Dosarul nr. 2-112/2024
2-24019010-18-2-16022024

H O T Ă R Â R E
În numele Legii

21 noiembrie 2025 **or. Căușeni**

Judecătoria Căușeni (sediul Central)
Instanța compusă din:
Președinte de ședință, judecător **Ina Țîbîrnă**
Grefieri **Laura Frunză, Tatiana Tocan, Valentina Samsi-Crivorucenco**

cu participarea: reprezentantului reclamantului, Primarul or. Căușeni – Focșa Anatolie (Procura nr. ***** din *****, valabilă până la*****), pârâtei – Ursol Tatiana, reprezentantului pârâtei – avocatul Grigoraș Renat (mandatul Seria MA nr. ***** din *****); în lipsa: reprezentantului intervenientului accesoriu – I.P. „Cadastrul Bunurilor Imobile", Serviciul Cadastral Teritorial Căușeni, citat legal,

în sediul instanței, în ședință publică, în limba de stat, a examinat cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Primarul or. Căușeni împotriva Tatianei Ursol, intervenient accesoriu – I.P. „Cadastrul Bunurilor Imobile", Serviciul Cadastral Teritorial Căușeni, cu privire la dispunerea rectificării dreptului de locațiune din Registrul Bunurilor Imobile,

A C O N S T A T A T :

<u>Argumentele participanților la proces</u>:

1. La 16 februarie 2024 Primarul or. Căușeni a depus cerere de chemare în judecată împotriva Tatianei Ursol, intervenient accesoriu – I.P. „Cadastrul Bunurilor Imobile", Serviciul Cadastral Teritorial Căușeni, cu privire la dispunerea rectificării dreptului de locațiune din Registrul Bunurilor Imobile.
2. În motivarea acțiunii reclamantul a indicat că prin contractul de arendă a încăperilor nedestinate pentru locuit f/n din 10.01.2005 arendatorul în persoana primarului or. Căușeni, în lipsa deciziei Consiliului orășenesc Căușeni, a transmis arendașului Ursol Tatiana încăperi nelocative din str. *****, nr.*****din or. (mun.) ***** cu suprafața de 123 m^2, inclusiv încăperile 34 (18,6m^2), 35 (49,2m^2), 36 (42m^2), 37 (8,2m^2), 38 (3.1m^2), 39 (3,2m^2).
3. Conform deciziei Consiliului orășenesc ***** "Cu privire la rezoluțiunea locațiunii încăperilor nelocative și radierea dreptului de locațiune din Registrul Bunurilor Imobile" nr. 1/13 din 04 februarie 2021 s-a decis a rezoluționa locațiunea încăperilor nelocative cu S = 123 m^2 din incinta grădiniței - creșă nr. 2 din or. *****, str. *****, nr.*****, cu nr. cadastral ***** date în locațiune conform contractului de arendare a încăperilor

nedestinate pentru locuit din 10 ianuarie 2005 încheiat între Primăria or. Căușeni și Ursol Tatiana, cu împuternicirea primarului or. Căușeni, Anatolie Donțu, de a efectua acțiunile și măsurile necesare pentru radierea dreptului de locațiune din Registrul Bunurilor Imobile și eliberarea încăperilor date în locațiune Tatianei Ursol.

