Dosarul nr. 2-2017/23

HOTĂRÎRE
în numele Legii

20 septembrie 2024 mun. Soroca

Judecătoria Soroca, sediul Central
Instanţa compusă din:
Preşedintele şedinţei, judecător Dinu Brașoveanu
Grefier Streliciuc Alina
Cu participarea:
Avocatului Igor Craveț

a examinat în şedinţă publică, cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Pleșca Zinaida prin intermediul avocatului Igor Craveț împotriva Primăriei mun.Soroca cu privire la anularea titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren

a constatat:

Argumentele participanților la proces:

1. La 04.10.2023 Pleșca Zinaida prin intermediul avocatului Igor Craveț a depus cerere de chemare în judecată către Primăriei mun.Soroca cu privire la anularea titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren.
2. În motivarea cererii, reclamantul a invocat că, Pleşca Zinaida la data de 25 aprilie 1992, la biroul Notarului de stat Soroca, Radu M. V., a încheiat CONTRACT DE SCHIMB AL CONSTRUCŢIILOR, prin care: a schimbat casa sa de locuit situată în or. ***** nr. cadastral;***** cu o altă casă de locuit situată în o***** nr. cadastral;*****proprietar al cărei era, Noviţchii Dmitrii *****. Iar Primăria oraşului Soroca, prin decizia consiliului orăşenesc, cu nr. 4/22 din 30 octombrie 2003, a emis titlul deținătorului de teren, pe numele lui Noviţchii Dmitrii *****, or. *****.
3. Consideră acest lucru greșit, din cauza că la data de 25 aprilie 1992, între Pleşca Zinaida şi Noviţchii Dmitrii, a fost încheiat contract de schimb al gospodăriilor, care este înregistrat cu nr. 1505 şi autentificat de notarul de stat Radu M. V., al biroului notarial de Stat Soroca, cu mult timp înainte-a emiterii titlului deţinătorului de teren, iar primăria or. Soroca ne ţinând cont de acest fapt a emis titlul al deţinătorului de teren, pe numele lui Noviţchii Dmitrii, iar din

aceste motive, consideră, că Primăria or. Soroca a emis titlul de autentificare a dreptului deţinătorului de teren, greşit pe numele lui Noviţchii Dmitrii ***** şi solicită anularea acestui titlu al deţinătorului de teren, cu eliberarea unui alt titlu, care să fie emis după numele lui Pleşca Zinaida.

4. Indică că Pleşca Zinaida a încercat soluţionarea acestui litigiu pe cale extrajudiciară, la 11.12.2018 a înaintat cerere către Primăria mun. Soroca, cu privire la soluţionarea acestui conflict, la care consiliul municipal prin decizia 29/23, din 16 aprilie 2019, a refuzat anularea titlului de autentificare a deţinătorului de teren, emis greşit pe numele lui Noviţchii Dmitrii *****. Consiliul municipal nu a ţinut cont de cadrul legal, prin care a putut soluţiona acest litigiu fără ca Pleşca Zinaida să se adreseze în judecată, deoarece art. 51^{1} alin. (1), lit. c), alin (2), din LEGEA cadastrului bunurilor imobile Nr. 1542 din 25.02.1998, prevede expres modalitatea şi acordă posibilitatea, de corectarea erorilor comise în procesul transmiterii în proprietate a terenurilor, pe cale extrajudiciară.
5. Astfel solicită recunoaşterea dreptului de proprietate asupra imobilului cu nr. cadastral *****a dispune anularea titlului de autentificare a dreptului deţinătorului de teren, din 30 octombrie 2003, cu nr. cadastral *****emis pe numele lui Noviţchii Dmitrii ***** și obligarea Administraţiei Publice Locale, Primăria тип. Soroca, să emită un alt titlu de autentificare a dreptului deţinătorului de teren, după numele lui Pleşca Zinaida.
6. La data de 26 ianuarie 2024 reprezentantul pîrîtului Primăria mun. Soroca, Leșan Nicolae a depus referință în care indică că, la 20.04.1992 a fost încheiat contractul de schimb între Noviţchii Dmitrii şi cet. Pleşco Zinaida, obiectul fiind două gospodării una situată în str. *****. Contractul de schimb cu nr. 1505 din 25.04.1992, a fost autentificat notarial, dar înregistrat în registrul bunurilor imobile abia la 22.10.2015, înregistrarea contractului în registru a avut loc în capitolul III, grevarea drepturilor patrimoniale din motive necunoscute de Primăria mun. Soroca.
7. Codul Funciar al Republicii Moldova nr. 828/1991 art. 20 stabileşte „Documentele ce confirmă drepturile deţinătorilor de teren sînt: titlul de autentificare a dreptului deţinătorului de teren, eliberat de autorităţile administraţiei publice locale în cazul atribuirii de către acestea a terenurilor proprietate publică a unităţilor administrativ- teritoriale sau de către Agenţia Proprietăţii Publice în cazul atribuirii de către stat a terenurilor proprietate publică a statului, certificatul de moştenire, contractul de vânzare- cumpărare, contractul de donaţie, contractul de schimb, contractul de arendă şi altele". Cu alte cuvinte titlul de proprietate cât şi contractul de schimb este la egalitate după valoarea juridică.

