Cauza civilă nr. 2-1396/23
2-23096179-46-2-05072023-1

HOTĂRÂRE
În numele Legii

27 decembrie 2023 mun. Soroca

Judecătoria Soroca (sediul Central)
Instanţa compusă din:
Preşedintele şedinţei, judecător Gh. Purici
Grefier L. Cristal
Cu participarea:
Avocatului reclamanților A. Olșanski
Avocatului pîrîtului D. Ghidirim

examinînd în şedinţă de judecată publică, în limba de stat, cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de către avocatul Alexandr Olșanski în interesele lui Manea Valeriu şi Manea Maria, împotriva Consiliului comunei Rublenița, Boțoroga Iurie privind restabilirea situației anterioare încălcării dreptului său, recunoașterea dreptului de proprietate asupra bunului imobil,

constată:

La 05.07.2023 avocatul Alexandr Olșanski în interesele lui Manea Maria și Manea Valeriu a depus cerere de chemare în judecată împotriva Consiliului comunei Rublenița, Boțoroga Iurie privind restabilirea situației anterioare încălcării dreptului său, recunoașterea dreptului de proprietate asupra bunului imobil.

În motivarea acţiunii a indicat că, în baza deciziei a consiliului local Rublenița nr. 3/1 din 19.03.1992 soțului reclamantei - Manea Nicolae (decedat la moment), i-a fost eliberat titlu provizoriu nr. 442 din 20.05.1994 privind repartizarea în proprietate privată a sectorului de teren pentru o suprafaţă totală de 0,28 ha. În titlul dat a fost indicat și sectorul de teren cu suprafața de 0,02 ha. Sectorul în cauză a fost moștenit de la părinții săi și prin intermediul lui avea ieșire spre traseul central și fîntînă. În vecinătate cu familia lor a locuit Dumitraș (Cojocari) Valentina, căreia i-a fost eliberat titlu provizoriu nr. 430 din 20.05.1994, pe planul căruia nu a fost indicată nici ieșirea la drumul central, nici sectorul cu suprafața de 0,02 ha. Ulterior, în rezultatul înregistrării masive, în baza aceleiași decizii nr. 3/1 din 19.03.1992 lui Manea Nicolae i-a fost eliberat titlu de autentificare a dreptului deținătorului de teren cu numărul cadastral *****, cu suprafaţa de 0,1911 ha, trecut în registrul cadastral sub nr. 679 din 08.10.2003. Pe planul sectorului de teren nu a fost indicată suprafața de 0,02 ha, însă consideră că, planul a fost rectificat. Pînă în anul 2008 cu vecina Dumitraș Valentina nu au avut neînţelegeri referitor la sectorul de teren suprafața de 0,02 ha de care se folosea familia lor și nici nu au presupus că ar putea avea probleme în acest sens. În anul 2008 gospodăria vecinei a fost cumpărată de

Boțoroga Iurie, care pînă la decesul soțului său - Manea Nicolae nu a înaintat careva pretenții referitor la modul de folosire a terenului care le aparține. După decesul soțului, de către familia Boțoroga, cu care este în relații ostile, i-a fost limitat accesul la drumul central. În repetate rînduri a încercat să soluționeze problema pe cale amiabilă, însă nu a reușit. Ulterior, s-a adresat către primăria comunei Rublenița r-l Soroca, care prin răspunsurile nr. 1141 din 24.08.2022 și nr. 213 din 24.02.2023 i-a fost adus la cunoștință că chestiunea cu privire la sectorul de teren cu suprafața de 0,02 ha nu poate fi soluționată de către Consiliul comunei Rublenița sau de primărie, aceasta urmînd a fi soluționată pe cale amiabilă cu acordul proprietarului actual, iar în caz de refuz prin intermediul instanței de judecată.

La 12.05.2023 s-a adresat către Consiliul comunei Rublenița și Boțoroga Iurie cu solicitarea soluționării litigiului pe cale amiabilă.

Prin răspunsul nr. 240 din 24.05.2023 a fost informată de către Consiliul comunei Rublenița că, soluționarea litigiului poate avea loc doar cu acordul proprietarului sau pe cale judiciară. Pe data de 25.05.2023 vecinul Boțoroga Iurie a venit cu propunerea de a perfecta în mod legal vînzarea către dînsul a sectorului de teren litigios, propunere pe care a refuzat-o.

A mai menționat că, potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile dreptul de proprietate asupra bunului cu numărul cadastral ***** aparține ei și fiului Manea Valeriu, care locuiește în F. Rusă și a cărui interese le reprezintă ea prin procura din 28.04.2022 şi avocatul.

Solicită restabilirea situației anterioare încălcării dreptului de proprietate și recunoașterea dreptului de proprietate a ei și fiului Manea Valeriu asupra sectorului de teren cu suprafața de 0,02 ha.

