Dispozitivul hotărîrii pronunţat public la 11 noiembrie 2025,
Cererea de apel înregistrată la data de 09 decembrie 2025,
Conform art. 236 alin. (6) CPC în cazurile prevăzute la alin.(5), completul de judecată va întocmi hotărîrea integrală în termen de 45 de zile lucrătoare de la data solicitării, atacării sau pronunţării dispozitivului hotărîrii, după caz.

Dosarul nr. 2-2656/2023
Cererea nr. 2-23020050-12-2-08022023

H O T Ă R Î R E
În numele Legii

11 noiembrie 2025 mun. Chişinău

Judecătoria Chișinău (sediul Centru)
Instanţa compusă din
Preşedinte de şedinţă, judecător Georgeta Grozav
Grefier Ana Ciobanu, Ana Budurin

Cu participarea:
R/reclamantului – avocat Denis Dobrioglo, mandat nr. *****din 02 martie 2022,
R/pîrîtului – avocat Sergiu Graur, mandat nr. ***** din 25 mai 2023,

examinînd în şedinţă de judecată publică cererea de chemare în judecată depusă de Șevcenco Maxim către SRL „Noviconsvit”, intervenient accesoriu ASP Departamentul Cadastru, privind constatarea faptului că bunului imobil contractat prin contractul de investiţie cu nr. cadastral**********, este unul şi acelaş bun înregistrat ulterior sub nr. cadastral**********.*****, efectuarea înregistrării/rectificării datelor în Registrul Bunurilor Imobile a contractului de investiţie asupra bunului imobil cu nr. cadastral**********.*****,

a constatat:

La 08 februarie 2023, Șevcenco Maxim s-a adresat cu cerere de chemare în judecată către SRL „Noviconsvit”, intervenient accesoriu Agenția Servicii Publice, privind constatarea faptului că bunului imobil contractat prin contractul de investiţie cu nr. cadastral**********, este unul şi acelaş bun înregistrat ulterior sub nr. cadastral**********.*****, efectuarea înregistrării/rectificării datelor în Registrul Bunurilor Imobile a contractului de investiţie asupra bunului imobil cu nr. cadastral**********.*****.

În motivarea acţiunii reclamantul a invocat că, la 01 decembrie 2016 între SRL „Noviconsvit” în calitate de executor și Șevcenco Maxim în calitate de beneficiar a fost încheiat contractul de investiție cu nr. 1C1/Z cu privire la investirea capitalului privat în construcție. Contractul respectiv a fost autentificat notarial de notarul public Daniela Țurcan la 01 decembrie 2016 și înregistrat sub nr. 17453, iar la 15 decembrie 2016 contractul a fost notat la OCT sub nr. de înregistrare nr. 0100/16/170990. Potrivit pct. 2.1 din contract, executorul își asumă obligația să construiască și/sau să organizeze din contul investițiilor beneficiarului și să predea în proprietate bunul imobil, conform anexei nr. 1 la prezentul contract. Potrivit pct. 1 din anexa nr. 1 la contractul cu privire la investirea capitalului nr. 1C1/Z din 01 decembrie 2016, executorul își asumă obligația să construiască și/sau să organizeze construcția din contul investițiilor beneficiarului și să transmită în proprietate spațiul comercial cu suprafața totală de *****, amplasat la partier, nr. cadastral**********, conform planului general al proiectului „Complex Locativ din str. *****” mun. Chișinău. Iar conform pct. 4 din anexa nr. 1, executorul s-a obligat să execute finisarea complexului în luna august 2017, cu transmiterea beneficiarului pentru efectuarea lucrărilor de reparație în iunie 2017.

