Dosarul nr. 2-598/2023
Nr. electronic 2-23070240-09-2-16052023

H O T Ă R Â R E
În numele Legii

29 noiembrie 2024 oraşul Sîngerei
Judecătoria Bălţi (sediul Sîngerei)
în componență:
Președinte de ședință, judecător Balan Diana
Grefier Dumitrița Crigan

a examina în ședință publică cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Agenția Proprietății Publice împotriva Instituției Publice Cadastrul Bunurilor Imobile, Ion Andronic și Lilia Andronic cu privire la rectificarea înscrierilor în Registrul Bunurilor Imobile.

c o n s t a t ă:

La 16 mai 2023, Agenția Proprietății Publice s-a adresat cu cerere de chemare în judecată împotriva Instituției Publice Cadastrul Bunurilor Imobile, Ion Andronic și Lilia Andronic cu privire la rectificarea înscrierilor în Registrul Bunurilor Imobile.

În motivarea acțiunii a indicat că, urmare a deciziei Curții de Apel Bălți din 28 aprilie 2022, a fost casată integral hotărârea Judecătoriei Bălţi (sediul Central) din 26 iunie 2019, şi s-a emis o decizie nouă, prin care s-a anulat pct.10 din Anexa nr.2 la decizia nr. 1/2 din 30 ianuarie 2008 al Consiliului orașului Sîngerei, concomitent fiind anulat şi contractul de vânzare-cumpărare nr. 11082 din 27 decembrie 2011. S-a dispus reînregistrarea dreptului de proprietate a acestui teren ca proprietate publică a statului Republica Moldova. Prin încheierea Curții Supreme de Justiție nr. 3ra-757/22 din 16 noiembrie 2022, recursul depus de Ion Andronic împotriva deciziei din 28 aprilie 2022 a Curții de Apel Bălți a fost declarat inadmisibil.

În contextul circumstanțelor menționate și a prevederilor art. 249, 250, 253 din Codul administrativ, Agenția Proprietății Publice prin adresarea nr. 05-04-1008 din 16.02.2023, a inițiat procedura de executare față de Instituția Publică „Agenția Servicii Publice” (având statutul de pârât în litigiul vizat) a deciziei Curții de Apel Bălți nr. 3a-24/2021 din 28 aprilie 2022, privind radierea dreptului de proprietate asupra terenului cu nr. cadastral *****, amplasat în *****, înregistrat după Ion Andronic și Lilia Andronic, cu reînregistrarea dreptului de proprietate a acestui teren ca proprietate publică a statului Republica Moldova.

Urmare notificării Curții de Apel Bălți nr. 4378 din 27 februarie 2023, Agenția Proprietății Publice a fost informată despre inițierea procedurii de executare. La 10 martie 2023, Agenția Proprietății Publice a primit factura de plată, aferentă acțiunilor de înregistrare în Registrul bunurilor imobile a actului judecătoresc vizat. La verificarea

datelor electronice a Registrului bunurilor imobile, s-a determinat că debitorul Instituția Publică „Agenția Servicii Publice” a executat parțial decizia Curții de Apel Bălți nr. 3a-24/2021 din 28 aprilie 2022.

Reclamantul menționează că, obiect al contractului de vânzare-cumpărare nr. 11082 din 27 decembrie 2011, reprezintă terenul cu nr. cadastral *****, amplasat în *****, cu suprafața de *****, care a fost înregistrat ca proprietate privată după Ion Andronic și Lilia Andronic. Conform datelor cadastrale, din terenul cu nr. cadastral *****, a fost separat terenul cu nr. cadastral ***** suprafața ***** ha, care figurează în continuare ca proprietate după același titular, Ion Andronic şi Lilia Andronic, în temeiul aceluiași contract de vânzare-cumpărare a terenului nr. 11082 din 27 decembrie 2011, şi anulat de către instanța de judecată în baza deciziei Curții de Apel Bălți din 28 aprilie 2022 - supusă executării.

