Dosarul nr. 2-5893/21

**H O T Ă R Â R E**
**În numele Legii**

15 aprilie 2026 mun. Chișinău

Judecătoria Chișinău, sediul Central
Instanța compusă din:
Președintele ședinței, judecător Petru Harmaniuc
Grefier Andreea Goreacii

examinând în ședință publică și în procedură contencioasă, cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de către Irina Costețchi împotriva lui Ion Coadă, SRL „CRASIGAL" în proces de insolvabilitate și Anna Mazepa, intervenient accesoriu IP „Agenția Servicii Publice" cu privire la constatarea nulității actelor juridice, recunoașterea dreptului de proprietate în privința bunului imobil și rectificarea Registrului de publicitate în privința dreptului de proprietate asupra imobilului,

și la acțiunea reconvențională depusă de către Anna Mazepa împotriva Irinei Costețchi, intervenienți accesorii IP „Agenția Servicii Publice", SRL „CRASIGAL" în proces de insolvabilitate și Ion Coadă cu privire la recunoașterea dreptului de proprietate asupra bunului imobil, evacuarea din bunul imobil, încasarea sumelor cu titlu de îmbogățire nejustificată derivată din folosirea imobilului, încasarea chiriei și compensarea cheltuielilor de judecată –

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

La 14 februarie 2018, Ion Coadă a depus cerere de chemare în judecată împotriva Irinei Costețchi, solicitând admiterea acțiunii, evacuarea pârâtei din încăperea nelocativă cu numărul cadastral *****, amplasată în mun. Chișinău, str. *****, nr. 87, și încasarea din contul acesteia a cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii a invocat că, la 26 mai 2017, în „Monitorul Oficial al Republicii Moldova" nr. 162-170 (6085-6093) a fost publicat anunțul potrivit căruia S.C. „CRASIGAL" S.R.L. în proces de insolvabilitate urma să desfășoare, la 12 iunie 2017, ora 16:30, licitația cu strigare de vânzare a bunurilor din masa debitoare.

În cadrul licitației a adjudecat lotul nr. 1, format din 15 încăperi nelocative amplasate în mun. Chișinău, str. *****, nr. 87, bloc 1 și 2, iar la 20 iunie 2017 dreptul său de proprietate asupra bunurilor adjudecate a fost înregistrat în registrul bunurilor imobile.

A pretins că nu poate exercita atributele dreptului de proprietate asupra încăperii nelocative cu numărul cadastral *****, deoarece aceasta este folosită de către Irina Costețchi.

A invocat că pârâta Irina Costețchi a fost informată despre dreptul și modalitatea de dobândire a acestuia asupra încăperii nelocative cu numărul cadastral ***** prin somația din 23 august 2017, recepționată la 28 august 2017, prin care a fost atenționată despre necesitatea eliberării încăperii.

La fel și prin somația repetată din 17 noiembrie 2017 pîrîta a fost atenționată, iar prin actul de constatare a faptelor și a stărilor de fapt nr. 059a-01/18 din 16 ianuarie 2018, întocmit de executorul judecătoresc, s-a constatat că reclamantul nu are acces în încăperea nelocativă.

În susținerea acțiunii a prezentat actele licitației, actele de înregistrare a dreptului său în registrul bunurilor imobile, somațiile expediate și actul executorului judecătoresc.

Prin hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 08 iulie 2020, acțiunea depusă de Ion Coadă a fost admisă, dispunându-se evacuarea Irinei Costețchi din bunul imobil cu numărul cadastral *****.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 03 februarie 2021, apelul declarat de reprezentantul apelantei Irina Costețchi, avocatul Valeriu Bargan, a fost admis, hotărârea primei instanțe a fost casată integral, cu trimiterea cauzei la rejudecare în primă instanță, în alt complet de judecată. Instanța de apel a reținut că prima instanță a soluționat problema drepturilor unor persoane neantrenate în proces, dat fiind că litigiul vizează drepturile SRL „CRASIGAL" în proces de insolvabilitate și ale organului cadastral, or neantrenarea persoanelor interesate constituie o încălcare a dreptului la un proces echitabil.

Prin încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 29 martie 2021, cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Ion Coadă împotriva Irinei Costețchi a fost acceptată spre examinare și pregătită pentru dezbateri judiciare, dispunându-se, în temeiul art. 67 din Codul de procedură civilă atragerea în proces, în calitate de intervenienți accesorii, a SRL „CRASIGAL" și a IP „Agenția Servicii Publice".

Totodată, la 03 februarie 2021 Irina Costețchi, prin intermediul avocatului Valeriu Bargan a depus cerere de chemare în judecată împotriva lui Ion Coadă și SRL „CRASIGAL" în proces de insolvabilitate cu privire la recunoașterea dreptului de proprietate asupra încăperii nelocative cu numărul cadastral *****, cu suprafața de 2,2 m.p., amplasată în mun. Chișinău, str. *****, nr. 87.

În motivarea acțiunii a invocat că, în anul 2010, s-a adresat cu cerere de chemare în judecată împotriva Oficiului Cadastral Teritorial Chișinău, intervenienți accesorii BC „INVESTPRIVATBANK" SA și SRL „CRASIGAL", solicitând recunoașterea ilegală a refuzului de înregistrare a dreptului, anularea gajului instituit asupra bunului imobil, radierea înscrierii privind gajul și obligarea înregistrării dreptului de proprietate asupra apartamentului nr. 95 din str. *****, 87, mun. Chișinău, precum și asupra încăperii auxiliare cu suprafața de 2,2 m.p.

A mai pretins că prin hotărârea instanței de contencios administrativ a Curții de Apel Chișinău din 07 februarie 2011, cererea a fost admisă, fiind recunoscut ilegal refuzul și obligat Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău să înregistreze după Irina Costețchi dreptul de proprietate asupra apartamentului nr. 95, cu numărul cadastral 0100510.184.01.095, precum și asupra încăperii auxiliare cu suprafața de 2,2 m.p. (etajul 7, bloc B), dispunându-se totodată ridicarea sechestrului aplicat asupra acestor bunuri și radierea gajului instituit în baza contractului de ipotecă nr. 2200 din 10 iunie 2008.

La 07 februarie 2013, după intrarea în vigoare a hotărârii, s-a adresat organului cadastral cu solicitarea de a-i fi înregistrat dreptul de proprietate asupra ambelor bunuri, iar potrivit ștampilei cu numărul de intrare 0100/13/16741 din 07 februarie 2013, aplicată pe hotărârea judecătorească devenită definitivă și irevocabilă, registratorul a înscris dreptul de proprietate doar asupra apartamentului și a omis intabularea dreptului de proprietate asupra încăperii auxiliare cu suprafața de 2,2 m.p.

A invocat, suplimentar hotărârii judecătorești, certificatul nr. 65 din 18 mai 2009, semnat de SRL „CRASIGAL", prin care aceasta a recunoscut că a fost achitat pe deplin costul imobilului alocat, act care conține mențiunea că este eliberat pentru a fi prezentat Oficiului Cadastral Teritorial Chișinău pentru înregistrarea dreptului de proprietate.

A relatat că, în luna august 2017, a recepționat somația expediată de Ion Coadă, care s-a prezentat drept proprietar al încăperii și a somat-o să o elibereze, iar ulterior a constatat că fostul proprietar SRL „CRASIGAL” a vândut repetat încăperea auxiliară cu suprafața de 2,2 m.p.

