dosarul nr.2-1194/2024 /2-24073804-38-2-05072024-1/

**H O T Ă R Î R E**
**în numele Legii**

20 februarie 2025 municipiul Orhei

Judecătoria Orhei, Sediul Central
în componența:
Preşedintele şedinței, judecător Cristina TROIANOVSCHI
Grefier Carolina SCUTELNIC, Zinaida LUCHIANOVA

cu participarea:
reprezentantului legal al reclamantului Todica Andrei, născut la *****, cod personal *****, tutorele Popa Ilie, născut la *****, cod personal *****, domiciliat în satul *****,
a reprezentantului pârâtului Ceban Vladimir, avocatul Capbătut Alexei, împuternicit în baza mandatului avocațial seria MA nr. ***** din 18 septembrie 2024,
reprezentantului Primăriei satului *****, Cojocari Vasilii, împuternicit în baza deciziei nr. ***** din 23 august 2024,
în lipsa:
pârâtei Șova Valentina, născută la *****, cod personal *****, domiciliată în satul *****,
pârâtului Ceban Vladimir, născut la *****, cod personal **********, domiciliat în satul *****,
procedura de citare legală executată,

examinând în sediul instanței, în ședință publică, în limba de stat, cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Todica Andrei, prin intermediul reprezentantului legal, tutorele Popa Ilie, împotriva pârâților Șova Valentina, Ceban Vladimir, Primăria satului ***** privind declararea ineficienții actului juridic, rectificarea înscrierilor în Registrul Bunurilor Imobile și anularea dreptului de proprietate,

**a c o n s t a t a t:**

**Argumentele participanților la proces.**

La 05 iulie 2024, reprezentantul legal al reclamantului Todica Andrei, Popa Ilie, a înaintat în instanța de judecată o cerere privind declararea ineficienței actului juridic, rectificarea înscrierii în registrul bunurilor imobile și anularea dreptului de proprietate.

În motivarea cererii sale, reprezentantul legal al reclamantului, Popa Ilie a invocat că este tutorele lui Todica Andrei, în temeiul hotărârii Judecătoriei Orhei din 19 decembrie 2023, tutela fiind instituită pentru asigurarea ocrotirii persoanei fizice, Todica Andrei.

A relevat că în procesul de împroprietărire cu pământ a lucrătorilor Kolhozului „Dimitrov" din sat. Zahoreni, lui Todica Valentin Vasile (tatăl lui Todica Andrei) în temeiul deciziei Primăriei sat. Zahoreni nr. ***** din *****, i-au fost repartizate 3 terenuri agricole, cu suprafața totală de 0,63 ha, fiind eliberat titlu provizoriu.

Prin certificatul de moștenitor legal din 03 martie 2020, Todica Andrei a moștenit averea tatălui său, Todică Valentin, situată în sat. *****.

Reprezentantul legal al reclamantului a invocat că recent în calitate de tutore, a descoperit, că de facto, terenul agricol cu număr cadastral *****, cu suprafața de 0,28 ha, care era atribuit inițial lui Todică Valentin, a fost înregistrat după Șova Valentina, în temeiul Deciziei Consiliului local Zahoreni nr. ***** din 23 septembrie 2013 „cu privire la aprobarea planului geometric, atribuirea terenurilor în proprietate privată, proprietarilor caselor de locuit", iar lui Todica Andrei i s-a repartizat un alt teren cu o suprafață mai mică, contrar actelor primare și a titlului provizoriu.

A menționat că inițial s-a adresat Primăriei satului Zahoreni cu o cerere privind corectarea erorii comise prin decizia ***** din 23 septembrie 2013, cu atribuirea de facto a terenului cu suprafața de 0,28 ha, conform titlului provizoriu, iar pârâta Șova Valentina a semnat acordul la corectarea erorilor, însă, ulterior a înstrăinat fictiv terenul menționat nepotului său, Ceban Valentin, prin contractul de donație din 29 iulie 2020.

A considerat că prin eroarea comisă de Primăria Zahoreni, la eliberarea actelor, se confirmă dreptul de proprietate asupra terenului cu numărul cadastral ***** cu suprafața de 0,28 ha, iar persoana ocrotită a fost lipsită de dreptul de proprietate asupra acestui imobil, fiindu-i atribuit ilegal lotul de teren agricol cu numărul cadastral ***** cu suprafața de 0,2303 ha, ce nu îi aparținea lui Todica Valentin conform titlului provizoriu.

A reieterat că prin acțiunile ilegale ale funcționarilor Primăriei Zahoreni, pârâtei Șova Valentina i s-a atribuit terenul agricol care nu cade sub incidența art. 12 Cod Funciar.

A reiterat că terenul agricol cu nr. cadastral *****, suprafața 0,2303 ha, atribuit ilegal lui Todică Andrei urmează să revină în proprietatea Primăriei, iar lui Todică Andrei să îi fie restabilit dreptul de proprietate asupra bunului imobil teren agricol cod cadastral ***** cu suprafața de 0,28 ha, situat în extravilanul sat. *****.

