Dosar nr. 2-12748/24

H O T Ă R Â R E
În numele legii

11 februarie 2026 mun. Chişinău

Judecătoria Chișinău (sediu Rîșcani)
În componenţă:
Preşedintele şedinţei, judecătorul Vitalii Ciumac
Grefier Aliona Busuioc

examinînd în ședință de judecată publică, în sediul instanței, acțiunea intentată la cererea de chemare în judecată depusă de Consiliul municipal Chișinău și Primarul General al municipiului Chișinău împotriva lui Petru Druță și Lidia Druță privind rectificarea prin radiere a dreptului de proprietate,

A CONSTATAT:

Argumentele și poziția reclamanților:

La data de 24 septembrie 2024 Consiliul municipal Chișinău și Primarul General al municipiului Chișinău au depus cerere de chemare în judecată împotriva lui Petru Druță și Lidia Druță privind rectificarea prin radiere a dreptului de proprietate.

În motivarea acțiunii au invocat că, Procurorul municipiului Chişinău, acționând în interesele statului, a Direcţiei Teritoriale Control Administrativ Chişinău a Ministerului Administrației Publice Locale a depus o cerere de chemare în judecată împotriva Consiliului Municipal Chişinău şi Petru Druță, intervenient accesoriu IS „Cadastru” privind anularea contractului de vânzare – cumpărare a terenului din 23.06.2003 încheiat între Primăria mun. Chişinău şi Druță Petru cu aducerea părților în poziția inițială până la încheierea contractului, anularea titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren înregistrat cu numărul cadastral *****, radierea din Registrul bunurilor imobile a înscrierilor făcute în privința bunului imobil, terenul cu nr. cadastral ***** pe numele lui Druță Petru în baza contractului de vânzare – cumpărare din 23.06.2003, precum şi obligarea lui Druță Petru să elibereze lotul de teren sus-menționat.

Astfel, susține că, drept consecință, prin decizia Judecătoriei Ciocana nr. 2-1567/2008 din 16.10.2008 a fost dispusă anularea contractului de vânzare – cumpărare a terenului din 23.06.2003 încheiat între Primăria mun. Chişinău şi Druță Petru cu aducerea părților în poziția inițială până la încheierea contractului; anularea titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren înregistrat cu nr. cadastral *****; radierea din Registrul bunurilor imobile a înscrierilor făcute în privința bunului imobil terenul cu nr. cadastral ***** pe numele lui Druță Petru în baza contractului de vânzare – cumpărare din 23.06.2003; obligarea lui Druță Petru să elibereze lotul de teren cu nr. cadastral ***** din *****.

De asemenea, menționează că, potrivit datelor din Registrul bunurilor imobile la moment dreptul de proprietate asupra terenului cu nr. cadastral ***** din ***** este înregistrat în proprietate comună în devălmășie după Druță Petru *****şi Druță Lidia *****în temeiul contractului de vânzare – cumpărare a terenului nr. 2377 din 23.06.2003 care a fost anulat de instanță.

Reclamanții făcând trimitere la prevederile art. 438 și art. 439 din Codul civil, afirmă că proprietar al terenului cu nr. cadastral ***** din *****, este Consiliului municipal Chişinău, iar înscrierile din Registrul bunurilor imobile fac imposibilă folosirea rațională şi conform destinației a terenului nominalizat. Ori, dreptul de proprietate municipală este un drept şi un element de bază al autonomiei municipale şi se manifestă prin dreptul autorităților publice locale de a poseda, folosi şi, după caz, de a dispune de terenurile proprietate municipală în interesul populaţiei, în limitele și modul stabilit de lege.

Astfel, invocă faptul că, această proprietate este inviolabilă pornind de la conţinutul art. 501 al Codului civil, este garantată de art. 46 alin. (1), art. 127 al Constituţiei Republicii Moldova. Prin urmare, având în vedere nulitatea contractului de vânzare – cumpărare a terenului nr. 2377 din 23.06.2003 încheiat între Primăria mun. Chişinău şi Druță Petru, anularea titlului de autentificare a dreptului deţinătorului de teren înregistrat cu numărul cadastral ***** consideră că sunt întrunite condițiile necesare pentru rectificarea prin radiere a înregistrării dreptului de proprietate asupra terenului cu numărul cadastral ***** după Druță Petru și Druță Lidia.