În motivarea în drept a invocat art. 9 alin. (1) și alin. (2) lit. a), b) și c) din Codul civil, privind temeiurile apariției drepturilor și obligațiilor civile, inclusiv din contracte și din alte acte juridice, din acte emise de o autoritate publică și din hotărâre judecătorească în care sunt stabilite drepturi și obligații; art. 16 alin. (1) lit. a) din Codul civil, privind apărarea dreptului civil prin recunoașterea dreptului; art. 501 din Codul civil, privind garantarea dreptului de proprietate; art. 509 alin. (2) din Codul civil, privind modurile de dobândire a dreptului de proprietate, inclusiv prin hotărâre judecătorească atunci când aceasta este translativă de proprietate ca efect al dobândirii cu bună-credință; art. 510 alin. (2) din Codul civil, privind dobândirea dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile la data înregistrării în registrul bunurilor imobile, cu excepțiile prevăzute de lege, precum și art. $37^1$ alin. (1) din Legea cadastrului bunurilor imobile.

Astfel a conchis că dobândirea dreptului de proprietate asupra încăperii auxiliare a avut loc în temeiul unei hotărâri judecătorești, respectiv al hotărârii Curții de Apel Chișinău din 07 februarie 2011, că a înregistrat hotărârea judecătorească la organul cadastral teritorial pentru opozabilitate, iar erorile tehnice sau omisiunile organului cadastral nu pot fi puse în culpa sa și nici nu o pot lipsi de dreptul de proprietate.

A opinat, de asemenea, că SRL „CRASIGAL” în procedură de insolvabilitate cunoștea cert faptul că imobilul nu îi mai aparține, întrucât a fost parte în procesul de contencios administrativ intentat la cererea sa, și că actul de înstrăinare a fost încheiat fără încuviințarea celui îndreptățit, invocând în acest sens art. 205 alin. (1) și (2) din Codul civil, în redacția anterioară modernizării, potrivit cărora actul de dispoziție încheiat cu privire la un bun de o persoană neîndreptățită produce efecte doar dacă este încheiat cu încuviințarea celui îndreptățit ori dacă acesta îl confirmă, precum și art. 217 din Codul civil, potrivit căruia nulitatea absolută poate fi invocată de orice persoană care are un interes născut și actual, instanța de judecată invocând-o din oficiu.

Prin încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 22 decembrie 2021, cererea de chemare în judecată depusă de Irina Costețchi a fost acceptată în procedură contencioasă (cauza civilă nr. 2-2388/21).

La 03 februarie 2022, avocatul Valeriu Bargan în interesele Irinei Costețchi, a depus cerere cu privire la conexarea cauzelor.

Prin încheierea din 12 iulie 2022, s-a dispus transmiterea cauzei civile nr. 2-2388/21 pentru soluționarea posibilității de conexare, iar prin încheierea protocolară a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 27 februarie 2023, în temeiul art. 187 din Codul de procedură civilă s-a dispus conexarea cauzei civile la cererea de chemare în judecată depusă de Irina Costețchi cu cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Ion Coadă, într-un singur proces.

Prin încheierile vicepreședintelui interimar al Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 17 mai 2023 și, respectiv, din 28 iunie 2023, s-a dispus redistribuirea cauzei civile, fiind întocmite fișele de repartizare repetată.

Prin încheierea judecătorului Petru Harmaniuc din 03 iulie 2023, a fost stabilit termenul de judecată ulterior redistribuirii, cu citarea participanților la proces.

Prin încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 22 februarie 2024, în temeiul art. 267 lit. g) din Codul de procedură civilă, a fost scoasă de pe rol cererea de chemare în judecată depusă de Ion Coadă împotriva Irinei Costețchi, intervenienți accesorii SRL „CRASIGAL” și IP „Agenția Servicii Publice” cu privire la evacuarea din bunul imobil și compensarea cheltuielilor

de judecată, deoarece reclamantul, citat legal, nu s-a prezentat în ședința de judecată, nu a comunicat motivele neprezentării și nu a solicitat examinarea cauzei în absența sa, iar reprezentantul pârâtei nu a insistat asupra examinării cauzei în fond.

Încheierea a fost comunicată participanților la proces, a fost recepționată în mod corespunzător și nu a fost contestată.

La 29 iulie 2024, Irina Costețchi prin intermediul avocatului Valeriu Bargan, a depus cerere de antrenare în proces, în calitate de copârâtă, a Annei Mazepa.

La solicitarea reprezentantului reclamantei, instanța a interpelat IP „Agenția Servicii Publice", care prin răspunsul din 18 octombrie 2024, a comunicat domiciliul ultimei, precum și faptul că aceasta are înregistrat dreptul de proprietate asupra încăperii nelocative nr. 38 din mun. Chișinău, str. *****, 87.

Prin încheierea protocolară din 12 februarie 2025, cererea de concretizare a fost admisă și Anna Mazepa a fost antrenată în proces în calitate de copârâtă, cu înștiințarea acesteia despre calitatea procesuală și dreptul de a depune referință.

La 05 august 2024, Irina Costețchi a depus cerere de majorare a pretențiilor din acțiune, solicitând rectificarea prin radiere a dreptului de proprietate al Annei Mazepa asupra încăperii nelocative litigioase.

La 29 aprilie 2025, avocatul Valeriu Bargan, în interesele Irinei Costețchi, a depus cerere de majorare a pretențiilor din acțiune împotriva pârâților Ion Coadă, SRL „CRASIGAL" în proces de insolvabilitate și Anna Mazepa, intervenient accesoriu IP „Agenția Servicii Publice", solicitând declararea nulității procesului-verbal al licitației nr. 1/05 din 12 iunie 2017 și a actului nr. 01/05 din 20 iunie 2017, întocmite de SRL „CRASIGAL" în proces de insolvabilitate în partea în care a fost transmisă în proprietatea lui Ion Coadă încăperea nelocativă cu numărul cadastral *****, cu suprafața de 2,2 m.p., declararea nulității contractului de donație nr. 1-335 din 02 noiembrie 2023 încheiat între Ion Coadă și Anna Mazepa în privința aceleiași încăperi, recunoașterea dreptului de proprietate al Irinei Costețchi asupra încăperii nelocative și rectificarea prin radiere a dreptului de proprietate al Annei Mazepa asupra încăperii nelocative menționate.

În motivarea cererii s-a invocat că pretenția inițială de recunoaștere a dreptului de proprietate reprezintă consecința directă a desființării actelor juridice prin care reclamanta ar fi fost lipsită de imobilul său, motiv pentru care acțiunea a fost completată cu pretenții de nulitate a actelor juridice încheiate între pârâți, apreciate ca fiind încheiate cu încălcarea normelor imperative ale legii.

S-a menționat că potrivit certificatului eliberat de IP „Agenția Servicii Publice" la 27 mai 2024, la 02 noiembrie 2023 Ion Coadă a donat încăperea nelocativă cu numărul cadastral ***** către Anna Mazepa, deși pe rolul instanțelor de judecată se afla, de mai mulți ani, cererea de chemare în judecată privind recunoașterea dreptului de proprietate asupra aceluiași bun.

În motivarea în drept a reiterat că, potrivit art. 320 alin. (2) din Codul civil, în redacția de până la modernizare, dreptul de proprietate se poate dobândi și prin hotărâre judecătorească atunci când aceasta este translativă de proprietate, susținând că în speță există o asemenea hotărâre, respectiv hotărârea instanței de contencios administrativ a Curții de Apel Chișinău din 07 februarie 2011, prin care Irina Costețchi ar fi devenit proprietară a încăperii nelocative litigioase, și că, potrivit art. $37^1$ alin. (1) din Legea cadastrului bunurilor imobile, dreptul de proprietate este valabil fără înregistrarea în registrul bunurilor imobile dacă este dobândit, între altele, în temeiul hotărârii judecătorești, astfel încât omisiunea de înregistrare în cadastru nu o poate lipsi de dreptul său.

