Dosar nr. 2-471/2024
2-24027016-09-2-11032024

HOTĂRÂRE
În numele Legii

21 martie 2025 mun. Bălţi

Judecătoria Bălţi, (*sediul central*),

Instanţa compusă din:

Preşedinte de şedinţă, judecător Ghercavii Svetlana

Grefier Cotos-Melnițchi Tatiana, Lîsenco Cristina, Barbacari Otilia, Odainic Anna;

Cu participarea:

Reprezentantului reclamanților Consiliul local Răuțel și Primăria Răuțel, avocatul Guțu Tatiana;

Pârâtei Ivanova Valentina și avocatul Moruz Valentina;

În lipsa:

Intervenientului accesoriu IP „Cadastrul Bunurilor Imobile”;

examinând în ședință publică cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Consiliul local Răuțel și Primăria Răuțel către Ivanova Valentina, intervenient accesoriu IP „Cadastru Bunurilor Imobile” privind rectificarea înregistrării bunurilor și nulității înregistrării, -

c o n s t a t ă:

Argumentele participanților la proces:

1. La data de 09.03.2023, reclamanta Grosu Ala, s-a adresat în instanța de judecată cu cerere către ÎI „Tcaciuc Alexandr – Publicitate”, cu privire la dispunerea efectuării rectificării în registrul bunurilor imobile.
2. În motivarea cererii de chemare în judecată a indicat că, la data de 23 august 1996 pe numele Ivanova Valentina, Primăria s. Răuțel r-nul Fălești a eliberat titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. *****, potrivit căruia ultimei i s-a repartizat în proprietate, în temeiul deciziei nr. 1 din 27.01.1994, sectorul de teren cu suprafața de 2 ha. Titlul fiind trecut în registrul cadastral al deținătorului de terenuri la nr. 4 din 21.03.1996. În baza acestui titlu, pe numele lui Ivanova Valentina a fost înregistrat la data de 30.04.2008, dreptul de proprietate asupra terenului agricol cu suprafața de 2,0 ha, nr. cadastral *****.
3. Menționează că Titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. ***** eliberat pe numele lui Ivanova Valentina la data de 23.08.1996 în baza

deciziei Primăriei satului Răuțel r-nul Fălești cu nr. 1 din 27.01.1994 a fost înregistrat în RBI la 30.04.2008 fără date de identificare a bunului imobil privind amplasarea grafică fără acte de stabilire la fața locului a hotarelor terenului de către administrația publică locală de nivelul întîi, fără întocmirea planului geometric, fără a fi verificată corespunderea hotarelor terenului cu hotarele terenurilor adiacente.

4. Totodată, potrivit registrului cadastral al deținătorilor de terenuri ce confirmă dreptul de proprietate asupra cotelor de teren agricol din cadrul Primăriei satului Răuțel r-nul Fălești sub nr. 4 din 1996 figurează înregistrare: Șerbaniuc Elena D. total terenuri agricole: 0,96 ha, iar Ivanova Valentina figurează sub nr. 60 cu suprafața total a terenurilor agricole de 1,21 ha.
5. Potrivit Registrului cadastral al deținătorilor de terenuri și materialelor proiectului de organizare a teritoriului pentru anul 1997 din cadrul Primăriei satului Răuțel r-nul Fălești, Ivanova Valentina figurează sub nr. 662 cu două loturi de terne agricol cu nr. cadastrale ***** cu s=0,6099 ha și ***** cu s=0,6098 ha, iar sub nr. 4 este înregistrată cet. Coțura Daria cu nr. cadastrale *****, *****, *****.
6. Conform registrului cadastral al deținătorilor de terenuri din 2001, ce confirmă dreptul de proprietate asupra cotelor de teren agricol din cadrul Primăriei satului Răuțel r-nul Fălești, Ivanova Valentina figurează sub nr. 663 cu suprafața totală de 1,21 ha, iar altul de 0,60 ha cu codul cadastral *****.
7. Menționează, că la data de 08.04.2022 prin hotărârea Judecătoriei Bălți sediul Central nr. 3-192/2021 a fost dispus: admiterea parțială a cererii de chemare în judecată înaintată de Ivanova Valentina către Primăria satului Răuțel, intervenient accesoriu Caletnic Andrei privind obligarea emiterii actelor administrative. S-a obligat Primăria satului Răuțel să emită actul administrativ individual favorabil în privința lui Ivanova Valentina cu privire la stabilirea punctelor de cotitură ale hotarului terenului agricol cu numărul cadastral ***** prin marcarea bornelor pe teren. În rest, acțiunea s-a respins.
8. Suplimentar invocă că în vederea executării titlului executoriu nr. 3-192/2021 din 8 februarie 2022, în partea stabilirii punctelor de cotitură ale hotarului terenului agricol cu nr. cadastral ***** a fost depusă o cerere către Agenția Relații Funciare și Cadastru privind modalitatea de efectuare a lucrărilor de identificare a bunului imobil cu nr. cadastral ***** cu suprafața de 2 ha, cu stabilirea a hotarelor și elaborarea informației grafice sau posibile variante de executare a hotărârii judecătorești cu suportul specialiștilor calificați.
9. La data de 03.08.2022 prin scrisoarea nr/ 233 adresată OCT Fălești a fost solicitat aportul inginerilor cadastrali calificați privind efectuarea lucrărilor de identificare a terenului cu nr. cadastral *****.