4. Conform încheierii definitive și irevocabile a Judecătoriei Căușeni (sediul Central) din 15.02.2022 (dosarul nr. 3-20/2021) s-a dispus declararea inadmisibilității cerinței din cererea de chemare în judecată depusă împotriva Consiliului orășenesc Căușeni cu privire la contestarea actului administrativ și anume a Deciziei Consiliului orășenesc Căușeni nr. 1/13 din 04.02.2021 cu privire la rezoluțiunea contractului de arendare a încăperilor nelocative și radierea dreptului de locațiune din Registrul Bunurilor Imobile.
5. În continuare, făcând trimitere la prevederile articolului 38 alin. (7) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XIII din 25 februarie 1998, conform cărora, dacă dreptul se stinge în urma rezoluțiunii unilaterale a contractului sau în urma revocării, radierea înregistrării sau notării se va face în temeiul acordului titularului dreptului înscris ce urmează a fi radiat sau în temeiul hotărârii judecătorești care dispune rectificarea, precum și la prevederile articolului 43 alin. (3) lit. c) din aceeași Lege, conform cărora înscrierea despre folosință, locațiune/arendă se radiază la cererea uneia dintre părți în cazul rezoluțiunii contractului; dacă contractul este rezolvat prin notificare unilaterală, radierea se face doar cu consimțământul scris al celeilalte părți, reclamantul a indicat că pârâta, Ursol Tatiana, a refuzat și refuză să dea acordul privind radierea înregistrării din Registrul Bunurilor Imobile în baza contractului de arendare a încăperilor nedestinate pentru locuit din 10 ianuarie 2005 încheiat între Primăria or. Căușeni și Ursol Tatiana privind locațiunea încăperilor nelocative cu S = 123 m^2 din incinta grădiniței - creșă nr. 2 din or. *****, str. *****, nr.*****, cu nr. cadastral *****, fapt ce a determinat reclamantul de a apela la instanța de judecată pentru dispunerea rectificării din registrul bunurilor imobile a dreptului de locațiune a titularului grevării în persoana pârâtei Ursol Tatiana, având în vedere că în Registrul Bunurilor Imobile, la bunul imobil cu nr. cadastral *****, la subcapitolul III ”Grevarea drepturilor patrimoniale”, la data de 22.02.2005, a fost înscris Contractul de arendă a încăperilor nedestinate pentru locuit f/n din 10.01.2005 pe perioada 10.01.2005 - 10.01.2035, titularul grevării fiind Ursol Tatiana.
6. De asemenea, reclamantul a invocat, în susținerea pretențiilor sale, prevederile articolului 439 (1) din Codul civil, conform cărora orice persoană interesată poate cere rectificarea unei înregistrări sau înregistrări provizorii, precum și prevederile articolului 442 din același Cod, conform cărora, în lipsa consimțământului titularului notării, orice persoană interesată poate cere rectificarea unei notări în cazurile prevăzute la articolul 439, precum și ori de câte ori, din alt temei, notarea nu este sau a încetat să fie exactă. Mai mult, rectificarea se va încuviința în temeiul unei hotărâri judecătorești definitive dacă legea nu prevede că o anumită notare se poate radia la cererea oricărei persoane interesate sau din oficiu. Dreptul la acțiune în rectificarea notării este imprescriptibil.
7. Prin urmare, reclamantul a formulat în conținutul cererii de chemare în judecată următoarele pretenții:
   - anularea rectificărilor în Registrul bunurilor imobile la bunul imobil cu nr. cadastral *****, la subcapitolul III ”Grevarea drepturilor patrimoniale”, privind înscrierea Contractului de arendă a încăperilor nedestinate pentru locuit f/n din 10.01.2005 pe

perioada 10.01.2005 - 10.01.2035, în favoarea Tatianei Ursol a încăperilor nelocative din str. *****, nr.*****din or. (mun.) ***** cu suprafața de 123 m^2, inclusiv încăperile 34 (18,6m^2), 35 (49,2m^2), 36 (42m^2), 37 (8,2m^2), 38 (3.1m^2), 39 (3,2m^2);

- dispunerea efectuării rectificărilor în Registrul bunurilor imobile la bunul imobil cu nr. cadastral *****, la subcapitolul III ”Grevarea drepturilor patrimoniale”, privind înscrierea Contractului de arendă a încăperilor nedestinate pentru locuit f/n din 10.01.2005 pe perioada 10.01.2005 - 10.01.2035, în favoarea Tatianei Ursol a încăperilor nelocative din str. *****, nr.*****din or. (mun.) ***** cu suprafața de 123 m^2, inclusiv încăperile 34 (18,6m^2), 35 (49,2m^2), 36 (42m^2), 37 (8,2m^2), 38 (3.1m^2), 39 (3,2m^2).

8. *Reprezentantul reclamantului, Primarul or. Căuşeni, specialistul principal (în domeniul juridic) Focşa Anatolie*, în ședința de judecată a susținut integral cererea de chemare în judecată depusă, în baza motivelor de fapt și de drept indicate în conținutul acesteia și a solicitat admiterea în totalitate a acțiunii. Suplimentar, reprezentantul reclamantului a indicat că însăși decizia Consiliului orășenesc Căușeni, care a fost semnată personal de pârâtă, este o notificare prealabilă prin care aceasta a fost înștiințată cu privire la rezilierea unilaterală a contractului de arendă încheiat între Primarul or. Căușeni și Ursol Tatiana, or primarul l-a încheiat fără a avea împuternici din partea consiliului local, fiind un contract abuziv. Deci, bunurile care au fost transmite sunt bunuri care fac parte componentă a proprietății autorității administrativ teritoriale a orașului Căușeni, respectiv prin prisma Deciziei nr. 1/13 din 4 februarie 2021 emisă de Consiliul orășenesc Căușeni, solicită reprezentantul reclamantului ca cererea de chemare în judecată să fie admisă în sensul formulat. Mai mult, există și un act judecătoresc prin care s-a declarat inadmisibilă acțiunea înaintată de Ursol Tatiana împotriva Consiliului orășenesc Căușeni și Primăriei or. Căușeni privind contestarea Deciziei nr. 1/13 din 4 februarie 2021, expirând toate căile de atac la verificarea legalității acestei decizii, iar, astfel, decizia respectivă urmează a fi catalogată ca dovadă a existenței declarației de rezoluțiune unilaterală a contractului și de efectuare a rectificării în Registrul Bunurilor Imobile la care insistă reprezentantul pârâtei.
9. *Reprezentantul pârâtei Ursol Tatiana, avocatul Grigoraş Renat,* în ședința de judecată, a solicitat respingerea cererii de chemare în judecată depusă de către Primarul or. Căușeni împotriva Tatianei Ursol, intervenient accesoriu – I.P. „Cadastrul Bunurilor Imobile”, Serviciul Cadastral Teritorial Căușeni, cu privire la dispunerea rectificării dreptului de locațiune din Registrul Bunurilor Imobile, considerând că acțiunea înaintată de Primarul or. Căușeni împotriva Tatianei Ursol este total neîntemeiată, iar în susținerea poziției sale a indicat că prin Decizia Consiliului orășenesc Căușeni nr. 1/13 din 4 februarie 2021 s-a hotărât rezoluțiunea unilaterală a locațiunii încăperilor nelocative cu S = 123 m^2 din incinta grădiniței - creșă nr. 2 din or. *****, str. *****, nr.*****, cu nr. cadastral *****, date în locațiune conform contractului de arendare a încăperilor nedestinate pentru locuit din 10 ianuarie 2005 încheiat între Primăria or. Căușeni și Ursol Tatiana. Prin aceeași decizie a fost împuternicit Primarul or. Căușeni, Anatolie Donțu, să efectueze acțiunile și măsurile necesare pentru radierea dreptului de locațiune din Registrul Bunurilor Imobile și eliberarea încăperilor date în locațiune Tatianei Ursol. Ulterior adoptării acestei decizii, nici o notificare cu privire la rezoluțiunea unilaterală a contractului de arendă nu a fost înregistrată și expediată pârâtei Ursol Tatiana, la materialele cauzei lipsind vreo probă în

