

INTERPRETAREA ȘI APLICAREA ERONATĂ DE CĂTRE PARTICIPANȚII IMPLICAȚI ÎN SOLUȚIONAREA LITIGIILOR CADASTRALE A PREVEDERILOR LEGALE ÎN DOMENIUL CADASTRAL

Aurica LEFTER-BARCARU, master în drept, lector superior

Universitatea Tehnică din Moldova

„A ști legile nu înseamnă a fi stăpân
pe vorbele lor, ci pe înțelesul lor”.
(Celsus)¹

Abstract: Din practica instanțelor de judecată în examinarea litigiilor cadastrale se conturează o concluzie proeminentă de interpretare distorsionată a prevederilor legale, atât cadastrale cât și procedurale, de către părțile participante, care nu duc decât la o aplicare eronată a acestora, menite în ultimă instanță să aducă atingere unor eventuale persoane interesate sau chiar terților.

Cuvinte-cheie:

- Contencios administrativ;
- Procedură prealabilă;
- Proprietatea comună pe cote-părți;
- Proprietatea comună devălmașă;
- Delimitarea cotelor coproprietarilor;
- Moștenire;
- Declarația de renunțare la succesiune.

Orice neînțelegere sau conflict ivit între subiectele raporturilor juridice civile, cu privire la modul cum acestea își exercită drepturile și își îndeplinesc obligațiile, generează litigii civile, susceptibile de a fi soluționate practic doar de către instanțele de judecată. Litigiul ajunge să fie dedus instanțelor spre soluționare în momentul când cel puțin o parte nu-și execută o obligație, când o parte se consideră lezată în drepturi de către o autoritate și autoritatea refuză în anularea actului său sau refuză satisfacerea cererii petiționarului etc., cu condiția suplinirii în prealabil a procedurii prevăzute de lege de soluționare a litigiului pe cale amiabilă.

Astfel, prin contractul de vânzare-cumpărare din 13 martie 1996, autentificat de către notarul or. Soroca, cetățeanul M. a procurat de la cet. T. “o parte din apartamentul nr.3”, care indică doar suprafața în metri pătrați a bunului imobil, obiect al vânzării-cumpărării. În aprilie 2014 cet. M a solicitat OCT Soroca înregistrarea dreptului de proprietate în registrul bunurilor imobile, în temeiul contractului respectiv, cerere care a fost respinsă, invocându-se prevederile art.31 lit.c) și d) al Legii cadastrului bunurilor imobile nr.1543-XIII din 25.02.1998, și anume, faptul că documentul prezentat spre înregistrare nu corespunde cerințelor stabilite de legiuitor. Refuzul oficiului cadastral a fost contestat în instanța de judecată.

Apartamentul în cauză este înregistrat în proprietatea comună devălmașă a 4 persoane. Contractul de vânzare-cumpărare a fost încheiat între cumpărătorul M. și vânzătorul T., care este coproprietar devălmaș cu încă alte 3 persoane, fără acordul acestora (cel puțin din contractul prezentat nu reiese contrariul), contrar dispozițiilor art.50 și 65 Cod Civil, 19642, și fără să fi fost delimitată cota-parte a vânzătorului.

Astfel, la perfectarea acestui contract au fost ignorate dispozițiile legislației civile referitoare la actele de dispoziție asupra bunurilor aflate în coproprietate, în vigoare la momentul perfectării actului juridic. În plus, reieșind din prevederile Legii cadastrului bunurilor imobile (art.40), în prezent, înregistrarea unui asemenea

1 Filosof roman, sec.II

2 Convenția încheiată în numele unei alte persoane de o persoană care nu are împuternicire pentru aceasta sau care și-a depășit împuternicirea crează, modifică sau face să înceteze drepturile și obligațiile civile pentru reprezentat, numai dacă această convenție a fost ulterior încuviințată de către reprezentat.

Încuviințarea ulterioară a convenției de către reprezentat face ca ea să fie valabilă din momentul încheierii ei.

act se face imposibilă și din cauza nedelimitării cotelor coproprietarilor (în fracție sau procente) și din lipsa acordului coproprietarilor la operarea cărorva modificări în registrul bunurilor imobile³. În plus, temei pentru radierea drepturilor coproprietarilor nu a fost prezentat registratorului oficiului cadastral teritorial.

