Dosarul nr. 2-23070577-12-2-17052023 (2-10018/23)

**H O T Ă R Î R E**

în numele Legii

29 februarie 2024 mun. Chişinău

Judecătoria Chişinău (sediul *****)
Instanţa compusă din:
preşedintele şedinţei, judecătorul Brăgaru Alina
grefier Beschieru Maria-Marcelina
cu participarea reprezentantului reclamantei, avocatul Jelamschi Eugenia și reprezentantul pîrîtei, Cîrjeu Vladimir,

a examinat în şedinţa de judecată publică, cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de *****împotriva S.A. ”Banca Comercială Română Chișinău” și Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile cu privire la suplinirea consimțământului privind efectuarea rectificărilor și rectificarea înscrierilor în Registrul Bunurilor Imobile şi,

**a c o n s t a t a t:**

## *I. Argumentele participanţilor la proces:*

1. La data de 16 mai 2023, *****s-a adresat în judecată cu o cerere împotriva Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile, intervenient accesoriu S.A. ”Banca Comercială Română Chișinău” solicitând radierea din Registrul bunurilor imobile a mențiunii cu privire la gaj asupra bunurilor imobile ce constă din apartamentul *****, nr, cadastral *****, cu suprafața de ***** $m^2$, si construcția accesorie cu nr. cadastral *****, cu suprafața de *****m cu toate îmbunătățirile, ameliorările si accesoriile bunului imobil ipotecat, a oricărui bun imobil care se unește prin accesiune cu bunul imobil ipotecat, precum și a bunurilor noi ce rezulta din transformarea bunului imobil ipotecat, amplasat în mun. Chișinău, MD-*****, str. *****.
2. La data de 16 noiembrie 2023, în ședință de judecată reprezentantul reclamantei, avocatul Jelamschi Eugenia a concretizat cererea de chemare în judecată, modificând calitatea procesuală a S.A. ”Banca Comercială Română Chișinău” din intervenient accesoriu în pârât și solicitând suplinirea consimțământului S.A. ”Banca Comercială Română Chișinău”, la înregistrarea care are obligația de a preda înscrisurile necesare rectificării și anume a Declarației privind rectificarea înregistrării Contractului de gaj/ipotecă din 02.07.2008 și contractul adițional ***** la contractul de gaj/ipotecă din 02.07.2008, încheiate între *****și S.A. ”Banca Comercială Română Chișinău”, pe motiv că s-a

declarat nulitatea lor, precum și a altor interdicții, a încuviința rectificarea registrului de publicitate, prin radierea din Registrul Bunurilor imobile a mențiunii cu privire la gaj asupra bunurilor imobile ce constau din apartamentul *****, nr. cadastral *****, cu suprafața de ***** m $^2$ și construcția accesorie cu nr. cadastral *****, cu suprafața de *****m cu toate îmbunătățirile, ameliorările și accesoriile bunului imobil ipotecat, a oricărui bun imobil care se unește cu bunul imobil ipotecat, precum și a bunurilor noi ce rezultă din transformarea bunului imobil ipotecat, amplasat în mun. Chișinău, str. ***** a obliga Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile să radieze din Registrul bunurilor imobile a mențiunii cu privire la gaj asupra bunurilor imobile ce constă din apartamentul *****, nr. cadastral *****, amplasat în mun. Chișinău, MD-*****, str. *****.

3. În motivarea acțiunii reclamanta indică că la 21 aprilie 2010, S.A. „Banca Comercială Româna Chișinău" a depus cerere de chemare în judecată împotriva Marianei Bodiu, intervenienți accesorii S.C. „Velios-V.B." S.R.L. și ***** cu privire la realizarea dreptului de ipotecă întru stingerea datoriei, prin deposedarea și transmiterea silită a bunurilor ipotecate, evacuarea tuturor persoanelor din bunul imobil și încasarea cheltuielilor de judecată. În motivarea acțiunii s-a invocat că în baza contractului de credit nr. 1997 din 11 iunie 2008, S.C. „Velios-V.B." S.R.L. a beneficiat de un credit în sumă de 250 000 de euro, cu scadența finală la 10 iunie 2013. La 31 martie 2009, în baza contractului de credit nr. 1997/1 suma creditului a fost reactivată, constituind 252 431,17 euro, cu scadența finală la 10 iunie 2014. în scopul asigurării creditului, la 02 iulie 2008, ***** a încheiat cu Banca contractul de gaj (ipotecă) înregistrat în Registrul actelor notariale cu nr. 12851 de către notarul privat Mirela Amihalachioae-Țurcan, modificat prin Acordul Adițional nr. 1 din 01 aprilie 2009, autentificat notarial și înregistrat în Registrul actelor notariale cu nr. *****la 01 aprilie 2009. Conform contractului de gaj (ipotecă), bunul ipotecat constituie imobilul format din apartamentul nr.l, nr. cadastral *****, cu suprafața de ***** m2, și construcția accesorie cu nr. cadastral *****, cu suprafața de *****m cu toate îmbunătățirile, ameliorările si accesoriile bunului imobil ipotecat, a oricărui bun imobil care se unește prin accesiune cu bunul imobil ipotecat din mun. Chișinău, evaluat la suma de 4 248 160 de lei.
4. Reclamanta a menționat că prin Hotărârea Judecătoriei Chișinău sediul ***** nr. 2-343/2014 din 16 februarie 2017 s-a decis: Se respinge integral cererea de chemare în judecată depusă de S.A. "Banca Comercială Română Chișinău" către *****, intervenient accesoriu SC VELIOS-VB" SRL și Bodiu Vitalie privind deposedarea Marianei Bodiu și transmiterea silită în posesia S.A. "Banca Comercială Română Chișinău pentru comercializarea ulterioară a imobilului ce constă din apartamentul nr.l, nr. cadastral *****, cu suprafața de ***** m2, si construcția accesorie cu nr. cadastral *****, cu suprafața de *****m cu toate îmbunătățirile, ameliorările și accesoriile bunului imobil ipotecat, a oricărui bun imobil care se unește prin accesiune cu bunul imobil ipotecat, precum și a bunurilor noi ce rezultă din transformarea bunului imobil ipotecat, amplasat în