10. La 27.09.2022 cu nr. 36/01-06/789 ARFC a R. Moldova a invocat că eroarea existentă pentru bunul imobil cu nr. cadastral ***** poate fi corectată în temeiul HG437/2019 pct. 58-61. Însă, pentru marcarea bornelor pe teren, au fost solicitate serviciile întreprinderii specializate ,,IGC Geocad Service" SRL și în data de 14.11.2023, cu prezența fizică a d-nei Ivanova Valentina și reprezentantului APL Răuțel s-a recurs la identificarea și stabilirea hotarelor terenului cu nr. cadastral ***** cu suprafața de 2,0 ha.
11. Conform actului de constatare din 14.11.2024, s-a concluzionat imposibilitatea tehnico-juridică de executare a prezentei hotărâri nr. 3- 192/2021 din 08.04.2022 în sectorul dat, atât în baza planului, dimensiunilor și vecinătăților, indicate în titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. ***** din 23.08.1996, cât și conform declarațiilor d-nei Ivanova Valentina privind posesia de facto a terenului în cauză.
12. În ambele variante, hotarele terenului se suprapun cu terenurile altor deținători de terenuri agricole, dreptul de proprietate a cărora este înregistrat în Registrul Bunurilor Imobile, astfel sunt afectate dreptul de proprietate a deținătorilor terenurilor cu nr. cadastrale *****, *****, *****, *****, *****, ***** și blocarea unei porțiuni de drum – cale de acces, potrivit primei variante. În varianta a doua sunt afectate dreptul de proprietate a deținătorilor terenurilor cu nr. cadastrale ***** și *****, *****.
13. Potrivit actului de constatare din 14.11.2023 de la fața locului specialistul SRL „IGC Geocad Service" împreună cu specialistul pentru reglementare a regimului funciar a Primăriei satului Răuțel, r-nul Fălești la solicitarea Primăriei în scopul executării hotărârii judecătorești nr. 3-192/2021 din 08.02.2022, sau executat acțiuni de identificare a terenului agricol cu suprafața de 2,0 ha, solicitat de Ivanov Valentina, în baza titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. ***** din 23.08.1996.
14. La prima etapă, la fața locului cet. Ivanova a indicat hotarele terenului deținut în perioada anilor 1996, care au fost măsurate cu ajutorul receptorului GPS „Trimble 5800". În urma inspectării la fața locului, s-a constatat că terenul indicat de Ivanov Valentina este cu destinație agricolă și este ocupat parțial de o livadă de prune cu o suprafață de 1,2 ha, deținut de către Caletnic Adrian- proprietar al bunurilor imobile cu nr. cadastral ***** și *****, iar restul arabil cu suprafața de 0,80 ha, deținut de către Ivanov Octavian- proprietar al bunului imobil *****, conform schemei de amplasare anexată la prezentul act. Pe sectorul dat mai sunt amplasate și rețele de gazoduct de presiune.
15. La etapa a doua au fost prelucrate datele măsurătorilor de teren și a fost elaborată schema de amplasare a terenurilor agricole cu amplasarea terenului solicitat, care a fost confirmat cu datele din titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. ***** din 23.08.1996 și cu planul cadastral din baza

de date grafice din cadastru. Astfel, s-a constatat că forma și dimensiunile hotarului terenului indicat de către Ivanov Valentina nu corespund cu forma și dimensiunile din titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. ***** din 23.08.1996 și cu planul cadastral din baza de date grafice din cadastru. Astfel, s-a constatat că forma și dimensiunile hotarului terenului indicat de către Ivanov Valentina nu corespund cu forma și dimensiunile din titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. ***** din 23.08.1996, care-l deține și nici cu planul cadastral din baza de date a cadastrului.