Astfel, ținând cont că, obiectul actului juridic anulat de către instanța de judecată este terenul amplasat în *****, cu suprafața de *****, format din terenul cu nr. cadastral ***** și terenul cu nr. cadastral *****, Ion Andronic şi Lilia Andronic nu mai dispun de nici-un temei de drept asupra terenului cu nr. cadastral ***** şi terenul cu nr. cadastral *****. Potrivit art. 439 alin. (1) lit. b) din Codul civil, art. 28 alin. (1) lit. d) al Legii nr. 1543/1998 şi dispozițiilor deciziei Curții de Apel Bălți din 28 aprilie 2022, reclamanta a solicitata de la Instituția Publică „Agenția Servicii Publice” să modifice/rectifice/reînregistreze înscrierile din Registrul bunurilor imobile prin care să fie intabulat dreptul de proprietate a statutului Republica Moldova asupra terenului cu nr. cadastral *****, parte a obiectului actului juridic anulat.

Prin răspunsul nr. 01/3293 din 18.04.2023, Instituția Publică „Agenția Servicii Publice” a refuzat solicitarea Agenția Proprietății Publice privind executarea deciziei Curții de Apel Bălți din 28 aprilie 2022, în partea înregistrării dreptului de proprietate a statutului Republica Moldova asupra terenului cu nr. cadastral *****, făcând trimitere la prevederile art. 331 alin. (6) din Codul civil, privind necesitatea acordului titularului de drept sau lipsa consimțământului la radiere, o hotărâre a instanței de judecată privind radierea dreptului dobândit.

Susține reclamanta că, alegațiile Instituției Publice „Agenția Servicii Publice” reprezintă o tautologie juridică neacceptabilă, deoarece dispozițiile Curții de Apel Bălți din 28 aprilie 2022 îmbină circumstanțele/condițiile art. 331 alin. (6) din Codul civil, circumstanțele de suplinire a consimțământului titularului de drept prin actul judecătoresc menționat și nulitatea actului juridic prin care s-a dobândit acest drept. Valorificarea poziției Instituției Publice „Agenția Servicii Publice”, privind inițierea unei acțiuni de rectificare în instanța de judecată, reprezintă o repetare a litigiului vizat în decizia definitivă și irevocabilă a Curții de Apel Bălți din 28 aprilie 2022, participant al căruia a fost însuși Instituția Publică „Agenția Servicii Publice”.

Astfel, pentru a nu mai tergiversa rezolvarea situației vizate, în circumstanțele menționate și a lipsei unei reacții din partea Curții de Apel Bălți, responsabilă de monitorizarea executării deciziei Curții de Apel Bălți din 28 aprilie 2022, Agenția Proprietății Publice este impusă de ași valorifica interesele prin prezenta acțiune în instanța de judecată.

În continuarea reclamanta afirmă că, potrivit datelor Registrului bunurilor imobile, dreptul de proprietate asupra terenului cu nr. cadastral *****, amplasat în ***** cu suprafața de ***** ha, format din terenul cu nr. cadastral *****, este înregistrat după Ion Andronic și Lilia Andronic, în temeiul contractului de vânzare cumpărare nr. 11082 din 27 decembrie 2011, anulat prin decizia Curții de Apel Bălți din 28 aprilie 2022, care este definitivă și irevocabilă. Prin urmare, Ion Andronic și Lilia Andronic nu dispun de nici un temei legal ce ar determina terenul cu nr. cadastral *****, amplasat în *****, cu suprafața de ***** ha, ca proprietate a acestora.

Făcând trimitere la prevederile art. 438 alin. (2) și art. 439 alin. (1) lit. a) din Codul civil, reclamanta indică că, Agenția ca administrator al bunurilor proprietate de stat, poate valorifica rectificarea doar prin intermediul instanței de judecată.