8. La momentul înregistrării masive Primăria mun. Soroca nu a cunoscut despre existenţa unui asemenea contract deoarece nu a fost informată de biroul notarial, proprietarii, iar contractul a fost înregistrat abia la data mai sus indicată. Codul Civil art. 510 alin. (2), stabileşte: „în cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobândeşte la data înregistrării în registrul bunurilor imobile". Suplimentar proprietarii au obligaţia de achitare a impozitelor, însă din anul 1992 până la moment nu a fost achitat nimic.
9. Eliberarea titlului de proprietate a avut loc în urma măsurărilor masive în perioada anilor 2000-2005, iar documentaţia cadastrală a fost consultată public conform art. 55^2 alin. (l)-(4) din Legea 1543/1998, prevederile actuale şi art. 59 alin. (2) prevederile aceleaşi legi anul 2004-2006. Trimiterea la prevederile art. 51^1 Legea 1543/1998 consideră o greşeală gramaticală dar de fapt este art. 55^1 alin. (2) prevede „Erorile menţionate la alin. (1) se corectează prin decizie a consiliului local emisă pe marginea noului proiect de organizare a teritoriului sau a noului plan geometric şi, după caz, a datelor justificative ce ţin de identificarea corectă a bunului imobil şi a titularului de drept, dacă această corectare nu duce la strămutarea posesiei titularilor de drept asupra terenurilor". Totodată în conformitate cu art. 38 alin. (8) din Legea 1543/1998 se stabileşte „Nu constituie rectificare modificarea înscrierilor din registrul bunurilor imobile referitoare la datele despre bunul imobil, cum ar fi: modificarea numărului cadastral, modificarea adresei, modificarea destinaţiei, modificarea suprafeţei bunului imobil şi a altor date înscrise în subcapitolul I al registrului bunurilor imobile, precum şi a celor referitoare la datele despre drept care nu afectează existenţa acestuia, cum ar fi: modificarea denumirii titularului persoană juridică sau modificarea numelui, prenumelui titularului persoană fizică. Modificarea înscrierilor se face în temeiul actelor justificative, la cerere sau din oficiu, după cum este prevăzut de legislaţie".
10. Cererea depusă în instanţa de judecată este cu încălcarea art. 167 alin. d) Cod de Procedură Civilă nr. 225/2003 care prevede anexarea „documentelor care confirmă respectarea procedurii de soluţionare prealabilă a litigiului". Deci solicită instanei declararea cererii de chemare în judecată ca inadmisibilă, din considerentul că nu a fost respectată procedura prealabilă, în parte ce ţine de T.P. „Cadastrul Bunurilor Imobile OCT Soroca.
11. În cadrul ședinței de judecată reprezentantul reclamantului a invocate că cererea inițială era cu referire la Novițchi Dmitrii care a decedat. Pleşca Zinaida la data de 25 aprilie 1992, a încheiat contract de schimb al construcțiilor cu Novițchi Dmitrii. Conform extraselor din cadastru bunurile care trebuie să fie după Pleșca Zinaida sunt înscrise după Novițchi Dmitrii din cauză că ei în acest răstimp nu s-au adresat la organelle necesare pentru a-și menționa dreptul d eproprietate dar de către primărie a fost eliberat titlu în care au indicat

proprietar Novițchi D. dar totuși au indicat adresa lui actuală. Deci Novițchi a beneficiat din plin de gospodăria cu care a schimbat gospodăria de pe adresa str. *****, însă reclamanta nu poate beneficia din plin de gospodăria sa căci titlul a fost eliberat eronat în anul 2003 pe cînd contractual de schimb este din anul 1992. Dat fiind faptul că Novițchi D. este decedat nu se pot opera modificările necesare astfel solicităm instanței a recunoaște dreptul de proprietate a reclamantei Pleca Zinaida asupra bunului cu nr. Cad. *****și a dispune anularea titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren din 30.10.2003 pe numele lui Novițchi D. cu obligarea emiterii titlului pe numele Plești Zinaida sau să se facă rectificare. Nu renunță la solicitarea de a încasa cheltuielile judiciare, doar la etapa actuală se abțin de a le cere.

