Dosarul nr. 2-687/2023
2-23061925-32-2-
02052023

H O T Ă R Â R E
În numele Legii

Dispozitivul hotărârii pronunțat la 26 martie 2025
Judecătoria Hînceşti, sediul Ialoveni
Instanţa compusă din:
Preşedintele ședinței, judecător – Viorel Botnaraș,
Grefieri – Daniela Borș, Sabina Mereacre,
cu participarea:
Avocatului – Sciastlivîi Iurie în interesele reclamantului Bîrsan Chiril,

a examinat în şedinţă publică, în procedură contencioasă, cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de avocatul Sciastlivîi Iurie în interesele lui Bîrsan Chiril către Bîrsan Alexandra, intervenient accesoriu I.P. Cadastru Bunurilor Imobile, cu privire la rectificarea înscrisurilor din Registrul bunurilor imobile,

c o n s t a t ă :

1. La 02 mai 2023, completată la 21 septembrie 2023, avocatul Iurie Sciastlivîi a depus în interesele lui Bîrsan Chiril cerere de chemare în judecată împotriva Bîrsan Alexandrei, intervenient accesoriu Instituția Publică Cadastru Bunurilor Imobile, cu privire la rectificarea înscrisurilor din Registrul bunurilor imobile (f.d. 4-7, 19).

În motivarea cererii, a indicat că soții Bîrsan Chiril și Bîrsan (Sadovnic) Alexandra, fiind proprietari al bunului imobil situat în sat. *****, r-nul Ialoveni, cu numărul cadastral 55241*****426 și 55241*****426.*****, alcătuit din construcție individuală - ***** formată din casa de locuit cu suprafața de 1*****,1 m.p. și lot de pământ pentru construcția locativă cu suprafața de 0,1204 ha, au donat la ***** noiembrie 2*****2 fiului Sadovnic Andrei, bunul.

A mai indicat că la 13 februarie 2*****3, Bîrsan Chiril a suferit ictus cerebral, astfel pe perioada anilor 2*****3-2*****6 a fost spitalizat de mai multe ori, iar la 25 mai 2*****4 i-a fost efectuată intervenție chirurgicală. În această perioada starea sa materială s-a înrăutățit, venitul său era mult sub limita necesară și venitul, iar tratamentul necesită cheltuieli și fiul cu soția sa au refuzat categoric să îl ajute.

La fel a menționat, că la 30 mai 2*****7, a fost desfăcută căsătoria dintre Bîrsan Chiril și Bîrsan Alexandra, iar la 12 iunie 2*****7, a fost emisă de Judecătoria Hîncești, sediul Ialoveni, ordonanță de protecție în favoarea victimei Bîrsan Alexandra, fiind nevoit să părăsească locuința și să meargă în chirie unde se află și în prezent.

A invocat reclamantul că în momentul în care a aflat că Bîrsan Alexandra este unicul proprietar al casei de locuit, având în vedere că la ***** Sadovnic Andrei i-a donat bunul imobil Bîrsan Alexandrei, la 26 iulie 2*****7, Bîrsan Chiril a formulat o cerere de chemare în judecată prin care a solicitat declararea nulă a contractului de donație nr. 10046 din ***** încheiat între Sadovnic Andrei și Sadovnic Alexandra, rezoluțiunea contractului de donație nr. 14311 din *****.11.2*****2 încheiat de Bîrsan Chiril și Bîrsan Alexandra pe de o parte și Sadovnic Andrei de cealaltă parte în partea ce ține de *****ota parte din imobilul cu nr. cadastral 55241*****426 și 55241*****426.*****, care prin hotărârea Judecătoriei Hîncești, sediul Ialoveni din 18 iunie 2021 a fost respinsă. Ulterior, prin decizia Curții de Apel Chișinău din 14 aprilie 2022, s-a admis apelul lui Bîrsan Chiril și s-a emis o nouă hotărâre prin care: s-a admis cererea de chemare în judecată, privind anularea actelor juridice, s-a rezoluționat contractul de donație nr. 14311 încheiat la ***** noiembrie 2*****2 între Bîrsan Chiril, Sadovnic Alexandra și Sadovnic Andrei înregistrat la organul cadastral sub nr. 55*****/12/19851, în partea ce aparține *****ota parte din imobilul cu nr. cadastral 55241*****426 și 55241*****426.*****. A fost declarat nul contractul de donație nr. 10046 din 29 septembrie 2*****5 încheiat între Sadovnic Andrei și Bîrsan Alexandra cu privire la același bunul imobil cu nr. cadastral 55241*****426 și 55241*****426.*****, iar recursul depus de Sadovnic Andrei în adresa Curții Supreme de Justiție la 05 octombrie 2022, a fost declarat inadmisibil. Astfel, la 15 martie 2023, reclamantul s-a adresat Serviciului cadastral teritorial Ialoveni cu cerere pentru a-i fi înregistrat dreptul său la *****otă parte din bunul imobil, în baza deciziei Curții de Apel din 14 aprilie 2022, rămasă definitivă și irevocabilă. Prin decizia registratorului din 30 martie 2023 i-a fost refuzată lui Bîrsan Chiril înregistrarea la *****otă parte asupra bunului imobil, motivând că hotărârea judecătorească nu conține dispoziții cu privire la operarea modificărilor în Registrul bunurilor imobile.