mun. Chișinău, MD-*****, str. *****; evacuarea Marianei Bodiu și a tuturor persoanelor și a bunurilor lor mobile din imobilul ce constă din apartamentul nr.l, nr. cadastral *****, cu suprafața de ***** m, și construcția accesorie cu nr. cadastral *****, cu suprafața de *****m2 cu toate îmbunătățirile, ameliorările și accesoriile bunului imobil ipotecat, a oricărui bun imobil care se unește prin accesiune cu bunul imobil ipotecat, precum și a bunurilor noi ce rezultă din transformarea bunului imobil ipotecat, amplasat în mun. Chișinău, str. *****, fără acordarea altui spațiu locativ; a încasa de la ***** în beneficiul S.A. "Banca Comercială Româna Chișinău" a cheltuielilor suportate la achitarea taxei de stat în mărime de 127 444, 80 lei, precum și a altor cheltuieli de judecată suportate Ia examinarea cereerii de chemare în judecată, ca fiind neîntemeiată. Se admite parțial cererea reconvențională înaintată de *****către S.A. "Banca Comercială Română Chișinău" SA privind constatarea nulității contractului de credit*****997 din 11.06.2008 și a contractului de credit nr. 1997/1 din 31.03.2009, încheiate între S.C. ”VELIOS-VB” S.R.L. și S.A. ” Banca Comercială Română Chișinău 11 și a contractului de gaj din 02.07.2008 și a contractului adițional nr.l la contractul de gaj, încheiate între *****ți S.A. ” Banca Comercială Română Chișinău " precum și încasarea tuturor cheltuielilor de judecată. Se anulează Contractul de gaj/ipotecă din 02.07.2008 și Contractul adițional nr.l la contractul de gaj/ipotecă din 02.07.2008, încheiate între *****și S.A. ** Banca Comercială Română Chișinău ”. în rest pretențiile înaintate de *****se resping.

5. Prin Decizia din 14 decembrie 2021 a Curții de Apel Chișinău s-a respins apelul declarant de SA „Banca Comercială Română Chișinău" și s-a menținut hotărârea din 16 februarie 2017 a Judecătoriei Chișinău, sediul Central, în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de SA „Banca Comercială Română Chișinău" împotriva Marianei Bodiu, intervenienți accesorii SC „Velios-V.B." SRL și ***** cu privire la realizarea dreptului de ipotecă întru stingerea datoriei, prin deposedarea și transmiterea silită a bunurilor ipotecate cu evacuarea tuturor persoanelor din bunul imobil, încasarea cheltuielilor de judecată, și la cererea reconvențională înaintată de ***** împotriva SA „Banca Comercială Română Chișinău" cu privire la declararea nulă a contractelor de credit și ipotecă. Hotărârea menționată a fost menținută și prin Decizia Curții Supreme de Justiție nr. 2ra-414/2022 din 05.12.2022, fapt confirmat prin Hotărârile anexate la cerere.
6. Reclamanta *****a precizat că s-a adresat la Agenția Servicii Publice, Departamentul Cadastru cu solicitarea de rectifica înregistrarea Contractului de gaj/ipotecă din 02.07.2008 și Contractului adițional ***** la contractul de gaj/ipotecă din 02.07.2008, încheiate între *****și S.A. ”Banca Comercială Română Chișinău ”, pe motiv că s-a declarat nulitatea lor printr-o Hotărâre judecătorească definitivă și irevocabilă, însă i s-a refuzat, pe motiv că potrivit art. 439 Cod civil pentru rectificarea în registru se poate face 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.