16. În etapa a treia pe planul terenurilor în condiții de birou potrivit programului specializat „Mapinfo" în baza planului, dimensiunilor și vecinătăților, în baza titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. ***** din 23.08.1996 a fost restabilit planul geometric în formatul digital.
17. Astfel, invocă că examinând informația grafică obținută s-a constatat că terenul creat în baza titlului litigios se extinde asupra terenurilor cu nr. cadastrale *****, *****, *****, *****, *****, ***** deținute de diferiți proprietari potrivit documentelor înregistrate în Registrul Bunurilor Imobile. Astfel, nu a fost posibil de a identifica bunul imobil dat pe teren.
18. Totodată, prin decizia Consiliului local Răuțel nr.3 din 08.09.1997 pârâtei i-a fost atribuit în proprietate, terenul cu suprafața de 1,2196 ha, în două loturi, conform proiectului de organizare a terenului în sectoarele *****-0,6099 ha și respectiv *****-0,6098 ha, în legătură cu ce, i-au fost eliberate titlurile de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. ***** și *****.
19. Conform listei persoanelor care prelucrează individual terenul agricol din Primăria satului Răuțel, Ivanova Valentina figurează sub nr. 92, calculându-i-se impozit funciar.
20. Potrivit certificatului nr. 59 din 05.03.2024 pârâta Ivanova Valentina a achitat pentru anii 2001-2017 impozitul funciar pentru bunurile imobile cu nr. cadastral ***** cu suprafața de 0,6099 ha, nr. cadastral 4370 310.012 cu suprafața de 0,6098 ha. Pentru terenul cu nr. cadastral ***** impozit funciar în perioada de referință nu a fost achitat.
21. În perioada anilor 2001-2017 suma impozitului funciar achitat de către pârâta Ivanova Valentina a reieșit din suprafața terenului atribuit și din calitatea pământului. Suma dată, pârâta a achitat-o anual, ceea ce se confirmă prin datele din registrul conturilor personale la impozitele și taxele locale administrate de serviciul de colectare a impozitelor și a taxelor locale din cadrul Primăriei satului Răuțel. Totodată, un alt calcul pentru o altă suprafață lui Ivanov Valentina nu i-a fost înaintată și ultima alte impozite funciare pentru perioada de referință din momentul înregistrării titlului nr. ***** din 23.08.1996 și până în prezent pentru teren cu suprafața de 2 ha nu a achitat.

22. Solicită reclamanții Consiliul local Răuțel și Primăria Răuțel, rectificarea înregistrărilor din Registrul bunurilor imobile din 30.04.2008, prin radierea înregistrării dreptului de proprietate asupra terenului agricol cu suprafața de 2,0 ha, cu nr. cadastral ***** după Ivanova Valentina, în baza titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. ***** ca fiind nevalabilă. Încasarea cheltuielilor de judecată de la pârâta Ivanova Valentina legate de asistența juridică în beneficiul Consiliului sătesc Răuțel și Primăriei satului Răuțel r-nul Fălești, în mărime de 10 000 lei.
23. La data de 11.03.2024 prezenta cauză civilă a fost repartizată în mod automat-aleatoriu judecătorului Judecătoriei Bălți sediul Central Natalia Costaș, care prin încheierea din 15.03.2024 a acceptat cauza spre examinare procedura contencioasă (f.d.1,39).
24. La data de 03.04.2024 intervenientul accesoriu IP Cadastrul Bunurilor Imobile a depus referință pe marginea acțiunii formulate de Consiliul local Răuțel și Primăria Răuțel, în care a indicat că pe numele lui Ivanova Valentina există înregistrate două terenuri agricole și anume: cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,6099 ha și cu nr. cadastral ***** cu suprafața de 0,6098 ha, ambele terenuri fiind atribuite în baza unuia și aceluiași titlu de autentificare a dreptului deținătorului de teren cu nr. ***** din 16.09.1997, drept înregistrat la 01.10.1999. Aceste două terenuri care împreună însumează o suprafață de 1,2196 ha s-ar include în cel repartizat conform titlului nr. *****. De altfel, conform datelor registrului bunurilor imobile, pe numele lui Ivanova Valentina există înregistrate trei sectoare de teren agricol: cu nr. cadastral ***** cu suprafața de 2 ha, cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,6099 ha și cu nr. cadastral ***** cu suprafața de 0,6098 ha. Reiterează, că atribuirea terenurilor în proprietate, reprezentantul autorității administrației publice locale de nivelul întîi stabilește la fața locului hotarele terenului, cu întocmirea actului de stabilire a hotarelor. După stabilirea hotarelor la fața locului și întocmirea actului de stabilire a hotarelor de către autoritatea administrației publice locale de nivelul întîi, executanții lucrărilor cadastrale efectuează măsurări pe teren pentru întocmirea planului geometric. Documentația cadastrală prezentată spre recepție trebuie să permită identificarea corectă a punctelor de cotitură ale terenului pe teritoriul țării, verificarea corespunderii hotarelor terenului cu hotarele terenurilor adiacente. Astfel, reieșind din competența stabilită prin art. 11 a Legii cadastrului bunurilor imobile, Instituția nu are împuterniciri de a atribui în proprietate terenuri cu marcarea în natură a hotarelor acestora și nu poate identifica hotarele terenului fără prezența administrației publice locale. (f.d.45-47).
25. Pârâta Ivanova Valentina, prin intermediul reprezentantului, avocatul Moruz Valentina în cadrul examinării cauzei la fel a depus referință pe marginea

acțiunii formulate de Consiliul local Răuțel și Primăria Răuțel, în care a indicat că nu este deacord cu cererea de chemare în judecată din următoarele considerente: la data de 23.08.1996 pe numele pârâtei Ivanova Valentina, Primăria satului Răuțel r-nul Fălești a eliberat titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. *****, potrivit căruia ultimei i s-a repartizat în proprietate, în temeiul deciziei nr. 1 din 27.01.1994, sectorul de teren cu suprafața de 2 ha în hotarele indicate în planul alăturat. În baza acestui Titlu, pe numele Valentinei Ivanova a fost înregistrat la data de 30.04.2008, dreptul de proprietate asupra terenului agricol cu suprafața de 2,0 ha cu nr. cadastral *****.