Din aceste considerente reclamantul solicită declararea ineficienței actului juridic/contractului de donație din 29 iulie 2020 încheiat între Șova Valentina și Ceban Vladimir, autentificat de notarul, Veverița Cristina, rectificarea înscrierii în Registrul Bunurilor Imobile prin radierea dreptului de proprietate înscris după Ceban Vladimir asupra bunului imobil, teren agricol cu codul cadastral ***** cu suprafața de 0,28 ha, situat în sat. *****, înscris în baza contractului de donație din 29 iulie 2020, rectificarea înscrierii în Registrul Bunurilor Imobile prin radierea dreptului de proprietate înscris după Șova Valentina asupra bunului imobil, teren agricol cu codul cadastral ***** cu suprafața de 0,28 ha, situat în sat. *****, cu înscrierea dreptului după Todica Andrei și anularea dreptului de proprietate înscris după Todica Andrei asupra terenului agricol cu număr cadastral ***** cu suprafața de 0,2303 ha și revenirea acestuia în proprietatea Primăriei satului Zahoreni.

În ședința de judecată, reprezentantul legal al reclamantului Todica Andrei, Popa Ilie a susținut pe deplin cererea înaintată și a solicitat a fi admisă integral. A considerat că incorect i s-a atribuit lui Todica Valentin terenul cu nr. cadastral *****, cu suprafața 0,2303 ha, amplasat în sat. *****, care l-a moștenit Todica Andrei, după decesul tatălui Todica Valentin, deoarece acest teren a fost atribuit contrar datelelor introduse în actele primare și a titlului provizoriu eliberat lui Todica Valentin.

Reprezentantul pârâtului Ceban Vladimir, avocatul, Alexei Capbătut, a solicitat respingerea cererii de chemare în judecată ca neîntemeiată. A invocat că Ceban Vladimir este dobânditor de bună credință, deoarece a obținut dreptul de proprietate în temeiul contractului de donație autentificat notarial. Consideră că terenul agricol cu numărul cadastral ***** cu suprafața de 0,28 ha, corect i-a fost repartizat lui Șova Valentina, iar decizia care a stat la baza repartizării respectivului teren, nu a fost contestată sau anulată. Prin urmare, dreptul de proprietate a lui Șova Valentina a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile, respectiv, dânsa în calitate de proprietară a terenului a avut dreptul să îl doneze lui Ceban Vladimir.

Reprezentantul Primăriei Zahoreni, Cojocaru Vasile a menționat că este de acord cu cererea de chemare în judecată și solicită admiterea acesteia în sensul formulat. A

considerat că Primăria Zahoreni, a comis o eroare la înregistrarea după Șova Valentina a terenului cu numărul cadastral ***** cu suprafața de 0,28 ha, deoarece urma a fi înregistrat după Todica Valentin, și în acest fel persoana ocrotită Todica Andrei a fost lipsită de dreptul de proprietate asupra acestui imobil. A considerat că în mod greșit i-a fost atribuit lui Todica Valentin lotul de teren agricol cu numărul cadastral ***** cu suprafața de 0,2303 ha, care l-a moștenit Todica Andrei.

Pârâta Șova Valentina în ședința de judecată fiind citată legal prin intermediul avizului publicitar din Ziarul "Opinia Liberă", nu s-a prezentat, motiv pentru care, în temeiul art. 206 alin. (3) al Codului de procedură civilă, instanța de judecată a apreciat posibilă examinarea cauzei în lipsa pârâtei.

**Aprecierea instanței**

Audiind participanții la proces, analizând cererea de chemare în judecată, materialele cauzei civile și legislația pertinentă, instanța de judecată consideră că cererea de chemare în judecată înaintată de Todica Andrei, prin intermediul reprezentantului legal, tutorele Popa Ilie, împotriva pârâților Șova Valentina, Ceban Vladimir, Primăria satului ***** privind declararea ineficienții actului juridic, rectificarea înscrierilor în Registrul Bunurilor Imobile și anularea dreptului de proprietate, urmează a fi respinsă, din considerentele care urmează.

În conformitate cu prevederile art. 5 alin. (1) Cod de procedură civilă, orice persoană interesată este în drept să se adreseze în instanță judecătorească, în modul stabilit de lege, pentru a-şi apăra drepturile încălcate sau contestate, libertățile şi interesele legitime.

Articolul 6 Cod de procedură civilă statuează că instanța judecătorească exercită apărarea drepturilor, libertăților şi intereselor legitime prin somare la executarea unor obligații, prin declararea existenței sau inexistenței unui raport juridic, prin constatarea unui fapt care are valoare juridică, prin alte modalități, prevăzute de lege.

