Dispozitivul hotărîrii pronunţat public la 09 aprilie 2026,
Cererea de apel înregistrată la data de 12 mai 2026,
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. 2-18009/2021
Cererea nr. 2-21111968-12-2-27072021

H O T Ă R Î R E
În numele Legii

09 aprilie 2026 mun. Chişinău

Judecătoria Chişinău (sediul Centru)
Instanţa compusă din
Preşedinte de şedinţă, Judecător Georgeta Grozav
Grefier Ana Gațco

Cu participarea:
R/reclamantului – avocat Pavel Cotruță, mandat ***** din 28 iunie 2022,
R/pîrîtei – avocat Brăteanu Veaceslav, mandat ***** din 03 aprilie 2023,

examinînd în şedinţă de judecată publică cererea de chemare în judecată depusă de SRL „Repcor – Com" către Brăteanu Gheorghe şi Brăteanu Tamara, intervenienţi accesorii Primăria mun. Chişinău şi ACC nr. 55/8 COOP, privind obligarea de a demola construcţia cu aducerea bunului – terenului la situaţia de jure conform actelor de proprietate şi încasarea cheltuielilor de judecată,

a constatat:

La 23 iulie 2021, SRL „Repcor – Com" s-a adresat cu cerere de chemare în judecată către Brăteanu Gheorghe şi Brăteanu Tamara, intervenienţi accesorii Primăria mun. Chişinău şi ACC nr. 55/8 COOP, privind obligarea de a demola construcţia cu aducerea

bunului – terenului la situaţia de jure conform actelor de proprietate şi încasarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea acţiunii reclamantul a invocat că, compania „Repcor – Com” este proprietarul terenului cu numărul cadastral *****, situat în mun. Chișinău, *****, dobîndit în baza contractului de vînzare – cumpărare ***** din 06 februarie 2003. În urma întocmirii actului de constatare din 10 februarie 2021, de către compania „Geo – Mir Company” SRL s-a constatat că conform măsurărilor efectuate în natură, s-a depistat că construcția cu numărul cadastral *****, care este proprietatea pîrîților Brăteanu Gheorghe şi Brăteanu Tamara, se extinde parțial (suprafața ocupată de clădire ***** este de 25.0 m.p.) pe terenul proprietate privată a SRL „Repcor – Com”.

SRL „Repcor – Com” a menționat că bunul imobil, construcția care se află parțial pe teritoriul companiei reclamante nu este înregistrată în Registrul bunurilor imobile, ceea ce califică construcția dată ca o construcție neautorizată, care urmează a fi demolată, chiar și în cazul neamplasării ei pe teritoriul companiei reclamante. Astfel că de nenumărate ori s-a adresat către pîrîți cu solicitarea de demolare a construcției care se extinde pe terenul său, însă toate aceste solicitări au fost ignorate.

Reclamantul a solicitat obligarea pîrîților Brăteanu Gheorghe şi Brăteanu Tamara să demoleze construcția cu nr. cadastral *****, conform planului cadastral, în partea care se extinde pe terenul cu numărul cadastral *****, situat în mun. Chișinău, *****, care este proprietate privată a SRL „Repcor – Com”, cu aducerea terenului la situația de jure conform actelor de proprietate.

Avocatul Brăteanu Veaceslav în interesele pîrîtei Brăteanu Tamara a depus referință la cererea de chemare în judecată, prin care a solicitat respingerea cererii de chemare în judecată ca fiind neîntemeiată (f.d. 125 – 129 vol. I). În susținerea poziției sale a invocat că, prin hotărîrea nr. 16/727 din 30 septembrie 1988 al Comitetului executiv al Consiliului orășenesc al Deputaților Poporului Chișinău, s-a hotărît alocarea către Asociația agroindustrială Victoria, a unui teren cu suprafața de 1,42 ha, situat între străzile Vasile Alecsandri – Grigore Ureche - Alexandru Hajdeu, conform planului anexat, pentru construcția blocurilor locativ cu magazin. Prin actul din 25 octombrie 1988 aprobat prin ordinul nr. 03-133 din 28 ianuarie 1988 Comitetului de Stat al RSSM pentru Construcții și Investiții a fost transmis Asociației agroindustriale Victoria, liniile roșii și amplasarea lotului de teren cu suprafața de 1,42 ha alocate Asociației agroindustriale Victoria, prin hotărîrea nr. 16/727 din 30 septembrie 1988 al Comitetului executiv al Consiliului orășenesc al Deputaților Poporului Chișinău. Construcția blocului locativ, inclusiv bunul imobil cu nr. cadastral *****.022, situat în mun. Chișinău, *****, se execută încă din anul 1999, fapt confirmat expres prin scrisoarea nr. 670 din 17 noiembrie 1999 emisă de Departamentul Arhitectură și Urbanism al Primăriei mun.