Șevcenco Maxim a menționat că, pct. 2.2 al contractului de investire a capitalului nr. 1C1/Z din 01 decembrie 2016 stabilește că prețul de 1 m.p. de suprafață constituie 8.302,39 lei per m.p. Prețul total aproximativ al spațiului constituie 846.843,80 lei. Prețurile pentru 1 m.p. indicate nu vor fi modificate pe toată durata acțiunii prezentului contract. Prețul final al spațiului comandat va fi calculat în funcție de suprafața lui precisă, care va fi stabilită definitiv după darea în exploatare a blocului locativ, inclusiv conform măsurărilor efectuate de OCT Chișinău. Pct. 3 al contractului stabilește că modul de achitare a prețului contractului este stabilit la anexa nr. 2 al prezentului contract. Potrivit măsurărilor încăperilor operate din blocul locativ amplasat pe str. I. ***** mun. Chișinău, Planul geometric al încăperilor izolate, efectuate de SRL „Tera Plus Proiect”, prezentate de administratorul SRL „Noviconsvit”, încăperea contractată la momentul de față constituie o suprafață de *****., fiind specificat în Planul geometric că încăperea contractată este înregistrată sub un alt număr cadastral și anume**********.*****. Astfel, pentru a elimina orice dubiu și neclarități asupra

suprafeței bunului contractat și numărul de identificare în sistemul Oficiul Cadastral, în adresa SRL „Noviconsvit” în persoana administratorul Vitalie Vîrlan a fost înaintată o cerere cu solicitarea de a comunica care este numărul exact al încăperii contractate și suprafața acestuia. Însă până în prezent nu a primit nici un răspuns.

Reclamantul a susținut că, la 01 martie 2022 a înaintat către Agenția Servicii Publice Departamentul Cadastru o interpelare privind identificarea și oferirea informației referitor la bunul imobil respectiv și eliberarea copiilor actelor relevante. Prin răspunsul oferit de Agenția Servicii Publice din 06 aprilie 2022 s-a comunicat că informația solicitată poate fi prezentată doar la solicitarea proprietarului bunului imobil sau la demersul instanței de judecată.

Șevcenco Maxim a solicitat constatarea faptului că bunului imobil contractat prin contractul de investiţie cu nr. cadastral**********, este unul şi acelaş bun înregistrat ulterior sub nr. cadastral**********.*****, efectuarea înregistrării/rectificării datelor în Registrul Bunurilor Imobile a contractului de investiţie asupra bunului imobil cu nr. cadastral**********.*****.

La 13 aprilie 2023 intervenientul accesoriu Agenția Servicii Publice a depus referință la cererea de chemare în judecată înaintată de Șevcenco Maxim (f.d. 40 – 42). În susținerea referinței a indicat că, potrivit datelor din cadastrul bunurilor imobile, contractul de investiție nr. 1C1/Z din 01 decembrie 2016, autentificat notarial la 01 decembrie 2016 cu nr. 17453, prin care de către investitor (beneficiar) Șevcenco Maxim s-a investit în construirea spațiului comercial cu suprafața totală de*****p. amplasat la parterul Complexului locativ din str. ***** mun. Chișinău, cu nr. cadastral***** s-a notat în Registrul bunurilor imobile la 28 ianuarie 2022, ca rezultat al omiterii efectuării acesteia la 15 decembrie 2016, în temeiul cererii depuse de către acesta. Contractul de investiție sus-menționat a fost notat în Registrul bunurilor imobile la Capitolul „A”, „B”, subcapitolul III. Grevarea drepturilor patrimoniale, Partea II. Notări. Iar în anul 2016, la momentul depunerii cererii de notare a contractului de investire în Registrul bunurile imobile nu erau înregistrate încăperi izolate ca bun viitor şi contractul de investiție nu face referire la un anumit număr cadastral al încăperii izolate.

Intervenientul accesoriu a susținut că, pentru a identifica corect și a nota la capitolul „C” contractul de investiție nr. 1C1/Z din 01 decembrie 2016 este necesar de a se prezenta o confirmare de la compania constructoare în care se va indica expres numărul cadastral al încăperii care revine investitorului. Iar, acte în vederea înregistrării dreptului de proprietate asupra încăperii izolate cu referire la care în registru a fost notat contractul de investiție în construcție nu au fost prezentate organului cadastral teritorial.