Conform art. 239 Cod de procedură civilă, hotărârea judecătorească trebuie să fie legală şi întemeiată. Instanța își întemeiază hotărârea numai pe circumstanțele constatate nemijlocit de instanță şi pe probele cercetate în şedință de judecată.

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

În ședința de judecată s-a constatat în procesul de împroprietărire cu teren a lucrătorilor Kolhozului "Dimitrov" din satul *****, lui Todica Valentin i s-a eliberat certificatul provizoriu ce confirmă dreptul de proprietate posesiune și beneficiere funciară prin care i-a fost acordat în proprietate privată un teren agricol cu suprafața totală de 0,63 ha în baza deciziei Primăriei nr. ***** din *****. /f.d.16/

Totodată lui Șova Teodor i s-a eliberat certificatul provizoriu ce confirmă dreptul de proprietate posesiune și beneficiere funciară prin care i-a fost acordat în proprietate privată un teren agricol cu suprafața totală de 0,53 ha în baza deciziei Primăriei nr. ***** din ***** /f.d.30/

Prin decizia Consiliului sătesc Zahoreni nr. ***** din 23 septembrie 2013 „Cu privire la aprobarea planului geometric, atribuirea terenurilor în proprietate privată, proprietarilor de case de locuit", s-a aprobat lista terenurilor pentru care se vor perfecta titlurile de autentificare a dreptului deținătorului de teren conform anexei nr. 3, iar conform anexei nr. 3 al deciziei menționate, s-a efectuat lista pentru perfectarea titlurilor de autentificare a dreptului deținătorului de teren asupra lotului cu modul de folosință grădină, fiind indicat pe numele lui Șova Valentina o suprafața de 0,28 ha, 0,15 ha și 0,2303 ha./f.d. 19-23/

Potrivit acordului din 02 septembrie 2015 pentru efectuarea corectării erorilor comise în cadrul executării lucrărilor cadastrale și/sau elaborării proiectelor de organizare a teritoriului din satul *****, Șova Valentina și-a manifestat acordul pentru inițierea și efectuarea corectării erorilor comise la atribuirea terenurilor în proprietate privată. Astfel, Șova Valentina și-a manifestat acordul pentru efectuarea modificărilor în privința terenului cu număr cadastral ***** /f.d. 24/.

Conform deciziei Consiliului sătesc Zahoreni nr. 5.7.a din 08 septembrie 2015 „Cu privire la corectarea erorilor comise în cadrul înregistrării primare masive", s-a decis a anula titlurile de autentificare a deținătorilor de teren (anexa nr. 4), de elaborat planurile cadastrale a parcelelor supuse corectării *****) de transmis în proprietate după corectare terenurile cu codurile cadastrale din anexa nr. 4, de perfectat titlurile de autentificare a terenurilor deținătorilor de teren și de înregistrat la OCT Orhei /f.d. 25/.

Astfel, potrivit anexei nr. 4 a deciziei menționate, până la corectare, terenul cu număr cadastral ***** cu suprafața de 0,2303 ha a fost în proprietatea lui Șova Valentina, iar după corectare terenul a fost trecut în proprietatea lui Todică Valentin /f.d. 26/.

Prin certificatul de moștenitor legal din 03 martie 2020, eliberat de notarul, Digori Galina, Todica Andrei, a moștenit averea în urma decesului tatălui său, Todica

Valentin, formată din: teren agricol cu suprafața de 1,4104 ha cu număr cadastral *****; teren agricol cu suprafața de 0,3183 ha cu număr cadastral *****; teren agricol cu suprafața de 0,29***** ha cu număr cadastral *****; grădină cu suprafața de 0,2303 ha cu număr cadastral *****; grădină cu suprafața de 0,1228 ha cu număr cadastral ***** /f.d. 17-18/.

La data de 29 iulie 2020, Șova Valentina a perfectat contractul de donație, prin care în calitate de donator a donat lui Ceban Vladimir, în calitate de donatar: terenul grădină cu suprafața de 0,0486 ha cu număr cadastral *****; terenul grădină cu suprafața de 0,1039 ha cu număr cadastral *****; terenul grădină cu suprafața de 0,28 ha cu număr cadastral ***** și terenul grădină cu suprafața de 0,15 ha cu număr cadastral ***** amplasate în extravilanul sat. ***** /f.d. 27-28/.