În ședința de judecată reclamanta și reprezentantul reclamanților, avocatul Alexandr Olșanski, au susținut cererea de chemare în judecată, reiterînd motivele invocate în ea, solicitînd restabilirea situației anterioare încălcării dreptului lor, recunoașterea dreptului de proprietate asupra bunului imobil terenului cu suprafața de 0,02 ha.

Reprezentantul Consiliului comunal Rubleniţa, primarul Muntean Vitalie în ședința de judecată a susținut motivele de drept și de fapt invocate în referință, declarînd că nu recunoaşte acţiunea civilă. Suplimentar a menționat că, în viitorul cel mai apropiat pe teritoriul comunei Rublenița r-l Soroca vor fi efectuate măsurări masive în cadrul cărora se vor stabili circumstanțele invocate de Manea Maria în cererea de chemare în judecată. Mai mult, întrebarea în cauză a fost inclusă în lista chestiunilor ce țin de situația gestionării bunurilor imobile deținute cu drept de proprietate, aceasta urmînd a fi soluționată după finisarea măsurărilor masive.

La 25.08.2023 prin intermediul Direcţiei de evidenţă şi documentare procesuală a Judecătoriei Soroca (sediul Central) a parvenit referința depusă de pîrîtul Boțoroga Iurie prin care a solicitat respingerea cererii de chemare în judecată. În motivarea poziției sale a indicat că, la 05.12.2005 a procurat de la Cebotari (Dumitraș) Valentina casa de locuit, construcțiile accesorii și terenul aferent cu numerele cadastrale ***** și *****. Contractul de vînzare-cumpărare a fost înregistrat la ASP, în ordinea corespunzătoare. La contractul de vînzare-cumpărare a fost anexat planul cadastral al terenului, potrivit căruia obiectul litigiului aparține cu drept de proprietate lui. În şedinţa de judecată pîrîtul Boțoroga Iurie și reprezentantul său, avocatul Daniel Ghidirim de asemenea nu au recunoscut cererea de chemare în judecată solicitînd respingerea ei pe motiv că, lotul de teren cu suprafața de 0,02 ha la care pretinde Manea Maria ŞI Manea Valeriu și despre care ultima invocă că, l-a deținut anterior, îi aparține cu drept de proprietate, fapt confirmat prin titlu de autentificare a dreptului deținătorului de teren. Mai mult, a menționat că, terenul în cauză la moment nu este îngrădit şi intenționează pe el să sădească arbuşti pentru a-l amenaja ca parc pentru folosinţă publică.

Audiind părțile prezente, studiind materialele dosarului instanţa de judecată consideră că cererea de chemare în judecată înaintată de către avocatul Alexandr Olșanski în interesele lui Manea Valeriu şi Manea Maria, împotriva Consiliului comunei Rubleniţa, Boțoroga Iurie privind restabilirea situației anterioare încălcării dreptului său, recunoașterea dreptului de proprietate asupra bunului imobil, este neîntemeiată şi urmează a fi respinsă din motivele expuse în continuare.

Din interpretarea art. 6 al CEDO, "*pronunțarea de către instanțele judecătorești a unor hotărîri motivate constituie una dintre garanții a dreptului fundamental la un proces echitabil".*

Art. 239 CPC stipulează că, *"hotărîrea judecătorească trebuie să fie legală şi întemeiată. Instanţa îşi întemeiază hotărîrea numai pe circumstanţele constatate nemijlocit de instanţă şi pe probele cercetate în şedinţă de judecată".*

Luînd în considerație că, în Monitorul Oficial al Republicii Moldova nr. 66-75/132 din 01.03.2019 a fost republicat Codul Civil al Republicii Moldova nr. 1107-XV din 06.06.2002, la examinarea prezentului litigiu instanța de judecată va aplica prevederile Codului Civil (redacţia 26.12.1964), în vigoare la momentul derulării evenimentelor.

Conform art. 46 alin. (1) şi (2) din Constituţia Republicii Moldova *,,dreptul la proprietate privată, precum şi creanţele asupra statului sînt garantate. Nimeni nu poate fi expropriat decît pentru o cauză de utilitate publică, stabilită potrivit legii, cu dreaptă şi prealabilă despăgubire".*

În virtutea art. 1 din Primul Protocolul adițional la Convenția pentru Apărarea Drepturilor Omului și a Libertăților Fundamentale, orice persoană fizică sau juridică are dreptul la respectarea bunurilor sale. Nimeni nu poate fi lipsit de proprietatea sa decât pentru cauză de utilitate publică și în condițiile prevăzute de lege și de principiile generale ale dreptului internațional.

