Dosar nr. 2c-1390/24
Nr. electronic 2-24064298-12-2c-13062024

HOTĂRÎRE
în numele Legii

19 iunie 2026 mun. Chișinău

Judecătoria Chișinău, sediul Centru
instanța compusa din:
Președintele ședinței, judecător Furdui Angela
Grefier Spînu Mihaela

examinând în ședință publică în procedură contencioasă cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de S.R.L. „Lorinvest" împotriva S.C. „Crystal Distribution" S.R.L. și S.C.„Servatrix" S.R.L., intervenienți accesorii S.A. „Cuanta" (lichidată) și I.P. „Cadastrul Bunurilor Imobile" cu privire la rectificarea Registrului bunurilor imobile,

a constatat:

Argumentele participanților la proces:

La 12 iunie 2024, S.R.L. „Lorinvest" a depus cerere de chemare în judecată împotriva S.C. „Crystal Distribution" S.R.L. și S.C.„Servatrix" S.R.L., intervenienți accesorii S.A. „Cuanta" și I.P. „Cadastrul Bunurilor Imobile" cu privire la rectificarea Registrului bunurilor imobile.

În motivarea acțiunii, reprezentantul reclamantului menționează că prin hotărârea Judecătoriei Botanica, mun. Chișinău din 21 decembrie 2012, a fost admisă acțiunea înaintată de S.R.L. „Crystal Distribution", cu obligarea S.R.L. „Servatrix" să-și dea acordul la corectarea datelor din Registrul bunurilor imobile privind imobilele din *****, componente ale complexului imobiliar din *****.

Afirmă că prin aceeași hotărâre, s-a stabilit că aceasta constituie temei pentru înregistrarea, de către organul cadastral teritorial competent, în Registrul bunurilor imobile *****, după S.R.L. „Crystal Distribution", în calitate de proprietar al cotei-părți de 2/3, și S.R.L. „Servatrix", în calitate de proprietar al cotei-părți de 1/3, a bunurilor imobile constituite din: construcție cu suprafața de *****; construcție cu suprafața de *****; construcție cu suprafața de *****; construcție cu suprafața de *****; construcție cu suprafața de ***** și construcție cu suprafața de *****, amplasate pe terenul cu suprafața de ***** din *****, cu numărul cadastral *****, în coordonatele stabilite conform proiectului planului geometric din 20 octombrie 2010, elaborat de S.R.L. „Geoinfosistem".

Notează că la 15 martie 2013, S.A. „Cuanta" a declarat revizuire împotriva hotărârii Judecătoriei Botanica, mun. Chișinău din 21 decembrie 2012, iar prin încheierea Judecătoriei Botanica, mun. Chișinău din 02 august 2013, cererea de revizuire formulată de S.A. „Cuanta" împotriva hotărârii Judecătoriei Botanica, mun. Chișinău din 21 decembrie 2012 a fost respinsă ca inadmisibilă. Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 28 noiembrie 2013, recursul declarat de S.A. „Cuanta" împotriva încheierii Judecătoriei Botanica, mun. Chișinău din 02 august 2013 a fost respins.

Totodată, reprezentantul reclamantului afirmă că la 27 februarie 2014, S.A. „Cuanta” a declarat o nouă cerere de revizuire împotriva hotărârii Judecătoriei Botanica, mun. Chișinău din 21 decembrie 2012, iar prin încheierea Judecătoriei Botanica, mun. Chișinău din 23 septembrie 2014, a fost admisă cererea de revizuire înaintată de S.A. „Cuanta” împotriva hotărârii Judecătoriei Botanica, mun. Chișinău din 21 decembrie 2012, cu casarea hotărârii Judecătoriei Botanica, mun. Chișinău din 21 decembrie 2012, adoptată în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de S.R.L. „Crystal Distribution” împotriva S.R.L. „Servatrix” cu privire la obligarea eliberării acordului la corectarea datelor din Registrul bunurilor imobile.

Reprezentantul reclamantului menționează că prin încheierea judecătorească protocolară din 27 noiembrie 2014, în procesul civil a fost atras în calitate de intervenient accesoriu S.R.L. „Ruspin Grup”, care, în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 1353 din 16 aprilie 2014, a cumpărat de la S.A. „Cuanta” construcția – ***** cu numărul cadastral *****, cu suprafața la sol de ***** și suprafața totală, conform dosarului cadastral, de *****., împreună cu toate rețelele inginerești, apeductul, sonda arteziană nr. 2116 și rețelele de energie electrică, amplasate pe terenul cu numărul cadastral ***** din *****.

Prin încheierea Judecătoriei Botanica, mun. Chișinău din 30 ianuarie 2015, s-a dispus scoaterea de pe rol a cererii de chemare în judecată înaintate de S.R.L. „Crystal Distribution” împotriva S.R.L. „Servatrix”, intervenienții accesorii S.A. „Cuanta”, S.R.L. „Ruspin Grup” și Î.S. „Cadastru” OCT Chișinău, cu privire la obligarea dării acordului la corectarea datelor din Registrul bunurilor imobile.

În continuare, reprezentantul reclamantului menționează că la 22 februarie 2021, intervenientul accesoriu S.R.L. „Ruspin Grup” a adresat instanței de judecată o cerere privind explicarea încheierii Judecătoriei Botanica, mun. Chișinău din 30 ianuarie 2015, în partea ce ține de aplicarea dispozitivului, cu privire la efectul scoaterii cererii de pe rol în urma revizuirii și casării hotărârii Judecătoriei Botanica, mun. Chișinău din 21 decembrie 2012, care a servit drept temei pentru înregistrarea dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile cu numerele cadastrale *****14, *****43, *****44, *****45, *****46 și *****66.

Susține că prin încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 09 martie 2021, cererea privind explicarea încheierii Judecătoriei Botanica, mun. Chișinău din 30 ianuarie 2015, formulată de S.R.L. „Ruspin Grup”, a fost restituită fără soluționare.

De asemenea, reprezentantul reclamantului menționează că prin încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 19 aprilie 2021, a fost respinsă, ca neîntemeiată, cererea reprezentantului S.R.L. „Ruspin Grup”, avocatul Șontea Daniel, cu privire la explicarea încheierii Judecătoriei Botanica, mun. Chișinău din 30 ianuarie 2015, prin care cererea de chemare în judecată a fost scoasă de pe rol.

Reprezentantul reclamantului consideră că prezintă relevanță faptul că în susținerea soluției privind respingerea cererii, instanța de judecată a reținut că, în realitate, prin cererea formulată se pretinde întoarcerea executării hotărârii judecătorești casate. Totodată, instanța a menționat că, în circumstanțele respective, S.R.L. „Ruspin Grup” nu este lipsit de dreptul de a-și apăra dreptul pretins prin depunerea unei cereri în condițiile prevederilor art. 345 lit. o) Cod de procedură civilă, care reglementează procedura întoarcerii executării hotărârii judecătorești, deoarece dispozițiile art. 251 Cod de procedură civilă nu acordă instanței de judecată o asemenea oportunitate.

