2-24062081-12-2-07062024
dosar nr. 2-7705/2024

H O T Ă R Â R E
În numele Legii

09 martie 2026 mun. Chişinău

Judecătoria Chișinău (sediul Centru)
Completul format din președintele ședinței, judecător Ciprian Valah
Grefier Valeria Marcoci

examinând în ședință publică de judecată cauza civilă la acțiunea înaintată de Zabulica Serghei împotriva lui Antonov Natalia, Zabulica Lilia, Zabulica Iuliana și Direcției generale economie, comerț și turism a CMC privind constatarea nulității absolute a actului juridic, radierea înregistrării dreptului de proprietate din registrul de publicitate și stabilirea cotelor-părți a bunului imobil,-

a c o n s t a t a t:

Pretenții revendicate

La 05.06.2024, reclamantul Zabulica Serghei a înaintat în judecată prezenta acțiune împotriva pârâților Antonov Natalia și Direcției generale economie, comerț și turism a Consiliului mun. Chișinău prin care a solicitat a constata nulitatea absolută parțială a Certificatului nr.059250 din 27.02.2020, eliberat de Direcția generală economie, reforme și relații patrimoniale a CMC, în partea includerii în Certificat a persoanei fizice Zabulica Natalia (Antonov).

În fapt, reclamantul menționează că prezenta acțiune urmărește protecția dreptului de proprietate a reclamantului și a celorlalți coproprietari a apartamentului nr.54 din mun. Chișinău, bd. ***** nr.12/2, nr. cadastral *****, prin constatarea nulității absolute parțiale a Certificatului de privatizare în care a fost inclusă eronat pârâta Antonov Natalia, fapt ce se probează cu înscrisurile prezentate și se va confirma în ședința de judecată de pârâta Antonov Natalia.

Reclamantul reține referitor la circumstanțele privatizării locuinței și nulitatea absolută parțială a Certificatului de privatizare din speță că prin cererea de privatizare din aprilie 1995, în adresa Agenției teritoriale de privatizare Chișinău, a solicitat permiterea privatizării apartamentului nr.54 din speță în care locuiește cu membrii familiei, fiind indicată și lista membrilor familiei care locuiesc în acest apartament.

Reclamantul menționează că potrivit extrasului din Hotărârea Comisiei municipale de privatizare a fondului de locuințe nr.56 din 13.04.1995, s-a decis transmiterea apartamentului nr.54 în proprietate privată la 5 persoane, dar s-au indicat eronat 6 persoane: Zabulica Ivan Alexandrovici; Zabulica Vera N.; Zabulica Serghei I.; Zabulica Natalia I. (Antonov); Zabulica Lilia A.; Zabulica Iuliana S.

Reclamantul reține că a încheiat cu Agenția teritorială pentru privatizare, Contractul de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietate

privată nr.10-1028 din 14.06.1995, prin care vânzătorul a vândut (transmis), iar cumpărătorul a cumpărat (primit) locuința formată din trei camere cu suprafața totală de 52,5 m^2, în baza Hotărârii Comisiei de privatizare nr.56 din 13.04.1995.

Reclamantul menționează că potrivit Certificatului nr.08-12529 din 16.06.1997, eliberat de Ministerul Privatizării și Administrării Proprietății de Stat a RM, este indicat că la privatizarea apartamentului nr.54, în conformitate cu Hotărârea Comisiei sectorului Botanica nr.56 din 13.04.1995, au participat cetățenii (5 la număr): Zabulica Ivan; Zabulica Vera; Zabulica Lilia, Zabulica Serghei Ion; Zabulica Iuliana.

Reclamantul reține că în conținutul Borderoului de calcul a costului locuinței supusă privatizării este indicat că numărul locatarilor care locuiesc legitim în apartament este de 5 persoane, iar în conținutul Cererii de privatizare este indicat că dintre locatarii adulți ai locuinței și-au oferit expres acordul la privatizare: Zabulica Ivan; Zabulica Vera; Zabulica Serghei; Zabulica Lilia.

Reclamantul menționează că nepoata reclamantului, Zabulica Iuliana, era minoră și nu era necesar acordul suplimentar conform legii.

Reclamantul reține că în cererea de privatizare lipsește acordul la privatizarea locuinței de la Zabulica (Antonov) Natalia, fiind indicat suplimentar în cerere că nu dispunea de cetățenie la data depunerii cererii de privatizare.

Reclamantul invocă legislația aplicabilă speței și menționează că deși Legea nr.1324/1993 prevede că privatizarea locuinței este posibilă doar pentru cetățenii Republicii Moldova și în baza liberului consimțământ manifestat prin acordul scris la privatizare parvenit din partea membrilor adulți ai familiei, Direcția generală economie, reforme și relații patrimoniale (DGERRP) a eliberat Certificatul nr.059250 din 27.02.2020, urmare analizei eronate a dosarului de privatizare.

