Dosarul nr.2-216/2024
nr.e.2-24043134-38-2-18042024

H O T Ă R Â R E
În numele Legii

27 iunie 2024 orașul Telenești

Judecătoria Orhei (sediul Telenești)
Instanța de judecată în componență:
Președintele ședinței, judecătorul Ludmila Iarmaliuc
grefier Liliana Levițchi

cu participarea :
-reclamantului Volcov Mihail,
-avocatului reclamantului Andrei Vrăjitoru, împuternicit în baza mandatului seria MA nr.1765559 din data de 18 aprilie 2024,
-pârâtului Guțu Artiom,
-reprezentantului intervenientului accesoriu Instituția Publică „Cadastru bunurilor imobile”, Irina Isacov, împuternicită în baza procurii *****
-reprezentantului intervenientului accesoriu primăria comunei ***** raionul Telenești, reprezentați de către primarul Alina Pascaru și Dumitru Tetelea împuternicit în baza procurii din data de *****,
în lipsa pârâtei Munteanu Valentina, procedura de citare legal executată conform avizului de recepție 19.05.2024,
în sediul instanței, în ședință judiciară publică a examinat pricina civilă la cererea de chemare judecată înaintată de Volcov Mihail împotriva lui Guțu Artiom, Munteanu Valentina, privind constatarea dreptului de proprietate asupra bunului imobil pe cote-părți și înscrierea dreptului de proprietate în registrul bunurilor imobile,

a c o n s t a t a t

La 18 aprilie 2024, reclamantul Volcov Mihail a depus la Judecătoria Orhei (sediul Telenești) cerere de chemare în judecată împotriva lui Guțu Artiom, Munteanu Valentina, privind constatarea dreptului de proprietate asupra bunului imobil pe cote-părți și înscrierea dreptului de proprietate în registrul bunurilor imobile.

Reclamantul Volcov Mihail în motivarea acțiunii civile a indicat că, prin hotărârea Judecătoriei Orhei sediul Telenești din 04 august 2023 s-a admis parțial cererea de chemare în judecată depusă de către Volcov Mihail împotriva lui Munteanu Valentina și

Guțu Artiom, intervenienți principali Munteanu Ion și Guțu Ecaterina, privind constatarea raporturilor juridice de vânzare-cumpărare și recunoașterea dreptului de proprietate. S-a constatat raporturile juridice de vânzare-cumpărare dintre Munteanu Valentina, în calitate de vânzător și Volcov Mihail, în calitate de cumpărător, asupra cotei părți valorice în sumă de 450 (patru sute cincizeci) lei, din bunul imobil „Coloana de alimentare", amplasată pe terenul cu *****, situat în raionul ***** extravilan.

La fel, s-a constatat raporturile juridice de vânzare-cumpărare dintre Guțu Artiom, în calitate de vânzător și Volcov Mihail, în calitate de cumpărător, asupra cotei-părți valorice în sumă de 192 (o sută nouăzeci și doi) lei, din bunul imobil „Coloana de alimentare", amplasată pe terenul cu *****, situat în raionul ***** extravilan.

De asemenea, s-a recunoscut dreptul de proprietate după Volcov Mihail, asupra cotei părți valorice în sumă de 450 (patru sute cincizeci) lei din bunul imobil „Coloana de alimentare", amplasată pe terenul cu *****, situat în raionul ***** extravilan.

La fel, s-a recunoscut dreptul de proprietate după Volcov Mihail, asupra cotei părți valorice în sumă de 192 (o sută nouăzeci și doi) lei din bunul imobil "Coloana de alimentare", amplasată pe terenul cu *****, situat în raionul ***** extravilan.

Susține că, prin această hotărâre s-a recunoscut dreptul de proprietate a lui Volcov Mihail asupra acestui bun imobil fără a fi calculată cota parte în procente sau fracțiuni din valoarea totală a bunurilor.

Invocă că nu poate înregistra dreptul său de proprietate asupra bunului cu ***** la Agenția Servicii Publice, Departamentul Cadastru, Serviciul cadastral teritorial Telenești.

Menționează că, reclamantul a identificat bunul și a constatat că acest bun imobil constituie 100 % din valoarea totală a bunului cu 1.0 unu întreg.