De asemenea, reclamantul a notat că din motiv că relațiile ostile dintre el și Bîrsan Alexandra se mențin, nu poate fi efectuată rectificarea în Registrul bunurilor imobile pe cale amiabilă, fiindu-i expediată la 02 mai 2023 o notificare în acest sens, la care nu a reacționat.

În drept, reclamantul și-a întemeiat cererea pe art.438, 439, 441 Cod civil și 67, 166-167 Cod de procedură civilă.

Astfel, a solicitat radierea înscrierilor efectuate la 29 septembrie 2*****5 în Registrul bunurilor imobile cu privire la dreptul de proprietate înregistrat după Bîrsan Alexandra Dmitrii, a.n. *****, asupra *****otă parte din bunul imobil situat în raionul Ialoveni, satul ***** constituit din construcție individuală - ***** cu nr. cadastral 55241*****426.***** și lotul de pământ pentru construcția locativă cu nr. cadastral ***** precum și înregistrarea în Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate asupra *****otă parte din bunul imobil situat în raionul Ialoveni, satul ***** constituit din construcție individuală - ***** cu nr. cadastral

55241*****426.***** și lotul de pământ pentru construcția locativă cu nr. cadastral ***** pe numele lui Bîrsan Chiril (f.d. 35-38).

2. Prin încheierea judecătorului Judecătoriei Hîncești, sediul Ialoveni, Viorica Alexeeva din 22.05.2023, s-a dispus acceptarea spre examinare a cererii, în procedură contencioasă (f.d. 20).

3. Prin încheierea Vicepreședintelui interimar al Judecătoriei Hâncești, Corina Albu, din 10.06.2024, a fost dispusă redistribuirea aleatorie toate cauzele penale, civile și contravenționale, în legătură cu acordarea judecătorului Judecătoriei Hâncești, sediul Ialoveni, Viorica Alexeeva, a concediului de îngrijire a copilului (f.d. 47).

4. Prin fișa de repartizare repetată a cauzei din 14.06.2024, cauza a fost repartizată judecătorului Judecătoriei Hâncești, sediul Ialoveni, Viorel Botnaraș (f.d. 48).

Argumentele participanților la proces:

5. În ședința de judecată, reprezentantul reclamantului Bîrsan Chiril, avocatul Sciastlivîi Iurii, a solicitat admiterea cererii integrale, pe motivele de fapt și de drept invocate.

6. Pârâta Bîrsan Alexandra, în ședința de judecată, a comunicat că nu susține cererea și nu este de acord cu pretențiile inovate, solicitînd respingerea acțiunii.

7. Intervenientul accesoriu, Instituția publică Cadastrul Bunurilor Imobile Ialoveni, reprezentată prin procură de Vera Șuparscaia, în ședința de judecată nu s-a prezentat, însă, prin referința expediată la 27.06.2023 și-a expus poziția și a solicitat respingerea cererii. Totodată, a solicitat examinarea cauzei în lipsa reprezentantului, cu expedierea în adresa acesteia a actului judecătoresc ce va fi emis (f.d. 25-27).