Reclamantul menționează că în anul 2020, urmare reorganizării prin fuziune-contopire a Direcției generale comerț alimentație publică și prestări servicii a Consiliului mun. Chişinău (CMC) și DGERRP a CMC, s-a constituit Direcția generală economie, comerț și turism (DGECT) a CMC care a devenit succesor în drepturi a direcțiilor dizolvate.

Reclamantul reține că la 12.06.2020, a fost înregistrat dreptul de proprietate asupra apartamentului în Registrul bunurilor imobile, în temeiul Certificatului nr.059250 din 27.02.2020 și Contractului de vânzare-cumpărare, transmitere a locuinței în proprietate privată (duplicat nr.295 din 02.12.2010) nr.10-1028 din 14.06.1995, fiind înscriși în calitate de coproprietari 6 persoane: Zabulica Ion Alexandr; Zabulica Vera N.; Zabulica Serghei I.; Antonov (Zabulica) Natalia; Zabulica Lilia A; Zabulica Iuliana S.

Reclamantul menționează că pârâta Antonov (Zabulica) Natalia a fost inclusă eronat în conținutul Certificatului nr.059250 din 27.02.2020 de către DGERRP, fapt ce contravine Legii nr.1324/1993 și rezultă nulitatea absolută parțială a acestui Certificat în partea includerii lui Antonov (Zabulica) Natalia, deoarece includerea eronată a acestei persoane în Certificatul de privatizare, violează dreptul de proprietate

a celorlalte persoane care au participat legitim la privatizarea apartamentului, fapt ce constituie o violare a dreptului de proprietate.

Reclamantul subliniază că la caz Contractul de vânzare-cumpărare a fost încheiat doar cu „chiriașul principal", reclamantul în speță, iar înregistrarea dreptului de proprietate în Registrul bunurilor imobile, poate fi efectuată de oricare persoană indicată în certificatul de privatizare, iar registratorii înregistrează dreptul de proprietate comună în devălmășie asupra locuinței privatizate în beneficiul tuturor persoanelor indicate nominal în certificatul de privatizare.

Reclamantul invocă legislația aplicabilă speței și solicită instanței să constate nulitatea absolută parțială a Certificatului nr.059250 din 27.02.2020, eliberat de către Direcția generală economie, reforme și relații patrimoniale, în partea în care Zabulica Natalia (Antonov) a fost inclusă eronat în acest Certificat.

Prin încheierea protocolară din 03.03.2026, instanța a admis cererea privind succesiunea în drepturi și a înlocuit reclamantul Zabulica Ion, decedat la *****, cu succesorul în drepturi Zabulica Serghei, fiul reclamantului (f.d.110).

Prin încheierea protocolară din 03.03.2026, instanța a admis cererea reclamantului Zabulica Serghei privind concretizarea pretențiilor din acțiune (f.d.111).

La examinarea cauzei, reclamantul Zabulica Serghei nu s-a prezentat, dar în cererea de chemare în judecată inițială și cea concretizată se solicită examinarea cauzei în lipsa reclamantului reprezentat de avocatul Grosu Adrian (f.d.91) care a solicitat admiterea acțiunii potrivit cererii concretizate din care rezultă că reclamant în speță este Zabulica Serghei, pârâți sunt Antonov Natalia, Zabulica Lilia, Zabulica Iuliana și Direcția generală economie, comerț și turism a CMC, iar pretențiile finale revendicare sunt următoarele: **1**.a constata nulitatea absolută a Certificatului nr.059250 din 27.02.2020, eliberat de către Direcția generală economie, reforme și relații patrimoniale a Consiliului mun. Chișinău, în partea includerii lui Antonov (Zabulica) Natalia în acest Certificat; **2**.a radia înregistrarea dreptului de proprietate după Antonov (Zabulica) Natalia din Registrul bunurilor imobile asupra apartamentului nr.54, nr. cadastral *****, cu suprafața de 52,5 m^2 din bd. ***** nr.12/2, mun. Chișinău; **3**.a stabili cotele-părți din apartamentul nr.54, nr. cadastral *****, indicat supra, după coproprietarii: Zabulica Serghei cota-parte de 3/5, Zabulica Lilia cota-parte de 1/5 și Zabulica Iuliana cota-parte de 1/5 din acest apartament (f.d.106-108).

Pârâtele Antonov Natalia, Zabulica Lilia și Zabulica Iuliana citate legal nu s-au prezentat, dar au fost reprezentate de avocatul Mihov Iurii care nu a depus referință, dar a recunoscut verbal acțiunea reclamantului, respectiv a solicitat să fie admisă pe fond.

