ***** - Igor Turceac a înregistrat construcțiile cu nr.cadastrale *****(casa de locuit individuală) și ***** (construcție accesorie), amplasate în municipiul *****, str.***** nr.*****, precum dreptul de proprietate asupra construcțiilor enumerate după pârâta Coțaga Nina. La cerere a fost anexat actul de recepție finală din *****, actul de inspectare din *****, planul geometric, planul de amplasament a construcțiilor şi amenajărilor din 05.09.2012 şi planul (releveul) construcției cu numărul cadastral *****, precum şi Decizia Consiliului mun. ***** nr.***** din 05.08.2005, cu privire la aprobarea planurilor cadastrale ale terenurilor aferente obiectivelor mun. *****. (f.d.10-18) Totodată, instanța reține că terenul cu nr. cadastral *****pe care sunt amplasate construcțiile anterior enumerate, este înregistrat cu drept de proprietate după administrația publică locală ***** în temeiul deciziei Consiliului municipal ***** nr. 17/13-1 din 30 decembrie 2004. (f.d. 8-9)

În consecință, reieșind din motivele de fapt şi de drept, instanța de judecată a constatat următoarele.

Pentru a se pronunța, instanța de judecată a dat apreciere argumentelor părții reclamante și a intervenienților accesorii, precum și a obiecțiilor pârâtei în raport cu probele prezentate de către părți și administrate de către instanța de judecată.

Astfel, analizând circumstanțele enunțate în coroborare cu actele atașate la materialele dosarului, instanța de judecată constată că înregistrarea dreptului de proprietate asupra construcțiilor cu nr. cadastrale *****(casa de locuit individuală) și ***** (construcție accesorie) amplasate în municipiul *****, str.***** nr.***** a fost efectuată contrar prevederilor art. 40^4 alin. (1) și alin. (1^2) lit. a), b) din Legea nr. 1543 din 25 februarie 1998, din care considerente Instituția Publică „Agenția Servicii Publice" a introdus prezenta acțiune în judecată. După cum s-a stabilit registratorul a înregistrat dreptul de proprietate asupra construcțiilor (casa de locuit și construcția accesorie) fără să existe documente care să ateste un drept de proprietate sau superficie asupra terenului aferent.

Potrivit art. 12 alin. (8) lit. b) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25.02.1998, registratorul din cadrul organului cadastral teritorial decide, în modul stabilit, asupra efectuării sau modificării înscrierii în registrul bunurilor imobile ori refuză efectuarea sau modificarea înscrierii respective.

Instanța notează că conform art. 40^4 alin. (1) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25.02.1998, construcţia construită se înregistrează ca proprietate a beneficiarului (investitorului) construcţiei dacă anterior sau concomitent se înregistrează dreptul de proprietate sau superficie asupra terenului al beneficiarului (investitorului) construcţiei şi se prezintă documentele ce confirmă recepţia lucrărilor de construcţie. Alin.(1^2) al aceluiași articol prevede că, construcţia construită de către o persoană care nu este proprietarul terenului înregistrat, în baza unui drept apărut înainte de 1 martie 2019, indiferent dacă aceasta a fost recepţionată înainte sau după data respectivă, şi dreptul de proprietate al beneficiarului (investitorului) asupra construcţiei vor putea fi înregistrate dacă, suplimentar la documentele ce confirmă recepţia: a) se prezintă documentele de atribuire a terenului pentru construcţie, emise până la 1 martie 2019, prevăzute de legislaţie la momentul atribuirii terenului şi dacă, potrivit acestora, nu urma a fi încheiat un contract; sau b) anterior sau concomitent, se înregistrează în folosul beneficiarului (investitorului) construcţiei un drept asupra terenului (folosinţă, locaţiune cu drept de a construi) în temeiul actului administrativ emis sau al contractului încheiat înainte de 1 martie 2019.

Aceleași condiții pentru înregistrarea construcției ca proprietate a beneficiarului se desprind și din Instrucțiunea Agenției Relații Funciare și Cadastru nr. 112 din 22 iunie 2005, cu privire la înregistrarea bunurilor imobile şi a drepturilor asupra lor. În continuare, reieșind din art. 11 alin. (2) lit. (l^1) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25.02.1998, instituția de implementare înaintează cereri în instanţa de judecată pentru radierea sau corectarea înscrierii greşite din registrul bunurilor imobile.

La fel în cadrul dezbaterilor judiciare și cercetării judecătorești s-a demonstrat că terenul (nr. cadastral *****) este proprietate publică a municipiului *****, iar pârâta Coțaga Nina nu a prezentat acte care să justifice utilizarea legală a acestuia. Aceasta constituie o încălcare evidentă a cadrului legal.