26. Conform solicitărilor din acțiune, se pretinde asupra rectificării înregistrării din RBI din 30.04.2008 prin radierea înregistrării dreptului de proprietate asupra terenului agricol cu suprafața de 2 ha nr. cadastral **********, ca fiind nevalabilă, iar dreptul de proprietate fiind înregistrat greșit. Reglementările aplicabile speței vizează normele Codului funciar, nr. 828 din 25.12.1991, în vigoare din 01.01.1992, de până la modificările intervenite prin Legea nr. 528 din 11.10.2001, în vigoare din 31.10.2001, adică a normelor aplicabile la momentul atribuirii Valentinei Ivanova a terenului în baza Titlului vizat. Din certificatul nr. 33 din 31.01.2018 anexat la cererea de chemare în judecată, o decizie a Primăriei satului Răuțel r-nul Fălești, cu nr. 1 din 27.01.1994, în arhiva raională Fălești, lipsește. Însă acest lucru nu confirmă faptul că la situația anului 1994 o asemenea decizie nu a existat. Or, titlurile provizorii eliberate de Primăria satului Răuțel r-nul Fălești pe numele mai multor locuitori din satul Răuțel r-nul Fălești, au fost eliberate în temeiul aceleași decizii a primăriei cu nr. 1 din 27.01.1994, chestiune care indică asupra existenței decizii la situația din 27.01.1994. La rândul său, această decizie a și servit temei legal de eliberare la data de 23.08.1996 de către Primarul satului Răuțel de la acea perioadă, să semneze și să elibereze pârâtei Ivanova Valentina, Titlul de autentificare a dreptului deținătorilor de teren nr. *****, cu ulterioara înregistrare a dreptului ei de proprietate pentru sectorul de teren cu suprafața de 2 ha nr. cadastral *****
27. La fel menționează că, întradevăr pe numele Valentinei Ivanova mai există înregistrate alte două terenuri agricole și anume: nr. cadastral ***** cu suprafața de 0,6099 ha și cu nr. ***** cu suprafața de 0,6098 ha, ambele terenuri fiind atribuite în baza unuia și același Titlu de autentificare a dreptului deținătorului de teren cu nr. ***** din 16.09.1997, drept înregistrat la 01.10.1999. Însă, nu poate fi reținut faptul că aceste două terenuri care împreună însumează o suprafață de 1,2196 ha s-ar include în cel repartizat conform Titlului nr. *****. De altfel, conform datelor registrului bunurilor imobile, pe numele Valentinei Ivanova există înregistrate trei sectoare de teren

agricol: cu nr. cadastral ***** cu suprafața de 2 ha, cu nr. cadastral ***** cu suprafața de 0,6099 ha și cu nr. cadastral ***** cu suprafața de 0,6098 ha. În asemenea împrejurări, nu se constată temeiuri justificative pentru privarea pârâtei Ivanova Valentina de dreptul ei de proprietate asupra terenului cu suprafața de 2 ha cu nr. cadastral *****, motive pentru care cererea de chemare în judecată urmează a fi respinsă ca total nefondată.

28. Totodată, nu pot fi reținute actele la care fac trimitere reclamanții în acțiune și anume: Registrele cadastrale din 1996, 1997, 2001, or înregistrările date au fost executate ulterior emiterii deciziei nr. 1 din 27.10.1994 de atribuire lui Ivanova Valentina a terenului nr. *****, Titlul nr. ***** nu se constată ca fiind revocat de către autoritatea emitentă odată cu modificarea cotelor, respectiv, aceste circumstanțe nu modifică și nu suprimă în careva mod situația existentă în anii 1994, 1996.
29. În asemenea condiții, nu se regăsește nici unul dintre temeiurile prevăzute de art. 23 Cod Funciar, ce ar permite stingerea dreptului de proprietate a Valentinei Ivanova pentru sectorul de teren cu nr. cadastral *****.***** prin radierea înregistrării dreptului de proprietate înregistrat în baza titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. ***** din 23.08.1996.
30. Totodată, prin Decizia CAB din 04.06.2020, instanța de apel s-a expus asupra acțiunii formulate de Primăria satului Răuțel r-nul Fălești privind anularea Titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. ***** din 23.08.1996, eliberat Valentinei Ivanova pentru terenul cu nr. cadastral ********** cu suprafața de 2,0 ha, prin care instanța a respins acțiunea ca total neîntemeiată. Astfel, consideră cererea de chemare în judecată înaintată de Primăria și Consiliul satului Răuțel privind rectificarea înregistrării dreptului de proprietate prin radierea înregistrării din Registrul Bunurilor Imobile pe numele Valentinei Ivanova asupra terenului cu nr. cadastral ********** cu suprafața de 2,0 ha, motiv pentru care solicită respingerea acțiunii ca neîntemeiată.
31. Prin încheierea președintelui interimar al Judecătoriei Bălți din 15 octombrie 2024, a fost dispusă redistribuirea în mod automat-aleatoriu dosarele aflate în procedura judecătorului Natalia Costaș.
32. La data de 15.10.2024 cauză civilă a fost repartizată în mod automat-aleatoriu judecătorului Judecătoriei Bălţi sediul Central Svetlana Ghercavii.
33. În cadrul ședinței de judecată reprezentantul reclamanților, Consiliul local Răuțel și Primăria Răuțel, avocatul Guțu Tatiana, a susținut pe deplin cererea de chemare în judecată pe motivele de fapt și de drept invocate, a reiterat poziția expusă în cerere și a solicitat rectificarea înregistrărilor din Registrul bunurilor imobile prin radierea dreptului de proprietate asupra terenului agricol cu suprafața de 2,0 ha, cu nr. cadastral ***** după Ivanova Valentina, în baza

titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. ***** ca fiind nevalabilă.

34. Reprezentantul pârâtei Ivanova Valentina, avocatul Moruz Valentina în cadrul ședinței de judecată a solicitat respingerea acțiunii ca neîntemeiată, pe motivele expuse în referință.
35. Pârâta Ivanova Valentina, în ședința de judecată, nu au recunoscut acțiunea formulată și a solicitat respingerea acesteia. Adăugător a declarat pârâta că timp de 20 de ani a prelucrat 2,0 ha din teren, iar din anii 2015-2016 a dat acest teren în arendă.
36. Reprezentantul intervenientului accesoriu IP Cadastrul Bunurilor Imobile, în ședința de judecată, nu s-a prezentat, în referința depusă la data de 03.04.2024 a solicitat examinarea litigiului în lipsa reprezentantului, cu remiterea ulterioară a copiei hotărârii adoptate pe cauza dată.
37. În conformitate cu art.206 alin.(1) Codul de procedură civilă, *părţile au dreptul să solicite instanţei judecătoreşti examinarea cauzei în lipsa lor şi remiterea copiei de pe hotărîre.*
38. Având în vedere norma enunţată mai sus, raportate la situaţia de fapt, precum şi faptul intervenientul accesoriu IP Cadastrul Bunurilor Imobile a solicitat examinarea cauzei în lipsa reprezentantului, instanţa de judecată a dispus examinarea cauzei în lipsa reprezentantului intervenienților accesorii, în baza materialelor anexate la dosar.

Aprecierea instanței:

39. Audiind participanții prezenți la proces, examinând probele administrate pentru dovedirea celor invocate şi raportându-le, per ansamblu, la prevederile legale ce guvernează speța, instanța de judecată consideră că acțiunea urmează a fi admisă, din următoarele considerente.
40. Potrivit dispozițiilor art.118 alin.(1) Codul de procedură civilă, *fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel.*
41. În temeiul art.240 alin.(1) Codul de procedură civilă, *la deliberarea hotărîrii, instanţa judecătorească apreciază probele, determină circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea cauzelor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părţi, legea aplicabilă soluţionării cauzei şi admisibilitatea acţiunii.*
42. În contextul pretențiilor deduse judecării, judecătorul reține că în conformitate cu prevederile art.5 Codul de procedură civilă, *orice persoană interesată 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.

43. Conform art.15 alin.(1) Codul civil, *apărarea drepturilor civile încălcate se face pe cale judiciară.*
44. Conform art.16 alin.(1) lit.b) Codul civil, *apărarea dreptului civil se face, în condiţiile legii, prin restabilirea situaţiei anterioare încălcării dreptului şi suprimarea acţiunilor prin care se încalcă dreptul sau se creează pericolul încălcării lui.*
45. Instanța de judecată statuează că, prin prisma iminenței respectării dreptului la un proces echitabil, garantat de art.6 din Convenţia Europeană pentru apărarea drepturilor omului şi a libertăţilor fundamentale, pornind de la necesitatea asigurării dreptului părților la o hotărâre motivată, instanța de judecată își va motiva concluziile în prezenta speță, prin prisma analizei argumentelor prezentate de către părți, raportate la materialele cauzei civile și la cadrul legal incident.
46. Potrivit prevederilor art.438 alin.(1) Codul civil, *cînd o înregistrare, înregistrare provizorie sau notare efectuată în registru nu corespunde cu situaţia juridică reală, se poate cere rectificarea acesteia*. Alin.(2) *Prin rectificare se înţelege radierea, îndreptarea sau corectarea oricărei înregistrări, înregistrări provizorii sau notări inexacte efectuate în registru*. Alin.(3) *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*.
47. În conformitate cu prevederile art.439 alin.(1) lit.d) Codul civil, *orice persoană interesată poate cere rectificarea unei înregistrări sau înregistrări provizorii dacă înregistrarea sau înregistrarea provizorie din registru nu mai este, din orice alte motive, în concordanţă cu situaţia juridică reală a dreptului înregistrat sau înregistrat provizoriu*. Alin.(2) *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.*
48. Conform art.441 alin.(1) Codul civil, *hotărîrea prin care se admite rectificarea nu poate aduce atingere drepturilor persoanelor care nu au participat la proces*. Alin.(2) *Dacă însă acţiunea în rectificare a fost notată în registru, hotărîrea judecătorească de admitere a acţiunii în rectificare îşi va extinde efectul şi în raport cu persoanele care au dobîndit vreun drept supus*