În ședința de judecată avocatul Denis Dobrioglo în interesele reclamantului Șevcenco Maxim a susținut cererea de chemare în judecată și a solicitat admiterea integrală a acesteia.

Avocatul Sergiu Graur în interesele pârâtului SRL „Noviconsvit” nu au recunoscut acțiunea și au solicitat respingerea acesteia ca fiind neîntemeiată.

Intervenientul accesoriu ASP Departamentul Cadastru fiind înlocuit în proces cu Agenția Servicii Publice prin încheierea protocolară din 07 aprilie 2025 (f.d. 133) în ședința de judecată nu s-a prezentat și nu a comunicat instanței motivele absenței sale, însă prin referința depusă la 13 aprilie 2023 a solicitat examinarea cauzei în absența sa (f.d. 40 – 42).

Examinând probele administrate pentru dovedirea celor invocate şi raportându-le, per ansamblu, la prevederile legale ce guvernează speţa, instanţa de judecată consideră necesar de a respinge acţiunea înaintată de Șevcenco Maxim reieşind din următoarele considerente.

Conform art. 239 CPC, 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.

Potrivit 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.

Din materialele cauzei se constată că, la 01 decembrie 2016 între SRL „Noviconsvit” în calitate de executor și Șevcenco Maxim în calitate de beneficiar a fost încheiat contractul de investiție nr. 1C1/Z, potrivit căruia executorul și-a asuma intenția să construiască și/sau să organizeze din contul investițiilor beneficiarului și să predea în proprietate bunul imobil conform anexei nr. 1 și proiectului, iar beneficiarul s-a obligat să finanțeze și să achite construirea imobilului conform anexei nr. 2 și să primească imobilul în proprietate (f.d. 8 – 15).

Potrivit anexei nr. 1 la contractul de investiție nr. 1C1/Z, părțile au stabilit că, executorul își asumă obligația să construiască și/sau să organizeze construcția din contul investițiilor beneficiarului și să transmită în proprietate spațiul comercial cu suprafața totală de *****, amplasat la parter, numărul cadastral********** conform planului general al proiectului „Complex locativ din str. ***** din mun. Chișinău”, iar beneficiarul se obligă să achite construirea spațiului comercial și să recepționeze spațiul comercial. Suprafața totală a spațiului comercial către achitare constituie ***** (f.d. 16).

Conform anexei nr. 2 la contractul de investiție nr. 1C1/Z, costul total al apartamentului indicat în anexa nr. 1 al respectivului contract, constituie 846.843,80 lei.

În caz de neachitare în întregime a sumei contractuale, ratele vor fi stabilite și achitate conform graficului indicat în anexa nr. 2 a contractului de investiții (f.d. 17).

La 24 ianuarie 2022, reclamantul Șevcenco Maxim a expediat în adresa pârâtului SRL „Noviconsvit" o cerere prin care a solicitat de a confirma în termen de 3 zile de la recepționarea acesteia, conturile de decontare a SRL „Noviconsvit" pentru efectuarea plății pentru încăperea situată în mun. Chișinău, str. Ivan *****, cu suprafața de *****. Cererea a fost recepționată de pârât la 27 ianuarie 2022, însă nu a reacționat în niciun mod (f.d. 22).

Potrivit ordinului de plată nr. 231434 din 11 februarie 2022, se atestă că Șevcenco Maxim a achitat pârâtului SRL „Noviconsvit" suma de 10.000 lei, cu titlu de plată pentru contractul de investiție nr. 1C1/Z din 01 decembrie 2016 (f.d. 19).