A invocat art. 753 alin. (1) și art. 809 din Codul civil privind contractul de vânzare-cumpărare și vânzarea la licitație, susținând că vânzarea la licitație este o varietate a contractului de vânzare-cumpărare, precum și art. 315 din Codul civil privind atributele dreptului de proprietate, conchizând că debitorul insolvabil SRL „CRASIGAL”, în calitate de pretins vânzător, nu deținea calitatea de proprietar al imobilului și nu i-au fost conferite de către Irina Costețchi împuterniciri de încheiere a actelor de dispoziție.

A invocat, în susținerea pretențiilor de nulitate, art. 216 alin. (1), art. 217 alin. (1) și (2), art. 219 alin. (1)-(3) și art. 220 alin. (1) și (2) din Codul civil, precum și punctele 1, 6, 6.1, 11, 18, 19 și 20 din Hotărârea Plenului Curții Supreme de Justiție cu privire la aplicarea de către instanțele de judecată a legislației ce reglementează nulitatea actului juridic civil nr. 1 din 07 iulie 2008, invocând în special regula potrivit căreia anularea actului juridic inițial atrage și anularea actului juridic subsecvent, datorită legăturii lor reciproce, motiv pentru care, odată cu declararea nulității actelor licitației, ar urma să fie declarat nul și contractul de donație nr. 1-335 din 02 noiembrie 2023, ca act juridic subsecvent.

Cu referire la pretenția de rectificare prin radiere a dreptului de proprietate al Annei Mazepa, partea reclamantă a invocat art. 38 alin. (1) din Legea cadastrului bunurilor imobile, potrivit căruia rectificarea unei înregistrări se face la cererea persoanei interesate, în temeiul declarației titularului dreptului ce urmează a fi radiat ori modificat sau în temeiul hotărârii judecătorești irevocabile, art. 438 alin. (1)-(4) din Codul civil privind noțiunea și condițiile rectificării, precum și art. 439 alin. (1) lit. a) și b), alin. (2) și alin. (5) din Codul civil, privind persoanele care pot cere rectificarea, modalitatea rectificării și posibilitatea introducerii acțiunii în rectificare atât împotriva dobânditorului nemijlocit, cât și împotriva terților dobânditori.

Prin încheierea protocolară din 05 februarie 2026, după prezentarea dovezii de achitare a taxei de stat, cererea de concretizare a fost pusă pe rol.

Anna Mazepa a depus acțiune reconvențională împotriva Irinei Costețchi, intervenienți accesorii Ion Coadă, IP „Agenția Servicii Publice” și SRL „CRASIGAL” în proces de insolvabilitate, prin care a solicitat recunoașterea dreptului său de proprietate asupra bunului imobil cu numărul cadastral *****, cu suprafața de 2,2 m.p., amplasat în mun. Chișinău, str. *****, nr. 87, evacuarea Irinei Costețchi din acest imobil și încasarea cheltuielilor judiciare.

În motivare a invocat că, la 02 noiembrie 2023, a devenit proprietară a bunului imobil în temeiul contractului de donație nr. 1-335, autentificat de notarul Diana Șipitco, având ca obiect încăperea nelocativă nr. 38, cu numărul cadastral ***** și suprafața totală de 2,2 m.p., amplasată în mun. Chișinău, str. *****, nr. 87.

Din cuprinsul contractului rezultă că donatorul Ion Coadă a fost reprezentat de Anna Mazepa în baza procurii nr. 2-483 din 11 octombrie 2023, autentificată de același notar, prin care mandantul a împuternicit-o să dispună, cu drept de a încheia acte juridice cu sine însuși în condițiile art. 372 din Codul civil, de cinci încăperi nelocative amplasate în mun. Chișinău, str. *****, nr. 87, inclusiv de încăperea cu numărul cadastral *****, și să efectueze formalitățile de înregistrare a dreptului de proprietate.

Potrivit punctelor 2.4 și 2.5 din contract, donatarul a intrat de drept și de fapt în posesia și folosința bunului la data autentificării notariale, or dreptul de proprietate se dobândește la data înregistrării lui în registrul bunurilor imobile, conform art. 510 alin. (2) din Codul civil.

A invocat că actul de donație a fost încheiat în baza actelor de proprietate ale donatorului, respectiv procesul-verbal al licitației nr. 1/05 din 12 iunie 2017 și actul privind ridicarea bunurilor adjudecate la licitație nr. 01/05 din 20 iunie 2017, în temeiul cărora dreptul de

proprietate al lui Ion Coadă a fost înregistrat la 20 iunie 2017 cu numărul 0100/17/83221, achitarea integrală a prețului fiind confirmată prin certificatul nr. 01/05/17 din 20 iunie 2017.

Potrivit extrasului din registrul bunurilor imobile eliberat pentru efectuarea tranzacției, dreptul de proprietate al donatorului era înregistrat liber de careva interdicții sau grevări, iar la 17 noiembrie 2023, contractul de donație a fost și el înregistrat, fiind înscris dreptul de proprietate al Annei Mazepa asupra bunului imobil.

A susținut că Ion Coadă a participat de bună-credință la licitația cu strigare privind vânzarea bunurilor SRL „CRASIGAL" în proces de insolvabilitate, adjudecând lotul nr. 1, format din 15 încăperi nelocative amplasate în mun. Chișinău, str. *****, nr. 87, bloc 1 și 2, și că, până la 20 iunie 2017, potrivit datelor din Registrul bunurilor imobile, dreptul de proprietate asupra bunului îl deținea SRL „CRASIGAL" în proces de insolvabilitate.

În drept a invocat art. 413 alin. (1) și alin. (2) lit. a), art. 415 alin. (1), art. 420 lit. b), art. 426 alin. (1), art. 447, art. 449, art. 465 alin. (1), art. 500 alin. (1), art. 501, art. 510 alin. (2), art. 523 alin. (1), art. 525 alin. (1) și art. 581 alin. (1) din Codul civil, susținând că drepturile supuse înregistrării se pot dobândi numai prin înregistrarea lor în registrul bunurilor imobile, că înregistrarea produce efecte de la data depunerii cererii la organul cadastral teritorial, că în cazul în care mai multe persoane au fost îndreptățite să dobândească drepturi care se exclud reciproc, este considerat titular cel care a depus primul cererea de înregistrare, indiferent de data actului în temeiul căruia s-a efectuat înregistrarea, precum și că dobânditorul de bună-credință dobândește dreptul înregistrat în folosul său și în cazul în care cel care a dispus de drept nu era adevăratul său titular.

A mai invocat, de asemenea, art. 27, art. 28, art. 35 alin. (2), art. 36 și art. 37 din Legea cadastrului bunurilor imobile, punctul 6 din Hotărârea Plenului Curții Supreme de Justiție nr. 2 din 27 martie 2006, potrivit căruia dreptul de proprietate se consideră dobândit la momentul înregistrării de stat, dar nu la momentul perfectării notariale a contractului de înstrăinare, al emiterii actului administrativ ori al rămânerii definitive a hotărârii judecătorești care constituie temei de înregistrare a dreptului, precum și art. 6 din Convenția pentru apărarea drepturilor omului și a libertăților fundamentale și art. 1 din Protocolul nr. 1 la aceasta, susținând că prin acțiunile sale pârâta îi încalcă dreptul de proprietate și îi limitează atributele acestuia.

Prin încheierea protocolară din 02 aprilie 2025, acțiunea reconvențională a fost pusă pe rol.

Prin cererea de majorare a pretențiilor, pusă pe rol prin încheierea protocolară din 05 februarie 2026, Anna Mazepa a solicitat suplimentar încasarea din contul Irinei Costețchi a sumei de 8 100 lei cu titlu de prejudiciu patrimonial cauzat ca urmare a îmbogățirii fără justă cauză obținute din folosirea bunului imobil, calculată pentru perioada 02 noiembrie 2023 – 31 ianuarie 2026, precum și a plății de 300 lei lunar, cu titlu de chirie pentru folosirea bunului imobil, din 01 februarie 2026 până la evacuarea din bunul imobil.