Aprecierea instanței:

8. Audiind poziția participanților la proces, studiind materialele dosarului și înscrisurile probatorii administrate, verificând temeinicia argumentelor expuse în cererea înaintată de avocatul Sciastlivîi Iurie în interesele lui Bîrsan Chiril împotriva Bîrsan Alexandrei, intervenient accesoriu I.P. Cadastru Bunurilor Imobile, cu privire la rectificarea înscrisurilor din Registrul bunurilor imobile, instanța conchide că cererea este întemeiată și urmează a fi admisă din următoarele considerente.

În conformitate cu prevederile art. 118 alin. (1), (3) Cod de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretențiilor și obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel. Circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea justă a cauzei sînt determinate definitiv de instanţa judecătorească pornind de la pretenţiile şi obiecţiile părţilor şi ale altor participanţi la proces, precum şi de la normele de drept material şi procedural ce urmează a fi aplicate.

Conform art. 121, 122 alin. (1) 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. Circumstanţele care, conform legii, trebuie confirmate prin anumite mijloace de probaţiune nu pot fi dovedite cu nici un fel de alte mijloace probante.

În conformitate cu art. 130 alin. (1)-(4), 240 alin. (1), (3) Cod de procedură civilă, 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. Niciun fel de probe nu au pentru instanţa judecătorească o forţă probantă prestabilită fără aprecierea lor. Fiecare probă se apreciază de instanţă privitor la pertinenţa, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă şi suficientă pentru soluţionarea cauzei.

Astfel, în ședința de judecată, s-a constatat că prin hotărârea Judecătoriei Hîncești, sediul Ialoveni din 18 iunie 2021, a fost respinsă cererea de chemare în judecată depusă de Bîrsan Chiril către Bîrsan Alexandra și Sadovnic Andrei, cu privire la anularea actelor juridice, ca fiind depusă peste termenul de prescripție extinctivă (f.d. 9).

Prin decizia Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Chișinău din 14 aprilie 2022, devenită definitivă și irevocabilă, a fost admis apelul depus de Bîrsan Chiril și casată integral hotărârea instanței din 18 iunie 2021 și emisă o nouă hotărâre prin care, a fost admisă cererea de chemare în judecată depusă de Bîrsan Chiril către Sadovnic Andrei și Bîrsan Alexandra, privind anularea actelor juridice. A fost rezoluționat contractul de donație încheiat între Bîrsan Chiril, Sadovnic Alexandra și Sadovnic Andrei, nr. 14311 din ***** noiembrie 2*****2, înregistrat la organul cadastral cu nr. 55*****/12/19851, în partea ce aparține lui Bîrsan Chiril de *****otă parte din bunul imobil situat în r-nul Ialoveni, sat. *****, constituit din: construcția locativ individuală – *****, nr. cadastral *****.***** și lotul de pământ pentru construcție locativă, nr. cadastral *****. A fost declarat nul contractul de donație nr. 10046 din 29 septembrie 2*****5, încheiat între Sadovnic Andrei și Bîrsan Alexandra, cu privire la bunul imobil situat în r-nul Ialoveni, sat. *****, constituit din: construcția locativ individuală – *****, nr. cadastral *****.***** și lotul de pământ pentru construcție locativă, nr. cadastral ***** (f.d. 10).

Prin încheierea Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție din 05 octombrie 2022, s-a dispus inadmisibilitatea recursului declarat de Sadovnic Andrei împotriva deciziei din 14 aprilie 2022 a Curții de Apel Chișinău (f.d. 13).

Prin decizia Agenției Servicii Publice, Serviciul cadastral teritorial Ialoveni nr. 11/24c-06/97/2023, cu privire la refuzul înregistrării bunurilor imobile și a drepturilor

asupra lor emisă la 30 martie 2023, a fost refuzată înregistrarea bunurilor imobile și drepturile asupra lor depusă de Bîrsan Chiril (f.d. 14).