La 01 martie 2022, avocatul Denis Dobrioglo în interesele reclamantului Șevcenco Maxim a efectuat în adresa Agenției Servicii Publice o interpelare privind oferirea informațiilor și actelor relevante cu privire la contractul de investiție nr. 1C1/Z din 01 decembrie 2016 și încăperea nelocativă cu nr. cadastral**********.0***** situată în mun. Chișinău, str. Ivan *****, cu suprafața de *****. (f.d. 26 – 28).

Prin răspunsul nr. 11-05/5580/2022 din 06 aprilie 2022, Agenția Servicii Publice a informat avocatul Denis Dobrioglo în interesele reclamantului Șevcenco Maxim, precum că, pentru a identifica corect și a nota la capitolul „C" contractul de investiție nr. 1C1/Z din 01 decembrie 2016 este necesar de a prezenta o confirmare de la compania constructoare în care se va indica expres numărul cadastral al încăperii care îi revine investitorului (f.d. 29 – 30).

La 04 iunie 2022, reclamantul Șevcenco Maxim a expediat în adresa pârâtului SRL „Noviconsvit" o cerere prin care a solicitat de a elibera o confirmare referitor la numărul cadastral al încăperii contractate de Șevcenco Maxim în baza contractului cu privire la investiție a capitalului nr. 1C1/Z din 01 decembrie 2016. Cererea a fost recepționată de pârât la 10 iunie 2022, însă nu a reacționat în niciun mod (f.d. 24 – 25).

Astfel, la 08 februarie 2023, reclamantul Șevcenco Maxim s-a adresat cu prezenta cerere de chemare în judecată.

Conform art. 9 alin. alin. (1), (2) lit. lit. a) și h) Cod civil, drepturile şi obligaţiile civile apar în temeiul legii, precum şi în baza actelor persoanelor fizice şi juridice care, deşi nu sînt prevăzute de lege, dau naştere la drepturi şi obligaţii civile, pornind de la principiile generale şi de la sensul legislaţiei civile. Drepturile şi obligaţiile civile apar din contracte şi din alte acte juridice; în urma altor fapte ale persoanelor fizice şi juridice şi a unor evenimente de care legea leagă apariţia unor efecte juridice în materie civilă.

Potrivit art. 10 alin. (1) Cod civil, persoanele fizice şi juridice participante la raporturile juridice civile trebuie să îşi exercite drepturile şi să îşi execute obligaţiile cu

bună-credinţă, în acord cu legea, cu contractul, cu ordinea publică şi cu bunele moravuri. Buna-credinţă se prezumă pînă la proba contrară.

Art. 2 din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XIII din 25 februarie 1998, definește următoarele noțiuni: *cadastru al bunurilor imobile* – cadastru general, care reprezintă un sistem unic multifuncţional de înregistrare de stat a bunurilor imobile şi a drepturilor asupra lor, de estimare a valorii acestora; *încăpere izolată* – partea interioară a unei construcţii, separată de alte părţi adiacente ale acestei construcţii prin pereţi sau prin despărţituri fără goluri pentru uşi, avînd ieşire separată pe palierul scării, în coridor comun, în curte sau în stradă; *număr cadastral* – număr individual, irepetabil pe teritoriul ţării, al bunului imobil. Se atribuie conform procedurii stabilite de legislaţie şi se păstrează pe toată perioada de existenţă a bunului imobil în calitate de obiect de drept unic; *înregistrare de stat a drepturilor asupra bunului imobil* (denumită în continuare *înregistrare a drepturilor*) – înscrierea în registrul bunurilor imobile a bunului imobil şi a componentelor lui, înregistrarea drepturilor, înscrierea titularilor de drepturi, notarea altor drepturi, a faptelor şi raporturilor juridice prevăzute de legislaţie, precum şi efectuarea modificărilor în registrul bunurilor imobile; *registru al bunurilor imobile* – sistem de înscrieri, efectuate conform prezentei legi, privitoare la bunurile imobile, la drepturile care se supun înregistrării, la alte drepturi, la fapte şi raporturi juridice prevăzute de legislaţie; *înregistrare de stat primară* – efectuarea primei înscrieri în registrul bunurilor imobile privitoare la bunul imobil, la dreptul de proprietate, după caz, la alte drepturi care se supun înregistrării, inclusiv la titularii de drepturi; *înregistrare de stat curentă* – înregistrarea dreptului de proprietate după efectuarea primei înregistrări, înregistrarea altor drepturi care se supun înregistrării, notarea altor drepturi, a faptelor şi raporturilor juridice prevăzute de legislaţie; *efectuare a modificărilor în registrul bunurilor imobile* – orice înscriere efectuată în registrul bunurilor imobile alta decât înregistrarea de stat primară şi înregistrarea de stat curentă, precum şi orice radiere a înscrierilor; *registrator* – persoană cu funcţii de răspundere, care este în drept să examineze documentele ce confirmă drepturile şi să decidă asupra înregistrării drepturilor asupra bunurilor imobile în modul stabilit;