Pârâtul, Direcția generală economie, comerț și turism (DGECT) a Consiliului mun. Chișinău (CMC), citat legal (f.d.46) a depus referință în care reține că DGECT nu este pârât corespunzător, iar pe fondul cauzei lasă la discreția instanței să aprecieze temeinicia acțiunii reclamantului (f.d.48-50). Totodată instanța reține că pârâtul

DGECT a CMC a fost reprezentat de avocatul Vasilachi Alexandru (f.d.47) care s-a prezentat la ședința de pregătire a cauzei pentru dezbateri judiciare din 29.04.2025 (f.d.64), iar la examinarea cauzei în fond nu s-a prezentat.

Aprecierea instanței

Audiind participanții prezenți la proces, examinând cauza, instanța consideră că acțiunea este întemeiată având în vedere următoarele.

Referitor la pretenția din acțiune privind constatarea nulității absolute a Certificatului nr.059250 din 27.02.2020, eliberat de către Direcția generală economie, reforme și relații patrimoniale (DGECT) a Consiliului mun. Chișinău (CMC), în partea includerii lui Antonov (Zabulica) Natalia în acest Certificat, instanța reține următoarele.

Circumstanțe/probe. În admiterea acțiunii reclamantul a anexat:

- Certificat nr.059250 din 27.02.2020, eliberat de DGECT) a CMC (f.d.13);
- Contract de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietate privată nr.10-1028 din 14.06.1995 (duplicat), încheiat de Agenția Teritorială pentru Privatizare în calitate de vânzător și Zabulica Ivan în calitate de compărător prin care vânzătorul a vândut (transmis), iar cumpărătorul a cumpărat (primit) locuința din trei camere cu suprafața totală de 52,5 m^2, în baza Hotărârii Comisiei de privatizare nr.56 din 13.04.1995 (f.d.14,15);
- Plan geometric al încăperii izolate, eliberat de ASP (Serviciul cadastral teritorial Chișinău) la 27.05.2020 (f.d.16,29-31);
- extras din Registrul bunurilor imobile (RBI) din 30.05.2024, privind dreptul de proprietate asupra apartamentului nr.54, nr. cadastral ***** (f.d.17);
- Certificat eliberat de ASP (Serviciul cadastral teritorial Chișinău) din 22.06.2020, privind dreptul de proprietate asupra apartamentului nr.54, nr. cadastral ***** (f.d.18);
- cerere Zabulica Ivan către Agenția Teritorială pentru Privatizare din anul 1995, privind permiterea privatizării locuinței, cerere în care este indicat că locatarii adulți ai locuinței care și-au oferit expres acordul la privatizare sunt 4 persoane: Zabulica Ivan, Zabulica Vera, Zabulica Serghei, Zabulica Lilia (f.d.19);
- extras din Hotărârea Comisiei municipale de privatizare a fondului de locuințe nr.56 din 13.04.1995, prin care s-a hotărât a transmite gratuit în proprietate privată apartamentul nr.54 la 5 persoane, însă s-au indicat 6 persoane: Zabulica Ivan Alexandrovici, Zabulica Vera N., Zabulica Serghei I., Zabulica Natalia I. (Antonov), Zabulica Lilia A., Zabulica Iuliana S. (f.d.20/28);
- Certificat nr.08-12529 din 16.06.1997, eliberat de Ministerul Privatizării și Administrării Proprietății de Stat a RM, în care este indicat că la privatizarea apartamentului nr.54, în conformitate cu Hotărârea Comisiei sectorului Botanica nr.56 din 13.04.1995, au participat 5 persoane: Zabulica Ivan, Zabulica Vera, Zabulica Lilia, Zabulica Serghei Ion, Zabulica Iuliana (f.d.21);

- Borderou de calcul a costului locuinței supusă privatizării, în care este indicat că numărul locatarilor care locuiesc legitim în apartament este de 5 persoane (f.d.22);
- bon de plată (f.d.23) și tabel nominal locatari apartament (f.d.24,25);
- cont personal (f.d.26,27) și scrisoarea Direcției de arhivă Chișinău către avocatul Grosu Adrian din 21.03.2024 (f.d.32);
- Certificat de moștenitor legal pe numele lui Zabulica Ivan din 08.06.2021 (f.d.76);
- Certificat de deces Zabulica Vera decedată la ***** (f.d.77);
- copii buletine de identitate: Antonov Natalia, Zabulica Serghei, Zabulica Lilia, Zabulica Iuliana (f.d.78-81);
- extras de pe actul de deces Zabulica Ion decedat la ***** (f.d.97);
- Testamentul testatorului Zabulica Ion din 29.06.2005, privind testarea întregii averi nepotului Antonov Iulian, inclusiv apartamentul nr.54 din speță (f.d.98);
- Contract de donație nr.1-888 din 22.12.2025, încheiat de donatorul Antonov Iulian și donatarul Zabulica Serghei prin care donatorul a donat donatarului întreaga cotă succesorală ce îi revine din moștenirea rămasă după decesul lui Zabulica Ion decedat la ***** (f.d.99,100);
- cerere Zabulica Serghei către notarul Obadă Constanța din 22.01.2025, privind eliberarea certificatului de moștenitor testamentar pe numele lui Antonov Iulian după decesul lui Zabulica Ion (f.d.101,102);
- Certificat de moștenitor din 22.01.2026, eliberat de notarul Obadă Constanța unicului moștenitor testamentar Antonov Iulian după decesul lui Zabulica Ion (f.d.103);
- copie buletin de identitate Antonov Iulian (f.d.104,105).
- Certificat eliberat de notarul de stat Petcu Elena din 08.08.1997, privind determinarea cotei-părți în proprietate comună pentru înregistrare la BIT/cadastru (f.d.109).