Soluția într-un asemenea litigiu ar fi doar în sesizarea instanței de drept comun cu cerința de constatare a actului juridic valabil încheiat (în prezența probelor de existență a acordului coproprietarilor, la momentul vânzării, și de posesia utilă cu titlu de proprietar, pe parcursul a circa 20 ani, de către cet.M), constatarea calității de coproprietar devălmaș și cerința de delimitare a cotelor-părți ale coproprietarilor, eventual și cu încetarea proprietății comune, prin împărțirea în natură (în cazul când acest lucru este posibil, din punct de vedere tehnic), în conformitate cu prevederile art.357, 361 CC, dar ținând cont și de prevederile art.355, 356 ale aceluiași cod, referitoare la proprietatea perpetuă și forțată ale spațiilor de folosință comună⁴.

I. Prin cererea de chemare în judecată depusă de SRL"Y" a fost contestată decizia de refuz a registratorului din cadrul Oficiului Cadastral Teritorial în înregistrarea dreptului de proprietate al reclamantului-creditor asupra ½ cotă-parte din terenul cu nr. cadastral 012... în contul datoriei debitoarei B. T. față de creditor, în temeiul încheierii executorului judecătoresc, care dispune transmiterea imobilului debitoarei în proprietatea creditorului în contul datoriei existente. Decizia registratorului este legală, deoarece terenul în cauză se află în proprietate comună în devălmășie a soților B. și o înțelegere benevolă a soților de împărțire a proprietății comune sau o hotărâre judecătorească care să dispună acest fapt, precum prevede art.357 al.(3) CC, nu a fost prezentată în fața registratorului. Respectiv, datoriile față de SRL"Y" este doar coproprietara B.T., soțul acesteia, coproprietar devălmaș al imobilului în litigiu, beneficiază de garanțiile constituționale de inviolabilitate a dreptului său de proprietate asupra imobilului, neavând nici o tangență cu datoria soției, cel puțin pînă la proba contrarie.

Actele executorului judecătoresc sunt obligatorii pentru executare, conform art.11 Cod de Executare, dar nu în detrimentul altor coproprietari, care în virtutea legii se bucură de garanția inviolabilității dreptului de proprietate⁵, și nu ignorînd alte prevederi legale, cum ar fi cele ale codului civil, care expres indică modalitatea de împărțire: *art.361 CC al.(4) împărțirea se efectuează în modul stabilit de lege; art.357 al.(3)CC- împărțirea poate fi făcută prin înțelegere a părților sau prin hotărâre judecătorească; art.365 al.(2) CC- împărțirea făcută fără participarea tuturor coproprietarilor este lovită de nulitate absolută și, respectiv, prevederile art.353CC,* Creditorii unui coproprietar pot urmări cota-parte ideală a acestuia din bunurile proprietate comună pe cote-părți sau pot cere instanței de judecată împărțirea bunului aflat în coproprietatea debitorului, caz în care urmărirea se face asupra părții din bun sau, după caz, asupra sumei de bani convenite debitorului din valoarea bunului.", cu alte cuvinte susceptibilă de urmărire, alienabilă, poate fi doar proprietatea debitorului.

Această ordine de idei justifică aplicabilitatea prevederilor articolelor deja enumerate, ținându-se cont și de un alt aspect, inserat în art.346 CC, și anume: *„Fiecare coproprietar este proprietarul exclusiv al unei cote-părți ideale din bunul comun. Cotele-părți sînt prezumate a fi egale pînă la probă contrară”*, ceea ce ar semnifica că, doar instanța este în drept să stabilească cota fiecărui coproprietar, deoarece acestea se prezumă egale doar pînă la proba contrarie. Respectiv, partea interesată-coproprietar ar putea invoca și administra în instanță probe privind contribuția într-o altă proporție, decît egală, la achiziția bunului, fapt care nu poate fi operat în fața executorului judecătoresc.

Trimiterile reclamantului la prevederile Codului de executare și Codului familiei sunt în defavoarea acestuia, deoarece art. 8 Cod de Executare precizează că, sunt obligatorii cerințele executorului judecătoresc, cu condiția că sunt *„înaintate în modul stabilit de prezentul cod și de alte acte normative”*; art.95 CE prevede: *“(1) urmărirea unei cote –părți din bunurile proprietate comună pe cote-părți și în devălmășie, inclusiv a celor indivizibile, se efectuează conform regulilor stabilite la art.353 din Codul civil, care, respectiv, prevede, că „(1)Creditorii unui coproprietar pot urmări cota-parte ideală a acestuia din bunurile proprietate comună pe cote-părți sau pot cere instanței de judecată împărțirea bunului, caz în care urmărirea se face asupra părții din bun”*. Ceea ce presupune imposibilitatea transmiterii creditorului a unei cote-părți din imobil fără o delimitare a acesteia din bunul comun. Al.(2) art.26 Codul Familiei prevede: *„(1) La împărțirea proprietății în devălmășie a soților și determinarea cotelor-părți din aceasta, părțile soților sînt considerate egale dacă contractul matrimonial nu prevede altfel.*

(2) Instanța judecătorească este în drept să diferențieze cotele-părți în proprietatea în devălmășie a soților, ținînd cont de interesele unuia dintre soți și/sau de interesele copiilor minori”. A ținut cont executorul judecătoresc de aceste prevederi ale legiuitorului și țin aceste aspecte de competența executorului?