acest sens, or articolul 921 din Codul civil prevede în mod expres modalitatea de rezoluțiune unilaterală a contractului, care până în prezent nu a fost respectată. Astfel, însăși radierea dreptului de proprietate din Registrul Bunurilor Imobile este o consecință a rezoluțiunii unilaterale a contractului și nicidecum radierea dreptului nu este supusă rectificării din Registru, ci este dispusă de instanță ca fiind consecință legală a rezoluțiunii contractului, ceea ce denotă că prezenta acțiune nu este motivată nici din punct de vedere juridic. Mai mult, prin hotărârea Judecătoriei Căușeni (sediul Central) din 15 februarie 2022, menținută prin decizia instanței de apel din 18 ianuarie 2023, a fost anulat unicul act juridic emis de Primarul or. Căușeni în exercitarea împuternicirilor acordate de Consiliul orășenesc Căușeni prin Decizia nr. 1/13 din 4 februarie 2021 și anume Dispoziția Primarului or. Căușeni nr. 02/1-7-45 din 23.02.2021 cu privire la rezoluțiunea contractului și radierea dreptului de locațiune din Registrul Bunurilor Imobile, ca fiind ilegală, iar, astfel, nici până în ziua de astăzi Primarul or. Căușeni nu a efectuat vreo acțiune legală în vederea executării deciziei Consiliului orășenesc Căușeni nr. 1/13 din 4 februarie 2021, deși a fost delegat cu împuternici în acest sens, or decizia menționată nu poate substitui procedura legală de rezoluțiune unilaterală a contractului și nici nu poate fi catalogată ca fiind o notificare a pârâtei cu privire la rezoluțiune în sensul articolului 921 din Codul civil, având în vedere că atât instanța de fond, cât și instanța de apel s-a expus asupra acestor aspecte în conținutul actelor judecătorești menționate.

10. În concluzie, reprezentantul pârâtei a solicitat respingerea cererii de chemare în judecată în baza motivelor de fapt și de drept expuse, or în ședința de judecată partea reclamantă nu a prezentat probe în vederea respectării procedurii și a modalității de rezoluțiune unilaterală a contractului de arendă încheiat între părți și care ar avea drept consecință radierea acestui drept din Registrul Bunurilor Imobile.

11. *Pârâta, Ursol Tatiana*, fiind prezentă în ședința de judecată după reluarea dezbaterilor judiciare în prezenta cauză, a relatat că ea nu a fost notificată în mod corespunzător cu privire la rezoluțiunea contractului de arendă încheiat cu Primarul or. Căușeni, în condițiile în care ea a fost întotdeauna disponibilă de a participa la orice acțiune desfășurată în acest sens, iar în perioadele în care ea era plecată din țară eventualele acțiuni întreprinse în vederea radierii dreptului său de locațiune din Registrul Bunurilor Imobile urmau a fi notificate reprezentantului său, avocatul Grigoraș Renat, reclamantul cunoscând acest fapt. Dimpotrivă, pârâta a indicat că reprezentanții Primăriei or. Căușeni au profitat de lipsa ei din țară și în mod arbitrar au pătruns în încăperile pe care ea le deținea în locațiune, evacuându-i bunurile personale depozitate și plasându-le în spații de păstrare neadecvate, iar prin aceasta i-a fost cauzat un prejudiciu material considerabil, ce a determinat-o să acționeze în judecată Primăria or. Căușeni în vederea reparării prejudiciului cauzat. Astfel, a menționat că ea nu se eschivează de la îndeplinirea procedurii legale de rezoluțiune unilaterală a contractului de arendă dispusă prin Decizia Consiliului orășenesc Căușeni nr. 1/13 din 4 februarie 2021, însă consideră că acțiunile ce urmează a fi efectuate în acest sens trebuie să fie în corespundere cu prevederile legislației în vigoare.