Norme aplicabile. Conform art.1 din Legea privatizării fondului de locuințe nr.1324 din 10.03.1993, (1) Privatizarea fondului de locuințe este un proces de înstrăinare, efectuat de organele puterii de stat, a fondului de locuințe aparținând statului, organizațiilor obștești, asupra cărora statul și-a declarat dreptul de proprietate, altor asociații și întreprinderi cooperatiste de stat, construite din contul mijloacelor alocate din bugetul de stat, în proprietate privată cetățenilor Republicii Moldova și asociațiilor acestora (societăți pe acțiuni și societăți economice, alte societăți), pentru satisfacerea necesităților în locuințe și formarea unor stăpâni reali prin dreptul de a dispune liber de proprietatea imobiliară.

Potrivit art.2 din Legea nr.1324 din 10.03.1993, privatizarea fondului de locuințe [...] se efectuează pe baza liberului consimțământ, respectându-se principiile echității sociale și protecției sociale a cetățenilor, atât contra bonuri patrimoniale și mijloace bănești (monedă națională și/sau valută străină), cât și gratuit, în cazurile stabilite de prezenta lege.

Conform art.5 din Legea nr.1324 din 10.03.1993, (1) Cetățenilor Republicii Moldova le pot fi vândute sau transmise cu titlu gratuit în proprietate privată în special locuințele în care aceștia trăiesc și care aparțin fondului de stat și celui public asupra căruia statul și-a declarat dreptul de proprietate, precum și în imobilele ce aparțin unităților, indiferent dacă aceste unități sunt incluse în listele de privatizare.

Potrivit art.6 din Legea nr.1324 din 10.03.1993, (1) Cumpărarea sau primirea cu titlu gratuit în proprietate privată a locuințelor se face cu acordul tuturor membrilor adulți ai familiei care locuiesc împreună. La dorința lor, locuința poate fi cumpărată în proprietate comună sau în diviziune.

Conform art.11 din Legea nr.1324 din 10.03.1993, (1) Cetățenii care doresc să cumpere sau să primească cu titlu gratuit locuința în proprietate privată depun cereri scrise la organele abilitate, care sunt obligate ca, în termen de două luni de la data înregistrării cererii, să stabilească, prin intermediul comisiilor de privatizare a fondului de locuințe, costul locuinței și să adopte hotărârea respectivă. (4) Decizia pozitivă a comisiei este un temei pentru pregătirea proiectului de contract vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietate privată și pentru încunoștințarea proprietarului locuinței la data încheierii contractului (autoritățile administrației publice locale, unitatea respectivă).

Potrivit art.12 din Legea nr.1324 din 10.03.1993, (1) Contractul de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietate privată, încheiat în conformitate cu prezenta lege, se autentifică notarial, se înregistrează la biroul teritorial de inventariere tehnică și servește titlu de proprietate. (2) Contractul de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietate privată se încheie cu unul dintre soți cu acordul scris al tuturor membrilor adulți care locuiesc împreună (inclusiv al celor care sunt plecați temporar).

Conform art.39 din Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543 din 25.02.1998, (2) La înregistrarea dreptului de proprietate comună în devălmășie asupra locuințelor privatizate, în registrul bunurilor imobile se indică datele tuturor participanților la privatizarea acestor obiecte în baza contractului de vânzare-cumpărare (predare-preluare) a locuinței în proprietate privată şi documentului ce confirmă componența participanților la privatizare.

Potrivit art.16 Cod civil, (1) Apărarea dreptului civil se face, în condițiile legii, prin: c) constatarea sau, după caz, declararea nulității actului juridic.

Conform art.327 Cod civil, (1) Actul juridic este nul dacă nulitatea sancționează încălcarea unei dispoziții legale prin care se ocrotește un interes general (nulitate absolută).