Astfel, întemeindu-și acțiunea în baza art. 438-440 din Codul civil, art. 65, 166 și 167 din Codul de procedură civilă, a solicitat rectificarea înscrierilor în Registrul bunurilor imobile cu înregistrarea dreptului de proprietate după statul Republica Moldova asupra terenului cu nr. cadastral *****, amplasat în *****, cu suprafața de ***** ha.

Nefiind de acord cu acțiunea înaintată, reprezentantul pârâtei Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile, Mircea Rotari, a depus referință, în care a indicat că, prin hotărârea Judecătoriei Bălți (sediul Central) din 26 iunie 2019, s-a respins cererea de chemare în judecată depusă de Agenția Proprietății Publice împotriva Instituției Publice „Agenția Servicii Publice”, intervenienți accesorii Primăria or. Sîngerei, Consiliul r. Sîngerei, Ion Andronic și Lilia Andronic cu privire la contestarea actului administrativ și anularea contractului de vânzare-cumpărare. S-a respins cererea de chemare în judecată depusă de Agenția Proprietății Publice împotriva Primăriei or. Sîngerei, Consiliului orășenesc Sîngere, Ion Andronic și Lilia Andronic cu privire la declararea nulității înregistrării dreptului de proprietate al autorității publice locale și obligarea reînregistrării dreptului de proprietate al statului asupra terenului.

Prin decizia Curții de Apel Bălți din 28 aprilie 2022, s-a casat integral hotărârea Judecătoriei Bălți (sediul Central) din 26 iunie 2019, în cauza civilă la cererea de chemare în judecată formulată de Instituția Publică „Agenția Proprietății Publice” împotriva Instituției Publice „Agenția Servicii Publice”, intervenienți accesorii Primăria or. Sîngerei, Consiliul r. Sîngerei, Ion Andronic și Lilia Andronic cu privire la contestarea actului administrativ, anularea contractului de vânzare-cumpărare și reînregistrarea terenului, și s-a emis o nouă decizie, prin care s-a anulat pct. 10 din Anexa nr. 2 la decizia Consiliului localSîngerei nr. ½ din 30 ianuarie 2008. S-a anulat contractul de vânzare-cumpărare nr. 11082 din 27 decembrie 2011. S-a dispus radierea dreptului de proprietate asupra terenului cu nr. cadastral *****, amplasat în *****, înregistrat după Ion Andronic și Lilia Andronic, cu reînregistrarea dreptului de proprietate a acestui teren ca proprietate publică a statului Republica Moldova.

Prin încheierea Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție din 16 noiembrie 2022, s-a declarat inadmisibil recursul depus de Ion Andronic. Încheierea fiind irevocabilă.

La 23 februarie 2023, Curtea de apel Bălți a inițiat procedura de executare a deciziei din 28 aprilie 2022, privind radierea dreptului de proprietate asupra terenului cu nr. cadastral *****, înregistrat după Ion Andronic cu înregistrarea dreptului după Republica Moldova. Obiectul litigiului în cauză este rectificarea înscrisului din registrul bunurilor imobile asupra bunului în litigiu cu nr. cadastral *****, care la moment este valabil și produce efecte juridice.

Susține reprezentantul Instituției Publice Cadastrul Bunurilor Imobile că, la depunerea cererii în instanța de judecată nu s-au respectat prevederile art. 438 alin. (3) din Codul civil, deci, cererea de chemare în judecată poate fi depusă numai față de titularul înregistrării bunului, dar nu față de deținătorul de registru. Totodată, făcând referire la prevederile art. 441 din Codul civil, a atenționat că, reclamantul nu face distincție între proprietar și deținător de registru, ele fiind noțiuni diferite, cu drepturi și obligațiuni diametral opuse. Deci, reiterează că, reclamantul s-a adresat către Agenția Servicii Publice în calitate de pârât, solicitând efectuarea rectificărilor în registru, prin deposedarea proprietarului de bunul înscris în registru.