Chișinău, în care este specificat că se construiește blocul locativ (obiect nr. 0008 poziția nr. 7) și este amplasat pe terenul repartizat conform deciziei Comitetului executiv al Consiliului orășenesc al Deputaților Poporului Chișinău nr. 16/727 din 30 septembrie 1988. Scrisoarea nr. 670 din 17 noiembrie 1999 a fost preluată din dosarul tehnic al bunului imobil.

Pîrîtul a susținut că la dosarul tehnic sînt anexate planurile blocului locativ care dovedește expres că construcția blocului locativ a fost proiectată din start cu bunul imobil nr. cadastral *****.022, identic a fost recepționat final de către autoritatea publică locală și înregistrat în Registrul bunurilor imobile, așa precum arată și pînă la moment. Despre amprenta la sol al blocului locativ, inclusiv al bunului imobil nr. cadastral *****.022, situat în mun. Chișinău, *****, se cunoștea încă din anul 1999, or, proiectul acestui bloc a fost avizat și coordonat cu autoritățile publice locale și ulterior recepționat final și înregistrat în Registrul bunurilor imobile. Despre amprenta la sol al blocului locativ cunoștea Primăria mun. Chișinău, încă din anul 1999. Astfel, Primăria mun. Chișinău, nu putea să vîndă către SRL „Repsinord" (precedentul proprietar al lotului de teren din mun. Chișinău, *****) și să elibereze Titlu de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. ***** la 13 septembrie 2001 (care a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile abia la 04 septembrie 2002), asupra unui lot de teren pe care se presupune că s-ar afla parțial blocul locativ nominalizat. Prin procesul – verbal de recepție finală nr. 63-1 din 07 februarie 2003 emis de Primăria mun. Chișinău, care a fost înregistrat în registrul bunurilor imobile la 12 februarie 2003, se atestă expres recepționarea blocului locativ, din care făcea parte și bunul imobil cu nr. cadastral *****.022, situat în mun. Chișinău, *****. Astfel, în urma măsurărilor, coordonărilor și înregistrărilor în Registrul bunurilor imobile a blocului locativ, nu s-a constatat existența unei pretinse construcții parțiale a blocului de locuit pe terenul din mun. Chișinău, *****.

Avocatul Brăteanu Veaceslav în interesele pîrîtei Brăteanu Tamara a menționat că sau admis erori la măsurările efectuate premergător eliberării către SRL „Repsinord" a titului de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. ***** la 13 septembrie 2001 privind lotul de teren din mun. Chișinău, *****. SRL „Repsinord" (precedentul proprietar al lotului de teren din mun. Chișinău, *****), la momentul cumpărării lotului de teren din mun. Chișinău, *****, cunoştea expres situaţia reală de pe teren, unde blocul locativ era finalizat, avea toată posibilitatea să constate pretinse încălcări ale suprafeţei lotului de teren şi să obiecteze după caz, fapt care nu a fost realizat. SRL „Repcor – Com" a devenit noul proprietar al lotului de teren din mun. Chişinău, *****, ca urmare a contractului de vînzare – cumpărare încheiat cu SRL „Repcor – Com" la 06 februarie 2003, înregistrat în Registrul bunurilor imobile la 10 februarie 2003. La fel şi SRL „Repcor – Com" cunoştea expres situaţia reală de pe teren, unde blocul locativ era deja