Solicită reclamantul Volcov Mihail constatarea faptului procurării a 100% sau 1.0 asupra bunului imobil „Coloana de alimentară" cu *****.***** cu suprafața de *****, situat pe terenul cu ***** cu suprafața d***** în raionul Telenești, extravilanul comunei *****, conform hotărârii Judecătoriei Orhei (sediul Telenești) din 05.08.2023. La fel, cere înscrierea în Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate exclusiv a lui Volcov Mihail asupra bunului imobil „Coloana de alimentară" cu *****.***** cu suprafața de *****, situat pe terenul cu ***** cu suprafața d***** raionul Telenești, extravilanul comunei *****.

Avocatul Andrei Vrăjitoru, în interesele reclamantului Volcov Mihail, în ședință de judecată a susținut cerea de chemare în judecată din motivele de fapt și de drept invocate în conținutul acesteia. Suplimentar a explicat că conform hotărârii Judecătoriei Orhei (sediul Telenești) din 04.08.2023 a fost constatat raporturile juridice de vânzare-cumpărare, a fost recunoscut dreptul de proprietate a lui Volcov Mihail, însă cota valorică a fost calculată în lei, dar urma a fi calculată în procente sau fracțiuni din valoarea totală a

bunului, conform prevederilor art.40 din Legea cadastrului bunurilor imobile. Cere admiterea cererii de chemare în judecată.

Reclamantul Volcov Mihail în ședință de judecată a susținut cererea de chemare în judecată și a explicat că s-a adresat către instanța de judecată din motiv că nu poate înregistra dreptul de proprietate după el asupra bunului imobil, deoarece prin hotărârea instanței de judecată i-a fost recunoscut dreptul de proprietate asupra cotei valorice în lei, dar trebuie să fie indicat în procente. A concretizat că în cererea de chemare în judecată inițială a indicat că a cumpărat cota-parte valorică în lei. Susține că a cumpărat de la două persoane Valentina Munteanu și Guțu Artiom, care dețineau cota valorică în baza listei deținătorilor de cotă-parte valorică. Nu poate concretiza cum era repartizată suma, dar în lista ridicată de la arhivă este indicat.

Pârâtul Guțu Artiom în ședință de judecată a susținut cererea de chemare în judecată și explicat că a deținut cotă-parte valorică din bun imobil în lei, deoarece a lucrat în colhoz și i-a fost distribuit cota valorică estimată în lei, pe care o parte din lei i-a luat, dar o parte nu. Susține că nu deține certificat de deținător asupra cotei-părți valorice.

Reprezentantul intervenientului accesoriu primăria comunei ***** raionul Telenești, Dumitru Tetelea în ședință de judecată a explicat că Volcov Mihail deține în posesie și folosință bunul imobil din anul 2*****4, în baza listei deținătorilor de cotă-parte valorică, a cărei unicii proprietari erau Munteanu Valentina și Guțu Artiom. Bunul imobil este o clădire dărmată, din cotiliți, care-i s-au făcut careva îmbunătății de către Mihail Volcov. A concretizat că, fostul lider Chele Vasile a eliberat certificat precum că deținătorii asupra cotei părți valorice din bunul imobil „Coloana Alimentară” este doar Munteanu Valentina și Guțu Artiom. Susține că bunul imobil are valoarea estimată la 500 lei. Menționează că primăria nu deține decizia adunării generale a lucrătorilor privind distribuirea cote-părți valorice pe bunuri imobile, dar unicul act este certificatul eliberat de lider. Primăria nu are drept asupra bunul imobil respectiv, ea aparține oamenilor, colhozului.

Reprezentantul intervenientului accesoriu primăria comunei ***** raionul Telenești, Alina Pascaru în ședință de judecată a explicat că nu cunoaște puterea juridică a certificatului eliberat de Chele Vasile, dar ca locuitor al satului îl poate caracteriza o persoană responsabilă și corectă, din care motiv consideră că unicii deținătorii de cote-părți din bunul imobil este Valentina Munteanu și Artiom Guțu.