Din actele depuse la dosar rezultă că pârâta Coțaga Nina pentru înregistrarea primară selectivă a dreptului de proprietate asupra bunului imobil a atașat următoarele acte la cerere: actul de recepție finală din *****; planuri cadastrale și de amplasament; decizia Consiliului mun. ***** nr.***** din 05.08.2005. Prin urmare instanța reține că actul de recepție finală și planurile cadastrale se referă la construcția propriu-zisă, dar nu conferă niciun drept asupra terenului aferent, pe când decizia Consiliului mun. ***** nr.***** face referire la aprobarea planurilor cadastrale, fără să confere vreun drept de proprietate asupra terenului. În acest context, actul de recepție finală atestă doar finalizarea lucrărilor de construcție, dar nu creează și nu transferă drepturi de proprietate asupra terenului sau construcțiilor. Instanța consideră că toate aceste acte sunt insuficiente pentru a justifica înregistrarea dreptului de proprietate asupra construcțiilor în lipsa unui drept valabil asupra terenului.

Art. 438 alin. (1)-(3) Cod civil, prevede 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. 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.

Conform dispozițiilor art. 439 alin. (1) lit. a) Cod civil, orice persoană interesată poate cere rectificarea unei înregistrări sau înregistrări provizorii dacă înregistrarea sau înregistrarea provizorie nu este valabilă, inclusiv dacă dreptul a fost greşit calificat de către registrator.

Astfel, instanța apreciază că înscrierea este nevalabilă deoarece contravine legislației și afectează regimul juridic al unui bun aflat în proprietatea publică (terenul). Înregistrarea dreptului asupra unei construcții fără corelarea cu dreptul asupra terenului creează un precedent periculos și poate genera conflicte juridice ulterioare.

Prin prisma normelor citate, împrejurările examinate impun rectificarea registrului bunurilor imobile, prin radierea înregistrării greșite, a dreptului de proprietate a pârâtei, Coțaga Nina, asupra construcțiilor cu numerele cadastrale nr.cadastrale *****(casa de locuit individuală) și ***** (construcție accesorie), situate în municipiul *****, str.***** nr.*****. Or, în condițiile în care registratorul SCT a înregistrat dreptul de proprietate asupra construcțiilor cu nr.cadastrale *****(casa de locuit individuală) și ***** (construcție accesorie), situate în municipiul *****, str.***** nr.***** după Coțaga Nina, fără ca ultima să dețină documente ce ar confirma dreptul de proprietate sau superficie asupra terenului pe care sunt amplasate construcțiile, se impune aducerea în concordanță a procedurilor necesare pentru înregistrarea corectă a respectivului drept.

Criticile invocate de partea pârâtă întru respingerea acțiunii nu pot fi reţinute în situația în care scopul prezentei acțiuni nu este anularea dreptului de proprietate al pârâtei asupra construcțiilor, dar crearea premiselor pentru înregistrarea corectă a dreptului persoanei asupra unui bun imobil.

Instanța la fel nu poate primi afirmațiile părții pârâte precum că autoritățile au tolerat existența construcțiilor și utilizarea acestora timp de peste 10 ani, ceea ce conferă drepturi patrimoniale pârâtei, deoarece toleranța autorităților nu poate valida o înregistrare efectuată contrar legii. Legalitatea dreptului de proprietate nu se dobândește prin toleranță, ci prin respectarea cerințelor legale, inclusiv înregistrarea unui drept asupra terenului. Invocarea jurisprudenței CtEDO privind toleranța autorităților este irelevantă în acest caz, deoarece pârâta nu a fost deposedat de un bun, ci a beneficiat de o înregistrare nelegală a dreptului său de proprietate.

De asemenea instanța va respinge și criticile pârâtei privind invocarea protecției dreptului patrimonial conform art. 1 din Protocolul nr. 1 al CEDO care ar interzice ingerințele arbitrare ale statului. Aici instanța notează că acțiunea de rectificare nu constituie o ingerință arbitrară, ci o măsură necesară pentru restabilirea legalității. Dreptul de proprietate invocat de pârât este contestat tocmai pentru că a fost dobândit contrar legii. Invocarea CEDO este relevantă doar în cazurile în care dreptul de proprietate a fost dobândit legal, ceea ce nu este cazul de față.

De altfel, înregistrarea greșită în registrul bunurilor imobile a unor construcții, pe terenul care aparține altei persoane, fără acordul celei din urmă, duce la încălcarea dreptului de proprietate al acesteia, la caz, administrația publică locală. Terenul aferent construcțiilor este în proprietatea publică a municipiului *****, iar pârâta nu a prezentat niciun document care să ateste un drept de utilizare (proprietate sau superficie). Conform art. 6 alin. (1) din Legea privind proprietatea publică, bunurile aflate în proprietatea publică sunt inalienabile și nu pot fi înstrăinate fără respectarea strictă a procedurilor legale.