Reclamanții Consiliul municipal Chișinău și Primarul General al municipiului Chișinău solicită instanței de judecată rectificarea prin radiere a înregistrării dreptului de proprietate înscris după Druță Petru și Druță Lidia asupra terenului cu numărul cadastral ***** din mun. Chișinău, *****.

Argumentele și poziția pârâților:

În cadrul examinării cauzei pârâții Druță Petru și Druță Lidia și-au expus poziția lor prin referința anexată la materialele cauzei, prin care au solicitat respingerea cererii de chemare în judecată înaintată de Consiliul municipal Chișinău și Primarul General, ca fiind neîntemeiată (f.d. 38 – 40).

În susținerea poziției, pârâții făcând trimitere la prevederile art. 524 din Codul civil, menționează că, aceștia și-au înregistrat dreptul de proprietate asupra terenului cu numărul cadastral ***** din mun. Chișinău, ***** la data de 02 iulie 2003 în baza contractului de vânzare – cumpărare a terenului nr. 2377 din 23.06.2003, iar hotărârea nr. 2-1567/2008 privind anularea contractului de vânzare – cumpărare a terenului nr. 2377 din 23.06.2003 a fost pronunțată la 16 octombrie 2008.

Prin urmare, fără îndoială se atestă că și-au exercitat posesia sub nume de proprietar al bunului imobil asupra căruia poartă dreptul înregistrat mai mult de 22 de ani.

De asemenea, în susținerea poziției de respingere a acțiunii, pârâții au făcut trimitere și la prevederile articolului 1 din Protocolul 1 al Convenției Europene pentru Apărarea Drepturilor și Libertăților Fundamentale ale Omului, art. 46 din Constituția Republicii Moldova, art. 1 și art. 501 din Codul civil.

În ședința de judecată Crețu Maria, reprezentantul reclamanților Consiliul municipal Chișinău și Primarul General al municipiului Chișinău fiind înștiințată în mod legal despre data, ora și locul desfășurării ședinței de judecată, nu s-a prezentat, nu a comunicat instanței motivele absenței sale, însă prin cererea de chemare în judecată a solicitat examinarea cauzei în absența

sa, motiv din care instanța a considerat posibilă examinarea cauzei în absența acesteia.

În ședința de judecată avocatul Craiu Sergiu în interesele pârâților Druță Petru și Druță Lidia a solicitat respingerea cererii de chemare în judecată depusă de Consiliul municipal Chișinău și Primarul General al municipiului Chișinău, ca fiind neîntemeiată.

Aprecierea instanței de judecată

Audiind argumentele expuse de participanții prezenți în ședință, studiind materialele dosarului și înscrisurile probatorii administrate, verificând circumstanțele de fapt și de drept expuse de reclamanți și obiecțiile pârâților expuse în referință, instanța de judecată constată că cererea de chemare în judecată înaintată de Consiliul municipal Chișinău și Primarul General al municipiului Chișinău este una neîntemeiată, urmând a fi respinsă integral, din următoarele raționamente.

Din sensul art. 5 din Codul de procedură civilă, orice persoană interesată este în drept să se adreseze în instanță judecătorească, în modul stabilit de lege, pentru a-și apăra drepturile încălcate sau contestate, libertățile și interesele legitime. Nici unei persoane nu i se va refuza apărarea judiciară din motiv de inexistență a legislației, de imperfecțiune, coliziune sau obscuritate a legislației în vigoare. Renunțarea uneia dintre părți la dreptul de a se adresa în judecată prin încheierea în prealabil a unei convenții nu are efect juridic, cu excepția cazurilor de încheiere, în condițiile legii, a unei convenții arbitrale.

Potrivit art. 130 alin. (1) din Codul de procedură civilă, instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multe aspectuală, completă, nepărtinitoare și nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul și interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.