În continuarea, Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile a accentuat că, instanța urmează să stabilească interesul legitim al reclamantului de a înaintat o asemenea acțiune față de Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile, or, aceasta poate fi prezumată ca parte în proces, în sensul art. 59 din Codul de procedură civilă, dacă se contesta legalitatea actului administrativ emis de către Organul Cadastral Teritorial, în raza de activitate a cărui se afla bunul imobil. În cazul descris Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile nu întrunește calitatea de persoană interesată, sau pârât, deoarece în competența Instituției Publice Cadastrul Bunurilor Imobile nu este de a constata fapta cu valoare juridică, apartenența actelor constatatoare de drept, ori efectuarea rectificărilor în registrul bunurilor imobile.

Făcând referire la prevederile art. 446 alin. (1) și (3) din Codul civil, art. 22 alin. (1) și (2) al Legii cadastrului bunurilor imobile, susține că radierea nu poate fi efectuată haotic, ea având o procedură expres stabilită, care urmează a fi respectată în tocmai pentru a menține datele din registru.

La fel, citând prevederile art. 1 al Protocolului adițional la Convenția pentru apărarea Drepturilor Omului și a Libertăților fundamentale, art. 56 și 240 alin. (3) din Codul de procedură civilă și Instrucțiunea nr. 112 din 22 iunie 2005, cu privire la înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor, art. 504 alin. (1) din Codul civil, Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile relevă că, reclamantul urma să se adreseze cu cerere de chemare în judecată către titularul terenului litigios, adică împotriva persoanei pe numele cărei este înregistrat dreptul de proprietate asupra terenului litigios. Or, prin prisma art. 27 din Codul de procedură civilă, persoana care pretinde a fi lezată în careva drepturi legale ale sale poate apela la instanța de judecată pentru apărarea și restabilirea acestora. Legislația în vigoare stabilește procedura, modalitatea și condițiile de realizare a acestor drepturi. De altfel, pentru început, instanța urmează să stabilească interesul legitim al reclamantului de a înainta o asemenea acțiune. Totodată, adresarea reclamantului cu cerere de chemare în judecată împotriva Instituției Publice „Agenția Servicii Publice” privind rectificarea în registrul bunurilor imobile a terenului, este

formulată către pârâtul necorespunzător. În interpretarea corectă a normelor enunțate supra, relevă Instituției Publice „Agenția Servicii Publice” că, acțiunea de rectificare în registrul bunurilor imobile se poate intenta doar împotriva titularului terenului la care pretinde reclamantul, asemenea fiind depusă către pârâți necorespunzători, și anume către „Agenția Servicii Publice” Serviciul Cadastral Teritorial Sîngerei, care nu dețin bunul litigios în proprietate, acesta aparținând unei persoane fizice.

În ședința de judecată reprezentantul reclamantei Agenția Proprietăți Publice, Sergiu Chicu a solicitat admiterea cererii de chemare în judecată din motivele invocate.

Reprezentantul pârâtei Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile, Mircea Rotari, fiind legal citat, nu s-a prezentat în ședința de judecată, însă și-a expus poziția asupra cererii de chemare în judecată prin referință.

Pârâții Ion Andronic și Lilia Andronic, fiind legal citați, nu s-au prezentat în ședința de judecată, motiv din care, instanța a dispus examinarea cauzei în lipsa acestora.

Reprezentatul pârâtului Ion Andronic, avocatul Constantin Gheorghiță, la fel, fiind legal citat, nu s-au prezentat în ședința de judecată, motiv din care, instanța a dispus examinarea cauzei în lipsa acestuia.

Audiind participantul la proces, analizând cererea de chemare în judecată şi materialele dosarului, instanța de judecată consideră necesar de respinge cererea de chemare în judecată înaintată de Agenția Proprietății Publice împotriva Instituției Publice Cadastrul Bunurilor Imobile, Ion Andronic și Lilia Andronic cu privire la rectificarea înscrierilor în Registrul Bunurilor Imobile, din următoarele considerente.