Potrivit art. 509 alin. (1) Cod Civil (în vigoare la momentul derulării evenimentelor) *,,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 proprietate ca efect al dobîndirii cu bună-credinţă".*

În speță reclamanta și reprezentantul reclamanților, avocatul Alexandr Olșanski revendică recunoașterea dreptului de proprietate asupra sectorului de teren cu suprafața de 0,02 ha, situat în intravilanul com. Rubleniţa r-l Soroca, teren care potrivit titlului provizoriu nr. 442 din 20.05.1994, i-a fost repartizat lui Manea Nicolae.

Conform art. 3 Cod Funciar *,, terenurile în Republica Moldova pot fi în proprietate publică şi privată. Statul ocroteşte în egală măsură ambele tipuri de proprietate. Raporturile de proprietate asupra pămîntului se stabilesc de legislaţie".*

Potrivit art. 4 Cod Funciar *,,prin deţinătorii de terenuri se înţeleg titularii dreptului de proprietate, de posesiune, de beneficiere funciară".*

Conform art. 20 Cod Funciar „*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 vînzare-cumpărare, contractul de donaţie, contractul de schimb, contractul de arendă şi altele".*

Probatoriul cauzei denotă că, potrivit titlului provizoriu ce confirmă dreptul de proprietate posesiune și beneficiere funciară nr. 442 din 20.05.1994, lui Manea Nicolae i-a fost repartizat în proprietate privată 0,28 ha teren agricol (f. d. 11).

Potrivit titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren eliberat la 01 noiembrie 2003, lui Manea Nicolae i-a fost repartizat în proprietate privată teren cu destinaţie - construcţie locativă cu suprafața totală de 0,1911 ha, cu numărul cadastral *****, amplasat în com. Rublenița r-l Soroca (f. d 13).

În același context instanța de judecată reține că, potrivit titlului provizoriu ce confirmă dreptul de proprietate posesiune și beneficiere funciară nr. 430 din 20.05.1994 lui Dumitraș Valentina i-a fost repartizat în proprietate privată 0,33 ha teren agricol (f. d. 12).

Potrivit titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren eliberat la 01 noiembrie 2003, lui Dumitraș Valentina i-a fost repartizat în proprietate privată teren cu destinaţe - construcţie locativă cu suprafața de 0,1749 ha cu numărul cadastral *****, amplasat în com. Rublenița r-l Soroca (f. d. 49).

Conform art. 1108 alin. (1) Cod Civil (în vigoare la momentul derulării evenimentelor) *,,prin contractul de vînzare-cumpărare, o parte (vînzător) se obligă să predea un bun în proprietate celeilalte părţi (cumpărător), iar aceasta se obligă să preia bunul şi să plătească preţul convenit".*

Instanța reține că, la 05.12.2005 între Cojocari (Dumitraş) Valentina, în calitate de vînzător și Boțoroga Iurie, în calitate de cumpărător a fost încheiat contractul de vînzare-cumpărare nr. 5429 prin care vînzătorul a vîndut, iar cumpărătorul a cumpărat bunul imobil cu numărul cadastral ***** compus din: terenul sub construcție locativă cu suprafața de 0,1749 ha, construcție locativă individuală cu suprafața de 53,0 m^2 și construcție accesorie cu suprafața de 7,50 m^2 (f. d. 50).

Potrivit art. 28 alin. (1) lit. b), c), f) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543- XIII din 25 februarie 1998 *„înregistrarea dreptului asupra bunului imobil se face în temeiul următoarelor documente: contractele asupra bunului imobil, încheiate conform legislaţiei în vigoare la data adoptării lor; certificatele de moştenitor; titlurile de autentificare a drepturilor deținătorului de teren şi alte acte (adeverinţe) privind drepturile asupra bunului imobil, eliberate de autorităţile publice abilitate, în modul stabilit de legislaţia în vigoare la data eliberării lor".*

Conform art. 36 alin. (1), (3) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543- XIII din 25 februarie 1998 *,,înregistrarea drepturilor asupra bunului imobil este confirmată prin extrasul din registrul bunurilor imobile sau prin certificatul privind înscrierile în registrul bunurilor imobile. La extrasele din registrul bunurilor imobile se anexează, după caz, planul cadastral al terenului şi/sau al construcţiei, încăperii izolate".*

Potrivit art. 2 din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543- XIII din 25 februarie 1998 *,,plan cadastral – reprezentare grafică a teritoriului, conţinînd date despre amplasamentul, hotarele şi numerele cadastrale ale terenurilor, precum şi alte date".*

În condițiile de drept descrise supra, instanța de judecată notează că, potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile, în baza certificatului de moştenitor legal nr. 1-718 din 20.05.2022, contractului de donație a cotelor succesorale nr. 1-722 din 20.05.2022, extrasului din Registrul de evidență a gospodăriilor nr. 679 din 08.10.20003 și titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. ***** din 01.11.2003, Manea Maria şi Manea Valeriu au devenit proprietarii cu cota parte 1.0 a bunului imobil cu nr. cadastral ***** cu suprafaţa de 0,1914 ha, fapt înregistrat în Registru la data de 26.05.2022 (f. d. 18).