Reprezentantul intervenientului accesoriu Instituția Publică „Cadastru bunurilor imobile”, Irina Isacov în ședință de judecată a explicat că certificatul eliberat de Chele Vasile nu conține date relevante speței, or, acesta indică că persoanelor nominalizate deține cotă valorică în sumă totală, dar nu exprimă faptul cu doar aceste persoane dețin cotă valorică în bunul din litigiu. Mai mult, atenționează că acestea persoane deține cotă

valorică în sumă mai mare de cât valoarea estimată a bunului. Consideră că, este necesară lista de distribuție pentru a constata persoanele care dețin cotă valorică asupra bunului imobil.

Pârâta Munteanu Valentina, în ședință de judecată nu s-a prezentat, procedura de citare legal executată conform avizului de recepție 19.05.2024, astfel în temeiul art.206 alin.(3) Cod de procedură civilă, instanța va dispune examinarea în lipsa ei.

Aprecierea instanței:

Audiind părțile din proces, examinând probele administrate pentru dovedirea celor invocate şi raportându-le per ansamblu, la prevederile legale ce guvernează spețа, instanța de judecată consideră necesar de a respinge ca fiind neîntemeiată acțiunea civilă înaintată de Volcov Mihail împotriva lui Guțu Artiom, Munteanu Valentina, privind constatarea dreptului de proprietate asupra bunului imobil pe cote-părți și înscrierea dreptului de proprietate în registrul bunurilor imobile, reieșind din raționamentele ce succed.

Conform 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 și interesele legitime.

În conformitate cu dispozițiile art.118 Cod de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor şi obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel. (…) Circumstanțele care au importanță pentru soluționarea justă a pricinii sunt determinate definitiv de instanța judecătorească pornind de la pretențiile şi obiecțiile părților şi ale altor participanți la proces, precum şi de la normele de drept material şi procedural ce urmează a fi aplicate.

În corespundere cu prevederile art.122 Cod de procedură civilă, (1) Circumstanțele care, conform legii, trebuie confirmate prin anumite mijloace de probațiune nu pot fi dovedite cu nici un fel de alte mijloace probante. (2) Admisibilitatea probelor se determină în conformitate cu legea în vigoare la momentul eliberării lor. (3) Se consideră inadmisibile probele obținute cu încălcarea prevederilor legii, cum ar fi inducerea în eroare a participantului la proces, încheierea actului de către o persoană neîmputernicită, încheierea defectuoasă a actului procedural, alte acțiuni ilegale. (4) Se consideră inadmisibile probele ce nu au fost prezentate de participanții la proces până la data stabilită de judecător, cu excepția cazurilor prevăzute la art.204 și art.372 alin.(1).

Articolul 130 Cod de procedură civilă, prevede că instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală completă, nepărtinitoare și nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul și

interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege, astfel încât fiecare probă apreciindu-se de instanță privitor la pertinența, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă și suficientă pentru soluționarea pricinii.

Din actele dosarului se constată că prin hotărârea Judecătoriei Orhei (sediul Telenești) nr.2-343/2023 din 04 august 2023 s-a admis parțial cererea de chemare în judecată depusă de către Volcov Mihail împotriva lui Munteanu Valentina și Guțu Artiom, intervenienți principali Munteanu Ion și Guțu Ecaterina, privind constatarea raporturilor juridice de vânzare-cumpărare și recunoașterea dreptului de proprietate. S-a constatat raporturile juridice de vânzare-cumpărare dintre Munteanu Valentina, în calitate de vânzător și Volcov Mihail, în calitate de cumpărător, asupra cotei părți valorice în sumă de 450 (patru sute cincizeci) lei, din bunul imobil „Coloana de alimentare", amplasată pe terenul cu *****, situat în raionul ***** extravilan.

La fel, s-a constatat raporturile juridice de vânzare-cumpărare dintre Guțu Artiom, în calitate de vânzător și Volcov Mihail, în calitate de cumpărător, asupra cotei-părți valorice în sumă de 192 (o sută nouăzeci și doi) lei, din bunul imobil „Coloana de alimentare", amplasată pe terenul cu *****, situat în raionul ***** extravilan.