Conform art. 4 alin. (5^2) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XIII din 25 februarie 1998, fiecărui bun imobil care este obiect al înregistrării i se atribuie un număr cadastral. Număr cadastral se atribuie, de asemenea, construcţiilor şi plantaţiilor perene, chiar dacă acestea sunt părţi componente ale bunului imobil.

Potrivit art. 5 alin. (2) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XIII din 25 februarie 1998, **înregistrarea bunului imobil şi a drepturilor asupra lui se efectuează exclusiv de către organul cadastral teritorial.**

În conformitate cu art. 11 alin. (3) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XIII din 25 februarie 1998, structurile teritoriale ale instituţiei de implementare (organele cadastrale teritoriale amplasate în centrele raionale, în municipii şi în oraşele Ceadîr-Lunga şi Vulcăneşti): a) efectuează lucrările cadastrale şi monitoringul bunurilor imobile; b) întocmesc planuri geometrice, întocmesc şi actualizează planul cadastral; c) întocmesc dosarul cadastral al fiecărui bun imobil şi alte documente necesare ţinerii cadastrului; d) efectuează înregistrarea de stat a drepturilor asupra bunurilor imobile; h) efectuează expertiza bunului imobil, la cererea instanţei de judecată, a altor organe de drept.

Conform art. 12 alin. (7) lit. d) și alin. (8) lit. b) și lit. e) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XIII din 25 februarie 1998, registratorul din cadrul instituţiei de implementare are următoarele atribuţii: corectează, în modul stabilit la art.38, greşelile din registrul bunurilor imobile. **Registratorul din cadrul organului cadastral** teritorial are următoarele atribuţii: **decide, în modul stabilit, asupra efectuării sau modificării înscrierii în registrul bunurilor imobile** ori refuză efectuarea sau modificarea înscrierii respective; **corectează, în modul stabilit la art.38, greşelile din registrul bunurilor imobile.**

Potrivit art. 38 alin. alin. (8) și (9) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XIII din 25 februarie 1998, **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.** Erori materiale constituie orice inexactitate în înscrierile din registrul bunurilor imobile, în raport cu actele în al căror temei s-a efectuat înscrierea, orice inexactitate care nu influenţează existenţa sau opozabilitatea dreptului, faptului sau raportului juridic înscris (ca greşeli de litere, omisiuni de cuvinte, cifre, greşeli în calculele aritmetice etc.). Erorile materiale se corectează la cerere sau din oficiu, în temeiul deciziei registratorului.

În această ordine de idei, din sensul normelor citate, instanța de judecată reține că, stabilirea identității unui bun imobil, individualizarea acestuia și operarea modificărilor de ținde datele cadastrale, inclusiv atribuirea sau schimbarea numărul cadastral a unei încăperi, țin exclusiv de competența organului cadastral și se realizează doar în baza documentației tehnico-cadastrale prevăzută de Legea cadastrului bunurilor imobile. Or, schimbarea numărului cadastral nu constituie rectificare a unei erori materiale, ci o

modificare a înscrierilor din Registrul Bunurilor imobile, supusă unei proceduri administrative speciale prevăzută de Legea cadastrului bunurilor imobile.