12. *Intervenientul accesoriu, I.P. „Cadastrul Bunurilor Imobile", Serviciul Cadastral Teritorial Căușeni,* în ședința de judecată nu s-a prezentat, fiind citat legal, motiv pentru

care, în conformitate cu articolul 206 din Codul de procedură civilă, instanța de judecată a dispus examinarea cauzei în lipsa acestuia.

Aprecierea instanței:

13. Ascultând explicațiile participanților la proces, studiind materialele dosarului și raportându-le, per ansamblu, la prevederile legale ce guvernează speța, instanța de judecată consideră necesar de a respinge cererea de chemare în judecată, din următoarele considerente.
14. Potrivit dispozițiilor articolului 118 alin. (1) și (3) din Codul de procedură civilă, *„fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor și obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel. Circumstanțele care au importanță pentru soluționarea justă a cauzei sunt determinate definitiv de instanța judecătorească pornind de la pretențiile și obiecțiile părților și ale altor participanți la proces, precum și de la normele de drept material și procedural ce urmează a fi aplicate”*.
15. Conform articolului 121 din Codul de procedură civilă, *instanța judecătorească reține spre examinare și cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existența sau inexistența de circumstanțe, importante pentru soluționarea justă a cazului.*
16. Totodată, conform articolului 130 alin. (1)-(3) din Codul de procedură civilă, *„instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare și nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul și interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege. Nici un fel de probe nu au pentru instanța judecătorească o forță probantă prestabilită fără aprecierea lor. Fiecare probă se apreciază de instanță privitor la pertinența, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă și suficiența pentru soluționarea cauzei”*.
17. În conformitate cu prevederile articolului 239 din Codul de procedură civilă, *hotărârea judecătorească trebuie să fie legală și întemeiată. Instanța își întemeiază hotărârea numai pe circumstanțele constatate nemijlocit de instanță și pe probele cercetate în ședință de judecată.*
18. În temeiul articolului 240 alin. (1) din Codul de procedură civilă, *„la deliberarea hotărârii, instanța judecătorească apreciază probele, determină circumstanțele care au importanță pentru soluționarea cauzelor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părți, legea aplicabilă soluționării cauzei și admisibilitatea acțiunii”*.
19. Din cererea de chemare în judecată și înscrisurile anexate la aceasta s-a stabilit cu certitudine că la 10.01.2005 Primăria mun. Căușeni în persoana primarului Anatolie Zaremba a încheiat cu Ursol Tatiana Contractul de arendare a încăperilor nedestinate pentru locuit, obiectul căruia îl constituie încăperile nelocative situate în jud. Tighina, mun. Căușeni, str. Ștefan cel Mare, nr. 11 și utilajul cu suprafața de 123 m^2 pe o perioadă de 30 ani (f.d. 4).