De asemenea, s-a recunoscut dreptul de proprietate după Volcov Mihail, asupra cotei părți valorice în sumă de 450 (patru sute cincizeci) lei din bunul imobil „Coloana de alimentare", amplasată pe terenul cu *****, situat în raionul ***** extravilan.

La fel, s-a recunoscut dreptul de proprietate după Volcov Mihail, asupra cotei părți valorice în sumă de 192 (o sută nouăzeci și doi) lei din bunul imobil "Coloana de alimentare", amplasată pe terenul cu *****, situat în raionul ***** extravilan.(f.d.8).

Prin decizia I.P. „Cadastrul Bunurilor Imobile", Serviciul cadastral teritorial Telenești, din 16 ianuarie 2024 s-a decis de a refuza înregistrarea bunurilor imobile a drepturilor asupra lor , (f.d.9).

Temei de refuz a înregistrării dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile a constat că conținutul documentelor nu corespunde cerințelor legislației și în hotărârea judecătorească din 04 august 2023, a fost apreciază cota parte valorică di bunul imobil „Coloana de alimentare" în lei, fără a fi calculată cota parte în procente sau fracțiuni din valoarea totală a bunului.

Din conținutul extrasului din Registrul bunurilor imobile se constată că bunul imobil *****este înregistrat în calitate de proprietar administrația publică locală , prin decizia Consiliului local ***** nr.4/2 din 26 iunie 2009, la 02 septembrie 2009 (f.d.11).

În continuare, prin lista persoanelor eliberate de administratorul societății cu răspundere limitată „Agro Vasanol" se reține că cota valorică în construcția bunului „Coloana de alimentare" figurează Muntean Valentina cu suma cotei 450 lei și Guțu Artiom cu suma cotei de 192 lei (f.d.13).

La fel, prin certificatele eliberate de societatea cu răspundere limitată „Agro Vasanol” lui Guţu Artiom și Munteanu Valentina se confirmă că la ***** martie 2*****7 deținea în societatea cu răspundere limitată „Agro Vasanol” cota valorică în construcții dintre care „Coloana de alimentare”, Guţu Artiom în sumă de 192 lei, iar Munteanu Valentina în sumă de 450 lei (f.d.26).

Conform listei distribuție a patrimoniului în natură, de pe teritoriul satului ***** raionul Telenești, clădirea Coloana de alimentare , anul construcției 1984, valoarea de reconstituire c era de 8333 lei, ia, suma uzurii 7833 lei, iar valoarea estimativă constituia suma de 500 lei (f.d.27).

Reclamantul Volcov Mihail susținând că, a procurat de la pârâți bunul imobil-clădirea Coloana de alimentare , anul construcției 1984, cu cota parte 100% sau 1.00, însă nu a poate înregistra în Registrul bunurilor imobile, din care motive la 18 aprilie 2024 a depus în instanță de judecată o acțiune civilă privind constatarea faptului procurării a 100% sau 1.0 asupra bunului imobil „Coloana de alimentară” cu *****.***** cu suprafața de *****, situat pe terenul cu ***** cu suprafața d***** în raionul Telenești, extravilanul comunei *****, conform hotărârii Judecătoriei Orhei (sediul Telenești) din 05.08.2023. La fel, cere înscrierea în Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate exclusiv a lui Volcov Mihail asupra bunului imobil „Coloana de alimentară” cu *****.***** cu suprafața de *****, situat pe terenul cu ***** cu suprafața d***** raionul Telenești, extravilanul comunei *****. (f.d.5-6).

La caz, instanța de judecată reține că, respectiva cerere reprezintă un mijloc de apărare a dreptului de proprietate al reclamantei Volcov Mihail, care urmează a fi judecată conform regulilor prevăzute pentru procedura contencioasă.

Art.509 Cod civil, prevede că: (1) Dreptul de proprietate asupra unui bun nou, realizat de persoană pentru sine se dobîndeşte de către aceasta dacă legea sau contractul nu prevede altfel. (2) Dreptul de proprietate se poate dobîndi, în condiţiile legii, prin ocupaţiune, act juridic, succesiune, accesiune, uzucapiune, precum şi prin hotărîre judecătorească atunci cînd aceasta este translativă de proprietateca efect al dobîndirii cu bună-credinţă. (3) În cazurile prevăzute de lege, proprietatea se poate dobîndi prin efectul unui act administrativ.