7. La 06.04.2023 în adresa BCR a fost expediată cerere, prin care am solicitat eliberarea în mod de urgență (în termen de 7 zile) a Declarației privind rectificarea înregistrări Contractului de gaj/ipotecă din 02.07.2008 și Contractului adițional nr.l la contractul de gaj/ipotecă din 02.07.2008, încheiate între *****si S.A. ” Banca Comercială Română Chișinău ”, pe motiv că s-a declarat nulitatea lor, precum și a altor interdicții. Banca a expediat un răspuns formal. Reclamanta a menționat că nu am solicitat informație care ar constitui secret bancar, dar a solicitat să fie expediată declarație, prin care să-și dea consimțământul la radiere. Mai mult ca atât, Banca este obligată să depună declarație la ASP Serviciul cadastral teritorial în vederea rectificării în Registrul bunurilor imobile. Până în prezent, nu au fost întreprinse măsuri în vederea depunerii Declarației solicitate, or, potrivit certificatului din Registrul bunurilor imobile, figurează Contractul de gaj.
8. În drept reclamanta, *****și-a întemeiat cererea de chemare în judecată în baza prevederilor art. 311 alin. (6), 439, 438, 441, 442 Cod civil și art. 166 – 167 Cod de procedură civilă.
9. Prin intermediul Direcției Evidență și Documentare Procesuală a Judecătoriei Chișinău, sediul ***** din 16 februarie 2024, reprezentantul pârâtei, Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile, Reniță Alexandru, în temeiul art.186 CPC a depus referință solicitând respingerea cererii de chemare în judecată ca neîntemeiată și nefondată.
10. La aceeași dată s-a depus cererea cu privire la înlocuirea succesiunii în drepturi. În ședință de judecată din data de 19 februarie 2024, instanța de judecată a admis cererea și a dispus înlocuirea în proces a pârâtului I.P. ”Agenția Servicii Publice”, Serviciul Cadastral Chișinău cu succesorul în drepturi, Instituția Publică ”Cadastrul Bunurilor Imobile”.
11. În motivarea poziției sale a indicat că încăperea locativă cu nr. cadastral 010020522401001 și construcția accesorie cu numărul cadastral 010020522402, aparține reclamantei *****în temeteul contractului de donație din 09.11.2006. Ulterior în temeiul cererilor cet. *****, la 11.07.2008 și 03.04.2009, în Registrul bunurilor imobile încăperea și construcția 02 au fost gajate cu ipotecă. Înregistrările au fost efectuate în temeiul contractului de ipotecă și acordului adițional la acesta, autentificate notarial, adică în conformitate cu legislația în vigoare. La data de 16.01.2010, în registrul bunurilor imobile au fost notate interdicțiile asupra bunurilor în cauză, în temeiul preavizului S.A. ”Banca Comercială Română Chișinău”, iar la data de 18 iulie 2011, o interdicție în temeiul încheierii executorului judecătoresc, Stanciu Victoria. Conform art. 439 alin. (4) Cod civil, acțiunea în rectificare poate fin înaintată împotriva dobânditorilor, Reclamanta nu a înaintat corect acțiunea împotriva instituției publice, ori aceasta nu este dobânditor al unor drepturi din contracțiile date. Mai mult ca atât în conformitate cu prevederile art. 11 alin. (4) din Legea cadastrului bunurilor imobile, Cadastrul Bunurilor Imobile nu poate interveni de partea unuia din deținătorii drepturilor înregistrate. Prin prisma art. 441 alin. (3) Cod civil, acțiunea în rectificare se examinează în lipsa deținătorului de stat.

12. În ședință de judecată din data de 19 februarie 2024, reprezentantul pârâtului ”Banca Comercială Română” S.A., Cîrjeu Vladimir a depus referință potrivit căreia a solicitat respingerea cererii de chemare în judecată depusă de *****.
13. În motivarea poziției sale reprezentantul pârâtului, S.A. ”Banca Comercială Română”, Cîrjeu Vladimir a indicat că hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul ***** din 16.02.2017 nu poate constitui temei pentru rectificarea a registrului bunurilor imobile pe motiv că contractul de gaj și acordul adițional sunt indicate greșit și nu corespund datelor registrului bunurilor imobile. Astfel asupra bunurilor imobile cu nr. cadastral ***** este înregistrată ipoteca în temeiul contractului de gaj (ipotecă) din 02.08.2008, autentificat notarial cu *****2851 și acordul adițional ***** din 01.04.2009 autentificat notarial cu nr. 6226. Totodată în dispozitivul acestei hotărâri este indicat greșit și nr. cadastral al construcție situate pe adresa mun. Chișinău, str. *****/ Prin urmare, nu este cert ce acte juridice a anulat instanța de judecată prin hotărârea din 16.02.2017 și în privința căror bunuri imobile.
14. Totodată în referința depusă a indicat că prin Decizia din 05.04.2023, registratorul Serviciului cadastral teritorial a respins cererea reclamantei de radiere a ipotecii în temeiul art. 31 alin. (1) lit. b) și f) din Legea cadastralului bunurilor mobile, motiv din care reclamanta urma să atace în instanță de judecată respingerea cererii nu să înainteze acțiune în rectificare.
15. În ședința de judecată reprezentantul reclamantei, avocatul Jelamschi Eugenia a solicitat admiterea integrală a cererii de chemare în judecată în baza temeiurilor de fapt și de drept indicate mai sus.
16. Reprezentantul pârâtei, ”Banca Comercială Română” S.A., Cîrjeu Vladimir în ședința de judecată a solicitat respingerea cererii de chemare în judecată, ca neîntemeiată.
17. Pârâtul, I.P. ”Cadastrul Bunurilor Imobile”, fiind înștiințat legal în ședință de judecată nu s-a prezentat, prin referința depusă a solicitat examinarea cauzei civile în lipsă, cererea fiind admisă de către instanța de judecată.