La data de 13 martie 2023, Popa Ilie în interesele persoanei ocrotite Todică Andrei a depus o cerere în adresa Consiliului local Zahoreni prin care a solicitat corectarea erorilor comise la măsurarea masivă efectuată în anul 2013 în privința cotei atribuite lui Todică Valentin. /f.d. 34/

Conform deciziei nr. ***** din 03 mai 2023 „Cu privire la corectarea erorilor comise în procesul atribuirii în proprietate a terenurilor" întocmită de către Consiliul sătesc Zahoreni, s-a decis a se constata eroarea comisă în procesul înregistrării masive efectuate în satul Zahoreni (anul 2013), la emiterea Deciziei Consiliului local Zahoreni nr. ***** din 23 septembrie 2013 „Cu privire la aprobarea planului geometric, atribuirea terenurilor în proprietate privată, proprietarilor caselor de locuit" și s-a modificat anexa 3 la decizia menționată în partea ce ține de „Lista terenurilor pentru care se vor perfecta titlurile de autentificare a dreptului deținătorului de teren", după cum urmează: 2.1 excluderea nr. d/o 40 „***** raionul Orhei, sat. Zahoreni, extravilan, str. neidentificată, proprietarul Șova Valentina Danil, grădină 0,28 ha; 2.2 excluderea nr. d/o 82 „********** raionul Orhei, sat. Zahoreni, str. neidentificată, proprietarul Șova Valentina Danil, grădină 0,2303. S-a modificat anexa nr. 5 „Lista terenurilor proprietate privată, proprietarii cărora la moment sunt decedați" al deciziei menționate prin includerea în „sectorul ***** (8 proprietari)" a proprietarului nr. 9 Todica Valentin (18.04.1951) grădină 0.28 ha (f.d 31-32). S-a revocat : 4.1 titlu de autentificare a dreptului deținătorului de teren trecut în registrul cadastral al deținătorilor de terenuri nr. 571 din data de 03.01.2018 pe numele cet. Șova Valentina cu nr. cadastral ***** cu suprafața de 0,28 ha, amplasat în satul Zahoreni; 4.2. titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren trecut în registrul cadastral al deținătorilor de terenuri la nr. 475 din data de 03.01.2018 pe numele cet. Todică

Valentin cu nr. cadastral **********, cu suprafața de 0,2303 ha, amplasat în satul Zahoreni. /f.d.31/

Instanța de judecată reiterează că Decizia nr. ***** din 03 mai 2023 „Cu privire la corectarea erorilor comise în procesul atribuirii în proprietate a terenurilor” întocmită de către Consiliul sătesc Zahoreni, a fost anulată prin hotărârea Judecătoriei Orhei, sediul Central din 10 septembrie 2024, în acțiunea de contencios administrativ intentată la cererea Oficiului teritorial al Cancelariei de Stat, care a devenit definitivă și irevocabilă /f.d. 60/.

Totodată, Popa Ilie a depus o cerere în adresa Agenției Servicii Publice Departamentului Cadastru prin care a solicitat rectificarea înscrierii în RBI asupra bunului imobil cu numărul cadastral ***** prin radierea dreptului de proprietate înscris după Ceban Vladimir în baza contractului de donație, radierea dreptului de proprietate înscris după Șova Valentina, cu înregistrarea dreptului de proprietate după Todica Andrei. /f.d.40/

Prin răspunsul eliberat de Agenția Servicii Publice Departamentul Cadastru nr. 11/28c-07/p-12/23/135 din 08 august 2023, s-a respins solicitarea lui Popa Ilie, în temeiul că lipsește declarația titularului de drept înscris sau hotărîrea judecătorească irevocabilă pentru a opera modificările. /f.d.39/

La fel Popa Ilie în calitate de reprezentant legal al persoanei ocrotite Todica Andrei, a depus o cerere de soluționare amiabilă a litigiului adresată pârâților Șova Valentina și Ceban Vladimir, însă nu este dovada recepționării acesteia de către ultimii. /f.d.33/

La data de 04 iulie 2024, Primăria ***** a eliberat o adeverință prin care a indicat că lotul de teren situat în s. *****, cod cadastral ***** suprafața de 0,28 ha, conform certificatului provizoriu îi aparține cet. Todica Valentin, dar conform deciziei Consiliului local nr. ***** din 23.09.2013, s-a comis o eroare atribuind eronat acest teren cet. Șova Valentina. Conform deciziei Consiliului local Zahoreni nr. 5.7.a din 08.09.2015 “cu privire la corectarea erorilor comise în cadrul înregistrării primare masive” terenul cu numărul cadastral *****, suprafața de 0,2303 ha s-a trecut de la cet. Șova Valentina la Todica Valentin, terenul dat conform certificatului provizoriu nu-i aparține cet. Todica Valentin. În anul 2020, cet. Șova Valentina prin contract de donație a trecut terenul cu numărul cadastral ***** suprafața de 0,28 ha după Ceban Vladimir. /f.d.29/

Astfel, instanța de judecată notează că la materialele cauzei a fost anexat extrasul din Registrul Bunurilor Imobile eliberat în privința terenului cu număr cadastral *****, cu suprafața de 0.2303 ha, potrivit căruia dreptul de proprietate asupra bunului

respectiv, inițial a fost înregistrat după Șova Valentina Danil, temei al înscrierii servind titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. *****.*****1 din 01 octombrie 2013, ulterior dreptul de proprietate a lui Șova Valentina a fost radiat pe motivul înscrierii greșite în temeiul deciziei Consiliului local nr. ***** din *****. La 27 octombrie 2015 dreptul de proprietate asupra bunului imobil cu număr cadastral ***** a fost înregistrat după Todica Valentin, în temeiul deciziei Consiliului local nr. 5.7.a din 08 septembrie 2025, iar în prezent figurează în calitate de proprietar Todica Andrei, temeiul înscrierii servind certificatul de moștenitor nr. ***** din 03 martie 2020 /f.d. 78/.