20. Prin Decizia Consiliului orășenesc Căușeni nr. 1/13 din 04.02.2021 ”Cu privire la rezoluțiunea locațiunii încăperilor nelocative și radierea dreptului de locațiune din Registrul Bunurilor Imobile” s-a decis:
    - A rezoluționa locațiunea încăperilor nelocative cu S - 123 m^2 din incinta grădiniței-creșă nr. 2 din or. *****, str. *****, nr.*****, cu nr. cadastral *****, date în locațiune conform contractului de arendare a încăperilor nedestinate pentru locuit din 10 ianuarie 2005 încheiat între Primăria or. Căușeni și Ursol Tatiana.
    - Se împuternicește primarul or. Căușeni, Anatolie Donţu, de a efectua acțiunile și măsurile necesare pentru radierea dreptului de locațiune din Registrul Bunurilor Imobile și eliberarea încăperilor date în locațiune cet. Ursol Tatiana (f.d. 5).
21. Corespunzător, reținând prevederile Deciziei Consiliului orășenesc Căușeni nr. 1/13 din 04.02.2021, în vederea executării acesteia, la 23.02.2021 Primarul or. Căușeni a emis Dispoziția nr. 02/1-7-45 prin care a dispus de a rezoluționa contractul de arendare a încăperilor nedestinate pentru locuit din 10.01.2005 încheiat între Primăria or. Căușeni și Ursol Tatiana pentru locațiunea încăperilor nelocative cu S - 123 m^2 din incinta grădiniței-creșă nr. 2 din or. *****, str. *****, nr.*****, cu nr. cadastral *****, Ursol Tatiana fiind obligată, în termen de 15 zile din momentul recepționării prezentei dispoziții, să restituie spațiul atribuit în locațiune în starea în care i-a fost dat la momentul încheierii contractului de arendare a încăperilor nedestinate pentru locuit din 10.01.2005.
22. Nefiind de acord cu Dispoziția menționată, la 18.03.2021 Ursol Tatiana, acționând prin intermediul reprezentantului său, avocatul Grigoraș Renat, a depus cerere prealabilă adresată Primarului or. Căușeni prin care a solicitat anularea Dispoziției nr. 02/1-7-45 din 23.02.2021 cu privire la rezoluțiunea contractului de arendă, iar ca urmare a nesoluționării cererii prealabile, la 28.04.2021 Ursol Tatiana a depus, prin intermediul reprezentantului său, avocatul Grigoraș Renat, acțiune în contencios administrativ împotriva Primarului or. Căușeni prin care a solicitat anularea Dispoziției Primarului nr. 02/1-7-45 din 23.02.2021 cu privire la rezoluțiunea contractului și radierea dreptului de locațiune din Registrul bunurilor imobile, ca fiind ilegală.
23. Prin hotărârea Judecătoriei Căușeni (sediul Central) din 15 februarie 2022 s-a admis acțiunea înaintată de Ursol Tatiana împotriva Primarului or. Căușeni și s-a anulat Dispoziția Primarului nr. 02/1-7-45 din 23.02.2021 cu privire la rezoluțiunea contractului și radierea dreptului de locațiune din Registrul bunurilor imobile, ca fiind ilegală, soluția primei instanțe fiind menținută ulterior prin decizia Completului specializat în examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Chișinău din 18 ianuarie 2023 (f.d. 34-38).
24. În aceeași ordine de idei, din conținutul actelor judecătorești menționate mai sus instanța reține că Ursol Tatiana la data de 12.04.2021 a depus acțiune în contencios administrativ împotriva Consiliului orășenesc Căușeni cu privire la contestarea actului administrativ și anume a Deciziei Consiliului orășenesc Căușeni nr. 1/13 din 04.02.2021 ”Cu privire la rezoluțiunea locațiunii încăperilor nelocative și radierea dreptului de locațiune din Registrul Bunurilor Imobile”, iar prin încheierea protocolară a Judecătoriei Căușeni (sediul Central) din 07.10.2021 această cauză a fost conexată cu acțiunea în contencios

administrativ depusă de Ursol Tatiana împotriva Primăriei or. Căușeni cu privire la contestarea actului administrativ și anume a Dispoziției Primarului nr. 02/1-7-45 din 23.02.2021 cu privire la rezoluțiunea contractului și radierea dreptului de locațiune din Registrul bunurilor imobile.

25. Totodată, prin încheierea, devenită irevocabilă, a Judecătoriei Căușeni (sediul Central) din 15.02.2022 acțiunea depusă de Ursol Tatiana împotriva Consiliului orășenesc Căușeni cu privire la contestarea actului administrativ, a fost declarată inadmisibilă în temeiul articolului 207 alin. (2) lit. d) din Codul administrativ.
26. În conformitate cu articolul 438 din Codul civil *(1) Când o înregistrare, înregistrare provizorie sau notare efectuată în registru nu corespunde cu situația juridică reală, se poate cere rectificarea acesteia. (2) Prin* ***rectificare*** *se înțelege* <u>*radierea*</u>*, îndreptarea sau corectarea oricărei înregistrări, înregistrări provizorii sau notări inexacte efectuate în registru. (3) Situația juridică reală trebuie să rezulte dintr-o recunoaștere făcută de titularul înregistrării, al înregistrării provizorii sau al notării a cărei rectificare se solicită, prin declarație dată în forma cerută de lege, ori dintr-o hotărâre judecătorească irevocabilă pronunțată împotriva acestuia, prin care s-a admis acțiunea de fond. (4) Acțiunea de fond poate fi, după caz, o acțiune în constatare sau declarare a nulității ori a ineficienței actului juridic în partea constituirii, a transmiterii sau, după caz, a stingerii dreptului înregistrat, o acțiune în nulitate a înregistrării, înregistrării provizorii sau notării, o cerere de revizuire a hotărârii judecătorești sau cerere de contestare a hotărârii arbitrale, precum și altă acțiune care poate avea ca efect întemeierea unei acțiuni în rectificare*.
27. Conform articolului 439 alin. (1) din Codul civil, *orice persoană interesată poate cere rectificarea unei înregistrări sau înregistrări provizorii dacă: a) înregistrarea sau înregistrarea provizorie nu este valabilă, inclusiv dacă dreptul a fost greșit calificat de către registrator; b) s-a constatat sau s-a declarat nulitatea ori ineficiența actului sau faptului în temeiul căruia a fost efectuată înregistrarea ori înregistrarea provizorie în partea constituirii, a transmiterii sau, după caz, a stingerii dreptului înregistrat sau înregistrat provizoriu; c) dreptul înregistrat sau înregistrat provizoriu s-a stins în baza legii ori a actului în temeiul căruia s-a făcut înregistrarea sau înregistrarea provizorie; d) înregistrarea sau înregistrarea provizorie din registru nu mai este, din orice alte motive, în concordanță cu situația juridică reală a dreptului înregistrat sau înregistrat provizoriu*.
28. Totodată, în conformitate cu articolul 442 alin. (1) și (2) din același Cod, *în lipsa consimțământului titularului notării, orice persoană interesată poate cere rectificarea unei notări în cazurile prevăzute la articolul 439, precum și ori de câte ori, din alt temei, notarea nu este sau a încetat să fie exactă. Rectificarea se va încuviința în temeiul unei hotărâri judecătorești definitive dacă legea nu prevede că o anumită notare se poate radia la cererea oricărei persoane interesate sau din oficiu*.
29. Raportând circumstanțele de fapt constatate la prevederile legale enunțate, instanța relevă că obiectul cererii de chemare în judecată din prezenta acțiune îl constituie, conform cerințelor formulate de reclamant, anularea și efectuarea rectificărilor în cuprinsul Registrului Bunurilor Imobile la bunul imobil cu nr. cadastral *****, la subcapitolul III ”Grevarea drepturilor patrimoniale”, privind înscrierea Contractului de