Conform rigorilor art. 118 alin. (1) și (3) din Codul de procedură civilă, ***(1)*** *Fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel.* ***(3)*** *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 prevederile art. 121 din Codul de procedură civilă, *instanţa judecătorească reţine spre examinare şi 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.*

În conformitate cu art. 130 alin. (1)-(3) din Codul de procedură civilă, ***(1)*** *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.* ***(2)*** *Nici un fel de probe nu au pentru instanţa judecătorească o forţă probantă prestabilită fără aprecierea lor.* ***(3)*** *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.*

Din probele administrate, în ședința de judecată s-a constatat cu certitudine că, la 20 octombrie 2011, între Primăria orașului Sîngerei, în persoana primarului Vasile Doga, Ion Andronic și Lilia Andronic, a fost încheiat contractul de vânzare cumpărare a terenului aferent, prin care Primăria orașului Sîngerei, în persoana primarului Vasile Doga a vândut

lui Ion Andronic și Lilia Andronic terenul aferent construcției de cultură și agrement (cinematograful „Zorile”) amplasată în *****, cod cadastral *****, cu o suprafață de *****. Contractul respectiv a fost autentificat notarial la 27 decembrie 2011, înregistrat cu nr. 11082.

Prin hotărârea Judecătoriei Bălți (sediul Central) din 26 iunie 2019, s-a respins cererea de chemare în judecată depusă de Agenția Proprietăți Publice împotriva Instituției Publice „Agenția Servicii Publice”, intervenienți accesorii Primăria orașului Sîngerei, Consiliul raional Sîngerei, Ion Andronic și Lilia Andronic cu privire la contestarea actului administrativ și anularea contractului de vânzare-cumpărare. S-a respins cererea de chemare în judecată depusă de Agenția Proprietăți Publice împotriva Primăriei orașului Sîngerei, Consiliul orășenesc Sîngerei, Ion Andronic și Lilia Andronic cu privire la declararea nulității înregistrării dreptului de proprietate al autorității publice locale și obligarea înregistrării dreptului de proprietate al statului asupra terenului.

La 28 aprilie 2022, prin decizia Colegiului Civil și de contencios administrativ al Curții de Apel Bălți din 28 aprilie 2022, s-a casat integral hotărârea Judecătoriei Bălți (sediul Central) din 26 iunie 2019, în cauza civilă la cererea de chemare în judecată formulată de Instituția Publică „Agenția Proprietății Publice” împotriva Instituției Publice „Agenția Servicii Publice”, intervenienți accesorii Primăria orașului Sîngerei, Consiliul raional Sîngerei, Ion Andronic și Lilia Andronic cu privire la contestarea actului administrativ, și la cererea de chemare în judecată depusă de Instituția Publică „Agenția Proprietății Publlice” împotriva Primăriei orașului Sîngerei, Consiliul orășenesc Sîngerei, Ion Andronic și Lilia Andronic, cu privire la contestarea actului administrativ, anularea contractului de vânzare-cumpărare și reînregistrarea terenului, fiind emisă o nouă decizie, după cum urmează: S-a anulat pct. 10 din Anexa nr. 2 la decizia Consiliului local Sîngerei nr. ½ din 30 ianuarie 2008. **S-a anulat contractul de vânzare cumpărare nr. 11082 din 27 decembrie 2011. S-a dispus radierea dreptului de proprietate asupra terenului cu nr. cadastral *****, amplasat în *****, înregistrat după Ion Andronic și Lilia Andronic, cu reînregistrarea dreptului de proprietate a acestuia teren – ca proprietate publică a statului Republica Moldova.**

Ion Andronic nefiind de acord cu decizia Colegiului Civil și de contencios administrativ al Curții de Apel Bălți din 28 aprilie 2022, a contestat-o la Curtea Supremă de justiție.

La 16 noiembrie 2022, a fost emisă încheierea Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție, prin care recursul lui Ion Andronic a fost declarat inadmisibil.