Potrivit art.328 Cod civil, (1) Nulitatea absolută a actului juridic poate fi invocată, atât pe cale de acțiune, cât și pe cale de excepție, de orice persoană care are un interes născut și actual. Instanța de judecată este obligată să o constate din oficiu după ce a ascultat opiniile participanților la proces. (2) Nulitatea absolută nu poate fi

înlăturată prin confirmarea de către părțile actului lovit de nulitate sau succesorii acestora.

Conform art.331 Cod civil, (1) Actul juridic nul se consideră, cu efect retroactiv, că nu a produs niciun efect juridic din momentul încheierii. (3) Drepturile reale dobândite în temeiul actului juridic nul sau anulat se consideră că nu au fost dobândite pe acest temei.

Concluziile instanței. Din circumstanțele, probele și normele reținute instanța consideră că este întemeiată pretenția din acțiune privind constatarea nulității absolute a Certificatului nr.059250 din 27.02.2020, eliberat de DGECT a CMC, în partea includerii lui Antonov (Zabulica) Natalia în acest Certificat.

Instanța a ajuns la această concluzie în lipsa probelor din dosar ce ar confirma că pârâta Antonov Natalia și-ar fi dat consimțământul sau acordul la privatizarea apartamentului nr.54 din speță (nr. cadastral *****).

Totodată, instanța constată că la data privatizării apartamentului din speță pârâta Antonov Natalia nu avea cetățenia Republicii Moldova, ceea ce rezultă din cererea lui Zabulica Ivan adresată Agenției Teritoriale pentru Privatizare din anul 1995, privind permiterea privatizării locuinței, cerere în care este indicat că locatarii adulți ai locuinței care și-au oferit expres acordul la privatizare sunt 4 persoane (Zabulica Ivan, Zabulica Vera, Zabulica Serghei, Zabulica Lilia), iar Zabulica Natalia (la data respectivă nu avea numele de familie Antonov din prezent) nu are cetățenie, respectiv pârâta Antonov (Zabulica) Natalia nici nu a semnat această cerere din anul 1995 (f.d.19).

Or, conform legislației privatizarea fondului de locuințe din Republica Moldova se efectuează pentru cetățeni pe baza liberului consimțământ și acordul scris al tuturor membrilor adulți ai familiei care locuiesc împreună (*art.art: 1 alin.(1), 2, 5 alin.(1), 6 alin.(1), 11 alin.(1), 12 alin.(2) din Legea nr.1324 din 10.03.1993*),

Însă, instanța reiterează că la data privatizării apartamentului din speță, pârâta Antonov (Zabulica) Natalia nu avea cetățenia Republicii Moldova și nici nu și-a dat acordul scris la privatizarea acestui apartament.

Respectiv, instanța constată că pârâtul DGERRP a CMC a inclus eronat pe Zabulica Natalia în Certificatul nr.059250 din 27.02.2020, contrar dispozițiilor legale din Legea nr.1324 din 10.03.1993, ceea ce implică nulitatea absolută a Certificatului nr.059250 din 27.02.2020, contestat de reclamant, în partea includerii lui Zabulica Natalia în acest Certificat în care sunt indicate persoanele care au participat la privatizarea apartamentului nr.54 din speță (cu nr. cadastral *****).

Or, conform legislației apărarea dreptului civil se face în condițiile legii prin constatarea nulității actului juridic (*art.16 alin.(1) Cod civil*), actul juridic fiind nul dacă nulitatea sancționează încălcarea unei dispoziții legale prin care se ocrotește un interes general (*art.327 alin.(1) Cod civil*), nulitate absolută care poate fi invocată pe cale de acțiune și pe cale de excepție de orice persoană care are un interes născut și

actual, și nu poate fi înlăturată prin confirmarea de părțile actului lovit de nulitate sau succesorii acestora (*art.328 alin.(1),(2) Cod civil*).

Totodată, conform legislației actul juridic nul se consideră cu efect retroactiv că nu a produs niciun efect juridic din momentul încheierii, iar drepturile reale dobândite în temeiul actului juridic nul se consideră că nu au fost dobândite pe acest temei (*art.331 alin.(1) și (3) Cod civil*).

Prin urmare, reieșind din circumstanțele și probele reținute instanța consideră că se atestă temei din prisma cadrului legal indicat supra prin care să fie admisă pretenția din acțiune privind constatarea nulității absolute a Certificatului nr.059250 din 27.02.2020, eliberat de DGECT a CMC, în partea includerii lui Antonov (Zabulica) Natalia în acest Certificat.

Referitor la pretenția din acțiune privind radierea din Registrul bunurilor imobile a înregistrării dreptului de proprietate după Antonov (Zabulica) Natalia asupra apartamentului nr.54, nr. cadastral *****, suprafața de 52,5 m^2 din bd. ***** nr.12/2, mun. Chișinău, instanța reține următoarele circumstanțe și norme.