În temeiul art. 240 alin. (1) din Codul de procedură civilă, la deliberarea hotărârii, instanța judecătorească apreciază probele, determină circumstanțele care au importanță pentru soluționarea cauzelor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părți, legea aplicabilă soluționării cauzei și admisibilitatea acțiunii.

Conform art. 239 Codul de procedură civilă, hotărârea judecătorească trebuie să fie legală și întemeiată. Instanța își întemeiază hotărârea numai pe circumstanțele constatate nemijlocit de instanță și pe probele cercetate în ședință de judecată.

În mod preliminar, instanța atestă că, prevederile art. art. 240 alin. (3), 60 alin. (4) și 166 alin. (1) CPC, reflectă caracterul devolutiv (limitele de expunere) al unui proces civil, unde concluziile instanța trebuie să vizeze strict temeiurile invocate în acțiune, obiectul și părțile acestui proces.

Din probele pertinente conform textelor de lege enunțate, administrate în speță, raportate la raportul juridic litigios dedus judecății, rezultă următoarea situație de fapt.

Cercetând materialele cauzei, instanța a constatat că, prin hotărârea Judecătoriei Ciocana nr. 2-1567/2008 din 16 octombrie 2008 s-a admis acțiunea intentată la cererea de chemare în judecată depusă de Procuratura municipiului Chișinău în interesele Statului, Direcția Teritorială Control Administrativ Chișinău a Ministerului Administrației Publice Locale; s-a anulat contractul de vânzare – cumpărare a terenului din 23.06.2003 încheiat între Primăria mun. Chișinău și Druță Petru cu aducerea părților în poziția inițială până la încheierea contractului; s-a anulat titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren înregistrat cu nr. cadastral *****; s-a radiat din Registrul bunurilor imobile a înscrierilor făcute în privința bunului imobil terenul cu nr. cadastral ***** pe numele lui Druță Petru în baza contractului de vânzare – cumpărare din 23.06.2003; s-a obligat Druță Petru să elibereze lotul de teren cu nr. cadastral ***** din *****

(f.d. 15 – 17).

Potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile se atestă că, bunul imobil cu nr. cadastral ***** din ***** aparține cu drept de proprietate pârâților Druță Petru și Druță Lidia (f.d. 18).

În consecință, la 24 septembrie 2024, reclamanții s-au adresat cu prezenta cerere de chemare în judecată, solicitând rectificarea prin radiere a dreptului de proprietate înscris în Registrul bunurilor imobile.

Potrivit art. 438 din Codul civil, (1) cînd o înregistrare, înregistrare provizorie sau notare efectuată în registru nu corespunde cu situația juridică reală, se poate cere rectificarea acesteia. (2) Prin rectificare se înțelege radierea, îndreptarea sau corectarea oricărei înregistrări, înregistrări provizorii sau notări inexacte efectuate în registru.

(3) Situația juridică reală trebuie să rezulte dintr-o recunoaștere făcută de titularul înregistrării, al înregistrării provizorii sau al notării a cărei rectificare se solicită, prin declarație dată în forma cerută de lege, ori dintr-o hotărîre 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 sau declarare a nulității ori a ineficienței actului juridic în partea constituirii, a transmiterii sau, după caz, a stingerii dreptului înregistrat, o acțiune în nulitate a înregistrării, înregistrării provizorii sau notării, o cerere de revizuire a hotărîrii judecătorești sau cerere de contestare a hotărîrii arbitrale, precum și altă acțiune care poate avea ca efect întemeierea unei acțiuni în rectificare.

În conformitate cu art. 439 alin. (1) lit. b) și alin. (2) din Codul civil, orice persoană interesată poate cere rectificarea unei înregistrări sau înregistrări provizorii dacă s-a constatat sau s-a declarat nulitatea ori ineficiența actului sau faptului în temeiul căruia a fost efectuată înregistrarea ori înregistrarea provizorie în partea constituirii, a transmiterii sau, după caz, a stingerii dreptului înregistrat sau înregistrat provizoriu. Rectificarea în registru se poate face fie pe cale amiabilă, prin declarația în forma cerută de lege a titularului dreptului ce urmează a fi radiat sau modificat, fie, în cazul în care declarația nu s-a dat, prin hotărîre judecătorească irevocabilă. Reclamantul nu este ținut să demonstreze că titularul dreptului ce urmează a fi radiat sau modificat nu a dat declarația.