Cu referire la bunul imobil cu număr cadastral ***** care constituie obiectul litigiului, instanța notează că, conform extrasului din Registrul Bunurilor Imobile, la Capitolul dreptul de proprietate asupra bunului imobil a figurat numele lui Șova Valentina, temei al înregistrării fiind titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. ***** din 01 octombrie 2023. În prezent, în calitate de proprietar al terenului menționat figurează Ceban Vladimir, temei al înscrierii dreptului de proprietate servind contractul de donație nr. ***** din 29 iulie 2020 /f.d. 79/.

Prin urmare, prin prezenta acțiune, reclamantul Todica Andrei consideră că incorect a fost înregistrat după Todica Valentin și ulterior după Todica Andrei ca moștenitor, dreptul de proprietate asupra bunului imobil cu nr. cadastral ***** și solicită anularea dreptului de proprietate a acestuia cu revenirea terenului nr. cadastral ***** în proprietatea Primăriei sat. Zahoreni, rectificarea înscrierii în Registrul Bunurilor Imobile prin radierea dreptului de proprietate înscris după Ceban Vladimir și Șova Valentina asupra bunului imobil teren agricol cu numărul cadastral ***** cu înregistrarea dreptului de proprietate asupra acestuia după Todica Andrei și declararea ineficienței contractului de donație din 29 iulie 2020 încheiat între Șova Valentina și Ceban Vladimir.

În argumentarea poziției sale, în esență reprezentantul legal al reclamantului Todica Andrei, Popa Ilie,  a invocat că incorect i-a fost atribuit lui Șova Valentina lotul lotul de teren situat în s. *****, cu numărul cadastral ***** cu suprafața de 0,28 ha, deoarece consideră că acest teren urma a fi atribuit lui Todica Valentin, în temeiul certificatului provizoriu eliberat pe numele său, deoarece după cum reiese din suprafața ce i-a fost atribuită în proprietate privată lui Todica Valentin, în baza deciziei Primăriei nr. ***** din *****, aceasta a beneficiat la o suprafață totală de 0,63 ha.

În conformitate cu art. 1 din Protocolul nr. 1 la Convenția Europeană a Drepturilor Omului, orice persoană fizică sau juridică are dreptul la respectarea

bunurilor sale. Nimeni nu poate fi lipsit de proprietatea sa decât pentru cauza de utilitate publică și în condițiile prevăzute de lege și de principiile generale ale dreptului internațional.

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

În conformitate art. 500 Cod civil, (1) Proprietarul are drept de posesiune, de folosință şi de dispoziție asupra bunului. (2) Dreptul de proprietate este perpetuu.

Reieșind din art. 501 din Codul civil, (1) Proprietatea este, în condițiile legii, inviolabilă. (2) Dreptul de proprietate este garantat. Nimeni nu poate fi silit a ceda proprietatea sa, afară numai pentru cauză de utilitate publică pentru o dreaptă şi prealabilă despăgubire. Exproprierea se efectuează în condițiile legii.

Conform art. 438 Cod civil, (1) Cînd o înregistrare, înregistrare provizorie sau notare efectuată în registru nu corespunde cu situația juridică reală, se poate cere rectificarea acesteia. (2) Prin rectificare se înțelege radierea, îndreptarea sau corectarea oricărei înregistrări, înregistrări provizorii sau notări inexacte efectuate în registru. (3) Situația juridică reală trebuie să rezulte dintr-o recunoaștere făcută de titularul înregistrării, al înregistrării provizorii sau al notării a cărei rectificare se solicită, prin declarație dată în forma cerută de lege, ori dintr-o hotărîre judecătorească irevocabilă pronunțată împotriva acestuia, prin care s-a admis acțiunea de fond. (4) Acțiunea de fond poate fi, după caz, o acțiune în constatare sau declarare a nulității ori a ineficienței actului juridic în partea constituirii, a transmiterii sau, după caz, a stingerii dreptului înregistrat, o acțiune în nulitate a înregistrării, înregistrării provizorii sau notării, o cerere de revizuire a hotărîrii judecătorești sau cerere de contestare a hotărîrii arbitrale, precum și altă acțiune care poate avea ca efect întemeierea unei acțiuni în rectificare.