înregistrării după notare, care se va radia, la cererea oricărei persoane interesate, odată cu dreptul autorului lor care a fost participant la proces. Dispoziţia prezentului alineat se aplică chiar dacă dobînditorii respectivi nu au fost atraşi în proces, nefiind necesară introducerea unei acţiuni separate împotriva lor. Alin.(3) *Hotărîrea judecătorească prin care se admite acţiunea în rectificare este opozabilă deţinătorului registrului fără atragerea acestuia în proces.*

49. Conform art.446 alin.(1) Codul civil, *în registrul bunurilor imobile se înregistrează bunurile imobile şi drepturile reale asupra lor (drepturi reale imobiliare). De asemenea, în registrul bunurilor imobile se înscriu părţile componente ale bunurilor imobile. În cazurile prevăzute de lege, titularul dreptului real este obligat să ceară înscrierea părţilor componente ale bunurilor imobile*. Alin.(2) *În cazurile prevăzute de lege pot fi notate în registrul bunurilor imobile unele drepturi, fapte sau raporturi juridice care au legătură cu imobilele înregistrate în registrul bunurilor imobile*. Alin.(3) *Prin lege se reglementează: a) procedura de înregistrare, înregistrare provizorie, notare sau radiere din registrul bunurilor imobile; b) formarea bunurilor imobile prin separare, divizare, comasare sau combinare.*
50. Conform art.447 Codul civil, *în afara altor temeiuri prevăzute de lege, înregistrarea sau înregistrarea provizorie în registrul bunurilor imobile se efectuează în baza contractului autentificat notarial, a hotărîrii judecătoreşti, a certificatului de moştenitor sau în baza unui act emis de autorităţile administrative în cazurile în care legea prevede aceasta.*
51. Potrivit art.22 alin.(1) al Legii cadastrului bunurilor imobile, *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*. Alin.(2) *Registrul bunurilor imobile conţine înscrieri privind fiecare bun imobil, dreptul de proprietate şi alte drepturi patrimoniale, titularii de drepturi, documentele ce confirmă drepturile, tranzacţiile cu bunuri imobile şi alte temeiuri ale naşterii, modificării, grevării şi stingerii drepturilor.*
52. Conform art.38 alin.(1) al Legii cadastrului bunurilor imobile, *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. Alin.(2) *Dacă acţiunea în rectificare sau acţiunea în înregistrare a fost notată în registrul bunurilor imobile, în temeiul hotărârii judecătoreşti irevocabile prin care s-a admis acţiunea, toate celelalte drepturi înregistrate sau notate după notarea acţiunii se vor radia sau se vor modifica la cererea persoanei interesate odată cu dreptul autorului lor, nefiind necesar consimţământul titularilor lor.* Alin.(6) *În afară de cazurile în care legea prevede că o anumită notare se poate radia la cererea oricărei persoane interesate sau din oficiu, rectificarea notării se va face în temeiul declaraţiei, autentificată notarial sau semnată în faţa registratorului, a titularului dreptului ce urmează a fi radiat sau modificat sau în temeiul hotărârii judecătoreşti definitive.*