Din sensul normelor citate rezultă că, acțiunea în rectificarea Registrului bunurilor imobile constituie o modalitate de apărare a drepturilor reale, prin care se urmărește înlăturarea neconcordanței dintre situația juridică reală și înscrierile existente în registru. Rectificarea registrului reprezintă o consecință a constatării nulității sau ineficienței actului juridic care a stat la baza înregistrării dreptului și nu poate fi analizată în mod izolat de situația juridică deja stabilită prin hotărâri judecătorești definitive și de normele care reglementează stabilitatea înscrierilor în Registrul bunurilor imobile.

În speță, instanța de judecată reține că, prin hotărârea Judecătoriei Ciocana nr. 2-1567/2008 din 16 octombrie 2008 s-a dispus nu doar anularea contractului de vânzare – cumpărare a terenului din 23.06.2003 încheiat între Primăria mun. Chişinău şi Druță Petru cu aducerea părților în poziția inițială până la încheierea contractului, dar s-a dispus și radierea din Registrul bunurilor imobile a înscrierilor făcute în privința bunului imobil terenul cu nr. cadastral ***** pe numele lui Druță Petru în baza contractului de vânzare – cumpărare din 23.06.2003.

Prin urmare, instanța constată că măsura rectificării Registrului bunurilor imobile prin radierea dreptului de proprietate a fost deja dispusă printr-o hotărâre judecătorească irevocabilă.

Conform art. 123 alin. (2) din Codul de procedură civilă, faptele stabilite printr-o hotărîre judecătorească irevocabilă într-o cauză civilă soluţionată anterior în instanţă de drept comun sau în instanţă specializată sînt obligatorii pentru instanţa care judecă cauza şi nu se cer a fi dovedite

din nou şi nici nu pot fi contestate la judecarea unei alte cauze civile la care participă aceleaşi persoane.

Potrivit art. 254 alin. (3) din Codul de procedură civilă, după ce hotărîrea rămîne irevocabilă, părţile şi ceilalţi participanţi la proces, precum şi succesorii lor în drepturi, nu pot înainta o nouă cerere de chemare în judecată cu aceleaşi pretenţii şi în acelaşi temei, nici să conteste în alt proces faptele şi raporturile juridice stabilite în hotărîrea judecătorească irevocabilă.

De asemenea, principiul securității raporturilor juridice impune respectarea caracterului obligatoriu al hotărârilor judecătorești definitive și împiedică pronunțarea unor hotărîri succesive cu același efect juridic.

În această ordine de idei, instanța de judecată notează că, reclamanții prin prezenta acțiune solicită, în esență, pronunțarea unei noi hotărâri prin care să fie dispusă aceeași măsură juridică – rectificarea din Registrul bunurilor imobile prin radierea dreptului de proprietate, măsură care a fost deja dispusă prin hotărârea judecătorească irevocabilă din 16 octombrie 2008. Or faptul că dispozițiile acelei hotărâri nu au fost puse în executare sau nu au produs efectele urmărite nu constituie un temei pentru promovarea unei noi acțiuni având același obiect și același efect juridic, ci pot justifica doar recurgerea la mecanismele legale privind executarea hotărârilor judecătorești.

Mai mult ca atât, instanța reține că, dreptul de proprietate asupra terenului litigios a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile la data de 02 iulie 2003, iar prezenta acțiune a fost depusă la data de 24 septembrie 2024, respectiv după expirarea unei perioade de peste 21 de la înregistrarea dreptului.