În motivarea acesteia a invocat că bunul imobil este folosit de către Irina Costețchi, care cunoaște că imobilul nu îi aparține cu drept de proprietate și nu a încheiat un contract în baza căruia să aibă dreptul de a-l folosi, or prin neachitarea plății de chirie, pârâta a realizat o economisire care a îmbogățit-o nejustificat, iar reclamanta acțiunii reconvenționale a fost lipsită de foloasele pe care le-ar fi obținut din valorificarea bunului.

A invocat art. 1984 alin. (1) din Codul civil, potrivit căruia o persoană este îmbogățită prin majorarea patrimoniului său, folosirea bunurilor altuia, prestarea unui serviciu sau executarea unei lucrări în folosul său, art. 1985 alin. (1) din Codul civil, potrivit căruia o persoană este dezavantajată prin micșorarea patrimoniului său, folosirea bunurilor de către o altă

persoană, prestarea unui serviciu sau executarea unei lucrări în folosul altuia, precum și art. 1998 alin. (1) din același Cod, privind obligația de reparare a prejudiciului cauzat prin acțiune sau omisiune ilicită și culpabilă.

A pretins că prețul de piață pentru oferirea în chirie a bunurilor imobile cu scop de depozitare de către companiile specializate în domeniu este de 220 lei pentru un metru pătrat, anexând la cerere un extras de pe pagina web a unei companii care prestează asemenea servicii, pe două file.

Prin încheierea protocolară din 05 februarie 2026, s-au confirmat probele și înscrisurile administrate la dosar, s-a atenționat despre inadmisibilitatea administrării altor probe ulterior finalizării ședinței de pregătire, cu excepțiile prevăzute de art. 119[1] și art. 232 din Codul de procedură civilă, și s-a declarat finalizată ședința de pregătire a cauzei pentru dezbaterile judiciare.

În ședința de judecată din 31 martie 2026, reprezentantul reclamantei/pârâtei, avocatul Valeriu Bargan, a susținut cererea de chemare în judecată concretizată și nu a recunoscut acțiunea reconvențională, invocând că hotărârea din 07 februarie 2011 a fost pusă în executare de Irina Costețchi, care nu a cunoscut despre înstrăinarea încăperii până la recepționarea somației, că SRL „CRASIGAL” a fost parte în procesul de contencios administrativ și cunoștea despre situația juridică a bunului, că în anul 2017, la adresarea către organul cadastral pentru înregistrarea dreptului, a fost obținut refuz pe motivul existenței unui alt proprieta și că Irina Costețchi nu deținea extras separat pentru încăperea nelocativă și nu avea cunoștință despre necesitatea obținerii unui extras distinct.

În replică, a invocat că, potrivit art. 510 din Codul civil, dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile se dobândește la data înregistrării, cu excepțiile prevăzute de lege, iar excepția aplicabilă în speță este cea de la art. 37[1] din Legea cadastrului bunurilor imobile, precum și că apreciază contractul de donație ca fiind fictiv.

Pârâta/reclamanta Anna Mazepa nu a recunoscut cererea de chemare în judecată și a susținut acțiunea reconvențională, declarând că deține dreptul de proprietate asupra încăperii nelocative în temeiul contractului de donație din anul 2023.

Ea nu poate utiliza încăperea, aceasta fiind folosită nejustificat de către Irina Costețchi.

La fel a mai menționat că nu a solicitat pârâtei eliberarea încăperii, însă ultima cunoștea cine este proprietarul, iar solicitarea din acțiunea reconvențională de constatare a dreptului de proprietate prin hotărâre judecătorească a fost făcută pentru a-și asigura securitatea juridică, deși nu pune la îndoială valabilitatea și temeinicia actelor juridice în baza cărora și-a dobândit dreptul.

A declarat că, potrivit datelor din actele eliberate de IP „Agenția Servicii Publice”, asupra imobilului nu erau înscrise grevări, iar donatorul nu i-a comunicat că bunul ar fi litigios.

Reclamanta/pârâta Irina Costețchi, pârâtul/intervenientul accesoriu Ion Coadă, reprezentantul intervenientului accesoriu SRL „CRASIGAL” în proces de insolvabilitate și reprezentantul intervenientului accesoriu IP „Agenția Servicii Publice”, înștiințați legal, în ședința de judecată nu s-au prezentat, nu au comunicat motive întemeiate de neprezentare și nu au solicitat amânarea ședinței, iar Irina Costețchi prin cererea de majorare a pretențiilor, a solicitat examinarea cauzei în lipsa ei, fiind în același timp reprezentată de avocatul Valeriu Bargan.

Instanța a apreciat că neprezentarea participanților menționați nu împiedică soluționarea cauzei în fond și a dispus examinarea în lipsa lor.

Instanța de judecată, audiind explicațiile și pledoariile participanților la proces prezenți, examinând materialele cauzei în ansamblu și în interconexiunea lor, apreciind probele administrate în condițiile art. 130 din Codul de procedură civilă, în limitele pretențiilor și obiecțiilor înaintate, consideră că acțiunea depusă de Irina Costețchi urmează a fi respinsă ca neîntemeiată, iar cererea reconvențională depusă de Anna Mazepa urmează a fi admisă parțial, pentru motivele ce urmează.

În conformitate cu art. 118 alin. (1) din Codul de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor și obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel, iar potrivit alin. (3) al aceluiași articol, circumstanțele care au importanță pentru soluționarea justă a cauzei sunt determinate definitiv de instanța judecătorească pornind de la pretențiile și obiecțiile părților, precum și de la normele de drept material și procedural ce urmează a fi aplicate.

Pretenția de recunoaștere a dreptului de proprietate al Irinei Costețchi asupra încăperii nelocative cu numărul cadastral ***** a fost întemeiată, în esență, pe susținerea că dreptul său ar fi fost dobândit în temeiul hotărârii instanței de contencios administrativ a Curții de Apel Chișinău din 07 februarie 2011, calificată de partea reclamantă drept hotărâre translativă de proprietate.

Instanța nu poate reține această calificare, având în vedere raționamentele ce vor fi abordate *infra*.

Din conținutul hotărârii instanței de contencios administrativ a Curții de Apel Chișinău din 07 februarie 2011, adoptată în cauza nr. 3-668/2011, rezultă că obiectul litigiului de contencios administrativ l-a constituit legalitatea refuzului Oficiului Cadastral Teritorial Chișinău de a înregistra dreptul de proprietate al Irinei Costețchi, instanța recunoscând ilegal acest refuz și obligând organul cadastral să înregistreze după Irina Costețchi dreptul de proprietate asupra apartamentului nr. 95 din str. *****, 87, mun. Chișinău, cu numărul cadastral 0100510.184.01.095, și asupra încăperii auxiliare cu suprafața de 2,2 m.p. (etajul 7, bloc B), dispunând totodată ridicarea sechestrului și radierea gajului instituit în baza contractului de ipotecă nr. 2200 din 10 iunie 2008.

Instanța observă că de fapt, hotărârea menționată nu a constituit izvorul dreptului de proprietate, ci a constatat nelegalitatea unui act al autorității publice și a obligat autoritatea la efectuarea înregistrării. Titlul material al Irinei Costețchi asupra încăperii auxiliare l-au constituit nemijlocit actele juridice civile reținute în acea hotărâre, și nu hotărârea însăși.

Concluzia se impune cu atât mai mult din analiza actelor pe care însăși partea reclamantă le-a indicat drept temei al dobândirii dreptului.