## *II. <u>Aprecierea instanței de judecată:</u>*

18. Audiind participanții la proces, studiind cererea de chemare în judecată și înscrisurile anexate, examinând probele administrate întru dovedirea celor invocate și raportându-le, per ansamblu, la prevederile legale ce guvernează spața, instanța de judecată consideră necesar de a admite parțial cererea de chemare în judecată din considerentele ce succed.

19. În conformitate cu prevederile art. 118 alin.(1) Cod de procedură civilă al RM, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel.
20. Potrivit prevederilor art. 121 Cod de procedură civilă, 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.
21. În conformitate cu prevederile art. 130 alin. (1) și (2) Cod de procedură civilă al RM 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.
22. În conformitate cu art. 8 alin.(1) Cod Civil al RM (în vigoare până la data de 01.03.2019), 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, iar potrivit alin.(2) lit. a) al aceluiași articol, prevede că, drepturile și obligațiile civile apar din contracte și din alte acte juridice.
23. În ședință de judecată s-a constatat cu certitudine că *****deține cu drept de proprietate bunurile imobile: teren pentru construcție cu nr. cadastral 0100205.224, construcția cu modul de folosință bloc locativ, cu nr. cadastral 0100205.224.01, construcția accesorie cu nr. cadastral ***** situate în mun. Chișinău, str. 31 august 1989 și încăperea locativă cu nr. cadastral ***** situată în mun. Chișinău, str. 31 august 1989, ap. 1, fapt confirmat prin extrasele din Registrul bunurilor imobile.
24. Instanța de judecată a reținut că la data de 11.07.2008 asupra bunului imobil construcția accesorie cu nr. cadastral ***** situat în mun. Chișinău, str. 31 august 1989 și bunul imobil încăperea locativă cu nr. cadastral ***** situată în mun. Chișinău, str. 31 august 1989, ap. 1, au fost grevate cu drept de ipotecă în favoarea S.A. ”Banca Comercială Română”, în temeiul contractului de gaj *****2851 din 02.07.2008.
25. Ulterior la data de 03.04.2009, S.A. ”Banca Comercială Română” a grevat dreptul de ipotecă asupra bunului imobil construcția accesorie cu nr. cadastral ***** situat în mun. Chișinău, str. 31 august 1989 și bunul imobil încăperea locativă cu nr. cadastral ***** situată în mun. Chișinău, str. 31 august 1989, ap. 1, în temeiul acordului adițional *****, nr. *****din 01.04.2009.
26. Potrivit Hotărârii Judecătoriei Chișinău, sediul ***** nr. 2-343/2014 din 16 februarie 2017 a fost respinsă integral cererea de chemare în judecată depusă de S.A. ”Banca Comercială Română Chișinău” către *****, intervenient accesoriu ”VELIOS-VB” S.R.L. și Bodiu Vitalie privind deposedarea Marianei Bodiu și transmiterea silită în posesia S.A. ”Banca Comercială Română Chișinău” pentru comercializarea ulterioară a

imobilului ce constă din apartamentul *****, cu nr. cadastral *****, cu suprafața de ***** m $^2$ și construcția accesorie cu nr. cadastral *****, cu suprafața de *****m cu toate îmbunătățirile, ameliorările și accesoriile bunului imobil ipotecat, a oricărui bun imobil care se unește prin accesiune cu bunul imobil ipotecat, precum și a bunurilor noi ce rezultă din transformarea bunului imobil ipotecat, amplasat în mun. Chișinău, MD-*****, str. ***** evacuarea Marianei Bodiu și a tuturor persoanelor și a bunurilor lor mobile din imobilul ce constă din apartamentul *****, cu nr. cadastral ***** cu suprafața de *****m $^2$, cu toate îmbunătățirile, ameliorările și accesoriile bunului imobil ipotecat, precum și a bunurilor noi ce rezultă din transformarea bunului imobil ipotecat, amplasat în mun. Chișinău, str. ***** fără acordarea altui spațiu locativ, încasarea de la ***** în beneficiul S.A. ”Banca Comercială Română Chișinău” a cheltuielilor suportate la achitarea taxei de stat în mărime de 127 444,80 lei, precum și a altor cheltuieli de judecată suportate la examinarea cererii de chemare în judecată, ca fiind neîntemeiată. Instanța a admis parțial cererea reconvențională înaintată de *****către S.A. ” Banca Comercială Română Chișinău” privind constatarea nulității contractului de credit *****997 din 11.06.2008 și a contractului de credit *****997/01 din 31.03.2009, încheiate între S.C. ”VELIOS-VB” și S.A. ” Banca Comercială Română Chișinău” și a contractului de gaj din 02.07.2008 și a contractului adițional ***** la contractul de gaj, încheiate între *****și S.A. ”Banca Comercială Română Chișinău” precum și încasarea tuturor cheltuielilor de judecată.