finalizat, avea toată posibilitatea să constate pretinse încălcări ale suprafeţei lotului de teren şi să obiecteze după caz, fapt care nu a realizat. La dosarul tehnic şi cadastral privind lotul de teren din mun. Chişinău, str. Petru Maiori, 7, sînt anexate înscrisuri care dovedesc contrariul celor indicate de SRL „Repcor – Com". Astfel, unde din înscrisuri care dovedeşte expres că bunul imobil nr. cadastral *****.022, situat în mun. Chişinău, *****, nu trece hotarul lotului din mun. Chişinău, *****, este – Planul lotul de teren ce constituie Anexa nr. 2 la decizia Primăria mun. Chişinău nr. 15/32 din 05 iulie 2001 prin care s-a decis vînzarea către SRL „Repsinord" a lotului de teren din mun. Chişinău, *****. Planul lotul de teren ce constituie Anexa nr. 2 la decizia Primăria mun. Chişinău nr. 15/32 din 05 iulie 2001, dovedeşte expres că amprenta la sol al blocului locativ situat în mun. Chişinău, *****, nu trece peste limitele hotarului lotului de teren din mun. Chişinău, *****. La dosarul cadastral al lotului de teren din mun. Chişinău, *****, este anexat Planul geometric al bunului imobil numărul cadastral *****, situat în mun. Chişinău, *****, elaborat la 23 martie 2015, unde nu figurează construcţia pe lotul de teren al reclamantului.

De asemenea s-a declarat că la dosarul cadastral al lotului de teren din mun. Chişinău, *****, există un şir de planuri ale lotului de teren din mun. Chişinău, *****, care datează cu anul 1972, în care limita hotarului lotului de teren dintre reclamant şi pîrît este curbată şi nu corespunde cu planul lotului de teren din Titlul de autentificare a dreptului deţinătorului de teren nr. ***** la 13 septembrie 2001. Aceste planuri care datează încă din anul 1972 nu se exclude că au fost omise la stabilirea şi aprobarea planului lotului de teren efectiv indicat în Titlul de autentificare a dreptului deţinătorului de teren nr. ***** la 13 septembrie 2001. La fel, Planul lotului de teren ce constituie Anexa nr. 2 la decizia Primăriei mun. Chişinău nr. 15/32 din 05 iulie 2001, dovedeşte expres că între blocurile locativ nominalizate şi lotul de teren al reclamantului există un gard care nu este în drept cu limita hotarului terenului reclamantului, însă evident este în afara lotului de teren îndreptat spre reclamant. De altfel, pîrîţii Brăteanu Gheorghe şi Brăteanu Tamara în calitate de cumpărători de bună credinţă, după verificarea extrasului din Registrul bunurilor imobile coroborat cu situaţia de facto a bunului imobil, nu au identificat careva nereguli, iar prin urmare, în baza unui contract autentificat notarial au achiziţionat bunul imobil (încăpere) cu numărul cadastral *****.022, situat în mun. Chişinău, ***** şi au înregistrat contractul în Registrul bunurilor imobile. Iar, în acţiunile pîrîţilor nu există careva ilegalităţi, prin urmare ultimii nu pot fi sancţionaţi pentru fapte care nu le pot fi imputate.

Intervenienţii accesorii Primăria mun. Chişinău şi ACC nr. 55/8 COOP nu s-au prezentat la ședinta de judecată, instanța de judecată a considerat posibilă examinarea cauzei în lipsa acestora.

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 SRL „Repcor – Com" 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 06 februarie 2003 între SRL „Repsinord" în calitate de Vînzător şi SRL „Repcor – Com" în calitate de Cumpărător, au încheiat contractul de vînzare – cumpărare a terenului cu o suprafaţă totală de 0,1470 ha, şi construcţiile, amplasate pe aceste teren, ce constau din: imobilului lit. A cu suprafaţa totală de 414,2 m.p. şi imobilul lit. B cu suprafaţa totală de 143,1 m.p., situate în mun. Chişinău, ***** (f.d.12 vol. I).

Potrivit pct. 2 al contractului, terenul sus-menţionat, aparţine Vînzătorului în drept de proprietate în temeiul contractului de vînzare – cumpărare a terenului aferent, autentificat cu nr. 7869 la data de 31 iulie 2001, titlului de autentificare a dreptului deţinătorului de teren nr. ***** eliberat de Primăria mun. Chişinău la data de 13 septembrie 2001 şi Hotărîrii Judecătoriei Economice de Circumscripţie Chişinău din 08 august 2002, trecute în Registrul cadastral al Oficiului Cadastral teritorial Chişinău cu nr. ***** la data de 04 septembrie 2002, iar construcţiile – în temeiul contractului nr. 04-03/87 din 30 decembrie 1999 de vînzare – cumpărare prin negocieri directe, autentificat cu nr. 6021 la data de 30 decembrie 1999, şi actul de primire – predare din 31 decembrie 1999, trecut în registrul cadastral al Oficiului Cadastral Teritorial Chişinău nr. ***** din 13 ianuarie 2000 (f.d. 12 vol. I).