Circumstanțe. Din materialele cauzei rezultă că pârâta Antonov (Zabulica) Natalia este înregistrată în Registrul bunurilor imobile în calitate de coproprietară a apartamentului nr.54, nr. cadastral *****, în baza Certificatului nr.059250 din 27.02.2020 (0100/20/65776), eliberat de DGECT a CMC, în care Antonov Natalia a fost inclusă în acest Certificat (f.d.17,18).

Instanța reține că a admis pretenția reclamantului privind constatarea nulității absolute a Certificatului nr.059250 din 27.02.2020, eliberat de DGECT a CMC, în partea includerii lui Antonov (Zabulica) Natalia în acest Certificat.

Norme aplicabile. Conform art.331 Cod civil, **(1)** Actul juridic nul se consideră, cu efect retroactiv, că nu a produs niciun efect juridic din momentul încheierii. **(3)** Drepturile reale dobândite în temeiul actului juridic nul sau anulat se consideră că nu au fost dobândite pe acest temei. **(6)** 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 își dă consimțământul la radiere, dreptul dobândit se radiază pe calea acțiunii în rectificare.

Potrivit art.438 Cod civil, (1) Când o înregistrare [...] 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 efectuate [...] în registru. (3) Situația juridică reală trebuie să rezulte dintr-o recunoaștere făcută de titularul înregistrării [...] 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 [...] nulității [...] actului juridic în partea constituirii, a transmiterii sau, după caz, a stingerii dreptului înregistrat, o acțiune în nulitate a înregistrării [...] precum și altă acțiuni care poate avea ca efect întemeierea unei acțiuni în rectificare.

Conform art.439 Cod civil, (1) Orice persoană interesată poate cere rectificarea unei înregistrări [...] dacă: **b)** s-a constatat [...] nulitatea [...] actului [...] în temeiul căruia a fost efectuată înregistrarea [...] în partea constituirii, a transmiterii [...] dreptului înregistrat [...]. (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 hotărârea judecătorească irevocabilă. Reclamantul nu este ținut să demonstreze că titularul dreptului ce urmează a fi radiat sau modificat nu a dat declarația. (6) Acțiunea în rectificare întemeiată pe dispozițiile alin.(1) lit.**b)** [...] nu atrage necesitatea contestării simultane a deciziei registratorului.

Potrivit art.441 Cod civil, (3) Hotărârea judecătorească prin care se admite acțiunea în rectificare este opozabilă deținătorului registrului fără atragerea în proces.

Concluziile instanței. Din circumstanțele, probele și normele reținute instanța consideră că este întemeiată pretenția din acțiune privind radierea din Registrul bunurilor imobile a înregistrării dreptului de proprietate după Antonov (Zabulica) Natalia asupra apartamentului nr.54, nr. cadastral *****, suprafața de 52,5 m^2 din bd. ***** nr.12/2, mun. Chișinău.

Instanța a ajuns la această concluzie din motivul că este o pretenție secundară în raport cu pretenția principală admisă de instanță (*privind constatarea nulității absolute a Certificatului nr.059250 din 27.02.2020, eliberat de DGECT a CMC, în partea includerii eronate a lui Antonov (Zabulica) Natalia în acest Certificat*).

Respectiv, constatarea nulității absolute a Certificatului nr.059250 din 27.02.2020, eliberat de DGECT a CMC, în partea includerii eronate a lui Antonov (Zabulica) Natalia în acest Certificat (f.d.13), face posibilă admiterea pretenției reclamantului privind radierea din *Registrul bunurilor imobile* a înregistrării dreptului de proprietate după Antonov (Zabulica) Natalia asupra apartamentului nr.54, cu nr. cadastral *****, înregistrare care s-a efectuat și în temeiul acestui Certificat, după cum rezultă din actele eliberate de organul cadastral anexate la dosar (f.d.17,18).

Or, conform legislației actul juridic nul se consideră cu efect retroactiv că nu a produs niciun efect juridic din momentul încheierii, drepturile reale dobândite în temeiul actului juridic nul se consideră că nu au fost dobândite pe acest temei, iar dacă în temeiul actului juridic nul s-a dobândit un drept prin înregistrarea în registrul de publicitate prevăzut de lege și titularul în folosul căruia este înregistrat dreptul nu își dă consimțământul la radiere, dreptul dobândit se radiază pe calea acțiunii în rectificare (*art.331 alin.(1),(3),(6) Cod civil*).