12. Reprezentantul pârâtului primăriei mun.Soroca, Nicolae Leșan consideră cererea de chemare în judecată ca greșit formulată căci urma să se solicite recunoașterea dreptului de proprietate în baza probelor. Contractul de schimb nu a fost adus la cunoștință administrației publice locale or după autentificarea notarială urmau să se prezinte cu contractual dat ca să fie bunul impozitat. Suplimentar dosarele cadastrale a bunurilor sunt la OT Cadastru și eliberarea titlului de proprietate se eliberează de către cadastru nu de către primărie, deci primăria nu are obligațiunea de a elibera tituli de autentificare a dreptului de proprietate. Partea pîrîtă dorește remedierea situației.

Aprecierea instanţei:

13. Ascultând explicațiile participanților la proces, studiind materialele dosarului instanța de judecată consideră necesar de a respinge acțiunea civilă înaintată de către Plești Zinaida prin intermediul avocatului Igor Craveț împotriva Primăriei mun. Soroca cu privire la anularea titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren.
14. Conform art. 117 alin. (1) CPC, „Probe în pricini civile sînt elementele de fapt, dobândite în modul prevăzut de lege, care servesc la constatarea circumstanțelor ce justifică pretențiile şi obiecțiile părților, precum şi altor circumstanțe importante pentru justa soluționare a pricinii”.
15. Potrivit art. 118 alin. (1) CPC, „Fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor şi obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel”.
16. Conform art. 5 alin. (1) CPC, 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.
17. Potrivit art. 6 CPC, instanţa judecătorească exercită apărarea drepturilor, libertăţilor şi intereselor legitime prin somare la executarea unor obligaţii, prin

declararea existenţei sau inexistenţei unui raport juridic, prin constatarea unui fapt care are valoare juridică, prin alte modalităţi, prevăzute de lege.

18. În cadrul ședinței de judecată a fost cert stabilit că, la data de 25 aprilie 1992, la biroul Notarului de stat Soroca, Radu M. V. a fost încheiat contractul de schimb al construcțiilor nr. 1505, prin care Pleșco Zinaida a schimbat casa sa de locuit situată în or. ***** nr. cadastral;***** cu o altă casă de locuit situată în o***** nr. cadastral;*****proprietar al cărei era, Noviţchii Dmitrii *****(f.d.4-5).
19. Codul Funciar al Republicii Moldova nr. 828/1991 art. 20 stabileşte „Documentele ce confirmă drepturile deţinătorilor de teren sînt: titlul de autentificare a dreptului deţinătorului de teren, eliberat de autorităţile administraţiei publice locale în cazul atribuirii de către acestea a terenurilor proprietate publică a unităţilor administrativ- teritoriale sau de către Agenţia Proprietăţii Publice în cazul atribuirii de către stat a terenurilor proprietate publică a statului, certificatul de moştenire, contractul de vânzare- cumpărare, contractul de donaţie, contractul de schimb, contractul de arendă şi altele".
20. La data de 25 martie 2005 a fost eliberat titlul deținătorului de teren, pe numele lui Noviţchii Dmitrii *****, or. *****, nr. cadastral cu nr. cadastral *****(f.d.6).
21. Potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile din 04.06.2005, bunul imobil cu nr. cadastral *****a fost înregistrat la 06.06.2005 cu drept de proprietate după Novițchii Dmitrii ***** în baza titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren din 24.03.2005, iar bunul imobil***** a fost înregistrat după Pleșco Zinaida în baza contractului de schimb nr. 1505 din 25.04.1992 la data de 22.10.2015(f.d.8).
22. În ședință a fost stabilit că la momentul înregistrării masive Primăria mun. Soroca nu a cunoscut despre existenţa unui asemenea contract deoarece nu a fost informată de biroul notarial, proprietarii, iar contractul a fost înregistrat abia la data mai sus indicată. Eliberarea titlului de proprietate a avut loc în urma măsurărilor masive în perioada anilor 2000-2005, iar documentaţia cadastrală a fost consultată public conform art. 55^2 alin. (l)-(4) din Legea 1543/1998, prevederile actuale şi art. 59 alin. (2) prevederile aceleaşi legi anul 2004-2006.
23. Codul Civil art. 510 alin. (2), stabileşte: „în cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobândeşte la data înregistrării în registrul bunurilor imobile”.
24. Prin decizia 29/23 a Consiliului municipal Soroca din 16 aprilie 2019, a fost refuzat anularea titlului de autentificare a deţinătorului de teren, emis greşit pe numele lui Noviţchii Dmitrii *****(f.d.9).
25. Instanța constată, că Pleșca Zinaida prin intermediul avocatului Craveț Igor a înaintat cerere de chemare în judecată, solicitîndu-se anularea Titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren cu nr. cadastral *****care