Prin certificatul din Registrul bunurilor imobile din 26.04.2023, se constată că proprietarul bunului imobil - teren cu nr. cadastral *****, suprafața de 0,1204 ha și construcția cu nr. cadastral *****.*****, situate în r-nul Ialoveni, sat. *****, aparține 1.0 cota parte Bîrsan Alexandrei, în temeiul contractului de donație nr. 10046 din *****, înregistrat la ***** (f.d. 15).

Prin adeverința eliberată de primarul satului *****, r-nul Ialoveni, Andrei Covali, la 06 aprilie 2023, se constată că Bîrsan Chiril, născut în anul 1964, este locuitor al satului *****, însă, din februarie 2*****7, nu locuiește în casa proprie și se află în chirie pe teritoriul localității (f.d. 16).

Potrivit art. 331 alin. (6) Cod 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 își dă consimțământul la radiere, dreptul dobândit se radiază doar pe calea acțiunii în rectificare.

Conform art. 424 alin. (2) Cod civil, dacă legea nu prevede altfel, drepturile reale se sting numai prin radierea lor din registrul prevăzut de lege, cu consimțământul titularului, dat în forma prevăzută de lege. Acest consimțământ 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 și în alte cazuri prevăzute expres de lege.

Articolul 438 alin. (2) Cod civil prevede că, prin rectificare se înțelege radierea, îndreptarea sau corectarea oricărei înregistrări, înregistrări provizorii sau notări inexacte efectuate în registru.

La caz, norma de la art. 439 alin. (1) Cod civil prevede, orice persoană interesată poate cere rectificarea unei înregistrări sau înregistrări provizorii dacă: a) înregistrarea sau înregistrarea provizorie nu este valabilă, inclusiv dacă dreptul a fost greșit calificat de către registrator; b) s-a constatat sau s-a declarat nulitatea ori ineficiența actului sau faptului în temeiul căruia a fost efectuată înregistrarea ori înregistrarea provizorie în partea constituirii, a transmiterii sau, după caz, a stingerii dreptului înregistrat sau înregistrat provizoriu; c) dreptul înregistrat sau înregistrat provizoriu s-a stins în baza legii ori a actului în temeiul căruia s-a făcut înregistrarea sau înregistrarea provizorie; d) înregistrarea sau înregistrarea provizorie din registru nu mai este, din orice alte motive, în concordanță cu situația juridică reală a dreptului înregistrat sau înregistrat provizoriu. Aliniatul (2) al aceluiași articol, stipulează 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 hotărâre judecătorească irevocabilă. Reclamantul nu este ținut să demonstreze că titularul dreptului ce urmează a fi radiat sau modificat nu a dat declarația.

Instanța reține, că în Registrul bunurilor imobile, dreptul de proprietate asupra bunului imobil teren cu 1.0 cota-parte nr. cadastral *****, suprafața de 0,1204 ha și construcția cu nr. cadastral *****.*****, situate în r-nul Ialoveni, sat. *****, a fost înregistrat după Bîrsan Alexandra, în temeiul contractului de donație nr. 10046 din *****, înregistrat la *****.

La fel, instanța reține că contractul de donație nr. 10046 din ***** a fost declarat nul prin decizia Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Chișinău din 14 aprilie 2022 (f.d. 10).

Prin urmare, instanța atestă că temeiul înscrierii în Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate asupra bunului imobil teren cu 1.0 cota-parte, cu nr. cadastral *****, suprafața de 0,1204 ha și construcția cu nr. cadastral *****.*****, situate în r-nul Ialoveni, sat. *****, după Bîrsan Alexandra nu mai corespunde cu situația reală, or actul în temeiul căruia s-a făcut înregistrarea a fost declarat nul.

Potrivit art. 28 alin. (1) lit. d) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25.02.1998, cu modificările ulterioare, înregistrarea dreptului asupra bunului imobil se face în temeiul următoarelor documente: d) hotărârile instanței de judecată.

La caz, instanța reține prevederile art. 38 alin. (1) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25.02.1998, care prevede că, 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.