Reprezentantul reclamantului susține că sistematizând cronologia actelor judecătorești relatate, precum și acțiunile procesuale întreprinse în cadrul examinării cauzei civile de către instanța de judecată și participanții la proces, se conturează situația de fapt potrivit căreia

hotărârea Judecătoriei Botanica, mun. Chișinău din 21 decembrie 2012 a fost executată de organul cadastral competent prin efectuarea înregistrărilor corespunzătoare, iar ulterior casării acesteia prin încheierea Judecătoriei Botanica, mun. Chișinău din 23 septembrie 2014, nu s-a dispus întoarcerea executării prin radierea înregistrărilor din Registrul bunurilor imobile efectuate în temeiul hotărârii judecătorești casate.

În susținerea acestei concluzii, reprezentantul reclamantului menționează că potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile nr. 0100/23/62549 din 24 mai 2023, temeiul înscrierii dreptului de proprietate asupra cotei-părți de 2/3 din imobilele cu *****în beneficiul S.R.L. „Crystal Distribution", precum și al înscrierii dreptului de proprietate asupra cotei-părți de 1/3 din aceleași imobile în beneficiul S.R.L. „Servatrix", l-a constituit hotărârea Judecătoriei Botanica, mun. Chișinău din 21 decembrie 2012, care ulterior a fost casată integral prin încheierea judecătorească irevocabilă prin care a fost admisă cererea de revizuire.

Evidențiază că în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-746 din 16 august 2022, intervenientul accesoriu S.R.L. „Ruspin Grup" a vândut către S.R.L. „Lorinvest" bunul imobil cu numărul cadastra***** și anume construcția cu suprafața la sol de ***** cu modul de folosință „*****", situată la adresa: ***** amplasată pe terenul cu numărul cadastral *****, cu suprafața de *****, situat în ***** Dreptul de proprietate al S.R.L. „Lorinvest" asupra construcției menționate a fost notat în Registrul bunurilor imobile la data de 23 august 2022.

Subsecvent, invocând prevederile art. 70 alin. (1) Cod de procedură civilă, reprezentantul reclamantului susține că S.R.L. „Ruspin Grup" a intervenit în procesul intentat la cererea de chemare în judecată a S.R.L. „Crystal Distribution" împotriva S.R.L. „Servatrix", cu privire la obligarea eliberării acordului la corectarea datelor din Registrul bunurilor imobile, în calitate de proprietar al construcției – ***** cu numărul cadastral *****, cu suprafața la sol de ***** și suprafața totală, potrivit dosarului cadastral, de *****., împreună cu toate rețelele inginerești, apeductul, sonda arteziană nr. 2116 și rețelele de energie electrică, amplasate pe terenul cu numărul cadastral ***** din *****.

Ulterior, intervenientul accesoriu S.R.L. „Ruspin Grup" a înstrăinat imobilul în cauză către S.R.L. „Lorinvest", aceasta din urmă devenind proprietar al bunului și subrogându-se în drepturile și obligațiile ce rezultă din calitatea de proprietar.

Astfel, reprezentantul reclamantului susține că pornind de la prevederile normelor de drept procesual și material invocate, se atestă situația înlocuirii intervenientului accesoriu S.R.L. „Ruspin Grup" cu reclamantul S.R.L. „Lorinvest", ca urmare a subrogației convenționale rezultate din calitatea de proprietar dobândită de S.R.L. „Lorinvest" în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-746 din 16 august 2022 asupra construcției cu suprafața la sol de ***** cu modul de folosință „*****", situată la adresa: ***** amplasată pe terenul cu numărul cadastral *****, cu suprafața de *****, situat în *****

Raportând prevederile legale enunțate la situația de fapt și de drept existentă în cauză, rezultă dreptul S.R.L. „Lorinvest" de a solicita pe cale judiciară rectificarea înscrierilor din Registrul bunurilor imobile, în vederea întoarcerii executării hotărârii judecătorești casate. În acest sens, menționează că nici S.R.L. „Crystal Distribution" și nici S.R.L. „Servatrix" nu dețin un temei legal și/sau convențional pentru a pretinde, direct sau indirect, menținerea efectelor hotărârii judecătorești casate în partea referitoare la înscrierile efectuate în Registrul bunurilor imobile, iar dreptul subiectiv al reclamantului nu poate fi îngrădit prin lacunele sau omisiunile legale.

Reiterează că odată cu dobândirea dreptului de proprietate asupra bunului imobil achiziționat de la S.R.L. „Ruspin Grup”, S.R.L. „Lorinvest” a dobândit, prin subrogare convențională, toate drepturile și obligațiile în forma în care acestea se aflau la transmițător.

Susține că în situația în care hotărârea judecătorească casată ar fi fost executată prin eliberarea ulterioară a titlului executoriu și prin intermediul unei proceduri de executare inițiate și efectuate în conformitate cu prevederile Codului de executare, intervenienții ar fi fost în drept să inițieze întoarcerea executării în conformitate cu prevederile art. 83 alin. (1) lit. e), coroborate cu art. 157 și art. 158 Cod de executare. În speță, hotărârea judecătorească casată a fost executată nemijlocit de organul cadastral, fără inițierea unei proceduri de executare în ordinea prevăzută de Codul de executare.

Invocând prevederile art. 331 alin. (6) Cod civil, reprezentantul reclamantului menționează că pârâții S.R.L. „Crystal Distribution” și S.R.L. „Servatrix” se opun radierii înscrierilor respective sau nu își exprimă consimțământul în acest sens, circumstanță care, în opinia reclamantului, justifică promovarea prezentei acțiuni în rectificare.

Totodată, reprezentantul reclamantului menționează că la 27 octombrie 2022, S.R.L. „Lorinvest” a solicitat Agenției Servicii Publice, Departamentul cadastru, radierea din oficiu a drepturilor și construcțiilor înregistrate pe terenul cu numărul cadastral *****, cu suprafața de *****, situat în *****, în temeiul hotărârii Judecătoriei Botanica, mun. Chișinău din 21 decembrie 2012, iar prin scrisoarea Agenției Servicii Publice, Departamentul cadastru nr. 11-05/20598/2022 din 01 decembrie 2022, S.R.L. „Lorinvest” a fost informată despre refuzul radierii din oficiu a drepturilor și construcțiilor înregistrate pe terenul cu numărul cadastral *****.

Deși organul cadastral competent a constatat că hotărârea judecătorească în temeiul căreia au fost efectuate înscrierile în Registrul bunurilor imobile a fost casată, în situația juridică existentă lipsește actul judecătoresc în temeiul căruia să fi fost dispusă întoarcerea executării hotărârii Judecătoriei Botanica, mun. Chișinău din 21 decembrie 2012. Prin urmare, organul cadastral competent a refuzat S.R.L. „Lorinvest”, în calitate de persoană cointeresată, în admiterea cererii de radiere a înscrierilor, invocând lipsa unui act judecătoresc privind întoarcerea executării hotărârii judecătorești casate și, ca efect, radierea înscrierilor din Registrul bunurilor imobile.

Menționează că la 07 iunie 2023, S.R.L. „Lorinvest” a depus în instanța de judecată o cerere privind eliberarea ordonanței judecătorești, în ordinea procedurii simplificate, formulând pretenții privind întoarcerea executării hotărârii casate emise de Judecătoria Botanica, mun. Chișinău la 21 decembrie 2012.