În temeiul art. 439 Cod civil, (1) Orice persoană interesată poate cere rectificarea unei înregistrări sau înregistrări provizorii dacă: a) înregistrarea sau înregistrarea provizorie nu este valabilă, inclusiv dacă dreptul a fost greșit calificat de către registrator; b) s-a constatat sau s-a declarat nulitatea ori ineficiența actului sau faptului în temeiul căruia a fost efectuată înregistrarea ori înregistrarea provizorie în partea constituirii, a transmiterii sau, după caz, a stingerii dreptului înregistrat sau înregistrat provizoriu; c) dreptul înregistrat sau înregistrat provizoriu s-a stins în baza legii ori a actului în temeiul căruia s-a făcut înregistrarea sau înregistrarea provizorie; d) înregistrarea sau înregistrarea provizorie din registru nu mai este, din orice alte

motive, în concordanță cu situația juridică reală a dreptului înregistrat sau înregistrat provizoriu. (2) Rectificarea în registru se poate face fie pe cale amiabilă, prin declarația în forma cerută de lege a titularului dreptului ce urmează a fi radiat sau modificat, fie, în cazul în care declarația nu s-a dat, prin hotărîre judecătorească irevocabilă. Reclamantul nu este ținut să demonstreze că titularul dreptului ce urmează a fi radiat sau modificat nu a dat declarația. (6) Acțiunea în rectificare întemeiată pe dispozițiile alin. (1) lit. b), c) sau d) nu atrage necesitatea contestării simultane a deciziei registratorului.

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

În acest sens, instanța de judecată notează că Legiuitorul a prevăzut exhaustiv temeiurile privind rectificarea înregistrărilor în Registrul bunurilor imobile, astfel pentru a decide rectificarea unui drept înregistrat în Registrul bunurilor imobile, reclamantul urmează să probeze existența a cel puțin unul din temeiurile prevăzute de Lege, enumerate la art. 439 Cod civil.

Acordând deplină eficiență prevederilor legale, instanța de judecată notează că argumentele expuse de reclamant în prezenta acțiune nu cad sub incidența prevederilor art. 439 Cod civil, care reglementează temeiurile de rectificare a înregistrării efectuate în Registru.

Or, reclamantul și-a argumentat poziția privind rectificarea prin radiere a dreptului de proprietate asupra bunului imobil cu numărul cadastral ***** înscris după Șova Valentina și ulterior după Ceban Vladimir, pe motivul dezacordului cu faptul înregistrării acestui drept după Șova Valentina, deoarece consideră că incorect acest teren  i-a fost atribuit dânsei. Însă, instanța de judecată notează că simplu dezacord al reprezentantului legal al reclamantului, Popa Ilie, cu înscrierea introdusă în Registrul de stat, nu este suficient pentru radierea dreptului de proprietate înregistrat în Registru bunurilor imobile.

În această ordine de idei, instanța menționează că reclamantul nu a contestat dreptul de proprietate a lui Șova Valentina și nu există o hotărîre judecătorească irevocabilă prin care să fie anulat actul în temeiul căruia a fost efectuată înregistrarea dreptului de proprietatea a lui Șova Valentina, iar, Decizia nr. ***** din 03 mai 2023 „Cu privire la corectarea erorilor comise în procesul atribuirii în proprietate a terenurilor” , pe care a anexat-o reclamantul la materialele cauzei a fost anulată prin

hotărârea Judecătoriei Orhei, sediul Central din 10 septembrie 2024, care a devenit definitivă și irevocabilă.

Prin urmare, reclamantul nu a prezentat nici un înscris prin care să se dovedească că dreptul de proprietate înregistrat în Registrul bunurilor imobile după Șova Valentina asupra terenului cu numărul cadastral ***** a fost contestat și anulat, fapt ce ar constitui temei pentru radierea dreptului acesteia.

Simplu dezacord sau presupunerea reprezentantului legal al persoanei fizice ocrotite Todica Andrei, Popa Ilie, precum că s-au comis erori în cadrul înregistrărilor masive, și nu terenul cu numărul cadastral ***** urma să îi fie atribuit lui Todica Valentin, ci terenul cu numărul cadastral ***** nu poate constitui temei pentru rectificarea înscrierilor în Registrul bunurilor imobile, în lipsa unor probe certe și concludente ce ar confirma că bunul imobil care face obiectul litigiului nu aparține pârâtei Șova Valentina, ci dimpotrivă a aparținut lui Todica Valentin.

În altă ordine de idei, instanța observă că prin decizia Consiliului local Zahoreni nr. ***** din 23 septembrie 2013 lui Șova Valentina i-au fost acordate 3 terenuri cu modul de folosință „grădină”, iar prin decizia 5.7.a din 08 septembrie 2015, în privința terenului cu numărul cadastral ***** cu suprafața de 0,2303 ha a fost corectată eroarea și acest teren a fost transmis în proprietatea lui Todica Valentin, fapt ce a servit ca motiv de radiere și efectuarea modificărilor în Registrul Bunurilor Imobile.