³ Art.504,505 Cod civil, 2002

⁴ Prof univ. dr. Iosif R.Urs, Prof. univ. dr. S.Angheni, Drept civil Drepturile reale Teoria generală a obligațiilor civile, București 1998, p.104-108

⁵ Art.46, Constituția Rep.Moldova

Cît privesc prevederile legale referitor la presupunerea cotelor-părți a fi ideale, acestea nu sunt suficiente și nu conferă executorului judecătoresc dreptul de a le delimita, precum nu o poate face nici o altă persoană, aceasta fiind prerogativa exclusivă a instanței judecătorești sau a coproprietarilor, în virtutea art.357 al.(3)CC.

Pretinsa „încălcare flagrantă” a dreptului reclamantului prin refuzul registratorului în înregistrarea dreptului de proprietate ar putea să o invoce exact în aceeași formulă și coproprietarul imobilului, soțul debitoarei B. T., care, prin încheierea executorului de transmitere a unei părți din bunul său, în lipsa acordului acesteia, a fost privat de garanția inviolabilității proprietății oferită de art.316 al.(1), (2) CC, art.46 din Constituția RM și, respectiv, a art.1 al Protocolului 1 al Convenției Europene a Drepturilor Omului și Libertăților Fundamentale (Paris, 20.III.1952), încălcări invocate neîntemeiat și de reclamant6.

Ba chiar mai mult, determinarea unilaterală, fără un suport legal, de către executorul judecătoresc a cotei-părți a debitorului din bunul proprietate comună în devălmășie, creează dificultăți pentru coproprietar la perfectarea viitoarelor tranzacții, deoarece acesta nu dispune de un act, prin care i s-a determinat cota-parte din bunul comun. Registratorul, în temeiul încheierii executorului judecătoresc, prin care s-a determinat cota-parte a debitorului din bunul comun, este nevoit să înscrie și cota-parte restantă pentru celălalt coproprietar, fără a exista și un document confirmativ în acest sens.

În plus, declanșarea acestui proces în judecată a cauzat firește și un șir de cheltuieli suportate de reclamant pentru asistența juridică (de altfel, necalitativă) acordată acestuia. Acestea nu ar fi fost cauzate neîntemeiat, dacă se mergea pe opțiunea prevăzută de legiuitor pentru asemenea cazuri, adică dacă s-ar fi adresat în ordinea cuvenită de drept comun, în procedură contencioasă, cu pîrții potriviți- coproprietarii, și nu ar fi încadrat în litigiu, timp de doi ani, nejustificat, o întreprindere de stat și instanțele de judecată.

II. Un alt litigiu declanșat absolut neîntemeiat, dar care durează de ani de zile, perindat prin toate instanțele judecătorești, încurajat nefondat de speranțele deșarte ale avocaților, a implicat un număr mare de persoane în examinarea acestuia: judecători, anchetatori, procurori, instituții de stat, notarul, părțile participante, ținînd cont de faptul că pe toată durata existenței litigiului au fost făcute sesizări peste sesizări la diferite instituții statale de drept. Și toate acestea făcute absolut nefondat, care, în cazul exercitării atribuțiilor sale profesional, calitativ și, nu în ultimă instanță, cu bună credință de fiecare avocat implicat în aceste dosare, nu s-ar fi ajuns mai departe decît la o simplă consultație la cabinetul avocatului.

Astfel, în 2012 cet.A și-a citat în instanță fratele B cu cerințe de declarare nulă a declarației de renunțare la succesiune și declarare nulă a certificatului de moștenitor legal.

După decesul mamei fraților A și B (2010), în procesul stabilirii cercului de moștenitori și perfectării documentelor de proprietate asupra masei succesoriale a defunctei, reclamantul A a renunțat la succesiunea cotei sale din patrimoniul ce urma a fi moștenit, în favoarea fratelui său, B, declarație autentificată notarial. Respectiv, B devine proprietar unic al averii mamei, în baza certificatului de moștenitor legal eliberat de notar și înregistrat în registrul bunurilor imobile, în conformitate cu prevederile legale în domeniu. În 2012 fratele A a declarat că a fost dus în eroare de către frate și notar și cere anularea actelor, în baza cărora a devenit proprietar unic fratele B. Instanțele de judecată au refuzat în satisfacerea cerințelor și au lăsat în vigoare declarația de renunțare la succesiune și certificatul de moștenitor legal.