Astfel, la 14 iunie 2023, prin ordonanța judecătorească emisă de Judecătoria Chișinău, sediul Centru, a fost admisă cererea înaintată de S.R.L. „Lorinvest” împotriva S.R.L. „Crystal Distribution”, S.R.L. „Servatrix” și S.A. „Cuanta” privind eliberarea ordonanței judecătorești referitoare la întoarcerea executării hotărârii, prin care s-a dispus întoarcerea executării hotărârii Judecătoriei Botanica, mun. Chișinău din 21 decembrie 2012 și radierea din Registrul bunurilor imobile a înscrierilor privind înregistrarea dreptului de proprietate asupra cotei-părți de 2/3 din imobilele cu *****după S.R.L. „Crystal Distribution”, IDNO *****, precum și a dreptului de proprietate asupra cotei-părți de 1/3 din aceleași imobile după S.R.L. „Servatrix”, IDNO *****, înscrieri efectuate în temeiul hotărârii Judecătoriei Botanica, mun. Chișinău din 21 decembrie 2012.

Prin încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 28 iunie 2023, ordonanța judecătorească din 14 iunie 2023 a fost anulată, iar S.R.L. „Lorinvest” i s-a explicat că anularea

ordonanței judecătorești nu împiedică înaintarea pretențiilor sale în cadrul unei proceduri de examinare a acțiunii civile.

Totodată, reprezentantul reclamantului menționează că prin decizia Curții de Apel Chișinău din 20 februarie 2024, recursul declarat de S.R.L. „Lorinvest" împotriva încheierii Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 28 iunie 2023, a fost respins, instanța de recurs constatând că, în speță, există un litigiu de drept care nu poate fi soluționat în temeiul documentelor depuse.

Reprezentantul reclamantului menționează că după cum a fost expus anterior, pârâții S.R.L. „Crystal Distribution" și S.R.L. „Servatrix" nu și-au exprimat acordul benevol cu privire la radierea înscrierilor din Registrul bunurilor imobile efectuate în temeiul hotărârii Judecătoriei Botanica, mun. Chișinău din 21 decembrie 2012, formulând obiecții împotriva ordonanței judecătorești din 14 iunie 2023, emisă de Judecătoria Chișinău, sediul Centru, în baza cărora a fost pronunțată încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 28 iunie 2023. În opinia reclamantului, aceste circumstanțe denotă faptul că pârâții se opun aplicării efectelor casării hotărârii judecătorești și, implicit, radierii notărilor și înscrierilor efectuate în Registrul bunurilor imobile în temeiul acesteia.

Afirmă că la 15 martie 2023, S.R.L. „Lorinvest" s-a adresat Consiliului municipal Chișinău cu solicitarea privind stabilirea relațiilor funciare de superficie asupra terenului situat pe ***** aferent bunului imobil care îi aparține și este identificat prin numărul cadastra***** iar prin răspunsul nr. 1-03/1-1737 din 28 aprilie 2023, Consiliul municipal Chișinău a comunicat reclamantului că raporturile juridice de superficie și locațiune pot fi soluționate doar în cazul prezentării unui set de acte, inclusiv a cererii coproprietarilor bunurilor amplasate pe terenul solicitat, precum și a copiilor documentelor în temeiul cărora au fost înscrise în Registrul bunurilor imobile drepturile de proprietate asupra bunurilor amplasate pe terenul respectiv, inclusiv cele aparținând S.R.L. „Crystal Distribution" și S.R.L. „Servatrix".

În acest context, reprezentantul reclamantului consideră că urmare a menținerii în Registrul bunurilor imobile a drepturilor pârâților, înscrise în temeiul hotărârii judecătorești casate, S.R.L. „Lorinvest" se află în imposibilitatea de a-și valorifica dreptul de superficie și locațiune asupra terenului cu numărul cadastral *****, cu suprafața de *****, situat în ***** Prin urmare, reclamantul susține că interesul său legitim în promovarea prezentei acțiuni rezultă și din faptul că înscrierile a căror radiere se solicită afectează exercitarea dreptului de posesie și folosință asupra terenului.

Totodată, reprezentantul reclamantului menționează că prin scrisoarea nr. 1-03/2-1464 din 25 octombrie 2023, Consiliul municipal Chișinău i-a comunicat reclamantului cuantumul estimativ al plății anuale pentru utilizarea terenului cu numărul cadastral *****, cu suprafața de *****, situat în ***** ***** aferent cotei de 89,77%, în mărime de 41991 lei anual, plată ce a fost asigurată de către acesta, însă exercitarea dreptului de posesie și folosință asupra terenului este afectată de menținerea înscrierilor în Registrul bunurilor imobile în beneficiul pârâților. În aceste circumstanțe, reprezentantul reclamantului consideră că este justificat interesul legitim al S.R.L. „Lorinvest" de a solicita radierea din Registrul bunurilor imobile a înregistrărilor efectuate în temeiul hotărârii judecătorești casate.

Invocând prevederile art. 157 alin. (1) Cod de executare, susține că în speță, hotărârea Judecătoriei Botanica, mun. Chișinău din 21 decembrie 2012 a fost casată integral, însă instanța de judecată nu a soluționat problema întoarcerii executării acesteia.

Cu trimitere la prevederile art. 158 alin. (2) Cod de executare, reprezentantul reclamantului afirmă că în speță, pârâții S.R.L. „Crystal Distribution" și S.R.L. „Servatrix" nu au întreprins

acțiuni procesuale în vederea întoarcerii executării hotărârii judecătorești casate, deși dreptul lor de coproprietate asupra bunurilor imobile litigioase a fost dobândit în temeiul hotărârii Judecătoriei Botanica, mun. Chișinău din 21 decembrie 2012, care ulterior a fost casată.

În acest sens, consideră că această situație afectează drepturile și interesele legale ale S.R.L. „Lorinvest". Totodată, acesta menționează că reclamantul a întreprins demersuri în vederea întoarcerii executării hotărârii judecătorești casate, însă, prin încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 28 iunie 2023 și decizia Curții de Apel Chișinău din 20 februarie 2024, instanțele de judecată au constatat existența unui litigiu de drept cu privire la întoarcerea executării, care urmează a fi soluționat prin intermediul unei acțiuni civile în ordinea contencioasă generală.

În continuare, reprezentantul reclamantului susține că potrivit situației de fapt și de drept, pârâții au obținut înscrierea dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile litigioase în temeiul hotărârii Judecătoriei Botanica, mun. Chișinău din 21 decembrie 2012, care ulterior a fost casată integral.

Cu referire la prevederile art. 331 alin. (6) Cod civil, reprezentantul reclamantului susține că pârâții S.R.L. „Crystal Distribution" și S.R.L. „Servatrix" se opun radierii și nu își exprimă consimțământul cu privire la radierea notărilor din Registrul bunurilor imobile efectuate în temeiul hotărârii Judecătoriei Botanica, mun. Chișinău din 21 decembrie 2012.

Raportând prevederile art. art. 438, 439 Cod civil la circumstanțele cauzei, reprezentantul reclamantului susține că notările din Registrul bunurilor imobile efectuate în temeiul hotărârii judecătorești casate nu mai corespund situației juridice reale, deoarece temeiul în baza căruia au fost efectuate înscrierile drepturilor pârâților a fost desființat, iar hotărârea Judecătoriei Botanica, mun. Chișinău din 21 decembrie 2012 a fost casată integral și, în opinia reclamantului, nu mai produce efecte juridice.