Astfel, contractul de participare prin cotă la construcția locuinței nr. 8 din 07 aprilie 2006, contractul de cesiune de creanță nr. 8/1 din 28 iulie 2008, actul de transmitere-primire nr. 64 din 18 mai 2009 și contractul nr. 6 din 31 martie 2009, încheiat cu SRL „CRASIGAL” în privința încăperii auxiliare cu suprafața de 2,2 m.p., precum și certificatul nr. 65 din 18 mai 2009, prin care societatea a confirmat achitarea integrală a prețului, sunt acte juridice civile încheiate între subiecte de drept privat, care au putut genera nemijlocit temeiul apariției dreptului în privința imobilelor.

Toate aceste acte sunt anterioare hotărârii Curții de Apel Chișinău din 07 februarie 2011 și au fost invocate de Irina Costețchi în chiar procesul de contencios administrativ ca temei al cererii sale de înregistrare a dreptului, fapt reținut în conținutul respectivei hotărâri judecătorești, anexată la dosar.

Prin urmare, hotărârea din 07 februarie 2011 a Curții de Apel Chișinău nu a creat un drept nou, ci a verificat o acțiune sau activitate administrativă, adică nemijlocit legalitatea refuzului organului cadastral de a înregistra dreptul pretins în baza acestor acte juridice, dispunând obligarea autorității la efectuarea înregistrării.

Instanța de judecată evidențiază că natura contractuală a titlului invocat rezultă și din efectele proprii acestor acte.

Contractul de participare prin cotă la construcția locuinței și contractul nr. 6 din 31 martie 2009 a dat naștere, în privința reclamantei, unor drepturi de creanță față de SRL „CRASIGAL", iar contractul de cesiune de creanță nr. 8/1 din 28 iulie 2008 a operat, prin însăși denumirea și natura sa, transmiterea unui drept de creanță, și nu a unui drept real.

Achitarea integrală a prețului, confirmată prin certificatul nr. 65 din 18 mai 2009, atestă executarea obligației de plată asumată de investitor, însă nu suplinește înregistrarea de stat a dreptului real.

Mai mult, instanța observă că, certificatul nr. 65 din 18 mai 2009 poartă mențiunea expresă că a fost eliberat „pentru a fi prezentat OCT Chișinău pentru înregistrarea dreptului de proprietate", ceea ce demonstrează că părțile acestui act au conceput dreptul reclamantei ca un drept ce urmează a fi înregistrat, și nu ca un drept deja constituit.

La rândul său, actul de transmitere-primire nr. 64 din 18 mai 2009 a avut ca efect predarea faptică a bunului, respectiv transmiterea posesiei, nu și transferul dreptului de proprietate, care, în privința bunurilor imobile, operează exclusiv prin înscrierea în registrul bunurilor imobile.

Instanța reține, în acest context, că poziția părții reclamante este contradictorie, întrucât aceasta invocă simultan, atât în cererea de chemare în judecată din 03 februarie 2021, cât și în cererea de majorare a pretențiilor din 29 aprilie 2025, atât actele juridice civile enumerate mai sus ca temei al dobândirii dreptului, cât și hotărârea judecătorească din 07 februarie 2011 a Curții de Apel Chișinău drept act translativ de proprietate, deși temeiurile de dobândire prevăzute de art. 320 alin. (2) din Codul civil, în redacția aplicabilă, respectiv de art. 9 alin. (2) lit. a) și c) din Codul civil, invocate de aceasta, sunt distincte, iar în privința aceluiași bun dreptul nu poate fi dobândit concomitent și prin act juridic și prin hotărâre judecătorească translativă de proprietate.

Or un act juridic civil nu poate fi transformat în hotărâre judecătorească translativă de proprietate prin simplul fapt că înregistrarea dreptului născut din acel act a fost dispusă, ulterior, printr-o hotărâre judecătorească pronunțată împotriva organului cadastral, iar nu împotriva înstrăinătorului.

De altfel, însăși reclamanta Irina Costețchi a susținut că a prezentat hotărârea judecătorească organului cadastral „pentru opozabilitate", iar potrivit ștampilei cu numărul de intrare 0100/13/16741 din 07 februarie 2013, aplicată pe hotărâre, aceasta a solicitat înregistrarea dreptului în baza ei, ceea ce confirmă că înregistrarea era percepută ca necesară de către titularul însuși.

Această distincție în opinia instanței este determinantă pentru soluționarea prezentei cauze.

Conform art. 320 alin. (2) din Codul civil, în redacția aplicabilă raporturilor juridice născute până la 01 martie 2019, dreptul de proprietate se putea dobândi, în condițiile legii, prin ocupațiune, act juridic, succesiune, accesiune, uzucapiune, precum și prin hotărâre judecătorească atunci când aceasta este translativă de proprietate.

În speță, temeiul dobândirii este anume actul juridic civil, și nu hotărârea judecătorească, aceasta din urmă neavând în conținutul său nicio dispoziție de transmitere sau de constituire a dreptului de proprietate în favoarea Irinei Costețchi.

În consecință, este inaplicabilă excepția invocată de Irina Costețchi, prevăzută de art. $37^1$ alin. (1) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998, potrivit căreia dreptul de proprietate este valabil fără înregistrarea în registrul bunurilor imobile dacă provine din succesiune, accesiune sau vânzare/transmitere silită ori este dobândit prin efectul unui act normativ, prin expropriere sau în temeiul hotărârii judecătorești ori actului executorului judecătoresc.

În accepțiunea instanței, această normă instituie o excepție de strictă interpretare și se referă la ipoteza în care însuși dreptul real se constituie sau se transmite prin actul ori faptul enumerat, nu și la ipoteza în care hotărârea judecătorească se limitează la obligarea organului cadastral de a înregistra un drept izvorât dintr-un act juridic într-o procedură administrativă de control judecătoresc.

A admite interpretarea propusă de partea reclamantă ar însemna ca orice hotărâre judecătorească prin care se dispune efectuarea unei înregistrări să dispenseze titularul de însăși înregistrarea la care a fost obligată autoritatea, ceea ce ar lipsi de conținut atât dispozitivul acelei hotărâri, cât și principiul publicității materiale a registrului bunurilor imobile.

Regula aplicabilă rămâne, astfel, cea a caracterului constitutiv al înregistrării.

Corespunzător, conform art. 510 alin. (2) din Codul civil, în cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobândește la data înregistrării în registrul bunurilor imobile, cu excepțiile prevăzute de lege, iar potrivit art. 465 alin. (1) din Codul civil, dacă legea nu prevede altfel, drepturile reale asupra bunurilor imobile se constituie, se transmit și se grevează cu alte drepturi reale numai prin înregistrare în registrul bunurilor imobile, pe baza actului sau faptului care întemeiază înregistrarea în condițiile legii.

În același sens, din economia art. 415 alin. (1) din Codul civil se deduce că, publicitatea asigură opozabilitatea dreptului, actului, faptului, precum și a oricărui raport juridic supus publicității și stabilește rangul acestora.

Din materialele cauzei rezultă necontestat că, deși prin hotărârea Curții de Apel Chișinău din 07 februarie 2011 organul cadastral a fost obligat să înregistreze dreptul de proprietate asupra ambelor bunuri după Irina Costețchi, la 07 februarie 2013 a fost înregistrat doar dreptul de proprietate asupra apartamentului nr. 95, cu numărul cadastral 0100510.184.01.095, iar dreptul asupra încăperii auxiliare cu suprafața de 2,2 m.p. nu a fost înscris în registrul bunurilor imobile nici până la data expunerii bunului la licitație, nici ulterior.

Această împrejurare a fost recunoscută expres de partea reclamantă, atât prin cererea de majorare a pretențiilor din 29 aprilie 2025, în care se invocă „omisiunea de înregistrare în cadastru”, cât și prin explicațiile reprezentantului acesteia din ședința de judecată din 31 martie 2026, potrivit cărora Irina Costețchi nu deținea un extras separat pentru încăperea nelocativă și nu avea cunoștință despre necesitatea obținerii unui extras distinct.