Conform art.545 alin.(1) Cod civil, fiecare coproprietar este proprietarul exclusiv al unei cote-părţi ideale din bunul comun. Cotele-părţi sînt prezumate a fi egale pînă la probă contrară. Dacă bunul a fost dobîndit printr-un act juridic, nu se va putea face probă contrară decît prin înscrisuri.

Prevederile art.40 alin.(1) şi (2) al Legii nr.1543/1998 al cadastrului bunurilor imobile, stipulează că ,,(1) La înregistrarea dreptului de proprietate comună pe cote-părți

asupra bunului imobil, în registrul bunurilor imobile se indică cota ideală a fiecărui proprietar, care:

a) se determină reieşind din mărimea suprafeţei totale sau suprafeţei locative fie din valoarea unor încăperi şi/sau a suprafeţelor unor terenuri, fie în alt mod convenit între cotitularii dreptului de proprietate comună pe cote-părți; şi

b) se exprimă sub formă de fracţie ordinară sau în procente la mărimea sau valoarea bunului imobil; şi

c) se indică în contract sau în alt document ce confirmă drepturile, făcîndu-se referire la modul de determinare a ei.

(2) Înscrierea în registrul bunurilor imobile privind mărimea cotei se efectuează în baza documentului ce confirmă cotele determinate în bunul imobil. În cazul în care cotele dintr-un teren, dintr-o construcţie sau dintr-un alt bun imobil stabilite separat sînt indicate în diferite documente ce confirmă drepturile, înscrierea se efectuează conform acestor documente.”.

Raportând prevederile legale enunțate la circumstanțele cauzei, instanța de judecată certificatele eliberate de societatea cu răspundere limitată „Agro Vasanol” precum că cota valorică în construcția bunului „Coloana de alimentare” figurează Muntean Valentina cu suma cotei 450 lei și Guţu Artiom cu suma cotei de 192 lei, nu conține informații pertinente speței, din conținutul cărora ar fi posibil de stabilit cota-parte a fiecărui coproprietar, precum și lista tuturor proprietarilor cotei valorice, în rezultatul privatizării bunurilor de pe teritoriul satului ***** raionul Telenești.

Or, eliberarea certificatelor asupra dreptului de proprietate a cotei-valorice a bunurilor care au fost repartizate, nu ține de competența societății cu răspundere limitată „Agro Vasanol”, respectiv instanța nu reține ca fiind pertinente certificatele eliberate de persoane juridică respectivă la soluționarea cauzei.

Față de aceste considerente, instanța de judecată ajunge la concluzia că, înscrisurile cercetate în ședință de judecată, nu pot dovedi faptului procurării a 100% sau 1.0 asupra bunului imobil „Coloana de alimentară” cu *****.***** cu suprafața de *****, situat pe terenul cu ***** cu suprafața d***** în raionul Telenești, extravilanul comunei ***** .

Pe cale de consecință, instanța ajunge la concluzia că cererea de chemare în judecată depusă de Volcov Mihail împotriva lui Guțu Artiom, Munteanu Valentina, privind constatarea dreptului de proprietate asupra bunului imobil pe cote-părți și înscrierea dreptului de proprietate în registrul bunurilor imobile, este neîntemeiată și necesită a fi respinsă.

Pentru aceste motive și în conformitate cu dispozițiile art.236, 238-241 Cod de procedură civilă, instanța de judecată, -

h o t ă r ă ș t e

Se respinge, ca fiind neîntemeiată, cererea de chemare judecată înaintată de Volcov Mihail împotriva lui Guțu Artiom, Munteanu Valentina, privind constatarea dreptului de proprietate asupra bunului imobil pe cote-părți și înscrierea dreptului de proprietate în registrul bunurilor imobile.

Hotărârea cu drept de apel, în termen de 30 zile de la data pronunțării dispozitivului hotărârii, la Curtea de Apel Chișinău, prin intermediul Judecătoriei Orhei (sediul Telenești).

Președintele ședinței,
judecătorul /semnătura/ Ludmila IARMALIUC
textul corespunde originalului
judecătorul Ludmila IARMALIUC