Cu privire la termenul de înaintare a acțiunii în rectificare, reprezentantul reclamantului invocă prevederile art. 440 alin. (1) Codul civil și susține că acțiunea în rectificare este imprescriptibilă. În speță, reclamantul a formulat acțiunea având ca obiect rectificarea datelor din Registrul bunurilor imobile, raportându-se la situația de fapt și de drept rezultată în urma casării hotărârii Judecătoriei Botanica, mun. Chișinău din 21 decembrie 2012.

Suplimentar, reprezentantul reclamantului susține că în condițiile în care instanțele judecătorești nu s-au pronunțat anterior asupra chestiunii privind întoarcerea executării, reclamantului S.R.L. „Lorinvest" nu îi poate fi imputată decăderea din dreptul de a formula și înainta o asemenea cerere pentru motivul omiterii termenului de prescripție, inclusiv a termenelor prevăzute de art. 157 și 158 Cod de executare, deoarece casarea hotărârii Judecătoriei Botanica, mun. Chișinău din 21 decembrie 2012 nu s-a finalizat printr-o hotărâre judecătorească de respingere a acțiunii civile înaintate de S.R.L. „Crystal Distribution" împotriva S.R.L. „Servatrix", ci prin scoaterea cererii de pe rol în baza unei încheieri judecătorești irevocabile. Prin urmare, susține că termenul general aplicabil pretențiilor privind întoarcerea executării rezultă din prevederile art. 391 alin. (1) Cod civil.

Menționează că S.R.L. „Lorinvest" a aflat despre încălcarea drepturilor sale și despre necesitatea rectificării notărilor din Registrul bunurilor imobile, în vederea întoarcerii executării, precum și despre lipsa unui asemenea act judecătoresc, ca urmare a recepționării scrisorii Agenției Servicii Publice, Departamentul cadastru nr. 11-05/20598/2022 din 01 decembrie 2022, prin care s-a refuzat radierea din oficiu a drepturilor și construcțiilor înregistrate pe terenul cu numărul cadastral *****, cu suprafața de *****, situat în ***** ***** în temeiul hotărârii Judecătoriei Botanica, mun. Chișinău din 21 decembrie 2012, pe motiv că lipsește actul

judecătoresc, respectiv ordonanța, prin care să fi fost dispusă întoarcerea executării hotărârii casate.

Suplimentar, reprezentantul reclamantului menționează că S.R.L. „Lorinvest” a dobândit dreptul de proprietate asupra construcției cu suprafața la sol de 2311,7 mp, cu modul de folosință „*****”, situată pe adresa: Republica Moldova, mun. Chișinău, ***** amplasată pe terenul cu numărul cadastral *****, cu suprafața de *****, în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-746 din 16 august 2022.

Acesta susține că odată cu dobândirea dreptului de proprietate asupra imobilului menționat, reclamantul a aflat despre încălcarea drepturilor sale în ceea ce privește clădirea și terenul aferent cu numărul cadastral *****, situat în *****

Menționează că prin scrisoarea Agenției Servicii Publice, Departamentul cadastru nr. 11-05/20598/2022 din 01 decembrie 2022, s-a refuzat admiterea cererii S.R.L. „Lorinvest” privind radierea din oficiu a drepturilor și construcțiilor înregistrate după pârâți pe terenul cu numărul cadastral *****, cu suprafața de *****, situat în ***** ***** printre motivele refuzului, organul cadastral a invocat aplicabilitatea prevederilor art. 442 Cod civil și necesitatea formulării de către reclamant a unei acțiuni în rectificare.

Susține că prin acțiunea formulată se solicită radierea notărilor din Registrul bunurilor imobile efectuate în temeiul hotărârii Judecătoriei Botanica, mun. Chișinău din 21 decembrie 2012, care a fost casată irevocabil. Astfel, consideră că înregistrările efectuate în baza actului judecătoresc casat nu mai sunt în concordanță cu situația juridică reală a drepturilor înregistrate în Registrul bunurilor imobile după pârâți.

Consideră întemeiată în fapt și în drept pretenția privind radierea din Registrul bunurilor imobile a înscrierilor referitoare la dreptul de proprietate asupra cotei-părți de 2/3 din imobilele cu numerele ***** înregistrat după S.R.L. „Crystal Distribution”, IDNO *****, precum și a dreptului de proprietate asupra cotei-părți de 1/3 din aceleași imobile, înregistrat după S.R.L. „Servatrix”, IDNO *****, în temeiul hotărârii Judecătoriei Botanica, mun. Chișinău din 21 decembrie 2012.

Solicită rectificarea Registrului bunurilor imobile, prin radierea înregistrării dreptului de proprietate al S.R.L. „Crystal Distribution” (IDNO *****) asupra 2/3 cotă-parte și al S.R.L. „Servatrix” (IDNO *****) asupra 1/3 cotă-parte din bunurile imobile cu numerele cadastrale *****, *****, *****, *****, *****și *****, amplasate pe terenul cu numărul cadastral *****, cu suprafața de *****, situat în *****, efectuate în baza hotărârii Judecătoriei Botanica, mun. Chișinău nr. 2c-1545/12 din 21 decembrie 2012.

La 13 iunie 2024, prezenta cerere a fost distribuită aleatoriu prin intermediul PIGD judecătorului Furdui Angela.

Prin încheierea judecătorului Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 18 iunie 2024, s-a dispus de a nu da curs cererii de chemare în judecată, potențialului reclamant fiindu-i acordat un termen de 3 zile din momentul primirii copiei de pe încheiere, pentru lichidarea neajunsurilor și anume, pentru certificarea tuturor înscrisurilor anexate la cererea de chemare în judecată pentru potențialii pârâți și intervenienți accesorii.

Prin încheierea judecătorului Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 28 iunie 2024, s-a primit spre examinare cererea de chemare în judecată și a fost stabilită ședința de pregătire a cauzei pentru dezbateri judiciare.

La 12 mai 2025, prin intermediul Direcției de evidență și documentare procesuală a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, reprezentantul pârâtului S.R.L. „Servatrix” a depus o cerere

prin care a solicitat atragerea S.R.L. „Ruspin Grup” în proces, în calitate de intervenient accesoriu de partea reclamantului S.R.L. „Lorinvest” (f. d. 91).

Prin încheierea protocolară a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 19 noiembrie 2025, cererea privind atragerea S.R.L. „Ruspin Grup” în proces în calitate de intervenient accesoriu de partea reclamantului a fost respinsă. Totodată, instanța a dispus informarea administratorului autorizat al S.R.L. „Ruspin Grup”, aflat în procedură de insolvabilitate, despre existența prezentului litigiu și despre posibilitatea intervenirii în proces prin depunerea unei cereri scrise până la următoarea ședință de judecată, stabilită pentru data de 01 aprilie 2026.

Ulterior, la 31 martie 2026, prin intermediul Direcției de evidență și documentare procesuală a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, reprezentantul pârâtului S.R.L. „Servatrix” a depus o cerere prin care a solicitat atragerea S.R.L. „Ruspin Grup” în proces, în calitate de intervenient accesoriu de partea pârâtului S.R.L. „Servatrix” (f. d. 102).