Instanța reține că necunoașterea de către titular a modalității de punere în executare a unei hotărâri judecătorești pronunțate în favoarea sa nu constituie un temei legal de dispensare de la înregistrarea de stat a dreptului și nu poate fi opusă terților care s-au încrezut în datele registrului bunurilor imobile.

Cu atât mai mult, susținerea privind existența unui refuz al organului cadastral din anul 2017 a rămas nedovedită, partea reclamantă recunoscând în ședința de judecată din 31 martie

2026 că nu deține actele confirmative, iar la reluarea ședinței, după întreruperea acordată în acest scop, nu a prezentat nici decizia de refuz, nici cererea de explicare a hotărârii invocată.

În aceste condiții, la data de 12 iunie 2017, când bunul a fost expus și adjudecat la licitație, iar apoi la 20 iunie 2017, când dreptul de proprietate al lui Ion Coadă a fost înregistrat în registrul bunurilor imobile, titularul înscris al dreptului de proprietate asupra încăperii nelocative cu numărul cadastral ***** era SRL „CRASIGAL”, aflată în proces de insolvabilitate, împrejurare care nu a fost contestată de partea reclamantă.

Prin urmare, argumentul potrivit căruia debitorul insolvabil nu deținea calitatea de proprietar al bunului este contrazis de însuși cuprinsul registrului de publicitate, a cărui putere doveditoare, potrivit art. 36 din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998, se confirmă prin extrasul din registrul bunurilor imobile sau prin certificatul privind înscrierile în acest registru.

În continuarea acestor idei, instanța reține că bunul imobil litigios a fost inclus în masa debitoare a SRL „CRASIGAL” în proces de insolvabilitate și valorificat în cadrul procedurii falimentului, fapt confirmat prin anunțul publicat în „Monitorul Oficial al Republicii Moldova” nr. 162-170 (6085-6093) din 26 mai 2017, prin procesul-verbal al licitației nr. 1/05 din 12 iunie 2017 și prin actul privind ridicarea bunurilor adjudecate nr. 01/05, întocmite de lichidatorul Nicolae Bostan, respectiv de comisia de licitare.

Această împrejurare a fost recunoscută și de reprezentantul reclamantei în ședința de judecată din 31 martie 2026, care a declarat că încăperea nelocativă a fost inclusă în masa debitoare a debitorului aflat în insolvabilitate.

Din prevederile art. 48 alin. (1) din Legea insolvabilității nr. 149 din 29 iunie 2012 se deduce expres că, persoana care, în baza unui drept real sau personal, poate demonstra că bunul nu poate fi inclus în masa debitoare nu este creditor chirografar, iar în acest caz persoana înaintează administratorului insolvabilității/lichidatorului o cerere de separare a bunului din masa debitoare sau de partajare a patrimoniului din proprietatea comună deținută împreună cu debitorul. Persoana este obligată să indice în cerere titlul în a cărui bază cere separarea, bunurile care urmează a fi separate, evaluarea lor, locul unde se află și persoana care le deține sau le administrează, iar în caz de refuz al lichidatorului, instanța de insolvabilitate, la cererea persoanei interesate, stabilește bunurile supuse separării și calitatea de proprietar.

Legea menționată a instituit astfel un mecanism special, adecvat și accesibil, prin care persoana care pretinde un drept propriu asupra unui bun aflat în masa debitoare își poate valorifica acest drept anterior valorificării bunului.

Din materialele cauzei nu rezultă, iar partea reclamantă nici nu a invocat faptul că Irina Costețchi ar fi înaintat lichidatorului SRL „CRASIGAL” o cerere de separare a încăperii auxiliare din masa debitoare sau că s-ar fi adresat instanței de insolvabilitate în condițiile art. 48 alin. (3) din Legea insolvabilității nr. 149 din 29 iunie 2012 cu astfel de cerere.

De asemenea, la dosar nu se află nicio probă care să confirme depunerea de către Irina Costețchi a unei cereri de admitere și respectiv validare sau repunere în termen de admitere a creanței sau a dreptului pretins în cadrul procesului de insolvabilitate în raport cu încăperea nelocativă în litigiu.

Pe cale de consecință instanța de judecată evidențiază că, din economia art. 145 alin. (1) lit. c) și d) din Legea insolvabilității nr. 149 din 29 iunie 2012 se deduce că, cu excepția cazului în care notificarea intentării procesului s-a făcut cu încălcarea dispozițiilor acestei legi, titularul de creanțe anterioare intentării procesului, care nu depune cerere de validare a creanțelor până la expirarea termenului de înaintare a creanțelor prevăzut prin hotărârea instanței de insolvabilitate,

este decăzut, în ceea ce privește creanțele respective, din drepturile de a participa la distribuirile de sume în cadrul procedurii de restructurare și/sau al procedurii falimentului, precum și de a-și realiza creanțele împotriva debitorului, a membrilor ori asociaților acestuia.

Instanța reține că, prin pasivitatea manifestată pe parcursul procesului de insolvabilitate al SRL „CRASIGAL”, Irina Costețchi a decăzut din dreptul de a participa la distribuirile de sume și de a-și realiza pretențiile împotriva debitorului, inclusiv pretenția izvorâtă din contractul nr. 6 din 31 martie 2009 și din achitarea prețului confirmată prin certificatul nr. 65 din 18 mai 2009.

Împrejurarea, reținută și de instanța de apel prin decizia din 03 februarie 2021 de remitere a cauzei la acțiunea lui Ion Coadă împotriva Irinei Costețchi privind evacuarea din imobil, că SRL „CRASIGAL” a încasat plata pentru încăperea auxiliară atât de la Irina Costețchi, cât și, în rezultatul licitației, de la Ion Coadă, este, în opinia instanței, de natură să genereze eventual o pretenție de restituire față de debitorul insolvabil, valorificabilă în condițiile Legii insolvabilității nr. 149 din 29 iunie 2012, însă nu este de natură să afecteze, prin ea însăși, dreptul dobândit de adjudecatarul de la licitație și, ulterior, de dobânditorul subsecvent.

Susținerea potrivit căreia SRL „CRASIGAL” cunoștea situația juridică a bunului, fiind parte în procesul de contencios administrativ soluționat prin hotărârea Curții de Apel Chișinău din 07 februarie 2011, nu poate conduce la o altă soluție, întrucât pretinsa rea-credință eventuală a debitorului insolvabil, ale cărui atribuții de administrare și de dispoziție au fost transmise lichidatorului, nu îi este opozabilă adjudecatarului de bună-credință, care s-a încrezut în datele registrului bunurilor imobile, și nu suplinește lipsa înregistrării dreptului pretins de reclamantă.

Cu privire la solicitările de constatare a nulității actelor licitației și a contractului de donație, instanța reține următoarele.

Pretențiile de declarare a nulității procesului-verbal al licitației nr. 1/05 și a actului de transmitere în proprietate nr. 01/05, întocmite în cadrul procedurii falimentului SRL „CRASIGAL” sunt neîntemeiate atât din perspectiva cadrului procedural în care puteau fi valorificate, cât și din perspectiva temeiurilor de nulitate invocate.

În primul rând, conform art. 5 alin. (2) din Legea insolvabilității nr. 149 din 29 iunie 2012, instanța de insolvabilitate dispune de competență exclusivă la judecarea, în cadrul procesului de insolvabilitate, a litigiilor ce țin de masa debitoare.

Din prevederile art. 121 alin. (1) din aceeași Lege se deduce că, după semnarea procesului-verbal al licitației, lichidatorul ridică bunurile adjudecate spre a le remite adjudecatarului, iar în momentul semnării actului de ridicare a bunurilor adjudecate dreptul de proprietate asupra lor trece la adjudecatar. Alin (2) al aceluiași articol prevede că în cazul în care rezultatele licitației sunt contestate din motivul încălcării procedurii de înscriere sau de desfășurare, bunurile adjudecate nu se vor ridica, ridicarea operându-se după soluționarea litigiilor, iar dacă, după ridicarea bunurilor, rezultatele licitației sunt anulate, adjudecatarul este obligat să restituie bunurile.