Potrivit art. 524 din Codul civil, (1) În cazul în care persoana a fost înregistrată în registrul bunurilor imobile sau într-un alt registru de publicitate cu caracter constitutiv, în sensul art. 420, ca titular al unui drept real sau al altui drept patrimonial (dreptul înregistrat), iar dreptul ei este pasibil de radiere sau altă rectificare pe unul din temeiurile prevăzute la art. 439 alin. (1) lit. a) sau b), dreptul va rămîne înregistrat valabil în folosul acelei persoane și nu se mai admite nicio radiere sau altă rectificare fără consimțămîntul persoanei înregistrate, dacă persoana a exercitat posesia sub nume de proprietar a bunului asupra căruia poartă dreptul înregistrat: a) timp de 3 ani, în cazul în care a dobîndit dreptul cu titlu oneros și, pe toată durata posesiei, a posedat cu bună-credință; b) timp de 5 ani, în cazul în care a dobîndit dreptul cu titlu gratuit și, pe toată durata posesiei, a posedat cu bună-credință; sau c) timp de 10 ani, în celelalte cazuri.

(2) La calcularea termenelor prevăzute la alin. (1) se ia în cont posesia sub nume de proprietar exercitată după data depunerii cererii de înregistrare în folosul posesorului.

(3) Pînă la proba contrară, se prezumă că persoana a început să exercite posesia din data depunerii cererii de înregistrare în folosul posesorului.

În acest sens, instanța menționează că, reclamanții nu au prezentat probe din care să rezulte întreruperea posesiei exercitate de pârâți ori existența unor împrejurări care să răstoarne prezumția instituită de art. 524 alin. (3) din Codul civil. De altfel, pârâții au prezentat înscrisuri care demonstrează că au continuat să exercite prerogativele dreptului de proprietate asupra terenului, inclusiv prin achitarea impozitelor aferente bunului imobil, împrejurare ce confirmă exercitarea posesiei sub nume de proprietar pe întreaga perioadă relevantă (f.d. 41 – 46).

În consecință, la data depunerii prezentei acțiuni era împlinit inclusiv termenul de 10 ani prevăzut de art. 524 alin. (1) lit. c) din Codul civil, astfel încât dreptul înregistrat beneficiază de protecția conferită de această normă, iar radierea sau orice altă rectificare nu mai poate fi dispusă fără consimțământul persoanelor înregistrare.

Prin urmare, interpretând într-o manieră coroborată normele legale citate supra, raportat la situația de fapt constatată, instanța de judecată ajunge la concluzia că solicitarea reclamanților privind rectificarea prin radiere a înregistrării dreptului de proprietate înscris după Druță Petru și Druță Lidia asupra terenului cu numărul cadastral ***** din mun. Chișinău, ***** este neîntemeiată.

În aceste circumstanțe, instanța de judecată investită cu examinarea litigiului deferit judecății în prezenta speță, nu poate găsi o altă elucidare a cazului decât cea clarificată mai sus, de vreme ce concluzia instanţei este consecinţa dedusă în urma prezentării probelor de către părţi, or, în conformitate cu prevederile art. 118 alin. (1) sprijinite cu dispoziţia art. 119 alin. (1) Cod de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel, iar probele se adună şi se prezintă de către părţi.

Sintetizând cele expuse mai sus și examinând probatoriul administrat la dosar prin raportarea acestuia la prevederile art. 118, 121 – 122 Codul de procedură civilă, instanța de judecată reiterează că acțiunea înaintată de Consiliul municipal Chișinău și Primarul General al municipiului Chișinău este neîntemeiată și urmează a fi respinsă.

În temeiul celor expuse și în conformitate cu prevederile art.art.238-241 Codul de procedură civilă, instanța de judecată,

h o t ă r ă ş t e:

Se respinge cererea de chemare în judecată depusă de Consiliul municipal Chișinău și Primarul General al municipiului Chișinău împotriva lui Petru Druță și Lidia Druță privind rectificarea prin radiere a dreptului de proprietate, ca neîntemeiată.

Hotărârea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Centru în termen de 30 zile de la data pronunţării dispozitivului hotărârii, prin intermediul Judecătoriei Chişinău (sediul Rîșcani).

Președinte de ședință,
Judecător Vitalii Ciumac