Prin încheierea protocolară a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 01 aprilie 2026, cererea privind atragerea S.R.L. „Ruspin Grup” în calitate de intervenient accesoriu de partea pârâtului S.R.L. „Servatrix” a fost respinsă ca repetată, instanța reținând că asupra intervenirii în proces a S.R.L. „Ruspin Grup” s-a pronunțat anterior, prin dispunerea informării administratorului autorizat despre existența litigiului și despre posibilitatea intervenirii în proces prin depunerea unei cereri scrise.

La 18 noiembrie 2025, prin intermediul Direcției de evidență și documentare procesuală a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, reprezentantul pârâtului S.R.L. „Crystal Distribution” – avocatul Leșan Nicolae a depus cerere privind suspendarea cauzei (f. d. 111-113).

La 01 aprilie 2026, prin intermediul Direcției de evidență și documentare procesuală a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, reprezentantul pârâtului S.R.L. „Crystal Distribution” – avocatul Leșan Nicolae a depus excepție de tardivitate (f. d. 115-118).

La 09 iunie 2026, reprezentantul pârâților S.R.L. „Crystal Distribution” și S.R.L. „Servatrix” – administratorul Seicaș Gheorghe a depus cerere privind retragerea împuternicirilor, prin care a informat instanța că cele două societăți retrag împuternicirile acordate avocatului Leșan Nicolae, care, până la acel moment, le-a reprezentat interesele în prezenta cauză civilă. Prin aceeași cerere s-a indicat că retragerea împuternicirilor produce efecte începând cu data depunerii acesteia, astfel avocatul Leșan Nicolae nu mai urmează a fi considerat reprezentant al S.R.L. „Crystal Distribution” și S.R.L. „Servatrix” în cadrul prezentei cauze. Totodată, pârâții au declarat că retrag orice solicitare, cerere sau demers, inclusiv cele referitoare la excepțiile de fond și de procedură, formulate de avocatul Leșan Nicolae până la data depunerii cererii privind retragerea împuternicirilor (f. d. 122-123).

La 09 iunie 2026, reprezentantul pârâtului S.R.L. „Servatrix” - administratorul Seicaș Gheorghe, a depus o cerere prin care a declarat că recunoaște acțiunea civilă înaintată și pretențiile formulate în cererea de chemare în judecată depusă de S.R.L. „Lorinvest” împotriva S.R.L. „Crystal Distribution” și S.R.L. „Servatrix”, intervenienții accesorii S.A. „Cuanta” și I.P. „Cadastrul Bunurilor Imobile” cu privire la rectificarea Registrului bunurilor imobile. Prin aceeași cerere, reprezentantul pârâtului S.R.L. „Servatrix” a recunoscut acțiunea și a solicitat adoptarea unei hotărâri judecătorești prin care pretențiile formulate de S.R.L. „Lorinvest” să fie admise integral. Totodată, acesta a declarat că îi sunt cunoscute consecințele procesuale ale recunoașterii acțiunii și a solicitat ca toate cererile, demersurile și incidentele procedurale ridicate sau formulate în numele său până la data depunerii prezentei cereri să fie considerate retrase, fără excepție, și restituite fără examinare (f. d. 126).

La 17 iunie 2026, prin intermediul Direcției de evidență și documentare procesuală a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, reprezentantul S.R.L. „Ruspin Grup” - avocatul Șontea Daniel, a depus cerere privind intervenirea în proces în calitate de intervenient accesoriu de partea pârâtului (f. d. 157).

Prin încheierea protocolară a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 17 iunie 2026, a fost respinsă cererea depusă de avocatul Șontea Daniel în interesele S.R.L. „Ruspin Grup” privind intervenirea în proces în calitate de intervenient accesoriu, ca fiind depusă cu depășirea termenului de procedură stabilit de instanță.

În ședința de judecată reprezentatul reclamantului S.R.L. „Lorinvest” – avocatul Bambuleac Ghenadie, a susținut acțiunea și a solicitat admiterea acesteia pentru motivele de fapt și de drept invocate.

Reprezentantul pârâților S.R.L. „Crystal Distribution” și S.R.L. „Servatrix” – administratorul Seicaș Gheorghe, în ședința de judecată nu s-a prezentat, procedura de citare legală fiind respectată, iar prin cererile depuse la 09 iunie 2026, prin intermediul poștei electronice, ultimul a recunoscut acțiunea, solicitând admiterea acesteia și examinarea cauzei în lipsa sa.

Intervenientul accesoriu S.A. „Cuanta” a fost lichidată.

Reprezentatul intervenientului accesoriu I.P. „Cadastrul Bunurilor Imobile”, în ședința de judecată nu s-a prezentat, procedura de citare legală fiind respectată.

Aprecierea instanței de judecată:

Audiind explicațiile reprezentantului reclamantului, examinând materialele dosarului și raportându-le la prevederile legale aplicabile, instanța constată că acțiunea depusă de S.R.L. „Lorinvest” urmează a fi admisă din considerentele ce urmează.

Materialele cauzei denotă că prin hotărârea Judecătoriei Botanica, mun. Chișinău nr. 2c-1545/12 din 21 decembrie 2012, a fost admisă acțiunea înaintată de S.R.L. „Crystal Distribution”, obligată S.R.L. „Servatrix” să-și dea acordul la corectarea datelor din Registrul bunurilor imobile privind imobilele din *****, componente ale complexului imobiliar din *****. Prezenta hotărâre a constituit temeiul înregistrării, de către organul cadastral teritorial competent, în Registrul bunurilor imobile *****, după S.R.L. „Crystal Distribution”, în calitate de proprietar al cotei-părți de 2/3, și S.R.L. „Servatrix”, în calitate de proprietar al cotei-părți de 1/3, a bunurilor imobile constituite din: construcție cu suprafața de *****; construcție cu suprafața de *****; construcție cu suprafața de *****; construcție cu suprafața de *****; construcție cu suprafața de ***** și construcție cu suprafața de *****, amplasate pe terenul cu suprafața de ***** din *****, cu numărul cadastral *****, în coordonatele stabilite conform proiectului planului geometric din 20 octombrie 2010, elaborat de S.R.L. „Geoinfosistem” (f. d. 14-15).

La fel din înscrisurile anexate se atestă că prin încheierea Judecătoriei Botanica, mun. Chișinău din 02 august 2013, s-a respins ca fiind inadmisibilă cererea de revizuire declarată de S.A. „Cuanta” împotriva hotărârii Judecătoriei Botanica, mun. Chișinău nr. 2c-1545/12 din 21 decembrie 2012 emisă în cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată a S.R.L. „Crystal Distribution” către S.R.L. „Servatrix” privind obligarea la darea acordului cu privire la corectarea datelor (f. d. 16-17), care a fost menținută prin decizia Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Chișinău din 28 noiembrie 2013 (f. d. 18-20).

Ulterior, prin încheierea Judecătoriei Botanica, mun. Chișinău din 23 septembrie 2014, s-a admis cererea de revizuire înaintată de S.A. „Cuanta” și s-a casat hotărârea Judecătoriei Botanica, mun. Chișinău nr. 2c-1545/12 din 21 decembrie 2012 (f. d. 21-23).