La 16 februarie 2023, prin cererea nr. 05-04-1008, Agenția Proprietății Publice a solicitat inițierea procedurii de executare, față de Instituția Publică Agenția Servicii Publice, a deciziei Curții de Apel Bălți din 28 aprilie 2022, privind radierea dreptului de proprietate asupra terenului cu nr. cadastral *****, amplasat în *****, înregistrat după Ion Andronic și Lilia Andronic, cu reînregistrarea dreptului de proprietate a acestui teren – ca proprietate publică a statului Republica Moldova.

Prin scrisoarea nr. 4378 din 27 februarie 2023, Curtea de Apel Bălți a acordat Agenției Servicii Publice 30 de zile calendaristice, de la data recepționării scrisorii de

informare, pentru executarea benevolă a deciziei din 28 aprilie 2022.

La 14 martie 2023, cu nr. 05-04-1629, Agenția Proprietății Publice a înaintat o cerere către Curtea de Apel Bălți și Instituția Publică „Agenția Servicii Publice", prin care, în baza art. 439 alin. (1) lit. b) din Codul civil, art. 28 alin. (1) lit. d) al Legii nr. 1543/1998 și dispoziția deciziei Curții de Apel Bălți din 28 aprilie 2022, a solicitat Instituției Publice „Agenția Servicii Publice să modifice/rectifice/reînregistreze înscrierile din Registrul bunurilor imobile, prin care să fie intabulat dreptul de proprietate a statului Republica Moldova asupra terenului cu nr. cadastral *****, or, din terenul cu nr. cadastral nr. ***** a fost separat terenul cu nr. cadastral *****, care figurează ca proprietate după Ion Andronic și Lilia Andronic, în temeiul contractului de vânzare-cumpărare a terenului nr. 11082 din 27 decembrie 2011, care a fost anulat de către instanța de judecată.

Din răspunsul oferit de Agenția Servicii Publice a Republicii Moldova din 18 aprilie 2023, rezultă că, terenul cu nr. cadastral ***** s-a format prin separare din bunul imobil inițial cu nr. cadastral ***** și înregistrat în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 11082 din 27 decembrie 2011, și decizia cu privire la formarea bunului imobil din 30 ianuarie 2012. Înregistrarea fiind efectuată în registrul bunurilor imobile la 10 februarie 2012. Iar, decizia Curții de Apel Bălți nr. 3a-24/2021 din 28 aprilie 2022, nu dispune și rectificarea înscrierilor din registrul bunurilor imobile, inclusiv pentru terenul cu nr. cadastral *****. Respectiv Instituția Publică „Agenția Servicii Publice" a informat despre faptul că, nu are suport legal pentru a satisface cererea înaintată.

Conform extrasului din Registrul bunurilor imobile, generat la 26 aprilie 2023, terenul cu nr. cadastral ***** din raionul Sîngerei, ***** are suprafața de 0.1813 ha, pe acesta fiind amplasată construcția cu nr. cadastral nr. *****.01, suprafața de 746.6 m^2, proprietarul acestora fiind Republica Moldova.

Totodată, terenul cu nr. cadastral ***** a fost separat, iar în urma acțiunii respective, s-a format terenul cu nr. cadastral *****.

Din extrasul respectiv rezultă că, bunul imobil cu nr. cadastral **********a fost înscris Registrul bunurilor imobile în temeiul deciziei Curții de Apel nr. 2a-1196/15 din 17 noiembrie 2015 (7401/16/13400) și în baza încheierii Curții Supreme de Justiție nr. 2ra-1029/16 din 27 aprilie 2016 (7401/16/13400), înregistrat la 28 iulie 2016. Iar bunul imobil cu nr. cadastral ***** a fost înscris Registrul bunurilor imobile în temeiul deciziei Curții de Apel Bălți nr. 3a-24/2021 din 28 aprilie 2022 (7401/23/4013), înregistrat la 09 martie 2023.