Astfel, solicitarea reclamantului privind constatarea faptului că bunului imobil contractat prin contractul de investiţie cu nr. cadastral**********, este unul şi acelaş bun înregistrat ulterior sub nr. cadastral**********.***** echivalează cu o solicitare de modificare a înscrierilor din Registrul Bunurilor imobile, ce poate fi realizată doar prin procedura prevăzută de Legea cadastrului bunurilor imobile.

Totodată, instanța de judecată reține că, potrivit pct. 122^1 din Instrucțiunea nr. 112 din 22 iunie 2005 cu privire la înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor *(în vigoare la data depunerii cererii de chemare în judecată),* **modificarea în registrul bunurilor imobile a numărului cadastral al construcţiei sau al încăperii izolate**, conform amplasării acesteia în planul cadastral, **se efectuează în temeiul actului de constatare, întocmit în cadrul executării lucrărilor cadastrale,** recepţionate în modul stabilit, **sau în temeiul notei de verificare**, **întocmite de persoana responsabilă de recepţia lucrărilor cadastrale.**

Conform art. 15 alin. alin. (1), (2) și (3) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XIII din 25 februarie 1998, **lucrările cadastrale se execută** de către persoane juridice de drept public şi privat (în continuare – *entitate executantă*), care dispun în statul de personal de cel puţin o **persoană care deţine certificat al inginerului cadastral**. Răspunderea pentru corectitudinea executării lucrării cadastrale şi transmiterea acesteia spre recepţie o poartă inginerul cadastral certificat, angajat al entităţii executante a lucrării cadastrale. Calitatea de inginer cadastral certificat se obţine prin emiterea de către Comisia de certificare a certificatului inginerului cadastral.

În conformitate cu art. 16 din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XIII din 25 februarie 1998, (1) Identificarea bunului imobil constă în: a) identificarea amplasamentului bunului imobil şi verificarea corespunderii posesiei de fapt cu documentaţia cadastrală existentă – în cazul bunurilor imobile care nu sunt înregistrate în registrul bunurilor imobile; b) verificarea corespunderii datelor, prin confruntarea datelor din cadastru cu datele constatate pe teren – în cazul bunurilor imobile înregistrate în registrul bunurilor imobile.

(2) Identificarea bunului imobil se realizează în baza documentelor privind atribuirea bunului imobil, a documentaţiei cadastrale, a extraselor din registrul bunurilor imobile şi a planurilor cadastrale.

(3) La finalizarea lucrărilor cadastrale privind identificarea bunului imobil se întocmeşte actul de constatare pe teren, în modul stabilit de autoritatea administrativă centrală în domeniul cadastrului bunurilor imobile, care să conţină informaţii despre

măsura în care datele corespund şi, în cazul depistării unor necorespunderi, despre modul de înlăturare a acestora.

În acest sens, instanța de judecată reține că, modificarea numărul cadastral a unei încăperi este condiționată expres de executarea unor lucrări cadastrale în modul stabilit de Legea cadastrului bunurilor imobile și întocmirea actelor tehnice specifice, cum ar fi actul de constatare sau nota de verificare întocmite de persoanele abilitate potrivit legi speciale în domeniul cadastrului.

Or, din sensul normelor citate mai sus, rezultă în mod expres că identificarea bunului imobil și constatarea eventualelor necorespunderi dintre datele înscrise în Registru și situația de fapt reprezintă operațiuni tehnico-cadastrale care pot fi efectuate exclusiv de un inginer cadastral certificat, în cadrul unei lucrări cadastrale recepționate de organul competent.