Prin încheierea Judecătoriei Botanica, mun. Chișinău din 30 ianuarie 2015, cererea de chemare în judecată a S.R.L. „Crystal Distribution” către S.R.L. „Servatrix”, intervenienți accesorii S.A. „Cuanta”, S.R.L. „Ruspin Grup”, ÎS Cadastru” OCT Chișinău cu privire la obligarea dării acordului la corectarea datelor din registrul bunurilor imobile a fost scoasă de pe rol (f. d. 24).

Subsecvent, instanța reține că ulterior o asemenea acțiune nu a fost promovată în instanța de judecată, or alte probe care ar atesta contrariul instanței nu i-au fost prezentate.

În continuare, instanța reține că, prin contractul de vânzare-cumpărare nr. 1-746 din 16 august 2022, S.R.L. „Ruspin Grup” a înstrăinat construcția cu numărul cadastra***** cu suprafața la sol de ***** cu modul de folosință – ***** amplasată pe terenul cu numărul cadastral *****, cu suprafața de *****, situat în ***** către S.R.L. „Lorinvest”, dreptul de proprietate al societății fiind înscris în Registrul bunurilor imobile la 23 august 2022 (f. d. 141-148, 151).

Astfel, prin dobândirea dreptului de proprietate asupra construcției cu numărul cadastra***** S.R.L. „Lorinvest” justifică un interes juridic direct în clarificarea situației juridice a bunurilor imobile amplasate pe terenul aferent, în măsura în care aceasta influențează exercitarea drepturilor sale și stabilirea raporturilor juridice referitoare la terenul respectiv.

Subsidiar, instanța reține că reprezentantul reclamantului, în ședința de judecată, a susținut că bunurile imobile înregistrate după S.R.L. „Crystal Distribution” și S.R.L. „Servatrix”, în temeiul hotărârii judecătorești ulterior casate, constituie construcții accesorii clădirii de producere dobândite de reclamant, fapt ce se confirmă prin planul cadastral al bunului imobil din 05 noiembrie 2014, anexat la materialele cauzei (f. d. 156), din care rezultă caracterul accesoriu al construcțiilor respective în raport cu clădirea de producere.

Prin urmare, existența acestor construcții și a drepturilor înscrise asupra lor prezintă relevanță pentru clarificarea situației juridice a imobilului dobândit de reclamant. În aceste condiții, S.R.L. „Lorinvest” justifică un interes juridic actual în verificarea concordanței dintre înscrierile din Registrul bunurilor imobile și situația juridică reală a bunurilor respective.

În acest context, actele cauzei denotă că la 27 octombrie 2022, S.R.L. „Lorinvest” s-a adresat Agenției Servicii Publice, Departamentului cadastru, solicitând radierea din oficiu a drepturilor și construcțiilor înregistrate în temeiul hotărârii Judecătoriei Botanica, mun. Chișinău din 21 decembrie 2012, pe terenul cu numărul cadastral *****, iar prin scrisoarea nr. 11-05/20598/2022 din 01 decembrie 2022, Agenția Servicii Publice, Departamentul cadastru, a comunicat S.R.L. „Lorinvest” refuzul de a efectua radierea solicitată.

Din conținutul răspunsului nominalizat rezultă că deși hotărârea judecătorească în temeiul căreia au fost efectuate înscrierile în Registrul bunurilor imobile a fost casată, lipsește actul judecătoresc prin care s-a dispus întoarcerea executării hotărârii și, respectiv, radierea înscrierilor efectuate în temeiul acesteia (f. d. 40-41).

În cadrul examinării cauzei s-a constatat că S.R.L. „Lorinvest” s-a adresat Consiliului municipal Chișinău cu solicitarea privind stabilirea relațiilor funciare de superficie asupra terenului situat pe ***** aferent construcției cu numărul cadastra***** iar prin răspunsul nr. 1-03/1-1737 din 28 aprilie 2023, Consiliul municipal Chișinău a comunicat reclamantului că soluționarea raporturilor juridice de superficie și locațiune este condiționată de prezentarea

actelor necesare, inclusiv a cererilor coproprietarilor bunurilor imobile amplasate pe teren și a documentelor în baza cărora au fost înregistrate drepturile de proprietate asupra acestora.

Potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile, se atestă că printre titularii drepturilor înscrise în Registrul bunurilor imobile în privința bunurilor amplasate pe terenul respectiv figurează și S.R.L. „Crystal Distribution" și S.R.L. „Servatrix", drepturile acestora fiind înregistrate în temeiul hotărârii Judecătoriei Botanica, mun. Chișinău din 21 decembrie 2012 (f. d. 9-11).

La 07 iunie 2023, S.R.L. „Lorinvest" a depus în instanța de judecată cerere privind eliberarea ordonanței judecătorești, solicitând întoarcerea executării hotărârii Judecătoriei Botanica, mun. Chișinău din 21 decembrie 2012 și radierea înscrierilor efectuate în Registrul bunurilor imobile în temeiul acesteia.

Prin ordonanța Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 14 iunie 2023, s-a admis cererea înaintată de S.R.L. „Lorinvest" către debitorii S.R.L. „Servatrix" și S.A. „Cuanta" privind eliberarea ordonanței judecătorești privind întoarcerea executării hotărârii. S-a dispus întoarcerea executării hotărârii Judecătoriei Botanica, mun. Chișinău din 21 decembrie 2012. S-a radiat din Registrul bunurilor imobile înscrierile efectuate privind înregistrarea dreptului de proprietate asupra cotei parte de 2/3 din imobilele cu nr. *****după S.R.L. „Crystal Distribution", IDNO ***** și dreptului de proprietate asupra cotei parte de 1/3 din imobilele cu nr. cadastrale *****după S.R.L. „Servatrix", IDN0*****, în temeiul hotărârii Judecătoriei Botanica, mun. Chișinău din 21 decembrie 2012 (f. d. 25-29).

Ulterior, prin încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 28 iunie 2023, au fost admise obiecțiile înaintate de reprezentantul S.R.L. „Crystal Distribution" împotriva ordonanței judecătorești nr.2p/o-103/23 din 14 iunie 2023 și anulată ordonanța judecătorească nr.2p/o-103/23 din 14 iunie 2023 (f. d. 30-32), care a fost menținută prin decizia Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Chișinău din 20 februarie 2024 (f. d. 33-39).

Din considerentele actelor judecătorești respective rezultă că cererea de întoarcere a executării nu putea fi soluționată în procedura în ordonanță, în condițiile existenței unui litigiu de drept care necesita examinare în procedura contencioasă.

Prin urmare, anularea ordonanței judecătorești nu a avut ca efect radierea înscrierilor contestate și nici nu a înlăturat necesitatea soluționării litigiului privind concordanța datelor din Registrul bunurilor imobile cu situația juridică reală.

În aceste împrejurări, S.R.L. „Lorinvest" a formulat prezenta acțiune, solicitând rectificarea Registrului bunurilor imobile prin radierea înregistrării dreptului de proprietate al S.R.L. „Crystal Distribution" asupra 2/3 cotă-parte și al S.R.L. „Servatrix" asupra 1/3 cotă-parte din bunurile imobile cu numerele cadastrale *****, *****, *****, *****, *****și *****, amplasate pe terenul cu numărul cadastral *****, cu suprafața de *****, situat în *****, efectuate în baza hotărârii Judecătoriei Botanica, mun. Chișinău nr. 2c-1545/12 din 21 decembrie 2012.