După care au urmat acțiuni în instanță împotriva notarului, oficiului cadastral teritorial, Agenția Relații Funciare și Cadastru, Î.S.”Cadastru”, solicitări de revizuire a hotărîrilor judecătorești, plîngeri la organele de drept, solicitări de încasare a sumelor fabuloase cu titlu de despăgubiri pentru pierderea venitului ratat din neexploatarea bunului care i-ar fi revenit, în caz că nu ar fi fost , chipurile, dus în eroare de notar și nu ar fi fost înregistrat certificatul de moștenitor de către registratorul OCT.

Reclamantul A a citat în instanță Î.S.”Cadastru” cu cerința de anulare a deciziei de înregistrare în registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate a lui B asupra bunului imobil nr. 0100511..., înregistrat în temeiul certificatului de moștenitor legal nr.X din 22.10.2010, precum și repararea prejudiciului material și moral cauzat în mărime de 260 000 lei și a cheltuielilor de judecată. Pretenția față de OCT fiind înregistrarea făcută în temeiul unui act notarial defectuos (certificatul de moștenitor legal), neconform, din punct de vedere al formei, după opinia reclamantului, deși fără a invoca norma legală încălcată de registrator, de altfel nici norma încălcată de notar la perfectarea și autentificarea declarației de renunțare la succesiune și a certificatului de moștenitor legal.

6Orice persoană fizică sau juridică are dreptul la respectarea bunurilor sale. Nimeni nu poate fi lipsit de proprietatea sa decât pentru o cauză de utilitate publică și în condițiile prevăzute de lege și de principiile generale ale dreptului internațional.

Este de menționat că, Ministerul Justiției, prin ordinul nr.394 din 29.09.2005, a aprobat modelul girurilor aplicate la autentificarea actelor notariale și modelul certificatelor de moștenitor, dar forma acestora nu este reglementată expres, sub sancțiunea declarării nule, condițiile de bază ținând de conținutul acestora, care trebuie să fie conforme legislației civile și notariale și, ce e și mai important, să nu deroge de la voința solicitantului actului perfectat de către notar⁷.

Firește, cerințele înaintate sunt bazate pe niște presupuneri și planuri ireale, pe speranțe, în lipsa unui temei veridic. Firește, spre regret, litigiile în cauză presupun cheltuieli de zeci de mii de lei sub formă de taxe de stat și cheltuieli pentru asistența juridică acordată în instanțe de către avocații implicați, care, în cazul interpretării corecte a legislației în domeniu și în cazul prezenței diligenței și atitudinii conștiincioase presupuse din partea avocaților, ar fi fost posibil de evitat chiar de la debutul acestei bătălii sortită eșecului. Prejudiciile materiale și morale, pretinse ca fiind cauzate de notar și oficiul cadastral teritorial, se bazează pe niște interpretări abuzive ale legislației civile referitoare la răspunderea delictuală și cea care reglementează activitatea notarului și pe niște planuri ireale, condamnate de CEDO.

Bibliografie:

1. Constituția Republicii Moldova din 27.09.1994, Publicat : 12.08.1994 în Monitorul Oficial Nr. 1
2. Codul civil al RM din 06.06.2002, Publicat : 22.06.2002 în Monitorul Oficial Nr. 82-86 ;
3. Codul de procedură civilă al RM din 30.05.2003, Publicat : 21.06.2013 în Monitorul Oficial Nr. 130-134;
4. Codul de executare al RM din 24.12.2004, Publicat : 03.03.2005 în Monitorul Oficial Nr. 34-35;
5. Legea cadastrului bunurilor imobile, nr.1543-XII din 25.02.1998;
6. Legea privind contenciosul administrativ, nr. nr.793/10.02.2000;
7. Legea cu privire la notariat, nr. 1453-XV din 08.11.2002;
8. Ordinul Ministerului Justiției nr.394 din 29.09.2005;
9. Protocolului 1 al Convenției Europene a Drepturilor Omului și Libertăților Fundamentale (Paris, 20.III.1952);
10. Prof univ. dr. URS Iosif R., Prof. univ. dr. ANGHENI S., *Drept civil Drepturile reale Teoria generală a obligațiilor civile, București 1998*, p.375

⁷ Art.45, 46 Legea cu privire la notariat, nr. 1453-XV din 08.11.2002