Mai mult ca atât, instanța nu poate accepta și argumentele părții pârâte, precum că dreptul de proprietate asupra construcțiilor a fost dobândit cu bună-credință, întrucât buna-credință nu poate prevala asupra respectării stricte a legii în materia drepturilor imobiliare. Conform art. 439 alin. (1) lit. a) din Codul civil, rectificarea poate fi cerută dacă înscrierea nu este valabilă, inclusiv dacă dreptul a fost greșit calificat. Înscrierea pârâtului este nevalabilă, deoarece nu îndeplinește condiția esențială a existenței unui drept asupra terenului.

La fel nu poate fi acceptată poziția pârâtei precum că acțiunea formulată de reclamantă este tardivă, deoarece dreptul de proprietate a fost exercitat timp de peste 10 ani fără opoziție din partea autorităților. În acest sens instanța reține că tardivitatea nu este aplicabilă în cazul înregistrărilor nevalabile. Conform art. 439 alin. (1) lit. a) Cod civil, orice persoană interesată poate cere rectificarea

unei înscrieri nevalabile, indiferent de termen. Drepturile asupra bunurilor publice (terenul aferent) sunt imprescriptibile, iar acțiunea reclamantei are ca scop protejarea regimului juridic al proprietății publice. Criticile pârâtului se bazează pe interpretări greșite ale legislației și precedentelor CtEDO. Dincolo de cele expuse nu poate fi reținută și invocarea excepțiilor procedurale prevăzute la art.267 lit.a) C.proc.civ., întrucât disp.art.439 alin. (2) teza II din Codul civil prevede expres că reclamantul nu este ținut să demonstreze că titularul dreptului ce urmează să fie radiat sau modificat nu a dat declarația de rectificare.

Prin urmare, cumulul circumstanţelor constatate şi expuse supra justifică admiterea în totalitate acțiunii formulate de reclamantă și va dispune rectificarea registrul bunurilor imobile prin radierea înregistrării greșite a dreptului de proprietate după Cațaga Nina asupra construcțiilor cu nr. cadastrale *****și *****, situate în mun. *****, str.***** nr.*****.

În conformitate cu art.82 Codul de procedură civilă, cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat şi din cheltuielile de judecare a cauzei.

Potrivit art.98 alin. (1) Cod de procedură civilă al R. Moldova, cheltuielile aferente judecării cauzei, suportate de instanţa judecătorească, precum şi taxa de stat, de a căror plată reclamantul a fost scutit, se încasează la buget de la pîrît proporţional părţii admise din acţiune dacă pârâtul nu este scutit de plata cheltuielilor de judecată.

Potrivit art.84 Cod de procedură civilă al R. Moldova, se impune cu taxă de stat fiecare cerere de chemare în judecată (iniţială şi reconvenţională). Dat fiind faptul că cerința formulată de reclamantă este cu caracter nepatrimonial, necesită achitarea taxei de stat conform prevederilor art. 3 alin. (1) lit. e) a Legii taxei de stat, în sumă de 100 lei.

Prin urmare, având în vedere prevederile sus enunțate, urmează a fi încasată de la pârâtă, la bugetul de stat, taxa de stat de care a fost scutită reclamanta la depunerea acțiunii în temeiul legii, în sumă de 100 lei.

În conformitate cu prevederile art.art.238–241 C.proc.civ., instanţa de judecată,

H O T Ă R Ă Ș T E :

Se admite în totalitate acţiunea formulată de reclamanta IP ”Agenția Servicii Publice”, succesor în drepturi IP ”Cadastrul Bunurilor Imobile” împotriva pârâtei Cațaga Nina, intervenienți accesorii Consiliul mun.*****, Primăria mun.***** și Tuceac Igor cu privire la efectuarea rectificărilor în registrul bunurilor imobile.

Se dispune rectificarea registrul bunurilor imobile prin radierea înregistrării greșite a dreptului de proprietate după Cațaga Nina asupra construcțiilor cu nr. cadastrale *****și *****, situate în mun. *****, str.***** nr.*****.

Se încasează de la pârâta Cațaga Nina la bugetul de stat taxa de stat în mărime de 100,00 MDL (una sută) lei.

Hotărârea cu drept de apel la Curtea de Apel ***** în termen de 30 zile de la pronunțarea dispozitivului hotărârii prin intermediul Judecătoriei *****, sediul Centru, timp în care părțile pot solicita întocmirea hotărârii redactate integral.

Preşedintele şedinţei,
Judecătorul Potînga Iurie