aparţinea lui Novițchi Dmitrii, și obligarea Administrației Publice locale, Primăria mun. Soroca de a emite alt titlu de autentificare a dreptului deținătorului de teren. Subsidiar constată că Novițchii Dmitrii este decedat iar moștenitor este conform certificatului de moștenitor legal nr. 4832 din 08.05.2018, Durdîeva Tatiana***** iar pretențiile au fost înaintate către pîrîta Primăria com. Chișcăreni, or, potrivit prevederilor art. 59 alin.(1) CPC, parte în proces(reclamant sau pîrît) poate fi orice persoană fizică sau juridică prezumată, la momentul intentării procesului, ca subiect al raportului material litigios.

26. Sub acest aspect instanța reține, că potrivit art. 438 alin.(1)-(3) Cod civil, cînd o înregistrare, înregistrare provizorie sau notare efectuată în registru nu corespunde cu situaţia juridică reală, se poate cere rectificarea acesteia. Prin rectificare se înţelege radierea, îndreptarea sau corectarea oricărei înregistrări, înregistrări provizorii sau notări inexacte efectuate în registru. Situaţia juridică reală trebuie să rezulte dintr-o recunoaştere făcută de titularul înregistrării, al înregistrării provizorii sau al notării a cărei rectificare se solicită, prin declaraţie dată în forma cerută de lege, ori dintr-o hotărîre judecătorească irevocabilă pronunţată împotriva acestuia, prin care s-a admis acţiunea de fond.
27. Alin.(2) art.439 stabilește, că 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. Iar, alin. (5) stabilește, că acţiunea în rectificare poate fi introdusă concomitent sau separat, după ce a fost admisă acţiunea de fond, cînd este cazul. Ea poate fi formulată atît împotriva dobînditorului nemijlocit, cît şi împotriva terţilor dobînditori, în condiţiile prevăzute la art.440, cu excepţia acţiunii întemeiate pe dispoziţiile alin.(1) lit.c) şi d) din prezentul articol, care nu poate fi pornită faţă de dobînditorul de bună-credinţă al dreptului supus înregistrării dobîndit în temeiul unui act juridic cu titlu oneros sau, după caz, în temeiul unui contract de gaj, ipotecă sau altă garanţie reală.
28. Reieșind din prvederile normei art.442 alin. (1) Cod civil, în lipsa consimţămîntului titularului notării, orice persoană interesată poate cere rectificarea unei notări în cazurile prevăzute la art.439, precum şi ori de cîte ori, din alt temei, notarea nu este sau a încetat să fie exactă.
29. Astfel, instanța constată, că pretențiile lui Pleșca Zinaida nu au fost înaintate împotriva titularului de drept, prin urmare, cererea de chemare în judecată a fost înaintată împotriva unui pîrît necorespunzător.
30. Potrivit art.240 alin.(1) CPC, 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.

31. Ținînd cont de cele expuse mai sus, instanța consideră că urmează să fie respinsă acțiunea formulată de Pleșca Zinaida prin intermediul avocatului Igor Craveț împotriva Primăriei mun. Soroca cu privire la anularea titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren, se va respinge.

Conducîndu-se de prevederile art.236-241 Cod de procedură civilă, instanţa de judecată

HOTĂRĂȘTE:

Cererea de chemare în judecată depusă de Pleșca Zinaida prin intermediul avocatului Igor Craveț împotriva Primăriei mun. Soroca cu privire la anularea titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren, se respinge.

Hotărîrea este cu drept de apel la Curtea de Apel Bălţi în termen de 30 zile din data pronunţării dispozitivului, prin intermediul Judecătoriei Soroca.

Preşedintele şedinţei,
judecător Dinu Brașoveanu