Prin actul de constatare nr. 10.02/1 din 10 februarie 2021 întocmit de către SRL „Geo – Mir Company", s-a constatat că: conform măsurărilor efectuate în natură s-a depistat că construcţia ***** parţial se extinde (suprafaţa ocupată de clădire ***** este 25.0 m.p.) pe terenul proprietate privată SRL „Repcor – Com", dreptul asupra bunului imobil a fost dobîndit în baza contractului de vînzare – cumpărare nr. 676 din 06 februarie 2003 (f.d. 10 – 11 vol. I).

Potrivit extrasului din Registrul de Stat al Bunurilor Imobile, Brăteanu Gheorghe şi Brăteanu Tamara sînt proprietarii bunului imobil din *****, cu suprafaţa de 34,3 m.p., nr.

cadastral *****.023, Temeiul înscrierii contractul de vînzare – cumpărare nr. 1/6-4669 din 08 octombrie 2004, data înregistrării 11 octombrie 2004 (f.d. 19 vol. I).

La 23 iulie 2021, SRL „Repcor – Com" s-a adresat cu cerere de chemare în judecată către Brăteanu Gheorghe şi Brăteanu Tamara, intervenienţi accesorii Primăria mun. Chişinău şi ACC nr. 55/8 COOP, privind obligarea de a demola construcţia cu aducerea bunului – terenului la situaţia de jure conform actelor de proprietate şi încasarea cheltuielilor de judecată.

Conform art. 9 alin. alin. (1), (2) lit. lit. a) şi 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.

Instanța de judecată reține că, din sensul normelor citate, din materialele cauzei anexate cît şi din actele Dosarului Cadastral a bunurilor imobile se atestă că prin decizia Consiliului orăşenesc Chişinău de deputaţi ai poporului Comitetului executiv nr. 11/20-31 din 28 mai 1987, s-a decis: Să aprobe propunerea Asociaţiei agroindustriale republicane „Victoria" a Gosagroprom al RSSM privind proiectarea casei locative cu complex incorporat – anexat la obiective socio – culturale, inclusiv magazinul „Seminţe" pe terenul de pămînt cu suprafaţa de 1,2 ha. din str. Cotovschi din contul demolării caselor nr. 4 din stradela Marinovschi, care aparţin cetăţenilor cu drept de proprietate personală nr. 1, 3/5 din stradela Marinovschi, nr. 57, 59, str. Iachir nr. 96, 98, str. Hajdeu, care se află la balanţa consiliilor locale, nr. 1 din str-la Marinovschi, care este la balanţa fabricii de confecţii „Congresul al XXIII-lea al PCUS", depozitele fabricii de bomboane „Bucuria" din str-la Marinovschi, cu eliberarea încăperii, ocupate de partea medico-santiară nr. 1 a fabricii de confecţii, din str-la Marinovschi, conform planului anexat (f.d. 198 vol. I).

La 10 august 1987 prin cererea nr. 21-0108/913, Comitetul executiv al Consiliului orăşenesc de deputaţi ai poporului solicită efectuarea lucrărilor de proiectare la următoarele obiecte: Casa locativă cu complex incorporat-anexat de obiective socio-culturale, în strada Cotovschi, din contul retrageriii terenului caselor individuale şi demolării caselor nr. 4 din stradela Marinovschi, care aparţin cetăţenilor cu drept de proprietate personală (f.d. 202 – 204 vol. I).

Prin hotărîrea Consiliului orăşenesc Chişinău de deputaţi ai poporului nr. 16/7-27 din 30 septembrie 1988, se hotărăşte aprobarea propunerii Asociaţiei agroindustriale republicane „Victoria" de acordare a terenului de pămînt cu suprafaţa de 1,42 ha (inclusiv 0,02 ha), pentru construcţia casei locative (f.d. 151-152 vol. I).