Potrivit datelor din Registrul bunurilor imobile, generat la aceiași dată, **terenul cu nr. cadastral** ***** din raionul Sîngerei, orașul Sîngerei str. Independenței are suprafața de 0.0487 ha, proprietarul acestuia fiind Ion Andronic. Prezentul bun imobil **a fost înscris în Registrul bunurilor imobile în temeiul Contractului de vânzare/cumpărare nr. 11082 din 27 decembrie 2011 (7401/12/431) și în baza deciziei cu privire la formarea bunului imobil nr. – din 30 ianuarie 2012 (7401/12/2230)**, înregistrat la 10 februarie 2012.

Reieșind din prevederile art. 424 alin. (1) și (2) din Codul civil, ***(1)*** *Dacă legea nu prevede altfel, drepturile supuse înregistrării se constituie, se transmit, se grevează cu*

drepturi reale, numai prin înregistrare în registrul prevăzut de lege, pe baza actului sau faptului care întemeiază înregistrarea în condiţiile legii. ***(2)*** *Dacă legea nu prevede altfel, drepturile reale se sting numai prin radierea lor din registrul prevăzut de lege, cu consimţământul titularului, dat în forma prevăzută de lege. Acest consimţământ nu este necesar dacă dreptul se stinge prin împlinirea termenului arătat în înregistrare ori prin decesul sau, după caz, prin încetarea existentei juridice a titularului, dacă acesta era o persoană juridică, precum şi în alte cazuri prevăzute expres de lege.*

În conformitate cu art. 38 alin.(1) din Legea cadastrului bunurilor imobile *(nr. 1543 din 25.02.1998, cu completări şi modificări ulterioare), rectificarea unei înregistrări sau a unei înregistrări provizorii se face la cererea persoanei interesate, în temeiul declarației, autentificată notarial sau semnată în fața registratorului, a titularului dreptului ce urmează a fi radiat ori modificat sau în temeiul hotărârii judecătorești irevocabile. În cazul unei autorități publice, consimțământul pentru rectificare poate fi exprimat în adresarea scrisă a acesteia. Dacă, potrivit legislației, pentru rectificare este necesar și acordul altor persoane decât titularul dreptului ce urmează a fi rectificat, ca administratorul procesului de insolvabilitate, executorul judecătoresc care a aplicat măsuri de asigurare, exprimarea acordului se face printr-o adresare scrisă.*

Potrivit pct. 121 din Instrucțiunea Agenției Relații Funciare și Cadastru nr. 112 din 22 iunie 2005 cu privire la înregistrarea bunurilor imobile şi a drepturilor asupra lor*, rectificarea unei înregistrări sau a unei înregistrări provizorii din Registru (adică radierea sau îndreptarea înscrierii) se va efectua numai dacă există consimţământul titularului la care se referă această înscriere exprimat într-o declaraţie autentificată notarial sau semnată în faţa registratorului sau în lipsa consimţământului – în temeiul unei hotărâri judecătoreşti irevocabile prin care se dispune rectificarea înscrierii. În cazul unei autorităţi publice, consimţământul poate fi exprimat printr-o adresare scrisă (scrisoare, decizie a Consiliului local etc.).*

În conformitate cu prevederile art. 331 alin.(6) din Codul civil*, în cazul în care în temeiul actului juridic nul sau anulat s-a dobândit un drept prin înregistrarea într-un registru de publicitate prevăzut de lege, iar titularul în folosul căruia este înregistrat dreptul nu îşi dă consimţământul la radiere, dreptul dobîndit se radiază doar pe calea acţiunii în rectificare.*

Potrivit rigorilor art. 438 alin. (1)-(3) 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 radierea, îndreptarea sau corectarea oricărei înregistrări, înregistrări provizorii sau notări inexacte efectuate în registru.* ***(3)*** *Situația juridică reală trebuie să rezulte dintr-o recunoaştere făcută de titularul înregistrării, al înregistrării provizorii sau al notării a cărei rectificare se solicită, prin declaraţie dată în forma cerută de lege, ori dintr-o hotărâre judecătorească irevocabilă pronunţată împotriva acestuia, prin care s-a admis acțiunea de fond.*