Totodată, conform legislației dacă o înregistrare efectuată în registru nu corespunde cu situația juridică reală se poate cere rectificarea acesteia prin radiere, îndreptare sau corectare a oricărei înregistrări efectuate în registru, iar situația juridică reală poate să rezulte și dintr-o hotărâre judecătorească irevocabilă prin care s-a admis în fond acțiunea în constatarea nulității actului juridic în partea constituirii,

transmiterii dreptului înregistrat sau acțiunea în nulitatea înregistrării ori altă acțiune care poate avea ca efect întemeierea unei acțiuni în rectificare (*art.438 alin.(1)-(4) Cod civil*).

Instanța reține că potrivit legislației orice persoană interesată poate cere rectificarea unei înregistrări dacă s-a constatat nulitatea actului în temeiul căruia a fost efectuată înregistrarea în partea constituirii, transmiterii dreptului înregistrat, rectificare care se poate face și prin hotărârea judecătorească irevocabilă, iar reclamantul nu este ținut să demonstreze că titularul dreptului ce urmează a fi radiat nu a dat declarația cerută de lege pentru rectificarea solicitată (*art.439 alin.(1), lit.b), alin.(2) Cod civil*).

Instanța mai reține că potrivit legislației acțiunea în rectificare nu atrage necesitatea contestării simultane a deciziei registratorului (*art.439 alin.(6) Cod civil*), iar hotărârea judecătorească prin care se admite acțiunea în rectificare este opozabilă deținătorului registrului fără atragerea în proces (*art.441 alin.(3) Cod civil*).

Prin urmare, reieșind din circumstanțele și probele reținute instanța consideră că se atestă temei din prisma cadrului legal indicat supra prin care să fie admisă pretenția din acțiune privind radierea din *Registrul bunurilor imobile* a înregistrării dreptului de proprietate după Antonov (Zabulica) Natalia asupra apartamentului nr.54, nr. cadastral *****, suprafața de 52,5 m^2 din bd. ***** nr.12/2, mun. Chișinău.

Referitor la pretenția din acțiune privind stabilirea cotelor-părți din apartamentul nr.54, nr. cadastral *****, cu suprafața de 52,5 m^2 din bd. ***** nr.12/2, mun. Chișinău, după coproprietarii: Zabulica Serghei cota-parte de 3/5, Zabulica Lilia cota-parte de 1/5 și Zabulica Iuliana cota-parte de 1/5 din acest apartament, instanța reține următoarele circumstanțe și norme aplicabile.

Circumstanțe/probe. Din actele eliberate de organul cadastral (f.d.17,18) rezultă că dreptul de proprietate asupra apartamentului nr.54, din speță, revine în devălmășie următorilor coproprietari: Zabulica Ion decedat la ***** (f.d.97); Antonov Natalia, a cărei radiere este solicitată în speță de reclamant și admisă de instanța de judecată; Zabulica Serghei, Zabulica Vera decedată la ***** (f.d.77), Zabulica Lilia și Zabulica Iuliana.

Instanța reține că pârâtele Antonov Natalia, Zabulica Lilia și Zabulica Iuliana nu s-au prezentat la examinarea cauzei, dar avocatul acestora Mihov Iurii a recunoscut prin cerere verbală acțiunea reclamantului Zabulica Serghei, iar pârâtul DGECT a CMC a depus referință în care a lăsat la discreția instanței să aprecieze temeinicia acțiunii reclamantului (f.d.48-50).

Norme aplicabile. Conform art.543 Cod civil, (1) Proprietatea este comună în cazul în care asupra unui bun au drept de proprietate doi sau mai mulţi titulari. (2) Proprietatea comună poate apărea în temeiul legii sau în baza unui act juridic.

Potrivit art.544 Cod civil, (1) Proprietatea comună poate fi caracterizată prin delimitarea cotei fiecărui proprietar (proprietate pe cote-părți) sau prin nedelimitarea cotelor-părți (proprietate în devălmășie). (2) Dacă bunul este comun, proprietatea pe

cote-părți se prezumă până la proba contrară. (3) Coproprietarii devălmaşi pot atribui bunurilor comune regimul proprietății comune pe cote-părți.

Conform art.545 Cod civil, (1) Fiecare coproprietar este proprietarul exclusiv al unei cote-părți ideale din bunul comun. Cotele-părți sunt prezumate a fi egale până la probă contrară.

Potrivit art.60 Cod de procedură civilă (CPC), (2) Pe tot parcursul examinării cauzei [...] pârâtul este în drept să recunoască acțiunea [...].

Conform art.212 CPC, (5) [...] În cazul recunoașterii acțiunii de pârât şi admiterii ei de către instanță, se pronunță o hotărâre de admitere a pretențiilor reclamantului.

Concluziile instanței. Din circumstanțele, probele și normele reținute instanța consideră că este întemeiată pretenția din acțiune privind stabilirea cotelor-părți din apartamentul nr.54, nr. cadastral *****, cu suprafața de 52,5 m^2 din bd. ***** nr.12/2, mun. Chișinău, după coproprietarii: Zabulica Serghei cota-parte de 3/5, Zabulica Lilia cota-parte de 1/5 și Zabulica Iuliana cota-parte de 1/5.