Din economia acestor norme rezultă că legiuitorul a instituit o procedură specială de contestare a rezultatelor licitației desfășurate în cadrul procedurii falimentului, în cadrul procesului de insolvabilitate și în competența instanței de insolvabilitate, cu un regim propriu al efectelor și al căilor de atac, prevăzut de art. 8 din Legea insolvabilității nr. 149 din 29 iunie 2012.

Irina Costețchi nu a uzat de această procedură, deși, potrivit propriilor susțineri, a aflat despre adjudecarea bunului cel târziu la 28 august 2017, data recepționării somației expediate de Ion Coadă la 23 august 2017.

În al doilea rând, chiar și analizate pe fond, temeiurile de nulitate invocate nu sunt întrunite.

Conform art. 216 alin. (1) din Codul civil, în redacția invocată de partea reclamantă, actul juridic este nul în temeiurile prevăzute de cod, iar potrivit art. 220 alin. (1), actul juridic sau clauza care contravin normelor imperative sunt nule dacă legea nu prevede altfel.

Nulitatea absolută presupune, așadar, identificarea unei norme imperative concrete încălcate la momentul întocmirii actului.

Partea reclamantă a invocat în calitate de temei de nulitate lipsa calității de proprietar a SRL „CRASIGAL” în proces de insolvabilitate.

Contrar acestor afirmații, din actele cauzei se deduce că la data de 12 iunie 2017, titularul înscris al dreptului de proprietate asupra încăperii nelocative cu numărul cadastral ***** în registrul bunurilor imobile era anume SRL „CRASIGAL”, iar dreptul pretins de reclamantă nu era înregistrat și, prin urmare, nu era opozabil terților.

Nu a fost invocată și nici dovedită vreo încălcare a procedurii de organizare sau de desfășurare a licitației reglementată de art. 118 din Legea insolvabilității nr. 149 din 29 iunie 2012, respectiv privind publicarea anunțului, admiterea participanților, formarea comisiei de licitare, desfășurarea licitării sau achitarea prețului.

Din contra, materialele cauzei confirmă publicarea anunțului la 26 mai 2017, desfășurarea licitației la 12 iunie 2017 în prezența comisiei de licitare și a trei participanți, adjudecarea lotului nr. 1 de către Ion Coadă la prețul final de 223 750 lei, precum și achitarea integrală a prețului, confirmată prin certificatul nr. 01/05/17 din 20 iunie 2017, eliberat de lichidatorul Nicolae Bostan.

În al treilea rând, pretenția de declarare a nulității contractului de donație nr. 1-335 din 02 noiembrie 2023, autentificat de notarul Diana Șipitco și înregistrat în registrul bunurilor imobile la 17 noiembrie 2023 a fost formulată exclusiv cu titlu de consecință a nulității actelor licitației, în temeiul regulii potrivit căreia anularea actului juridic inițial atrage anularea actului juridic subsecvent.

Instanța nu a putut identifica un caracter subsecvent al contractului de donație în raport cu actele licitației.

Într-o altă ordine de idei, alte temeiuri de nulitate a donației nu au fost invocate și probate, iar temeiuri de constatare a nulității din oficiu a acestui act juridic instanța nu a sesizat la examinarea prezentei cauze.

Cât privește susținerea formulată de reprezentantul reclamantei în cadrul ședinței de judecată din 31 martie 2026, potrivit căreia contractul de donație ar fi unul fictiv, instanța reține că aceasta nu a fost invocată drept temei al acțiunii, nu a fost inclusă în cererea de concretizare a pretențiilor din 29 aprilie 2025 și nu se sprijină pe nicio probă administrată în cauză.

Potrivit art. 117 alin. (1) din Codul de procedură civilă, probele în cauza civilă sunt elementele de fapt, dobândite în cadrul procesului în modul și în condițiile prevăzute de lege, care servesc la constatarea circumstanțelor ce justifică pretențiile și obiecțiile părților, iar potrivit art. 118 alin. (1) din același cod, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă.

O simplă afirmație formulată fără suport probator și după declararea finalizării examinării cauzei în fond, nu poate constitui fundamentul unei soluții de desființare a unui act juridic autentic.

Cu atât mai mult, potrivit art. 130 alin. (1) din Codul de procedură civilă, instanța apreciază probele după intima sa convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă,

nepărtinitoare și nemijlocită a tuturor probelor din dosar, iar în cauză nu există niciun element de probă care să pună la îndoială caracterul real al donației, Anna Mazepa declarând în ședința de judecată că în temeiul contractului de donație a dobândit dreptul de proprietate asupra mai multor bunuri din același imobil.

Instanța reține, de asemenea, că nu poate da curs argumentului părții reclamante potrivit căruia nulitatea absolută în cazul din speță ar urma să fie constatată din oficiu.

Potrivit art. 27 alin. (1) din Codul de procedură civilă, disponibilitatea în drepturi se afirmă în posibilitatea participanților la proces, în primul rând a părților, de a dispune liber de dreptul subiectiv material sau de interesul legitim supus judecății, precum și de a dispune de drepturile procedurale, de a alege modalitatea și mijloacele procedurale de apărare.

Potrivit art. 240 alin. (3) din Codul de procedură civilă, instanța judecătorească adoptă hotărârea în limitele pretențiilor înaintate de reclamant.

Constatarea nulității absolute din oficiu presupune, în orice caz, existența la dosar a probelor care confirmă temeiul de nulitate, ceea ce, pentru considerentele expuse, nu se atestă în prezenta cauză.

Cu referire la acțiunea reconvențională și pretențiile acesteia , instanța evidențiază că respingerea pretențiilor din cererea de chemare în judecată depusă de Irina Costețchi are drept consecință constatarea că dreptul de proprietate al Annei Mazepa asupra bunului imobil cu numărul cadastral *****, dobândit în temeiul contractului de donație din 02 noiembrie 2023 și înregistrat în registrul bunurilor imobile la 17 noiembrie 2023 nu este afectat de niciun temei de desființare.

Potrivit art. 581 alin. (1) din Codul civil, proprietarul unui bun are dreptul de a i se recunoaște dreptul de proprietate și de a obține sau recupera posesia sa de la oricare persoană care îl stăpânește de fapt, cu excepția cazului în care acea persoană are un drept de a poseda bunul, în sensul art. 484 alin. (3), opozabil proprietarului.

Din materialele cauzei și din explicațiile ambelor părți rezultă necontestat că încăperea nelocativă litigioasă se află în stăpânirea de fapt a Irinei Costețchi, care o folosește, iar Anna Mazepa nu o poate utiliza.

Totodată, Irina Costețchi nu a prezentat niciun act juridic care i-ar conferi un drept de a poseda bunul opozabil proprietarului înregistrat Anna Mazepa, or pretenția sa de recunoaștere a dreptului de proprietate a fost respinsă prin prezenta hotărâre.

În consecință, solicitarea de evacuare formulată în acțiunea reconvențională este întemeiată și urmează a fi admisă.

În ceea ce privește pretenția de recunoaștere a dreptului de proprietate al Annei Mazepa asupra aceluiași bun imobil, instanța reține că aceasta nu poate fi admisă deoarece dreptul de proprietate al Annei Mazepa este deja înregistrat în registrul bunurilor imobile, împrejurare confirmată prin actele eliberate de IP „Agenția Servicii Publice”, inclusiv prin răspunsul acesteia din 18 octombrie 2024 și prin certificatul din 03 aprilie 2025 privind valoarea bunului imobil în scopul impozitării.