53. În ședința de judecată s-a constatat că, la data de 23 august 1996 pe numele Ivanova Valentina, Primăria satului Răuțel r-nul Fălești a eliberat titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. *****, potrivit căruia ultimei i s-a repartizat în proprietate, în temeiul deciziei nr. 1 din 27.01.1994, sectorul de teren cu suprafața de 2 ha. Titlul fiind trecut în registrul cadastral al deținătorului de terenuri la nr. 4 din 21.03.1996. În baza acestui titlu, pe numele lui Ivanova Valentina a fost înregistrat la data de 30.04.2008, dreptul de proprietate asupra terenului agricol cu suprafața de 2,0 ha, nr. cadastral *****. (f.d.13-14).
54. Totodată, prin decizia Consiliului local Răuțel nr.3 din 08.09.1997 pârâtei i-a fost atribuit în proprietate, terenul cu suprafața de 1,2196 ha, în două loturi, conform proiectului de organizare a terenului în sectoarele *****-0,6099 ha și respectiv *****-0,6098 ha, fiindu-i eliberat titlurile de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. ***** și *****. (f.d. 26-27)
55. Potrivit registrului cadastral al deținătorilor de terenuri ce confirmă dreptul de proprietate asupra cotelor de teren agricol din cadrul Primăriei satului Răuțel r-nul Fălești sub nr. 4 din 1996 figurează înregistrare: Șerbaniuc Elena D. total terenuri agricole: 0,96 ha, iar Ivanova Valentina figurează sub nr. 60 cu suprafața totală a terenurilor agricole de 1,21 ha. (f.d.21-22)
56. Potrivit Registrului cadastral al deținătorilor de terenuri și materialelor proiectului de organizare a teritoriului pentru anul 1997 din cadrul Primăriei satului Răuțel r-nul Fălești, Ivanova Valentina figurează sub nr. 662 cu două loturi de teren agricol cu nr. cadastrale ***** cu s=0,6099 ha și ***** cu s=0,6098 ha, iar sub nr. 4 este înregistrată cet. Coțura Daria cu nr. cadastrale *****, *****, *****. (f.d. 24-25)
57. Conform registrului cadastral al deținătorilor de terenuri din anul 2001, se confirmă dreptul de proprietate asupra cotelor de teren agricol din cadrul

Primăriei satului Răuțel r-nul Fălești, Ivanova Valentina figurează sub nr. 663 cu suprafața totală de 1,21 ha, iar altul de 0,60 ha cu codul cadastral *****. (f.d. 16-20)

58. Prin hotărârea Judecătoriei Bălți din 08.04.2022 a fost admisă parțial cererea de chemare în judecată înaintată de Ivanova Valentina către Primăria satului Răuțel, intervenient accesoriu Caletnic Andrei privind obligarea emiterii actelor administrative. S-a obligat Primăria satului Răuțel să emită actul administrativ individual favorabil în privința lui Ivanova Valentina cu privire la stabilirea punctelor de cotitură ale hotarului terenului agricol cu numărul cadastral ***** prin marcarea bornelor pe teren. În rest, acțiunea s-a respins. (f.d.7-11).
59. Potrivit actului de constatare din 14.11.2023 de la fața locului specialistul SRL „IGC Geocad Service" împreună cu specialistul pentru reglementare a regimului funciar a Primăriei satului Răuțel, r-nul Fălești la solicitarea Primăriei în scopul executării hotărârii judecătorești nr. 3-192/2021 din 08.02.2022, au executat acțiuni de identificare a terenului agricol cu suprafața de 2,0 ha, solicitat de Ivanov Valentina, în baza titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. ***** din 23.08.1996.
60. Astfel, potrivit actul de constatare din 14.11.2024, s-a concluzionat imposibilitatea tehnico-juridică de executare a hotărâri Judecătoriei Bălți nr. 3-192/2021 din 08.04.2022 în sectorul dat, atât în baza planului, dimensiunilor și vecinătăților, indicate în titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. ***** din 23.08.1996, cât și conform declarațiilor d-nei Ivanova Valentina privind posesia de facto a terenului în cauză. Așa cum, hotarele terenului se suprapun cu terenurile altor deținători de terenuri agricole, dreptul de proprietate a cărora este înregistrat în Registrul Bunurilor Imobile, astfel sunt afectate dreptul de proprietate a deținătorilor terenurilor cu nr. cadastrale *****, *****, *****, *****, *****, ***** și blocarea unei porțiuni de drum – cale de acces proiectate - proprietate publică a UAT Răuțel. (f.d. 29)
61. Astfel, potrivit certificatului nr. 59 din 05.03.2024 pârâta Ivanova Valentina a achitat pentru anii 2001-2017 impozitul funciar pentru bunurile imobile cu nr. cadastral ***** cu suprafața de 0,6099 ha, nr. cadastral 4370 310.012 cu suprafața de 0,6098 ha. Pentru terenul cu nr. cadastral ***** impozit funciar în perioada de referință nu a fost achitat. (f.d. 15- verso).
62. În consecință, la data de 11.03.2024 reclamanții Consiliul local Răuțel și Primăria Răuțel au înaintat în instanța de judecată cerere de chemare în judecată împotriva lui Ivanova Valentina, intervenient accesoriu IP „Cadastru Bunurilor Imobile" privind rectificarea înregistrării bunurilor și nulității înregistrării.
63. Potrivit art.121 CPC, *instanţa judecătorească reţine spre examinare şi cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială*

concluziile referitoare la existenţa sau inexistenţa de circumstanţe, importante pentru soluţionarea justă a cazului.