arendă a încăperilor nedestinate pentru locuit f/n din 10.01.2005 pe perioada 10.01.2005 - 10.01.2035, în favoarea Tatianei Ursol a încăperilor nelocative din str. *****, nr.*****din or. (mun.) ***** cu suprafața de 123 m^2, inclusiv încăperile 34 (18,6m^2), 35 (49,2m^2), 36 (42m^2), 37 (8,2m^2), 38 (3.1m^2), 39 (3,2m^2).

30. De asemenea, din conținutul cererii de chemare în judecată rezultă că solicitarea reclamantului privind anularea și efectuarea rectificărilor în cuprinsul Registrului bunurilor imobile la bunul imobil menționat derivă din Decizia Consiliului orășenesc Căușeni nr. 1/13 din 04.02.2021 ”Cu privire la rezoluțiunea locațiunii încăperilor nelocative și radierea dreptului de locațiune din Registrul Bunurilor Imobile”, prin care s-a hotărât de a rezoluționa locațiunea încăperilor nelocative cu S - 123 m^2 din incinta grădiniței-creșă nr. 2 din or. *****, str. *****, nr.*****, cu nr. cadastral *****, date în locațiune conform contractului de arendare a încăperilor nedestinate pentru locuit din 10 ianuarie 2005 încheiat între Primăria or. Căușeni și Ursol Tatiana, totodată Primarul or. Căușeni, Anatolie Donţu, fiind împuternicit de a efectua acțiunile și măsurile necesare pentru radierea dreptului de locațiune din Registrul Bunurilor Imobile și eliberarea încăperilor date în locațiune cet. Ursol Tatiana.
31. În scopul realizării împuternicirilor conferite de Consiliul orășenesc Căușeni prin Decizia nr. 1/13 din 04.02.2021 de rezoluțiune unilaterală a contractului de arendare a încăperilor nedestinate pentru locuit din 10 ianuarie 2005 încheiat între Primăria or. Căușeni și Ursol Tatiana, la 23.02.2021 Primarul or. Căușeni a emis Dispoziția nr. 02/1-7-45 prin care a dispus de a rezoluționa contractul de arendare a încăperilor nedestinate pentru locuit din 10.01.2005 încheiat între Primăria or. Căușeni și Ursol Tatiana pentru locațiunea încăperilor nelocative cu S - 123 m^2 din incinta grădiniței-creșă nr. 2 din or. *****, str. *****, nr.*****, cu nr. cadastral *****, iar Ursol Tatiana a fost obligată, în termen de 15 zile din momentul recepționării prezentei dispoziții, să restituie spațiul atribuit în locațiune în starea în care i-a fost dat la momentul încheierii contractului de arendare a încăperilor nedestinate pentru locuit din 10.01.2005.
32. Ulterior, fiind contestată în instanța de contencios administrativ Dispoziția Primarului or. Căușeni nr. 02/1-7-45 din 23.02.2021 cu privire la rezoluțiunea contractului și radierea dreptului de locațiune din Registrul Bunurilor Imobile, aceasta a fost anulată, instanța de judecată stabilind că Ursol Tatiana nu a fost preavizată despre procedura administrativă inițiată cu privire la rezoluțiunea contractului de locațiune încheiat la 10.01.2005, în condițiile în care prin decizia Consiliului orășenesc Căușeni ”Cu privire la rezoluțiunea locațiunii încăperilor nelocative și radierea dreptului de locațiune din Registrul Bunurilor Imobile” nr. 1/13 din 04 februarie 2021 Primarul or. Căușeni a fost împuternicit la inițierea unei proceduri administrative, în vederea întreprinderii măsurilor necesare pentru radierea dreptului de locațiune din Registrul Bunurilor Imobile și eliberarea încăperilor date în locațiune Tatianei Ursol și nu la emiterea imediată a Dispoziției contestate, or faptul că Ursol Tatiana a fost prezenta la ședința Consiliului orășenesc Căușeni nu excluse obligația, la inițierea procedurii administrative, de a fi înștiințată suplimentar despre acest fapt. Astfel, instanța de contencios administrativ a stabilit că Primarul or. Căușeni nu și-a exercitat dreptul discreționar conform scopului acordat prin lege, iar această încălcare se materializată prin faptul că actul administrativ contestat