27. Judecătoria Chișinău sediul *****, prin hotărârea nr. 2-343/2014 din 16 februarie 2017 a dispus anularea contractul de gaj/ipotecă din 02.07.2008 și contractul adițional nr, 1 la contractul de gaj/ipotecă din 02.07.2008, încheiate între *****și S.A. ” Banca Comercială Română Chișinău, în rest respingând pretențiile înaintate de *****.

28. Hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul ***** nr/ 2-343/2014 din 16 februarie 2017 a fost menținută prin Decizia Curții de Apel Chișinău din 14 decembrie 2021 și Decizia Curții Supreme de Justiție din 05 decembrie 2022.

29. Totodată, s-a constatat că potrivit extrasului din Registrul Bunurilor Imobile bunul imobil și anume apartamentul ***** situat în mu. Chișinău, sect. *****, str. ***** cu suprafața de ***** m.p. a cărui proprietar este dna *****, la capitolul ”grevarea drepturilor patrimoniale” sunt înregistrate contractul de gaj *****2851 din 02.07.2008, Acordul adițional***** la contractul**********nr.*****din 01.04.2009. La interdicții este înscris preavizul băncii nr, 90 din 16.01.2010 și încheierea nr. nr. 057-471/2011 din 18.07.2011 emisă de executorul judecătoresc, Stanciu Victoria. (f.d.37-38)

30. Totodată instanța de judecată a constatat potrivit extrasului din Registrul Bunurilor Imobile, că asupra bunului imobil cu nr. cadastral *****, construcție accesorie cu suprafața de *****m.p., situat în mun. Chișinău, str. ***** a cărui proprietar este *****, la subcapitolul grevarea drepturilor patrimoniale sunt înregistrate contractul de gaj *****2851 din 02.07.2008, Acordul adițional***** la contractul**********nr.*****din 01.04.2009. La interdicții este înscris preavizul băncii nr, 90 din 16.01.2010. Asupra

acestui bun este înscrisă interdicția însemnată prin preavizul de la bancă nr. 90 din 16.01.2010 și interdicția aplicată prin încheierea nr. 057-471/2011 din 18.07.2011 emisă de executorul judecătoresc, Stanciu Victoria. (f.d. 35, față/verso)

31. Potrivit constatării realizate din cererea cu privire la înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor din 05.04.2023, Agenția Servicii Publice, Serviciul cadastral teritorial *****, Chișinău a constatat că prin Hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul ***** nr. 2-343/2014 din 16.02.2017, menținută prin Decizia Colegiului Civil de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție din 05.12.2022 a fost anulat contractul de ipotecă și acordul adiționa din 02.07.2008. Asupra imobilelor sunt aplicate sechestre, vre-un act de anulare a acestora nu a fost prezentat. Potrivit art. 331 alin. (6) al Codului civil, în cazul în care în temeiul actului juridic anulat s-a dobândit un drept prin înregistrarea în registrul de publicitate iar titularul dreptului nu și-a dat acordul la radierea dreptului dobândit se radiază doar pe calea acțiunii în rectificare.

32. Prin cererea nr. 59-03/23 din 06.04.2023, avocatul Jelamschi Eugenia a remis în adresa S.A. ”Banca Comercială Română Chișinău” cererea prin care a solicitat eliberarea declarației privind rectificarea înregistrării contractului de gaj/ipotecă din 02.07.2008 și a contractului adițional ***** la contractul de gaj/ipotecă din 02.07.2008, încheiate între *****și S.A. ”Banca Comercială Română Chișinău”.

33. În conformitate cu prevederile art.675 alin.(1), (5)-(6) Cod civil (modernizat în baza Legii nr.133 din 15.11.2018), Gajul se stinge prin stingerea obligației a cărei executare acesta o garanta. Gajul se stinge și în cazul: a) acordului scris al creditorului gajist de a radia gajul; b) expirării termenului pentru care a fost constituit gajul; c) vînzării în cadrul exercitării dreptului de gaj; d) altor situații prevăzute de lege. Cererea de radiere a gajului înregistrat sau a ipotecii se depune la registrul corespunzător de către creditorul gajist sau de către orice persoană interesată, cu acordul scris al creditorului gajist. Cazurile în care nu este nevoie de acordul creditorului gajist pentru radierea gajului sînt stabilite de legislație.