Examinând temeiurile de drept invocate, instanța reține că, potrivit art. 438 alin. (1)-(3) Cod civil, cînd o înregistrare, înregistrare provizorie sau notare efectuată în registru nu corespunde cu situaţia juridică reală, se poate cere rectificarea acesteia. Prin rectificare se înţelege radierea, îndreptarea sau corectarea oricărei înregistrări, înregistrări provizorii sau notări inexacte efectuate în registru. Situaţia juridică reală trebuie să rezulte dintr-o recunoaştere făcută de titularul înregistrării, al înregistrării provizorii sau al notării a cărei rectificare se solicită, prin

declaraţie dată în forma cerută de lege, ori dintr-o hotărîre judecătorească irevocabilă pronunţată împotriva acestuia, prin care s-a admis acţiunea de fond.

Conform art. 439 alin. (1) lit. b) și d) Cod civil, orice persoană interesată poate cere rectificarea unei înregistrări sau înregistrări provizorii dacă s-a constatat sau s-a declarat nulitatea ori ineficienţa actului sau faptului în temeiul căruia a fost efectuată înregistrarea ori înregistrarea provizorie în partea constituirii, a transmiterii sau, după caz, a stingerii dreptului înregistrat sau înregistrat provizoriu; înregistrarea sau înregistrarea provizorie din registru nu mai este, din orice alte motive, în concordanţă cu situaţia juridică reală a dreptului înregistrat sau înregistrat provizoriu.

Totodată, potrivit art. 439 alin, (2), (5), (6) Cod civil, rectificarea în registru se poate face fie pe cale amiabilă, prin declaraţia în forma cerută de lege a titularului dreptului ce urmează a fi radiat sau modificat, fie, în cazul în care declaraţia nu s-a dat, prin hotărîre judecătorească irevocabilă. Reclamantul nu este ţinut să demonstreze că titularul dreptului ce urmează a fi radiat sau modificat nu a dat declaraţia. Acţiunea în rectificare poate fi introdusă concomitent sau separat, după ce a fost admisă acţiunea de fond, cînd este cazul. Acţiunea în rectificare întemeiată pe dispoziţiile alin.(1) lit.b), c) sau d) nu atrage necesitatea contestării simultane a deciziei registratorului.

Conform art. 442 alin. (1), (2) Cod civil, în lipsa consimţământului titularului notării, orice persoană interesată poate cere rectificarea unei notări în cazurile prevăzute la art.439, precum şi ori de cîte ori, din alt temei, notarea nu este sau a încetat să fie exactă. Rectificarea se va încuviinţa în temeiul unei hotărîri judecătoreşti definitive dacă legea nu prevede că o anumită notare se poate radia la cererea oricărei persoane interesate sau din oficiu. Dreptul la acţiune în rectificarea notării este imprescriptibil.

Totodată, potrivit art. 446 alin. (1) Cod civil, în registrul bunurilor imobile se înregistrează bunurile imobile şi drepturile reale asupra lor (drepturi reale imobiliare). De asemenea, în registrul bunurilor imobile se înscriu părţile componente ale bunurilor imobile.

Conform art. 447 Cod civil, în afara altor temeiuri prevăzute de lege, înregistrarea sau înregistrarea provizorie în registrul bunurilor imobile se efectuează în baza contractului autentificat notarial, a hotărîrii judecătoreşti, a certificatului de moştenitor sau în baza unui act emis de autorităţile administrative în cazurile în care legea prevede aceasta.

Raportând normele legale menționate la circumstanțele cauzei, instanța ajunge la concluzia că acțiunea formulată de S.R.L. „Lorinvest” este întemeiată și urmează a fi admisă.

Raportând normele legale menționate la circumstanțele de fapt stabilite în cauză, instanța constată că înscrierile, în Registrul bunurilor imobile privind dreptul de proprietate al S.R.L. „Crystal Distribution” asupra cotei-părți de 2/3 și al S.R.L. „Servatrix” asupra cotei-părți de 1/3 din bunurile imobile cu nr. ***** a căror radiere se solicit, au fost efectuate în temeiul hotărârii Judecătoriei Botanica, mun. Chișinău, nr. 2c-1545/12 din 21 decembrie 2012, prin care S.R.L. „Servatrix” a fost obligată să-și dea acordul la corectarea datelor din Registrul bunurilor imobile privind imobilele amplasate pe *****

Ulterior, prin încheierea Judecătoriei Botanica, mun. Chișinău din 23 septembrie 2014, a fost admisă cererea de revizuire formulată de S.A. „Cuanta” și a fost casată hotărârea Judecătoriei Botanica, mun. Chișinău nr. 2c-1545/12 din 21 decembrie 2012, astfel actul judecătoresc care a constituit temeiul înscrierilor contestate a fost desființat, iar temeiul juridic în baza căruia au fost efectuate aceste înscrieri nu mai subzistă.

Cu toate acestea, potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile anexat la dosar, înscrierile privind drepturile de proprietate ale S.R.L. „Crystal Distribution” și S.R.L. „Servatrix”

asupra bunurilor respective figurează în continuare în registru. Totodată, din materialele cauzei nu rezultă că, ulterior casării hotărârii, ar fi fost pronunțat un alt act judecătoresc ori emis un alt act juridic care să constituie temei pentru menținerea acestor.

Prin urmare, între situația reflectată în Registrul bunurilor imobile și situația juridică rezultată din actele judecătorești prezentate instanței există o neconcordanță care impune examinarea pretenției de rectificare.

Instanța reține că simpla constatare a casării hotărârii Judecătoriei Botanica, mun. Chișinău nr. 2c-1545/12 din 21 decembrie 2012 nu a determinat radierea automată a înscrierilor efectuate în temeiul acesteia.

Astfel, întrucât înscrierile figurează în continuare în registru de publicitate, iar autoritatea cadastrală a refuzat radierea lor în lipsa unui act judecătoresc corespunzător, se impune soluționarea pe cale judecătorească a litigiului privind exactitatea acestor înscrieri, distinct de procedura întoarcerii executării.

În acest context, instanța reține că după casarea hotărârii Judecătoriei Botanica, mun. Chișinău nr. 2c-1545/12 din 21 decembrie 2012, problema radierii înscrierilor efectuate în temeiul acesteia nu a fost soluționată în cadrul aceleiași proceduri.

Totodată, instanța ia în considerare faptul că demersul extrajudiciar al reclamantului S.R.L. „Lorinvest” din 27 octombrie 2022 nu a condus la rectificarea registrului a drepturilor asupra construcțiilor înregistrate în temeiul hotărârii casate, întrucât Agenția Servicii Publice, Departamentul cadastru, comunicând prin scrisoarea nr. 11-05/20598/2022 din 01 decembrie 2022 că radierea nu poate fi efectuată în lipsa unui act judecătoresc care să dispună măsura respectivă.

Instanța reține și faptul că S.R.L. „Lorinvest” justifică un interes juridic actual în promovarea prezentei acțiuni, deoarece prin contractul de vânzare-cumpărare nr. 1-746 din 16 august 2022, reclamantul a dobândit dreptul de proprietate asupra construcției cu numărul cadastra*****cu suprafața de*****, modul de folosință – ***** amplasată pe terenul cu numărul cadastral *****, cu suprafața de *****, situat în *****, dreptul său fiind înscris în Registrul bunurilor imobile la 23 august 2022.