În consecință, în lipsa unor asemenea lucrări cadastrale și a actelor de constatare întocmite în condițiile legii, instanța nu poate reține ca fiind demonstrată identitatea dintre bunul indicat în contractul de investiție și încăperea înregistrată sub un alt număr cadastral.

Totodată, cu referire la raportul de expertiză extrajudiciară nr 166 din 10 octombrie 2025 întocmit de expertul Achimov Anatolie (f.d. 155 – 164), prin care s-a concluzionat că, în rezultatul studierii actelor prezentate a fost stabilită necorespunderea bunului imobil contractat de investitorul Șevcenco Maxim prin contractul nr. 1C1/Z din 01 decembrie 2016 (nr. cadastral**********) cu bunul imobil înregistrat la ASP după darea în exploatare cu nr. cadastral**********.***** și propus în prezent investitorului Șevcenco Maxim, instanța de judecată îl apreciază critic. Or, raportul a fost elaborat de un expert care nu deține calitatea de inginer cadastral în baza unui certificat eliberat de Comisia de certificare, așa cum impun prevederile art. 15 din Legea cadastrului bunurilor imobile, dar deține exclusiv calitatea de expert judiciar care este inclus în Registrul de Stat al Experților Judiciari.

De asemenea, urmează de reținut că, potrivit pct. 12.1 din contractul de investiție nr. 1C1/Z din 01 decembrie 2016, prezentul contract intră în vigoare din ziua semnării lui, autentificării și înregistrării la OCT și achitarea primei rate de către beneficiar, iar conform pct. 4 din anexa nr. 1 la contractul respectiv, executorul se obligă să executare finisarea complexului în august 2017.

La fel, instanța reiterează că, de către beneficiar a fost efectuată o singură achitare în mărime de 10.000 lei – la 11 februarie 2022, peste o perioadă de 5 ani din momentul semnării contractului de investiție. Iar din conținutul referinței prezentată de intervenientul accesoriu rezultă că, contractul de investiție nr. 1C1/Z din 01 decembrie

2016 a fost notat în Registrul bunurilor imobile la 28 ianuarie 2022, dar nu la 15 decembrie 2016 după cum se invocă în cererea de chemare în judecată.

Totodată, conform certificatului din Registrul bunurilor imobile nr. 0100417649, se atestă că, încăperea nelocativă cu nr. cadastral**********.0***** situată în mun. Chișinău, str. Ivan *****, cu suprafața de *****., aparține cu drept de proprietate pârâtului SRL „Noviconsvit", în baza actului de recepție finală nr. 1 din 09 februarie 2021 (f.d. 154).

În această ordine de idei, instanța de judecată reține că, la momentul înregistrării de către SRL „Noviconsvit a dreptului de proprietate asupra încăperii situată în mun. Chișinău, str. Ivan *****, reclamantul Șevcenco Maxim nu era titularul unui drept real sau al unui drept patrimonial opozabil față de terți asupra bunului imobil. Contractul de investiție în conferă doar dreptul de a pretinde executarea obligațiilor contractuale asumate de pârât, și nu dreptul de a solicita identificarea, individualizarea sau modificare datelor cadastrale ale bunului.

Prin urmare, în absența unui drept subiectiv al reclamantului de a solicita constatarea identității între două bunuri distinct înregistrate și în lipsa unei legături juridice opozabile între contractul de investiție și bunul înregistrat sub nr. cadastral**********.0*****, instanța ajunge la concluzia de a respinge pretenția reclamantului privind constatarea faptului că bunului imobil contractat prin contractul de investiţie cu nr. cadastral**********, este unul şi acelaş bun înregistrat ulterior sub nr. cadastral**********.***** ca fiind una neîntemeiată. Or, pretenția reclamantului nu urmărește protecția unui drept civil încălcat, ci vizează efectuarea unei operațiuni cadastrale care ține de competența exclusivă a organului cadastral, conform procedurii administrative speciale prevăzută de Legea cadastrului bunurilor imobile.