Astfel, prin actul nr. 18 de transmitere – primire a încăperilor construite cu atragerea investiţiilor private din 08 august 2002, Beneficiarul AAI „Victoria" în persoana directorului general Goldiş V., în conformitate cu contractul de investire nr. 18 a capitalului privat din 06 martie 2002 (f.d. 167 – 168 vol. I), a transmis, iar investitorul SRL „Sibald", în persoana directorului Melnik D., a primit în proprietate privată magazinul (încăperile de la nr. 9-14 consecutiv), situat în mun. Chişinău, *****, la etajul

întîi, cu suprafaţa de 115 m.p. şi subsolul cu suprafaţa de 76,5 m.p. (cu încăperile nr. 1 şi nr. 2) pe adresa nominalizată (f.d. 169 vol. I).

Totodată, Departamentul Arhitectură şi Urbanism al Consiliului mun. Chişinău nr. 1032 din 23 decembrie 2002, informează şi Asociaţia agroindustrială „Victoria" că blocul locativ (obiectiv nr. 008 poziţia nr. 7), amplasată pe terenul repartizat conform deciziei Comitetului Executiv al Sovietului orăşenesc Chişinău de Deputaţi ai Poporului nr. 16/7-27 din 30 septembrie 1988, i se atribuie adresa poştală, mun. Chişinău, *****.

Potrivit procesului – verbal de recepţie finală nr. 63-e din 07 februarie 2003, lucrarea – blocul locativ de pe *****, a fost recepţionată conform cerinţelor proiectului.

La data de 21 martie 2003 între FPC „Sibald" SRL în calitate de Vînzător şi Leşciova Iulia în calitate de Cumpărător au încheiat contractul de vînzare – cumpărare, prin care în pct. 1 – Vînzătorul a vîndut, iar Cumpărătorul a cumpărat încăperile nelocative comerciale (magazin) de la nr. 9 - 14 consecutiv şi încăperile nelocative nr. 1 şi nr. 2 (subsol), cu suprafaţa totală de 191,5 m.p. situate în mun. Chişinău, *****.

Pct. 3 al contractului, imobilul supus înstrăinării aparţine Vînzătorului în drept de proprietate în baza contractului de investiţie nr. 18 din 06 martie 2002 şi în baza actului nr. 18 de transmitere – primire a încăperilor construite cu atragerea investiţiilor private din 08 august 2002, înregistrate la Organul Cadastral Teritorial mun. Chişinău cu nr. 1367N/03-1 şi nr. 136N/03-2 la 14 februarie 2003, numărul cadastral al imobilului 010042118201021, ce este confirmat prin Extrasul din Registrul bunurilor imobile eliberat de Organul Cadastral Teritorial Chişinău la 25 februarie 2003 şi este vîndut cumpărătorului cu 297.397 lei, plătiţi de către cumpărător vînzătorului pînă la semnarea contractului.

Pct. 4 din contract, Vînzătorul declară pe proprie răspundere Cumpărătorului că la data încheierii prezentului contract imobilul sus-indicat nu este sechestrat, gajat, nu formează obiectul unui litigiu, fapt confirmat şi prin extrasul din Registrul bunurilor imobile eliberat de Organul Cadastral Teritorial Chişinău la 25 februarie 2003.

Instanţa de judecată reţine că prevedere similară s-a înserat şi în pct. 5 al contractului de vînzare – cumpărare din 06 februarie 2003, al bunului imobil cu nr. cadastral *****, cu o suprafaţă totală de 0,1470 ha, şi construcţiile, amplasate pe aceste teren, ce constau din: imobilului lit. A cu suprafaţa totală de 414,2 m.p. şi imobilul lit. B cu suprafaţa totală de 143,1 m.p,, situate în mun. Chişinău, *****, încheiat între SRL „Repsinord" în calitate de Vînzător şi SRL „Repcor – Com" în calitate de Cumpărător, se atestă că Vînzătorul a asigurat Cumpărătorul că pînă la momentul semnării prezentului contract terenul cu construcţiile sus-menţionate nu au fost nimănui înstrăinate, sechestrate sau gajate, nu formează obiectul unui litigiu (f.d. 12 vol. I).