Prin urmare, instanța de judecată apreciază ca fiind greșite afirmațiile reprezentantului legal al reclamantului, Popa Ilie, precum că Șova Valentina și-a manifestat acordul la rectificarea înscrierii în Registrul bunurilor imobile asupra terenului cu numărul cadastral ***** or, potrivit actelor cauzei, Șova Valentina și-a manifestat acordul la corectarea erorii comise la atribuirea terenurilor în proprietate privată în privința terenului cu numărul cadastral *****, cu suprafața de 0,2303 ha, ce a fost atribuit și întregistrat ulterior cu drept de proprietate după Todica Valentin.

Argumentele reprezentantului legal al reclamantului Popa Ilie, precum că prin deciziile Consiliului sătesc Zahoreni nr. ***** din 23 septembrie 2013 și 5.7.a din 08 septembrie 2015 s-au comis erori în cadrul înregistrărilor masive, și nu terenul cu numărul cadastral ***** urma să îi fie atribuit lui Todica Valentin, ci terenul cu numărul cadastral ***** instanța le apreciază ca declarative, or, aceste decizii ale Consiliului sătesc Zahoreni nu au fost contestate, fiind în vigoare și la momentul actual, iar în baza acestora s-au operat rectificările în Registrul bunurilor imobile.

Dimpotrivă, instanța de judecată stabilește că decizia nr. ***** din 03 mai 2023 prin care a fost revocat titlu de autentificare a dreptului deținătorului de teren trecut în registrul cadastral al deținătorilor de terenuri nr. 571 din data de 03.01.2018 pe

numele cet. Șova Valentina pe terenul cu nr. cadastral ***** și titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren trecut în registrul cadastral al deținătorilor de terenuri la nr. 475 din data de 03.01.2018 pe numele cet. Todică Valentin pe terenul cu nr. cadastral *****, adoptată de Consiliul local Zahoreni, a fost anulată în mod definitiv și irevocabil prin hotărârea Judecătoriei Orhei sediul central la acțiunea intentată de Oficiului teritorial al Cancelariei de Stat.

Din considerentele expuse, instanța constată că Șova Valentina a fost înregistrată în calitate de proprietar în Registrul bunurilor imobile asupra terenului agricol cu număr cadastral ***** în baza titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. ***** din 01.10.2013, care nu au fost contestat sau anulat printr-o hotărâre judecătorească definitivă și irevocabilă, respectiv temei pentru rectificarea dreptului său de proprietate nu se stabilește.

În altă ordine de idei, instanța de judecată menționează că conform art. 524 Cod civil (1) În cazul în care persoana a fost înregistrată în registrul bunurilor imobile sau într-un alt registru de publicitate cu caracter constitutiv, în sensul art. 420, ca titular al unui drept real sau al altui drept patrimonial (dreptul înregistrat), iar dreptul ei este pasibil de radiere sau altă rectificare pe unul din temeiurile prevăzute la art. 439 alin. (1) lit. a) sau b), dreptul va rămîne înregistrat valabil în folosul acelei persoane și nu se mai admite nicio radiere sau altă rectificare fără consimțămîntul persoanei înregistrate, dacă persoana a exercitat posesia sub nume de proprietar a bunului asupra căruia poartă dreptul înregistrat: a) timp de 3 ani, în cazul în care a dobîndit dreptul cu titlu oneros și, pe toată durata posesiei, a posedat cu bună-credință; b) timp de 5 ani, în cazul în care a dobîndit dreptul cu titlu gratuit și, pe toată durata posesiei, a posedat cu bună-credință; sau c) timp de 10 ani, în celelalte cazuri. (2) La calcularea termenelor prevăzute la alin. (1) se ia în cont posesia sub nume de proprietar exercitată după data depunerii cererii de înregistrare în folosul posesorului. (3) Pînă la proba contrară, se prezumă că persoana a început să exercite posesia din data depunerii cererii de înregistrare în folosul posesorului.(4) Dispozițiile prezentului articol se aplică în mod corespunzător drepturilor înregistrate provizoriu.

În lumina celor expuse supra, chiar dacă ipotetic Șova Valentina ar fi obținut dreptul de proprietate în baza unor decizii la emiterea cărora s-au comis erori, instanța constată că dreptul de proprietate al acesteia a fost obținut la 11 martie 20*****, data înregistrării acestui drept în Registrul Bunurilor Imobile, iar, de la data înregistrării acestui drept, au trecut mai mult de 10 ani, astfel, în condițiile art. 524 din Codul civil, citat supra, dreptul de proprietate deținut de Șova Valentina asupra bunului imobil cu număr cadastral ***** nu mai poate fi radiat.

Cu referire la solicitarea reclamantului privind constatarea ineficienței contractului de donație din 29 iulie 2020, instanța reține următoarele.