34. Instanța reține că potrivit art. 438 alin. (1) – (4) Cod civil, ”Cînd o înregistrare, înregistrare provizorie sau notare efectuată în registru nu corespunde cu situația juridică reală, se poate cere rectificarea acesteia. Prin rectificare se înțelege radierea, îndreptarea sau corectarea oricărei înregistrări, înregistrări provizorii sau notări inexacte efectuate în registru. 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. 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 hotărîrii judecătorești sau cerere de contestare a hotărîrii arbitrale, precum și altă acțiune care poate avea ca efect întemeierea unei acțiuni în rectificare.”

35. În conformitate cu art. 439 alin. (1) lit. b) Cod civil, ”Orice persoană interesată poate cere rectificarea unei înregistrări sau înregistrări provizorii dacă 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.„
36. Aliniatul doi al art. 439, reglementează că ”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 hotărîre judecătorească irevocabilă. Reclamantul nu este ținut să demonstreze că titularul dreptului ce urmează a fi radiat sau modificat nu a dat declarația.”
37. În conformitate cu art. 439 alin. (4) Cod civil, ”Cînd dreptul înregistrat sau înregistrat provizoriu în registru urmează a fi rectificat, titularul lui este obligat să predea persoanei îndreptățite, odată cu consimțămîntul dat, în forma cerută de lege, pentru efectuarea rectificării, și înscrisurile necesare, iar în caz contrar, persoana interesată va putea solicita instanței să dispună rectificarea în registru. În acest din urmă caz, hotărîrea instanței de judecată va suplini consimțământul la înregistrare sau înregistrare provizorie al părții care are obligația de a preda înscrisurile necesare rectificării.”
38. La aliniatul 6 al art. 439 din Codul civil, legiuitorul a prevăzut că ”Acțiunea în rectificare întemeiată pe dispozițiile alin. (1) lit. b), c) sau d) nu atrage necesitatea contestării simultane a deciziei registratorului.”
39. Potrivit art. 441 alin. (1) – (3) Cod civil, ”Hotărîrea prin care se admite rectificarea nu poate aduce atingere drepturilor persoanelor care nu au participat la proces. Dacă însă acțiunea în rectificare a fost notată în registru, hotărîrea judecătorească de admitere a acțiunii în rectificare își va extinde efectul și în raport cu persoanele care au dobândit vreun drept supus înregistrării după notare, care se va radia, la cererea oricărei persoane interesate, odată cu dreptul autorului lor care a fost participant la proces. Dispoziția prezentului alineat se aplică chiar dacă dobânditorii respectivi nu au fost atrași în proces, nefiind necesară introducerea unei acțiuni separate împotriva lor. Hotărârea judecătorească prin care se admite acțiunea în rectificare este opozabilă deținătorului registrului fără atragerea acestuia în proces.”
40. În conformitate cu art. 442 alin. (1) – (3) Cod civil, ”În lipsa consimțămîntului titularului notării, orice persoană interesată poate cere rectificarea unei notări în cazurile prevăzute la art. 439, precum și ori de cîte ori, din alt temei, notarea nu este sau a încetat să fie exactă. Rectificarea se va încuviința în temeiul unei hotărîri 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. Dispozițiile art. 439 și 441 rămîn aplicabile.”
41. Instanța ținând cont de prevederile art. 439 alin. (6) Cod civil, consideră neîntemeiat argumentul pârâtului precum că reclamanta în temeiul art. 31 alin. (1) lit. b) și f) din Lega cadastrului bunurilor imobile urma să atace decizia registratorului, ori acțiunea

în rectificare a fost întemeiată în temeiul constatării nulității actului în temeiul căruia a fost efectuată înregistrarea, prevăzut de art. 439 alin. (1) lit. b) Cod civil.

42. Instanța prin prisma art. 439 alin. (1) lit. b) Cod civil, art. 442 Cod civil, constată că *****este în drept să solicite în instanță de judecată, în lipsa declarației de rectificare a S.A ”Banca Comercială Română Chișinău”, rectificarea prin radierea din Registrul bunurilor imobile a dreptului de ipotecă instituit în baza contractului de gaj**********din 02.07.2008 înregistrat la data de 11.07.2008 asupra apartamentului***** situat în mun. Chișinău, sectorul *****, str.*****cu numărul cadastral *****;radierea din Registrul Bunurilor Imobile dreptul de ipotecă instituit în baza Acordului adițional ***** nr.*****din 01.04.2009 înregistrat la data de 03.04.2009 asupra apartamentului***** situat în mun. Chișinău, sectorul *****, str.*****cu numărul cadastral ***** și radierea din Registrul Bunurilor Imobile preavizul de la Bancă nr.90 din 16.01.2010 înregistrat la data de 11.07.2008 asupra apartamentului***** situat în mun. Chișinău, sectorul *****, str.*****cu numărul cadastral *****, deoarece în speță prin Hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul ***** nr. 2-343/2014 din 16 februarie 2017 s-a anulat contractul de gaj/ipotecă din 02.07.2008 și contractul adițional la contratul de gaj/ipotecă din 02.07.2008, încheiat între *****și S.A. ”Banca Comercială Română Chișinău”.