Respectiv, potrivit art. 439 alin. (4) Cod civil, când dreptul înregistrat sau înregistrat provizoriu în registru urmează a fi rectificat, titularul lui este obligat să predea persoanei îndreptățite, odată cu consimțământul 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, hotărârea instanței de judecată va suplini consimțământul la înregistrare sau înregistrare provizorie al părții care are obligația de a preda înscrisurile necesare rectificării.

Din considerentele constatate în coroborare cu prevederile legale citate, instanța de judecată consideră întemeiată acțiunea depusă, iar în consecință urmează a fi efectuată rectificarea înscrierii în Registrul bunurilor imobile referitor la bunul imobil teren cu nr. cadastral *****, suprafața de 0,1204 ha și construcția cu nr. cadastral *****.*****, situate în r-nul Ialoveni, sat. *****, prin radierea înregistrării dreptului de proprietate la ½ cota-parte din teren cu 1.0 cota-parte, cu nr. cadastral *****, cu

suprafața de 0,1204 ha și construcția cu nr. cadastral *****.*****, situate în r-nul Ialoveni, sat. ***** pe numele Bîrsan Alexandrei în temeiul contratului de donație nr. 10046 din *****, care a fost anulat.

La fel, instanța admite cererea privind înregistrarea dreptului de proprietate asupra bunului imobil teren cu nr. cadastral *****, suprafața de 0,1204 ha și construcția cu nr. cadastral *****.*****, situate în r-nul Ialoveni, sat. *****, cu *****ota-parte, după Bîrsan Chiril.

Cu privire la argumentele invocate de pârâta Bîrsan Alexandra în vederea susținerii poziției de respingere a acțiunii și anume că nu este de acord cu tot ce se invocă, instanța le apreciază ca fiind declarative. Or, faptul că, prin decizia Curții de Apel din 14 aprilie 2022 s-a rezoluționat contractul de donație încheiat între Bîrsan Chiril, Sadovnic Alexandra și Sadovnic Andrei, nr. 14311 din ***** noiembrie 2*****2 și s-a declarat nul contractul de donație nr. 10046 din 29 septembrie 2*****5, încheiat între Sadovnic Andrei și Bîrsan Alexandra (f.d. 10).

Sintetizând cele expuse mai sus, examinând probatoriul administrat la dosar, instanța a ajuns la concluzia admiterii acțiunii depuse de avocatul Sciastlivîi Iurie în interesele lui Bîrsan Chiril către Bîrsan Alexandra, intervenient accesoriu I.P. Cadastru Bunurilor Imobile, cu privire la rectificarea înscrisurilor din Registrul bunurilor imobile.

9. În conformitate cu art. 238-241 Cod de procedură civilă, instanța de judecată

h o t ă r ă ş t e :

Se admite integral cererea de chemare în judecată depusă de avocatul Sciastlivîi Iurie în interesele lui Bîrsan Chiril către Bîrsan Alexandra, intervenient accesoriu I.P. Cadastru Bunurilor Imobile, cu privire la rectificarea înscrisurilor din Registrul bunurilor imobile.

Se dispune rectificarea în Registrul bunurilor imobile, prin radierea înscrierii dreptului de proprietate la data de ***** înregistrat după Bîrsan Alexandra, a.n. *****, asupra *****otă - parte din bunul imobil situat în r-nul Ialoveni, sat. *****, constituit din: teren pentru construcții, cu nr. cadastral ***** și construcție casă de locuit individuală, cu nr. cadastral *****.***** și înregistrarea dreptului de proprietate asupra *****otă - parte din bunul imobil situat în r-nul Ialoveni, sat. *****, constituit din: teren pentru construcții, cu nr. cadastral ***** și construcție casă de locuit individuală, cu nr. cadastral *****.*****, pe numele lui Bîrsan Chiril, a.n. *****, IDNP *****.

Hotărârea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Centru, în termen de 30 de zile de la pronunţarea dispozitivului hotărîrii, prin intermediul Judecătoriei Hîncești, sediul Ialoveni.

Preşedintele ședinței,

Judecător Viorel Botnaraș