Totodată, având în vedere că instanța a respins pretenția reclamantului privind constatarea faptului că bunului imobil contractat prin contractul de investiţie cu nr. cadastral**********, este unul şi acelaş bun înregistrat ulterior sub nr. cadastral**********.*****, instanța respinge și pretenția reclamantului privind efectuarea înregistrării/rectificării datelor în Registrul Bunurilor Imobile a contractului de investiţie asupra bunului imobil cu nr. cadastral**********.*****, pe motivul că reprezintă o pretenție subsecventă.

Potrivit art. 117 alin. alin. (1), (2) CPC, probe în cauze civile sînt elementele de fapt, dobîndite în modul prevăzut de lege, care servesc la constatarea circumstanţelor ce justifică pretenţiile şi obiecţiile părţilor, precum şi altor circumstanţe importante pentru justa soluţionare a cauzei. În calitate de probe în cauze civile se admit elementele de fapt constatate din explicaţiile părţilor şi ale altor persoane interesate în soluţionarea cauzei,

din depoziţiile martorilor, din înscrisuri, probe materiale, înregistrări audio-video, din concluziile experţilor.

Conform art. 118 alin. alin. (1), (3) CPC, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel. Circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea justă a cauzei sînt determinate definitiv de instanţa judecătorească pornind de la pretenţiile şi obiecţiile părţilor şi ale altor participanţi la proces, precum şi de la normele de drept material şi procedural ce urmează a fi aplicate.

În corespundere cu art. 121 CPC, instanţa judecătorească reţine spre examinare şi cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existenţa sau inexistenţa de circumstanţe, importante pentru soluţionarea justă a cazului.

Potrivit art. 130 alin. alin. (1) – (3) CPC, instanţa judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege. Nici un fel de probe nu au pentru instanţa judecătorească o forţă probantă prestabilită fără aprecierea lor. Fiecare probă se apreciază de instanţă privitor la pertinenţa, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă şi suficienţa pentru soluţionarea cauzei.

Astfel, reieșind din probele administrate, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar şi apreciate, în baza art.130 CPC, din punct de vedere al pertinenţei, admisibilității, veridicităţii, iar în ansamblul sub toate aspectele în coroborarea lor, instanţa de judecată ajunge la concluzia de a respinge ca neîntemeiată cererea de chemare în judecată depusă de Șevcenco Maxim către SRL „Noviconsvit”, intervenient accesoriu ASP Departamentul Cadastru, privind constatarea faptului că bunului imobil contractat prin contractul de investiţie cu nr. cadastral**********, este unul şi acelaş bun înregistrat ulterior sub nr. cadastral**********.*****, efectuarea înregistrării/rectificării datelor în Registrul Bunurilor Imobile a contractului de investiţie asupra bunului imobil cu nr. cadastral**********.*****.

În conformitate cu art. 26, 94, 236-241, 357 Cod de procedură civilă, instanţa de judecată

H O T Ă R Ă Ş T E:

Se respinge cererea de chemare în judecată depusă de Șevcenco Maxim către SRL „Noviconsvit”, intervenient accesoriu ASP Departamentul Cadastru, privind constatarea

faptului că bunului imobil contractat prin contractul de investiţie cu nr. cadastral**********, este unul şi acelaş bun înregistrat ulterior sub nr. cadastral**********.*****, efectuarea înregistrării/rectificării datelor în Registrul Bunurilor Imobile a contractului de investiţie asupra bunului imobil cu nr. cadastral**********.*****, ca fiind neîntemeiată.

Hotărîrea cu drept de apel la Curtea de Apel Centru în termen de 30 zile de la pronunţarea dispozitivului hotărîrii, prin intermediul Judecătoriei Chișinău (sediul Centru).

Președintele ședinței,
judecător Georgeta Grozav