43. Instanța remarcă faptul că hotărârea judecătorească va servi drept temei pentru Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile privind efectuarea înregistrărilor în registrul bunurilor imobile.

44. Cât privește solicitarea de a suplini consimțământul S.A. ”Banca Comercială Română” la înregistrare, care are obligația de a preda înscrisurile necesare rectificării și anume declarația privind rectificarea înregistrării Contractului de gaj/ipotecă din 02.07.2008 și contractul adițional ***** la contractul de gaj/ipotecă din 02.07.2008, încheiat între *****și S.A. ”Banca Comercială Română Chișinău”, pe motivul declarării nulității lor, precum și a altor interdicții, instanța de judecata o va respinge ca neîntemeiată.

45. Instanța reține că potrivit art. 439 alin. (2) - (4) Cod civil, rectificarea se efectuează prin mai multe modalități, și anume pe cale amiabilă, prin declarație 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.

46. Totodată instanța reține că în situația din speță reclamanta în lipsa declarației titularului dreptului ce urmează a fi radiat a solicitat în instanță de judecată ca să fie radiat dreptul de ipotecă instituit în baza actelor care au fost anulate prin hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul ***** din 16.02.2017.

47. În asemenea circumstanțe, legiuitorul la art. 439 alin. (4) Cod civil, a reglementat că odată cu consimțământul dat, titularul dreptului este obligat să predea persoanei îndreptățite toate înscrisurile necesare pentru efectuarea rectificării. În situația în care înscrisurile necesare rectificării nu vor fi predate, persoana interesată are dreptul să solicite printr-o hotărâre judecătorească rectificarea în registru, astfel încât hotărârea

instanței de judecată să suplinească consimțământul la înregistrare a părții care are obligația de a preda înscrisurile necesare rectificării.

48. În prezentul litigiu, reclamanta nu a făcut dovada altor acte necesare rectificării pe care S.A. ”Banca Comercială Română Chișinău” are obligația de a le prezenta. În cazul în care declarației titularului dreptului S.A. ”Banca Comercială Română”, nu a fost dată, *****a ales să se adreseze în instanță de judecată, pentru a fi dispusă radierea dreptului băncii.

49. Reclamanta, *****a mai solicitat rectificarea prin radiere din Registrul bunurilor imobile a mențiunii cu privire la gaj asupra construcției accesorii cu nr. cadastral 0100205.2224.02, cu suprafața de *****m cu toate îmbunătățirile, ameliorările și accesoriile bunului imobil ipotecat precum și a bunurilor noi ce rezultă din transformarea bunului imobil ipotecat, amplasat în mun. Chișinău, str. *****. Instanța va respinge pretenția reclamantei ca neîntemeiată, deoarece reclamanta nu a probat în temeiul art. 118 CPC, existența bunurilor imobile noi, ori potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile, acestea nu se regăsesc.

50. Instanța reține că potrivit art. 98 alin. (1) – (4) Cod de procedură civilă, ”Cheltuielile aferente judecării cauzei, suportate de instanţa judecătorească, precum şi taxa de stat, de a căror plată reclamantul a fost scutit, se încasează la buget de la pîrît proporţional părţii admise din acţiune dacă pîrîtul nu este scutit de plata cheltuielilor de judecată. În caz de respingere a acţiunii, cheltuielile de judecare a cauzei suportate de instanţă, precum şi taxa de stat, se încasează la buget de la reclamant dacă acesta nu este scutit de plata cheltuielilor de judecată. Dacă acţiunea a fost admisă parţial, iar pîrîtul este scutit de plata cheltuielilor de judecată, cheltuielile de judecare a cauzei suportate de instanţă se încasează la buget de la reclamant, dacă acesta nu este scutit de plata cheltuielilor de judecată, proporţional părţii respinse din acţiune. Prin hotărîre judecătorească, decizie a instanței de apel sau decizie a instanței de recurs se dispune în mod obligatoriu încasarea cheltuielilor suportate de instanța de judecată de la partea care a pierdut procesul. Cuantificarea acestora se face conform unei metodologii aprobate prin hotărîre de Guvern. Dacă procesul a încetat conform art. 265 lit. a), b), e) și h) sau cererea a fost scoasă de pe rol conform art. 267 lit. a), d)–h), k) și $k^1$) prin încheierea respectivă, instanța dispune în mod obligatoriu încasarea cheltuielilor suportate de instanța de judecată de la reclamant.”