Instanța a ajuns la această concluzie în baza probelor din dosar ce confirmă că în prezent coproprietarii apartamentului nr.54, din speță, sunt 4 persoane: reclamantul Zabulica Serghei și pârâtele Zabulica Lilia, Zabulica Iuliana, Antonov Natalia.

Instanța reține că în baza prezentei hotărâri judecătorești, prin care sunt admise pretențiile reclamantului, urmează a fi radiat dreptul de proprietate al coproprietarei Antonov Natalia asupra apartamentului nr.54 înscris în Registrul bunurilor imobile.

Instanța constată că reclamantul Zabulica Serghei solicită stabilirea cotelor-părți din apartamentul nr.54 în felul următor: reclamantului cota-parte de 3/5; pârâtei Zabulica Lilia cota-parte de 1/5; pârâtei Zabulica Iuliana cota-parte de 1/5.

Totodată, instanța reține că pârâtele au recunoscut acțiunea reclamantului prin cererea verbală a avocatului acestora Mihov Iurii.

În aceste circumstanțe instanța consideră că pretenția reclamantului privind stabilirea cotelor-părți din apartamentul nr.54, din speță, urmează a fi admisă.

Or, conform legislației coproprietarii devălmași pot atribui bunurilor comune regimul proprietății comune pe cote-părți (*art.544 alin.(3) Cod civil*), iar pârâtul este în drept să recunoască acțiunea reclamantului (*art.60 alin.(2) CPC*), caz în care instanța admite pretențiile reclamantului (*art.212 alin.(5) CPC*).

Prin urmare, reieșind din circumstanțele și probele reținute instanța consideră că se atestă temei din prisma cadrului legal indicat supra prin care să fie admisă pretenția din acțiune privind stabilirea cotelor-părți din apartamentul nr.54, nr. cadastral *****, cu suprafața de 52,5 m^2 din bd. ***** nr.12/2, mun. Chișinău, după coproprietarii: Zabulica Serghei cota-parte de 3/5, Zabulica Lilia cota-parte de 1/5 și Zabulica Iuliana cota-parte de 1/5 din acest apartament.

Instanța nu se expune la toate argumentele invocate în speță, dar numai asupra aspectelor decisive pentru soluționarea justă a cauzei, după cum rezultă și din jurisprudența Curții Europene (*cauza Gard Ruiz vs Spania, 21.01.1999; parag.26; cauza Moreira Fereira vs Portugalia, 11.07.2017, parag.84,98*).

Având în vedere circumstanțele reținute și normele aplicabile, instanța ajunge la concluzia că acțiunea urmează a fi admisă.

În conformitate cu art.art: 236-241 Cod de procedură civilă, instanța de judecată,-

h o t ă r ă ș t e:

Acțiunea înaintată de Zabulica Serghei împotriva lui Antonov Natalia, Zabulica Lilia, Zabulica Iuliana și Direcției generale economie, comerț și turism a Consiliului mun. Chișinău privind constatarea nulității absolute a actului juridic, radierea înregistrării dreptului de proprietate din registrul de publicitate și stabilirea cotelor-părți a bunului imobil – a admite.

A constata nulitatea absolută a Certificatului nr.059250 din 27 februarie 2020, eliberat de către Direcția generală economie, reforme și relații patrimoniale a Consiliului mun. Chișinău, în partea includerii lui Antonov (Zabulica) Natalia născută la *****, în acest Certificat.

A radia din Registrul bunurilor imobile înregistrarea dreptului de proprietate după Antonov (Zabulica) Natalia născută la *****, asupra apartamentului nr.54, număr cadastral *****, suprafața de 52,5 m^2 din bd. ***** nr.12/2, mun. Chișinău.

A stabili cotele-părți ale coproprietarilor din apartamentului nr.54, cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 52,5 m^2 din bd. ***** nr.12/2, mun. Chișinău:

- a stabili în proprietatea lui Zabulica Serghei născut la *****, cota-parte de 3/5 (trei cincimi) din acest apartament;
- a stabili în proprietatea lui Zabulica Lilia născută la *****0, cota-parte de 1/5 (o cincime) din acest apartament;
- a stabili în proprietatea lui Zabulica Iuliana născută la *****, cota-parte de 1/5 (o cincime) din acest apartament.

Hotărârea servește temei de a efectua înregistrări în Registrul bunurilor imobile.

Hotărârea cu drept de apel la Curtea de Apel Centru în termen de 30 zile de la pronunțare prin intermediul Judecătoriei Chișinău (sediul Centru).

Președintele ședinței, judecător Ciprian Valah