a fost emis cu încălcarea procedurii stabilite, ceea ce poartă un caracter neproporțional scopului urmărit, fapt ce denotă și ilegalitatea lui în fond.

33. În conformitate cu articolul 921 din Codul civil, *(1) Dreptul la rezoluțiune se exercită de către partea îndreptățită prin declarație scrisă notificată celeilalte părți contractante. (2) Partea îndreptățită, dacă invocă un interes justificat, poate, în locul rezoluțiunii conform alin. (1), să ceară instanței de judecată să declare rezoluțiunea prin hotărâre judecătorească. În condițiile Codului de procedură civilă, partea îndreptățită poate modifica acțiunea în declarare a rezoluțiunii într-o acțiune în executare silită a obligației contractuale și invers. (3) În cazul în care notificarea făcută conform articolului 917 prevede rezoluțiunea de plin drept dacă debitorul nu execută în termenul suplimentar acordat prin notificare, rezoluțiunea operează, fără vreo altă declarație, la expirarea respectivului termen sau a unei perioade rezonabile după notificare (care trebuie să fie mai lungă decât termenul acordat prin notificare)*.
34. În acest sens, conform articolului 38 alin. (7) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XIII din 25 februarie 1998, *dacă dreptul se stinge în urma rezoluțiunii unilaterale a contractului sau în urma revocării, radierea înregistrării sau notării se va face în temeiul acordului titularului dreptului înscris ce urmează a fi radiat sau în temeiul hotărârii judecătorești care dispune rectificarea*.
35. De asemenea, articolul 43 alin. (3) lit. c) din aceeași Lege prevede că *înscrierea despre folosință, locațiune/arendă se radiază la cererea uneia dintre părți în cazul rezoluțiunii contractului. Dacă contractul este rezolvat prin notificare unilaterală, radierea se face doar cu consimțământul scris al celeilalte părți*.
36. Conform Registrului Bunurilor Imobile, la bunul imobil cu nr. cadastral *****, la subcapitolul III ”Grevarea drepturilor patrimoniale”, la data de 22.02.2005 a fost înscris Contractul de arendare a încăperilor nedestinate pentru locuit f/n din 10.01.2005 pe perioada 10.01.2005 - 10.01.2035, titularul grevării fiind Ursol Tatiana (f.d. 8).
37. În corespundere cu dispozițiile legale enunțate mai sus, având în vedere că rezoluțiunea contractului de locațiune încheiat la 10.01.2005 între Primăria or. Căușeni și Ursol Tatiana pentru locațiunea încăperilor nelocative cu S - 123 m^2 din incinta grădiniței-creșă nr. 2 din or. *****, str. *****, nr.*****, cu nr. cadastral *****, s-a produs în rezultatul manifestării unilaterale de voință a unei părți contractante (arendatorul), materializată în conținutul Deciziei Consiliului orășenesc Căușeni nr. 1/13 din 04.02.2021 ”Cu privire la rezoluțiunea locațiunii încăperilor nelocative și radierea dreptului de locațiune din Registrul Bunurilor Imobile”, Primarul or. Căușeni, fiind împuternicit în mod expres, prin aceeași decizie, să întreprinsă acțiunile și măsurile necesare pentru radierea dreptului de locațiune din Registrul Bunurilor Imobile și eliberarea încăperilor date în locațiune Tatianei Ursol, urma să o notifice pe aceasta, în modul prevăzut de lege, printr-o declarație scrisă, despre faptul rezilierii unilaterale a contractului, cu radierea ulterioară a acestuia din Registrul Bunurilor Imobile și doar în cazul manifestării unui refuz exprimat de partea notificată reclamantul era în drept să se adreseze în instanța de judecată cu cerere de radiere a dreptului înscris în temeiul contractului ce a fost rezoluționat.