51. La fel instanța reține că reclamanta nu a solicitat încasarea cheltuielilor de judecată de la pîrît.

52. Instanța constată că reclamanta *****prin cererea de concretizare a pretențiilor a formulat trei pretenții nepatrimoniale.

53. Potrivit art. 82 CPC, ”Cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat şi din cheltuielile de judecare a cauzei.”

54. Articolul 83 alin. (1) – (2) CPC, prevede că ”Taxa de stat reprezintă o sumă care se percepe, în temeiul legii, de către instanţa judecătorească în beneficiul statului de la

persoanele în ale căror interese se exercită actele procedurale de judecare a cauzei civile sau cărora li se eliberează copii de pe documente din dosar. În acţiunile patrimoniale, taxa de stat se determină în funcţie de caracterul şi valoarea acţiunii, iar în acţiunile nepatrimoniale şi în alte cazuri prevăzute de lege, în proporţii fixe, conform Legii taxei de stat."

55. În conformitate cu art. 3 pct. 1 lit. e) din Legea taxei de stat nr. 1216 din 03.12.1992 "Tarifele taxei de stat se stabilesc la următoarele cuantumuri pentru cererile de chemare în judecată cu caracter nepatrimonial - 500 %", ceea ce constituie 100,00 lei.

56. Instanța constată că odată cu depunerea cererii de chemare în judecată, reclamanta a achitat taxa de stat în mărime de 150,00 lei, fapt confirmat prin confirmările de achitare a notei de plată seria A nr. 00170882376473 din 15 mai 2023 în mărime de 50,00 lei și seria A nr. 00539867498548 din 12 aprilie 2023, în mărime de 100,00 lei.

57. Instanța reieșind din faptul că reclamanta a formulat prin cererea de concretizare trei pretenții nepatrimoniale, constată că taxa de stat ce urma a fi achitată de reclamantă, constituie 300,00 lei (câte o sută lei pentru fiecare pretenție nepatrimonială).

58. Instanța de judecată ținând cont că reclamanta la depunerea cererii de chemare în judecată a achitat taxa de stat în mărime de 150,00 lei, consideră necesar de a încasa din contul Bodiu Marianei în beneficiul statului taxa de stat în mărime de 150,00 lei.

59. Reieșind din probele administrate, bazate pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare și nemijlocită a tuturor probelor din dosar și apreciate, în baza art.130 Cod de Procedură Civilă al RM, din punct de vedere al pertinenței, admisibilității, veridicității, iar în ansamblu sub toate aspectele în coroborarea lor, instanța ajunge la concluzia admiterii parțiale a cererii de chemare în judecată depuse de *****împotriva S.A. "Banca Comercială Română Chișinău" și Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile cu privire la suplinirea consimțământului privind efectuarea rectificărilor și rectificarea înscrierilor în Registrul Bunurilor Imobile.

60. În conformitate cu prevederile art. art. 238-241 CPC al RM, instanţa de judecată,

**h o t ă r ă ş t e:**

Se admite parțial cererea de chemare în judecată înaintată de către *****împotriva S.A. "Banca Comercială Română Chișinău" și Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile cu privire la suplinirea consimțământului privind efectuarea rectificărilor și rectificarea înscrierilor în Registrul Bunurilor Imobile.

Se radiază din Registrul Bunurilor Imobile dreptul de ipotecă instituit în baza contractului de gaj**********din 02.07.2008 înregistrat la data de 11.07.2008 asupra apartamentului***** situat în mun.Chișinău, sectorul *****, str.*****cu numărul cadastral *****.

Se radiază din Registrul Bunurilor Imobile dreptul de ipotecă instituit în baza Acordului adițional ***** nr.*****din 01.04.2009 înregistrat la data de 03.04.2009 asupra

apartamentului***** situat în mun.Chișinău, sectorul *****, str.*****cu numărul cadastral *****.

Se radiază din Registrul Bunurilor Imobile preavizul de la Bancă nr.90 din 16.01.2010 înregistrat la data de 11.07.2008 asupra apartamentului***** situat în mun.Chișinău, sectorul *****, str.*****cu numărul cadastral *****.

Se încasează de la *****, IDNP *****în beneficiul statului taxa de stat în mărime de **150,00 lei** (o sută cincizeci lei).

Hotărârea judecătorească servește drept temei pentru Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile privind efectuarea înregistrărilor în registrul bunurilor imobile.

În rest, cererea de chemare în judecată se respinge ca neîntemeiată.

Hotărîrea este cu drept de atac în ordine de în apel în Curtea de Apel în Chişinău în termen de 30 zile din momentul pronunțării dispozitivului, prin intermediul Judecătoriei Chişinău (sediul *****).

**Preşedintele şedinţei**
**judecătorul** **Brăgaru Alina**