În același șir de idei instanța de judecată reține că, potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile pîrîtul Boțoroga Iurie a înregistrat dreptul de proprietate asupra bunului imobil cu numărul cadastral ***** compus din: teren pentru construcții cu suprafața de 0,1749 ha, casă

de locuit individuală cu suprafața de 53,0 m^2 și construcție accesoriu, cu suprafața de 7,5 m^2, amplasate în com. Rublenița r-l Soroca, în baza contractului de vînzare-cumpărare nr. 5429 din 05.12.2005 (f. d. 53, 54).

Subsecvent instanța de judecată reține că, bunurile imobile ce aparţin reclamanţilor Manea Maria şi Manea Valeriu şi pîrîtului Boţoroga Iurie cu drept de proprietate, sunt învecinate, iar potrivit planurilor cadastrale au hotar comun pe distanţa 10-11=39,47 m, 11-12 = 11,42 m, 12-13 =4,98 m și accesul la ambele gospodării este realizat din partea drumului public, avînd întrări separate (f. d. 13, 85, 86).

În același context instanța de judecată reține că, potrivit planului cadastral a bunului imobil cu numărul ***** şi din pozele foto de la faţa locului, rezultă că, sectorul de teren cu suprafața de 0,02 ha la care pretinde partea reclamantă este inclus în suprafața de teren deținută în proprietate de către Boțoroga Iurie și care la moment nu este îngrădită (f. d. 13, 85-87).

La acest segment instanța opinează că, aserțiunea părții reclamante referitor la faptul că, părinții, iar ulterior și soțul lui Manea Maria, a deținut sectorul de teren cu suprafața de 0,02 ha, amplasat în intravilanul com. Rublenița r-l Soroca, sub nume de proprietar, urmează a fi supusă criticii, deoarece ea contravine stării reale de fapt existente, or, în acest sens nu au fost prezentate careva probe, iar potrivit titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren trecut în Registrul cadastral al deținătorilor de terenuri sub nr. 678 din 08.10.2003, suprafața terenului litigios a fost atribuită în proprietate privată lui Dumitraș Valentina, care la 05.12.2005 a înstrăinat-o lui Boțoroga Iurie.

Această constatare este fortificată şi prin faptul că, pînă în prezent titlu de autentificare a dreptului deținătorului de teren, trecut în Registrul cadastral al deținătorilor de terenuri sub nr. 678 din 08.10.2003 pe numele lui Dumitraș Valentina, nu a fost contestat şi anulat, respectiv retragerea pe cale de consecință din proprietatea pîrîtului a porțiunii de teren cu suprafața de 0,02 ha, poate fi realizată, doar în prezenţa probei necorespunderii titlului de proprietate, eliberat de autoritatea publică locală.

Generalizînd cele anterior descrise și analizate, prin prisma normelor legale aplicabile situației instanța de judecată atestă cert și indubitabil lipsa unui criteriu esențial și indispensabil, pentru a constata în cazul lui Manea Valeriu şi Manea Maria a dreptului de proprietate asupra bunului imobil pretins or, contrar prevederilor art. 118 alin. (1) CPC, partea reclamantă nu a prezentat înscrisuri sau probe ce atestă dreptul lor de proprietate asupra terenului litigios, instanţa de judecată nestabilind careva încălcare a drepturilor reclamanţilor în acest sens.

Raportînd la caz condițiile enunțate, se denotă necesitatea respingerii ca neîntemeiate a acţiunii civile la cererea de chemare în judecată înaintată de către avocatul Alexandr Olșanski în interesele lui Manea Valeriu şi Manea Maria, împotriva Consiliului comunei Rublenița, Boțoroga Iurie privind restabilirea situației anterioare încălcării dreptului său, recunoașterea dreptului de proprietate asupra bunului imobil.

Conducîndu-se de prevederile art. art. 238-242 CPC al RM, instanţa de judecată,

hotărăşte:

Se respinge ca neîntemeiată acţiunea civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de către avocatul Alexandr Olșanski în interesele lui Manea Valeriu şi Manea Maria, împotriva Consiliului comunei Rublenița, Boțoroga Iurie privind restabilirea situației anterioare încălcării dreptului său, recunoașterea dreptului de proprietate asupra bunului imobil.

Hotărîrea este cu drept de atac cu apel în termen de 30 zile de la data pronunţării dispozitivului hotărîrii la Curtea de Apel Bălţi, prin intermediul Judecătoriei Soroca (sediul Central).

Preşedintele şedinţei,
judecător **Ghenadie Purici**