Totodată, instanţa de judecată reţine că la 02 iulie 2003 Oficiul Cadastral Teritorial Chişinău a hotărît prin decizia nr. 805, la cererea lui Leşciova Iulia, de a diviza bunul imobil cu nr. cadastral *****, cu suprafaţa de 191,5 m.p., ce îi aparţine, în 2 (două) bunuri imobile: 1. Nr. cadastral *****, cu suprafaţa de 157,2 m.p. şi 2. Nr. cadastral *****, cu suprafaţa de 34,3 m.p.. Proiectul de formare a bunului imobil fiind coordonat de registrator (dosarul cadastral).

Ulterior, la 11 august 2003, Leşciova Iulia în calitate de Vînzător şi Brăteanu Tamara în calitate de Cumpărător, au încheiat contractul de vînzare – cumpărare, prin care Vînzătorul a vîndut, iar Cumpărătorul a cumpărat imobilul – nelocativ comercial nr. 12-14 şi încăperile nelocative nr. 1 şi nr. 2 (subsol), cu o suprafaţa totală de 157,2 m.p., care îi aparţine dnei Leşciova Iulia, în baza contractului de vînzare – cumpărare, înregistrat cu nr. 1203 din 21 martie 2003 şi înregistrat la OCT Chişinău, cu nr. 8075N/03-1 la data de 02 iulie 2003, cu nr. cadastral *****, Deciziei nr. 805 privind formarea bunului imobil din 02 iulie 2003 şi înregistrat la OCT Chişinău, cu nr. 8075N/03-2 la data de 02 iulie 2003, cu nr. cadastral *****, Extrasului din registrul bunurilor imobile din 28 iulie 2003, situat în mun. Chişinău, ***** (f.d. 163 vol. I).

Iar, la 08 octombrie 2004, Bursa (Leşciova) Iulia în calitate de Vînzător şi Brăteanu Gheorghe în calitate de Cumpărător, au încheiat contractul de vînzare – cumpărare, prin care Vînzătorul a vîndut, iar Cumpărătorul a cumpărat încăperea cu destinaţie nelocativă, cu o suprafaţă totală de 34,30 m.p., situată în mun. Chişinău, *****. Pct. 2. – Imobilul îi aparţine dnei Bursa (Leşciova) Iulia, în baza contractului de vînzare – cumpărare, înregistrat cu nr. 1203 din 21 martie 2003 şi înregistrat la OCT Chişinău, cu nr. 8075N/03-1 la data de 02 iulie 2003, cu nr. cadastral *****, Deciziei nr. 805 privind formarea bunului imobil din 02 iulie 2003 şi înregistrat la OCT Chişinău, cu nr. 8075N/03-2 la data de 02 iulie 2003, cu nr. cadastral *****, Extrasului din registrul bunurilor imobile nr. 6196-Bu din 06 octombrie 2004.

Astfel instanța de judecată respinge argumentele relamantului precum că construcția care se află parțial pe teritoriul companiei reclamante nu este înregistrată în Registrul bunurilor imobile, ceea ce califică construcția dată ca o construcție neautorizată, care urmează a fi demolată, chiar și în cazul neamplasării ei pe teritoriul companiei reclamante, or, conform planului cadastral, schiţiei de lucru, bunul imobil (încăpere) cu numărul cadastral *****.022 şi cu nr. cadastral *****, situate în mun. Chişinău, *****, era deja construit de pînă la procurarea acestuia de către Brăteanu Tamara şi Brăteanu Gheorghe, fiind înregistrat în Registrul bunurilor imobile, fără careva modificări ulterioare.

Totodată, instanţa de judecată constată că anterior la 30 septembrie 1988, dată cînd s-a aprobat propunerea Asociaţiei agroindustriale republicane „Victoria” de acordare a

terenului de pământ cu suprafaţa de 1,42 ha (inclusiv 0,02 ha), pentru construcţia casei locative, erau trasate liniile de hotar.

Or, construcția blocului locativ, inclusiv bunul imobil cu nr. cadastral *****.022, situat în mun. Chișinău, *****, s-a executat din anul 1999, fapt confirmat prin scrisoarea nr. 670 din 17 noiembrie 1999, emisă de Departamentul Arhitectură și Urbanism a Primăriei mun. Chișinău, în care s-a inserat că se construiește blocul locativ și este amplasat pe terenul repartizat conform deciziei Comitetului Executiv al Sovietului orășenesc Chișinău de Deputați ai Poporului nr. 16/727 din 30 septembrie 1988.