Potrivit art. 357 din Codul civil, (1) Dacă, conform legii, actul juridic, fără a fi nul sau anulabil, nu produce, total sau parțial, efectele sale juridice, el este, în această parte, ineficient. (2) Actul juridic devine eficient de îndată ce este înlăturat temeiul de ineficiență. (3) Ineficiența actului juridic poate fi invocată, atît pe cale de acțiune, cît și pe cale de excepție, de orice persoană care are un interes născut și actual. Instanța de judecată este obligată să o invoce din oficiu după ce a ascultat participanții la proces. (4) Atît acțiunea în constatarea ineficienței actului juridic, cît și excepția prin care se invocă ineficiența sînt imprescriptibile dacă legea nu prevede altfel. Cu toate acestea, se prescriu extinctiv în termen de 10 ani acțiunile privind aplicarea efectelor ineficienței actului juridic, indiferent dacă sînt introduse împreună cu acțiunea în constatare a ineficienței sau după admiterea acestei acțiuni.

În baza art. 358 Cod civil, (1) Nimeni nu poate transmite sau constitui mai multe drepturi decît are el însuși. (2) Dacă, nici la data încheierii actului juridic de dispoziție și nici la data cînd trebuie să se transmită sau să se constituie dreptul de care se dispune prin act, transmițătorul nu este titularul acelui drept și nici nu are împuterniciri de a dispune, actul juridic este valabil, dar nu produce efectul juridic de transmitere sau, după caz, de constituire a dreptului în folosul dobînditorului decît în condițiile alin. (3) și (4).

Luînd în considerare că instanța de judecată a respins pretenția privind rectificarea înscrierilor dreptului de proprietate în Registrul Bunurilor imobile înregistrat după Șova Valentina asupra bunului imobil cu număr cadastral ***** urmează a fi respinsă și cerința referitor la declararea ineficienții contractului de donație încheiat la 29 iulie 2020. Or, instanța constata că pârâta Șova Valentina în calitate de proprietară a bunului imobil terenul cu numărul cadastral ***** avea dreptul de a dispune de acest bun, și respectiv avea dreptul de a-l dona lui Ceban Vladimir.

Prin urmare, instanța de judecată conchide că nu sunt întrunite condițiile pentru declararea ineficienții contractului donație din 29 iulie 2020, deoarece actul juridic nominalizat a fost încheiat de către proprietarul terenului agricol ce constituie obiectul contractului, Șova Valentina, și respectiv, contractul produce integral efectele prevăzute de clauzele contractuale.

Pe cale de consecință cerința reprezentantului legal al reclamantului Popa Ilie privind radierea dreptului de proprietate înregistrat după Ceban Vladimir asupra bunului imobil terenul cu numărul cadastral ***** urmează a fi respinsă, deoarece

dreptul acestuia de proprietate corect a fost înregistrat în baza contractului donație din 29 iulie 2020, prin care Șova Valentina i-a donat respectivul bun donatarului Ceban Vladimir.

Cu referire la cerința reprezentantului legal al reclamantului Popa Ilie, privind anularea dreptului de proprietate înscris după Todica Andrei asupra terenului agricol cu număr cadastral ***** cu suprafața de 0,2303 ha și revenirea acestuia în proprietatea Primăriei sat. Zahoreni, instanța constată că în susținerea acestei cerințe nu au fost prezentate probe pertinente și concludente. Totodată, dreptul de proprietate asupra bunului imobil menționat este înregistrat în Registrul Bunurilor Imobile după Todica Andrei, în baza certificatului de moștenitor legal eliberat de notarul Digori Galina din 03 martie 2020 /f.d.17/, iar luînd în vedere că cerințele privind rectificarea înregistrării în Registrul Bunurilor Imobile urmează a fi respinse, instanța consideră că, pe cale de consecință, urmează a fi respinsă și solicitarea privind anularea dreptului de proprietate asupra terenului agricol cu număr cadastral ***** cu suprafața de 0,2303 ha.

Or, dreptul de proprietate a lui Todica Andrei a fost înregistrat în temeiul certificatului de moștenitor legal nr. ***** din 03 martie 2020 eliberat de notarul Digori Galina, care nu a fost contestat sau anulat, respectiv dreptul de proprietate a lui Todica Andrei a fost înregistrat în conformitate cu Legea în Registrul bunurilor imobile.

în baza art. art. 357, 439 Cod civil și în conformitate cu art. art. 236 – 241 Cod de procedură civilă, instanța de judecată:

**h o t ă r ă ş t e:**

Se respinge ca neîntemeiată cererea de chemare în judecată înaintată de Todica Andrei, prin intermediul reprezentantului legal, tutorele Popa Ilie, împotriva pârâților Șova Valentina, Ceban Vladimir, Primăria satului Zahoreni, raionul Orhei privind declararea ineficienții actului juridic, rectificarea înscrierii în Registrul Bunurilor Imobile și anularea dreptului de proprietate.

Hotărârea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Nord, prin intermediul Judecătoriei Orhei, în termen de 30 zile de la data pronunțării dispozitivului hotărîrii.

Preşedintele şedinţei, judecătorul /semnătura/ Cristina TROIANOVSCHI
Copia corespunde originalului Cristina TROIANOVSCHI