În corespundere cu prevederile art. 439 alin. (1) și (2) din Codul civil, ***(1)*** *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 greşit calificat de către registrator;

b) s-a constatat sau s-a declarat nulitatea ori ineficienţa 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. ***(2)*** *Rectificarea în registru se poate face fie pe cale amiabilă, prin declarația în forma cerută de lege a titularului dreptului ce urmează a fi radiat sau modificat, fie, în cazul în care declarația nu s-a dat, prin hotărâre judecătorească irevocabilă. Reclamantul nu este ținut să demonstreze că titularul dreptului ce urmează a fi radiat sau modificat nu a dat declarația.*

Pornind de la normele invocate, instanța reține că, rectificarea datelor în Registrul bunurilor imobile, poate avea loc fie printr-o recunoaștere făcută de titularul înregistrării prin declarație dată în forma cerută de lege, fie printr-o hotărâre judecătorească irevocabilă pronunțată împotriva acestuia, prin care s-a admis acțiunea de fond și care a modificat situația juridică a bunului imobil respectiv.

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 şi altă acțiune care poate avea ca efect întemeierea unei acțiuni în rectificare.

În cazul din speță însă, nu există nici acordul în forma cerută de lege a lui Ion Andronic, dar și nici o hotărâre judecătorească care să modifice situația juridică a terenului cu nr. cadastral 7401519.219.

În acțiunea înaintată, reclamanta a solicitat rectificarea înscrierilor în Registrul bunurilor imobile cu înregistrarea dreptului de proprietate după statul Republica Moldova asupra terenului cu nr. cadastral *****, amplasat în ***** cu suprafața de ***** ha, motivând precum că, terenul cu nr. cadastral ***** s-a format din terenul cu nr. cadastral *****, și este înregistrat după Ion Andronic și Lilia Andronic în baza contractului de vânzare cumpărare nr. 11082 din 27 decembrie 2011, care a fost anulat prin decizia Curții de Apel Bălți nr. 3a-24/2021 din 28 aprilie 2022.

În acest context instanța de judecată relevă că, deși prin decizia Curții de Apel Bălți nr. 3a-24/2021 din 28 aprilie 2022, a fost anulat contractul de vânzare cumpărare nr. 11082 din 27 decembrie 2011, terenul cu nr. cadastral ***** a fost înscris în Registrul bunurilor imobile în temeiul Contractului de vânzare/cumpărare nr. 11082 din 27 decembrie 2011 (7401/12/431), cât și în baza deciziei cu privire la formarea bunului imobil nr. – din 30 ianuarie 2012 (7401/12/2230), care nu este anulată printr-o hotărâre judecătorească, deci, nu a fost modificată situația juridică a bunului imobil respectiv.

În atare circumstanțe, instanța nu a reținut în cazul din speță temei de rectificare a înscrierii în registrul bunurilor imobile asupra terenului cu nr. cadastral *****.

Din aceste motive, instanța conchide că cererea de chemare în judecată înaintată de Agenția Proprietății Publice împotriva Instituției Publice Cadastrul Bunurilor Imobile, Ion Andronic și Lilia Andronic cu privire la rectificarea înscrierilor în Registrul Bunurilor Imobile este neîntemeiată și urmează a fi respinsă.

În conformitate cu prevederile art. 236, 238-241 din Codul de procedură civilă, judecătorul,

h o t ă r ă ş t e:

Se respinge cererea de chemare în judecată înaintată de Agenția Proprietății Publice împotriva Instituției Publice Cadastrul Bunurilor Imobile, Ion Andronic și Lilia Andronic cu privire la rectificarea înscrierilor în Registrul Bunurilor, ca fiind neîntemeiată.

Hotărârea cu drept de atac în termen de 30 de zile de la pronunțarea dispozitivului hotărârii la Curtea de Apel Bălți, prin intermediul judecătoriei Bălți (sediul Sîngerei).

Preşedintele şedinţei,
judecătorul **Diana Balan**