Astfel că la dosarul tehnic sînt anexate planurile blocului locativ care demonstrează că construcția blocului locativ a fost proiectată din start și cu bunul imobil cu nr. cadastral *****.021, și recepționat final de către autoritatea publică locală și ulterior înregistrat în Registrul bunurilor imobile. Iar, despre amprenta la sol al blocului locativ, inclusiv al bunului imobil cu nr. cadastral *****.021, situat în mun. Chișinău, *****, se cunoștea din anul 1999.

Iar, la dosarul cadastral al bunului imobil din mun. Chișinău, *****, sînt planuri ale lotului de teren, care datează cu anul 1972, unde limita hotarului de teren dintre reclamant și pîrîți este curbată și nu corespunde cu planul lotului de teren din Titlu de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. *****.

De asemenea, instanța astestă că prin decizia nr. 2/18-2 din 27 februarie 2016, s-a decis: 1. Se aprobă terenurile proprietate municipală potrivit planurilor cadastrale (geometrice) elaborate şi s-a clasat pe domeniul public şi privat. 2. Direcţia funciară a Direcţiei generale arhitectură, urbanism şi relaţii funciare, în comun cu Institutul de geodezie, prospecţiuni tehnice şi cadastru „Ingeocad” ÎS: - 2.1. Va asigura înregistrarea terenurilor în registrul cadastral al deţintărilor de teren şi în registrul bunurilor imobile; - 2.2. În cazurile în care, pînă la înregistrare, terenurile specificate în anexă vor fi precizate (modificate hotarele, domeniul, suprafaţa, destinaţia) în legătură cu atribuirea şi înregistrarea selectivă a terenurilor, precum şi în cazurile depistării de erori după adoptarea prezentei decizii, vor asigura prezentarea către Oficiul cadastral teritorial Chişinău a planurilor geometrice ale terenurilor municipale rectificate corespunzător, fără necesitatea adoptării unei noi decizii a Consiliului municipal (f.d. 237 – 238 vol. I).

La caz, instanța de judecată constată că nu au fost prezentate alte acte ce ar atesta executare deciziei citate, cu anexarea tuturor actelor corespunzătoare și în special de modificare a hotarelor terenurilor.

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, pretenţia reclamantului privind demolarea construcţiei cu nr. cadastral *****, conform planului cadastral, în partea care se extinde pe terenul cu numărul cadastral *****, situat în mun. Chișinău, *****, care este proprietate privată a SRL „Repcor – Com”, 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.

De asemenea, instanța conchide că bunul a cărei demolare se solicită cu nr. cadastral *****.022 este parte componentă a unul bloc locativ, iar despre un bloc locativ (bloc de apartamente), situația devine considerabil mai complexă, deoarece demolarea parțială sau totală a unei astfel de structuri poate afecta rezistența întregii clădiri și drepturile altor coproprietari (locatari), și mai ales că este o clădire construită în anii 2002.

În consecință, în lipsa unor asemenea lucrări cadastrale, expertize și a actelor de constatare întocmite în condițiile legii, instanța nu poate reține ca fiind demonstrată construcţia unei încăperi – anexe al blocului locativ, ca fiind construită ilegal şi obligarea de a fi supusă demolării, or, pîrîții au devenit proprietarii bunului imobil deja existent, care a fost construit de către FPC „Sibald” SRL, iar la moment proprietar al terenului este municipiul Chișinău și se află în gestiune economică către Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/8 Coop, înregistrat în Registrul bunurilor imobile la data de 29 ianuarie 2015 (f.d. 69 vol. I).

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 SRL „Repcor – Com” către Brăteanu Gheorghe şi Brăteanu Tamara, intervenienţi accesorii Primăria mun. Chişinău şi ACC nr. 55/8 COOP, privind obligarea de a demola construcţia cu aducerea bunului – terenului la situaţia de jure conform actelor de proprietate şi încasarea cheltuielilor de judecată.

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 SRL „Repcor – Com” către Brăteanu Gheorghe şi Brăteanu Tamara, intervenienţi accesorii Primăria mun. Chişinău şi ACC nr. 55/8 COOP, privind obligarea de a demola construcţia cu aducerea bunului – terenului la situaţia de jure conform actelor de proprietate şi încasarea cheltuielilor de judecată, 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