64. Conform art.130 alin.(1) Codul de procedură civilă, *instanţa judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.*
65. Actele cauzei atestă că, Titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. ***** eliberat pe numele lui Ivanova Valentina la data de 23.08.1996 în baza deciziei Primăriei satului Răuțel r-nul Fălești cu nr. 1 din 27.01.1994 a fost înregistrat în RBI la 30.04.2008 fără date de identificare a bunului imobil privind amplasarea grafică, fără acte de stabilire la fața locului a hotarelor terenului de către administrația publică locală de nivelul întîi, fără întocmirea planului geometric, fără a fi verificată corespunderea hotarelor terenului cu hotarele terenurilor adiacente.
66. În această ordine de idei, stabilirea punctelor de cotitură ale hotarului terenului agricol cu numărul cadastral ***** prin marcarea bornelor pe teren nu este posibil atât în baza planului, dimensiunilor și vecinătăților, indicate în titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. ***** din 23.08.1996, cât și prin posesia de facto a terenului în cauză, așa cum, hotarele terenului se suprapun cu terenurile altor deținători de terenuri agricole, dreptul de proprietate a cărora este înregistrat în Registrul Bunurilor Imobile, deci sunt afectate dreptul de proprietate a deținătorilor terenurilor cu nr. cadastrale *****, *****, *****, *****, *****, ***** și blocarea unei porțiuni de drum – cale de acces proiectate- proprietate publică a UAT Răuțel (f.d.29).
67. În astfel de circumstanțe, instanța de judecată constată ca fiind întemeiată cererea de chemare în judecată înaintată de Consiliul local Răuțel și Primăria Răuțel către Ivanova Valentina, intervenient accesoriu IP „Cadastru Bunurilor Imobile” privind rectificarea înregistrării bunurilor, prin radierea dreptului de proprietate a lui Ivanova Valentina, asupra bunului imobil cu număr cadastral *****, cu suprafața de 2,0 ha, în baza Titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. *****.
68. Totodată, instanța reține că, pârâta nu a prezentat înscrisuri plauzibile în confirmarea faptului că are un drept asupra bunului imobil menționat, or, înregistrarea pârâtei în calitate de proprietar a fost efectuată în baza unor acte fără date de identificare a bunului imobil privind amplasarea grafică, fără acte de stabilire la fața locului a hotarelor terenului de către administrația publică locală de nivelul întîi, fără întocmirea planului geometric, fără a fi verificată corespunderea hotarelor terenului cu hotarele terenurilor adiacente.

69. Potrivit art.5 din Legea cadastrului bunurilor imobile, *înregistrarea bunului imobil şi a drepturilor asupra lui se efectuează exclusiv de către organul cadastral teritorial în a cărui rază de activitate se află bunul imobil.*
70. Potrivit prevederilor art.28 alin.(1) lit.d) a Legii cadastrului bunurilor imobile, *înregistrarea dreptului asupra bunului imobil se face în temeiul următoarelor documente: d) hotărîrile instanţei de judecată.*
71. Mai mult, instanța va reține că, potrivit prevederilor art.439 alin.(4) Codul civil, *cînd dreptul înregistrat sau înregistrat provizoriu în registru urmează a fi rectificat, titularul lui este obligat să predea persoanei îndreptăţite, odată cu consimţământul 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 consimţământul la înregistrare sau înregistrare provizorie al părţii care are obligaţia de a preda înscrisurile necesare rectificării.*
72. Astfel, ținând cont de faptul că, este lipsă consimțământul titularului de drept, la caz a pârâtului și fiind prezentă situația în care s-a demonstrat îndreptățirea cerinței reclamantei de rectificare în registru, hotărîrea instanţei de judecată servește drept temei pentru Instituţia Publică Cadastrul Bunurilor Imobile de a opera rectificări/modificări în Registrul bunurilor imobile în ce privește dreptul de proprietate asupra bunului imobil cu număr cadastral *****, cu restabilirea înscrisurilor la etapa inițială.
73. Prin urmare, cererea de chemare în judecată înaintată de Consiliul local Răuțel și Primăria Răuțel către Ivanova Valentina, intervenient accesoriu IP ,,Cadastru Bunurilor Imobile" privind rectificarea înregistrării bunurilor și nulității înregistrării, urmează a fi admisă.
74. În conformitate cu art.238-241 Cod de procedură civilă, instanţa de judecată

h o t ă r ă ș t e:

Se admite cererea de chemare în judecată înaintată de Consiliul local Răuțel și Primăria Răuțel către Ivanova Valentina, intervenient accesoriu IP ,,Cadastru Bunurilor Imobile" privind rectificarea înregistrării bunurilor și nulității înregistrării.

Se rectifică înregistrarea făcută în Registrul Bunurilor Imobile din 30.04.2008 prin radierea înregistrării dreptului de proprietate asupra terenului agricol cu suprafața de 2,0 ha, nr.cadastral ***** după Ivanova Valentina IDNP ***** în baza Titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr.***** .

Prezenta hotărâre servește temei de rectificare în Registrul Bunurilor Imobile.

Hotărîrea este cu drept de apel în Curtea de Apel Nord în termen de 30 zile, de la pronunțarea dispozitivului hotărîrii, prin intermediul Judecătoriei Bălţi, sediul central.

Preşedintele şedinţei,
judecător Ghercavii Svetlana