În calitate de proprietar al construcției amplasate pe terenul respectiv, S.R.L. „Lorinvest” este direct interesată de clarificarea situației juridice a bunurilor imobile înregistrate pe același teren, în măsura în care aceasta influențează stabilirea raporturilor juridice de superficie și exercitarea drepturilor sale asupra construcției.

Acest interes este confirmat și prin demersul adresat Consiliului municipal Chișinău în vederea stabilirii raporturilor juridice de superficie asupra terenului aferent construcției ce-I aparține, or prin răspunsul nr. 1-03/1-1737 din 28 aprilie 2023, autoritatea a condiționat soluționarea solicitării de prezentarea documentelor necesare, inclusiv a actelor referitoare la drepturile asupra bunurilor imobile amplasate pe teren.

În consecință, existența în registru a unor înscrieri efectuate în temeiul unei hotărâri judecătorești ulterior casate are relevanță pentru situația juridică în care reclamantul își exercită drepturile și pentru clarificarea raporturilor juridice referitoare la terenul aferent construcției sale.

În ceea ce privește poziția procesuală a pârâților S.R.L. „Servatrix” și S.R.L. „Crystal Distribution”, instanța reține că reprezentantul acestora, administratorul Gheorghe Seicaș, a recunoscut acțiunea și pretențiile formulate de S.R.L. „Lorinvest”, declarând că îi sunt cunoscute consecințele procesuale ale recunoașterii.

Instanța apreciază această manifestare de voință în raport cu obiectul acțiunii și cu dispozițiile legale aplicabile, constatând că recunoașterea pretențiilor este concordantă cu situația

juridică rezultată din actele judecătorești și înscrisurile administrate în cauză, în măsura în care acestea confirmă lipsa unui temei juridic actual pentru menținerea înscrierilor, rectificarea căror se pretinde.

Prin urmare, având în vedere casarea hotărârii care a constituit temeiul efectuării înscrierilor, menținerea acestora în Registrul bunurilor imobile, interesul juridic al reclamantului și poziția procesuală a pârâților, instanța constată că sunt întrunite condițiile pentru rectificarea registrului, cu respectarea cerințelor prevăzute de Codul civil.

În lumina celor expuse, instanța ajunge la concluzia temeiniciei acțiunii formulate de S.R.L. „Lorinvest" și admiterii acesteia și rectificarea Registrului bunurilor imobile prin radierea înscrierilor privind dreptul de proprietate al S.R.L. „Crystal Distribution" asupra cotei-părți de 2/3 și al S.R.L. „Servatrix" asupra cotei-părți de 1/3 din bunurile imobile cu nr. ***** efectuate în temeiul hotărârii Judecătoriei Botanica, mun. Chișinău nr. 2c-1545/12 din 21 decembrie 2012.

Cu referire la pretenția privind încasarea cheltuielilor de judecată suportate în prezentul proces, instanța de judecată reține că în conformitate cu art. 82 Cod de procedură civilă, cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat, taxa de timbru și cheltuielile de judecare a cauzei.

În conformitate cu prevederile art. 94 alin. (1) Cod de procedură civilă, instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere, părții care a avut cîștig de cauză cheltuielile de judecată. Dacă acțiunea reclamantului a fost admisă parțial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporțional părții admise din pretenții, iar pîrîtului – proporțional părții respinse din pretențiile reclamantului.

În cauza dedusă judecății, instanța constată că la depunerea cererii de chemare în judecată, reclamantul S.R.L. „Lorinvest" a achitat taxa de stat în cuantum de 1000 lei și taxa de timbru în cuantum de 200 lei, fapt confirmat prin ordinele de plată nr. 95 și nr. 98 din 11 iunie 2024 (f. d. 2, 3).

Prin urmare, având în vedere că pretenția reclamantului S.R.L. „Lorinvest" a fost admisă, instanța reține că primul este îndreptățit la compensarea cheltuielilor de judecată. Prin urmare, instanța consideră necesar de a admite cerința privind compensarea taxei de stat și a taxei de timbru și de a încasa în mod solidar din contul S.C. „Crystal Distribution" S.R.L. și S.C.„Servatrix" S.R.L. în beneficiul S.R.L. „Lorinvest" cu titlu de cheltuieli de judecată pentru taxa de stat suma de 1000 lei și pentru taxa de timbru suma de 200 lei.

Față de cele ce preced, instanța ajunge la concluzia de a admite acțiunea și de a dispune rectificarea Registrului bunurilor imobile, prin radierea înregistrării dreptului de proprietate al S.R.L. „Crystal Distribution" (IDNO *****) asupra 2/3 cotă-parte și al S.R.L. „Servatrix" (IDNO *****) asupra 1/3 cotă-parte din bunurile imobile cu numerele cadastrale *****, *****, *****, *****, *****și *****, amplasate pe terenul cu numărul cadastral *****, cu suprafața de *****, situat în *****, efectuate în baza hotărârii Judecătoriei Botanica, mun. Chișinău nr. 2c-1545/12 din 21 decembrie 2012, de a încasa în mod solidar din contul S.C. „Crystal Distribution" S.R.L. și S.C.„Servatrix" S.R.L. în beneficiul S.R.L. „Lorinvest" cu titlu de cheltuieli de judecată pentru taxa de stat suma de 1000 lei și pentru taxa de timbru suma de 200 lei.

În conformitate cu art. art. 90, 94, 238-241 Cod de procedură civilă, instanța de judecată,

hotărăște:

Se admite cererea de chemare în judecată depusă de S.R.L. „Lorinvest” împotriva S.C. „Crystal Distribution” S.R.L. și S.C.„Servatrix” S.R.L., intervenienți accesorii S.A. „Cuanta” (lichidată) și I.P. „Cadastrul Bunurilor Imobile” cu privire la rectificarea Registrului bunurilor imobile.

Se rectifică Registrul bunurilor imobile, prin radierea înregistrării dreptului de proprietate al S.R.L. „Crystal Distribution” (IDNO *****) asupra 2/3 cotă-parte și al S.R.L. „Servatrix” (IDNO *****) asupra 1/3 cotă-parte din bunurile imobile cu numerele cadastrale *****, *****, *****, *****, *****și *****, amplasate pe terenul cu numărul cadastral *****, cu suprafața de *****, situat în *****, efectuate în baza hotărârii Judecătoriei Botanica, mun. Chișinău nr. 2c-1545/12 din 21 decembrie 2012.

Se încasează în mod solidar din contul S.C. „Crystal Distribution” S.R.L. (IDNO *****, sediul *****) și S.C.„Servatrix” S.R.L. (IDNO *****, sediul *****) în beneficiul S.R.L. „Lorinvest” (IDNO *****, sediul s*****) cu titlu de cheltuieli de judecată pentru taxa de stat suma de 1000 (una mie) lei și pentru taxa de timbru suma de 200 (două sute) lei, iar în total suma de 1200 (una mie două sute) lei.

Hotărârea este cu drept de apel la Curtea de Apel Centru în termen de 30 zile de la data pronunțării dispozitivului, prin intermediul Judecătoriei Chișinău, sediul Centru.

Președintele ședinței,
judecător Furdui Angela