38. Sub acest aspect, instanța atestă că reclamantul nu a anexat la cererea de chemare în judecată probe ce ar confirma respectarea procedurii de notificare a pârâtei în sensul articolului 921 alin. (1) din Codul civil.
39. Mai mult, deși reprezentantul reclamantului a afirmat în cadrul dezbaterilor judiciare că pârâta a fost notificată cu privire la rezoluțiunea contractului de arendă, solicitând acordarea unui termen pentru prezentarea probelor confirmative în acest sens, după admiterea cererii sale de acordare a posibilității prezentării de probe în susținerea pretențiilor invocate, acesta nu s-a prezentat la următoarele ședințe de judecată și nici nu a prezentat vreo probă în confirmarea notificării pârâtei Ursol Tatiana despre faptul rezilierii unilaterale a contractului de arendă și radierea înscrierii acestui drept în Registrul Bunurilor Imobile. Or, în ședința de judecată pârâta a afirmat că ea nu a refuzat să-și dea acordul cu privire la radierea din registru a înregistrării dreptului său, însă a solicitat să fie respectată procedura prevăzută de lege în acest caz, având în vedere că ea a fost disponibilă atât personal, cât și prin intermediul reprezentantului său, să fie notificată în mod legal cu privire la declarația unilaterală de rezoluțiune, precum și să-și exercite acordul în vederea radierii înregistrării dreptului de locațiune în baza contractului de arendare menționat.
40. Astfel, instanța de judecată respinge argumentele reprezentantului reclamantului referitoare la faptul că pârâta a refuzat și refuză în continuare să-și dea acordul privind radierea înregistrării din Registrul Bunurilor Imobile în baza contractului de arendare a încăperilor nedestinate pentru locuit din 10 ianuarie 2005 încheiat între Primăria or. Căușeni și Ursol Tatiana privind locațiunea încăperilor nelocative cu S = 123 m^2 din incinta grădiniței - creșă nr. 2 din or. *****, str. *****, nr.*****, cu nr. cadastral *****, fapt ce a determinat reclamantul de a se adresa în instanța de judecată pentru dispunerea rectificării din registrul bunurilor imobile a dreptului de locațiune a titularului grevării în persoana pârâtei Ursol Tatiana, întrucât aceste afirmații nu au fost susținute prin probe utile, pertinente și concludente, dimpotrivă, argumentele expuse vin în contradicție cu circumstanțele de fapt constatate în cadrul dezbaterilor judiciare, dar și cu materialele cauzei civile, inclusiv actele judecătorești irevocabile anexate la aceasta.
41. La fel, instanța apreciază ca fiind nefondate argumentele reprezentantului reclamantului conform cărora Decizia Consiliului orășenesc Căușeni ”Cu privire la rezoluțiunea locațiunii încăperilor nelocative și radierea dreptului de locațiune din Registrul Bunurilor Imobile” nr. 1/13 din 04 februarie 2021 urmează a fi catalogată ca fiind o declarație de rezoluțiune a contractului de arendă încheiat între părți, întrucât prin această decizie Primarul or. Căușeni a fost împuternicit, în mod expres, să întreprinsă acțiunile și măsurile necesare pentru radierea dreptului de locațiune din Registrul Bunurilor Imobile și eliberarea încăperilor date în locațiune Tatiana Ursol, or Primarul or. Căușeni urma să o notifice pe aceasta, în modul stabilit de lege, cu o declarație scrisă, despre faptul rezilierii unilaterale a contractului și radierea ulterioară a acestuia din Registrul Bunurilor Imobile, ceea ce în prezenta speță nu s-a realizat, fapt ce se confirmă și prin concluziile expuse de instanța de contencios administrativ în motivarea hotărârii din 15 februarie 2022, menținută prin decizia instanței de apel din 18 ianuarie 2023 (f.d. 34-38).
42. Sintetizând circumstanțele descrise, raportate la textele de lege enunțate, instanța ajunge la concluzia de a respinge cererea de chemare în judecată depusă de Primarul or. Căușeni

împotriva Tatianei Ursol, intervenient accesoriu – I.P. „Cadastrul Bunurilor Imobile”, Serviciul Cadastral Teritorial Căușeni, cu privire la dispunerea rectificării dreptului de locațiune din Registrul Bunurilor Imobile, ca fiind neîntemeiată.

43. Conform articolelor 238-241 din Codul de procedură civilă, instanța de judecată

H O T Ă R Ă Ș T E :

Se respinge cererea de chemare în judecată depusă de Primarul or. Căușeni împotriva Tatianei Ursol, intervenient accesoriu – I.P. „Cadastrul Bunurilor Imobile”, Serviciul Cadastral Teritorial Căușeni, cu privire la dispunerea rectificării dreptului de locațiune din Registrul Bunurilor Imobile, ca fiind neîntemeiată.

Se explică participanților la proces că instanța de judecată va întocmi hotărârea integrală, dacă participanții la proces, în termen de 30 de zile de la pronunțarea dispozitivului hotărârii, solicită în mod expres acest lucru. Termenul de 30 de zile este un termen de decădere.

Hotărârea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Centru în termen de 30 de zile de la data pronunțării dispozitivului hotărârii, prin intermediul Judecătoriei Căușeni (sediul Central).

Președintele ședinței,
judecătorul **Ina Țîbîrnă**