Or potrivit art. 415 alin. (1) din Codul civil, publicitatea asigură opozabilitatea dreptului și stabilește rangul acestuia, iar potrivit art. 36 din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998, existența drepturilor asupra bunului imobil este confirmată prin extrasul din registrul bunurilor imobile sau prin certificatul privind înscrierile în acest registru.

Acțiunea în recunoașterea dreptului de proprietate are finalitatea înlăturării unei stări de incertitudine juridică cu privire la titularul dreptului.

Instanța consideră că o hotărâre judecătorească prin care s-ar recunoaște un drept de proprietate deja înscris în registrul de publicitate, în absența oricărei dispoziții de modificare a înscrierii, nu ar produce niciun efect juridic suplimentar față de înscrierea existentă, ci ar dubla, în mod inutil, titlul dobânditorului.

Or însăși pârâta/reclamanta Anna Mazepa a declarat în ședința de judecată din 31 martie 2026 că a solicitat constatarea dreptului de proprietate prin hotărâre judecătorească pentru a-și asigura securitatea juridică și că nu pune la îndoială valabilitatea și temeinicia actelor juridice în baza cărora și-a dobândit dreptul, ceea ce confirmă că pretenția nu are ca obiect înlăturarea unei atingeri aduse dreptului, ci consolidarea formală a unui titlu neafectat.

Protecția juridică urmărită de Anna Mazepa este pe deplin asigurată, în speță, prin respingerea pretențiilor formulate împotriva titlului său și prin admiterea pretenției de evacuare, măsuri care restabilesc plenitudinea atributelor dreptului de proprietate în sensul art. 500 alin. (1) din Codul civil.

Prin urmare, pretenția de recunoaștere a dreptului de proprietate va fi respinsă ca neîntemeiată.

Cu referire la pretențiile acțiunii reconvenționale de încasare a îmbogățirii nejustificate și a chiriei, instanța observă că Anna Mazepa a solicitat încasarea din contul Irinei Costețchi a sumei de 8 100 lei cu titlu de îmbogățire nejustificată pentru perioada 02 noiembrie 2023 – 31 ianuarie 2026, calculată în mărime de 300 lei lunar, precum și a plății de 300 lei lunar, cu titlu de chirie, din 01 februarie 2026 până la evacuarea din bunul imobil.

Potrivit art. 1984 alin. (1) din Codul civil, o persoană este îmbogățită prin majorarea patrimoniului său, folosirea bunurilor altuia, prestarea unui serviciu sau executarea unei lucrări în folosul său, iar potrivit art. 1985 alin. (1) din același cod, o persoană este dezavantajată prin micșorarea patrimoniului său, folosirea bunurilor de către o altă persoană, prestarea unui serviciu sau executarea unei lucrări în folosul altuia. Potrivit art. 1998 alin. (1) din Codul civil, cel care acționează față de altul în mod ilicit, cu vinovăție, este obligat să repare prejudiciul patrimonial, iar în cazurile prevăzute de lege, și prejudiciul moral cauzat prin acțiune sau omisiune.

Instanța reține că, indiferent de temeiul juridic invocat, admiterea unei pretenții patrimoniale presupune dovedirea existenței și a cuantumului avantajului patrimonial, respectiv al prejudiciului. Aceste circumstanțe necesită a fi demonstrate, or în conformitate cu art. 118 alin. (1) din Codul de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor sale, iar potrivit art. 117 alin. (1) din același cod, probele sunt elementele de fapt dobândite în cadrul procesului în modul și în condițiile prevăzute de lege.

Cuantumul pretins a fost determinat de partea reclamantă a acțiunii reconvenționale prin raportare la un preț de piață de 220 lei pentru un metru pătrat, indicat ca fiind preluat din informația de pe paginile web ale companiilor specializate.

Instanța reține, de asemenea, că prin încheierea protocolară din 05 februarie 2026 s-au confirmat probele și înscrisurile administrate la dosar și s-a atenționat despre inadmisibilitatea administrării altor probe sau înscrisuri ulterior finalizării ședinței de pregătire, iar în ședința de judecată din 31 martie 2026 părțile au declarat că nu au completări sau cereri.

În consecință, cuantumul pretențiilor patrimoniale pretinse de Anna Mazepa a rămas nedovedit, iar instanța nu îl poate stabili prin apreciere, în lipsa oricărui element de probă.

Dintr-o altă perspectivă, în privința pretenției de încasare a chiriei instanța reține suplimentar că plata chiriei izvorăște, potrivit legii, din raportul juridic de locațiune.

Între Anna Mazepa și Irina Costețchi nu a fost încheiat niciun contract de locațiune, iar un astfel de înscris nu a fost prezentat la actele cauzei, împrejurare recunoscută de ambele părți, or

Anna Mazepa a invocat expres folosirea bunului de către Irina Costețchi în lipsa unui asemenea contract.

În absența unui raport contractual, nu poate fi dispusă nici încasarea unei plăți de chirie, inclusiv pentru viitor, până la evacuarea din bunul imobil.

Instanța nu poate omite nici împrejurarea, recunoscută de Anna Mazepa în ședința de judecată din 31 martie 2026, că aceasta nu a solicitat Irinei Costețchi eliberarea încăperii nelocative și că, la acea perioadă, nu avea nevoie să utilizeze încăperea litigioasă, având „alte chestiuni mai importante", încăperea nelocativă nefiind o prioritate.

Aceste declarații infirmă și susținerea privind existența unui dezavantaj patrimonial efectiv, în sensul art. 1985 alin. (1) din Codul civil, constând în lipsirea de foloasele pe care proprietarul le-ar fi obținut din darea bunului în locațiune.

Pentru aceste considerente, pretențiile de încasare a sumei de 8 100 lei cu titlu de îmbogățire nejustificată și a plății lunare de 300 lei cu titlu de chirie la fel vor fi respinse ca neîntemeiate.

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

Din materialele cauzei rezultă că acțiunea reconvențională a fost timbrată cu taxă de stat.

Din pretențiile formulate în acțiunea reconvențională a fost admisă pretenția de evacuare din bunul imobil, care constituie o pretenție cu caracter nepatrimonial, taxa de stat aferentă unei asemenea pretenții fiind stabilită în mărime de 250 lei.

În consecință, de la Irina Costețchi urmează a fi încasată în beneficiul Annei Mazepa, suma de 250 lei cu titlu de taxă de stat, proporțional pretențiilor admise din acțiunea reconvențională, iar în partea excedentului cheltuielilor de judecată, aferent pretențiilor respinse, solicitarea de compensare va fi respinsă ca neîntemeiată.

Potrivit art. 239 din Codul de procedură civilă, hotărârea judecătorească trebuie să fie legală și întemeiată, instanța urmând să își întemeieze hotărârea numai pe circumstanțele constatate nemijlocit de instanță și pe probele cercetate în ședința de judecată. Instanța constată că circumstanțele reținute prin prezenta hotărâre rezultă din înscrisurile cercetate în ședința de judecată și din explicațiile participanților la proces, iar aprecierea acestora conduce, în mod univoc, la soluția de respingere a cererii de chemare în judecată depuse de Irina Costețchi și de admitere parțială a acțiunii reconvenționale depuse de Anna Mazepa, în limitele expuse *supra*.

În conformitate cu art. art. 94, 236, 238-241 și art. 362 alin. (1) din Codul de procedură civilă, instanța de judecată –

**h o t ă r ă ș t e :**

Cererea de chemare în judecată depusă de către Irina Costețchi împotriva lui Ion Coadă, SRL „CRASIGAL" în proces de insolvabilitate și Anna Mazepa, intervenient accesoriu IP „Agenția Servicii Publice" cu privire la constatarea nulității procesului-verbal al licitației nr. 1/05 din 12 iulie 2017 întocmit de Comisia de licitare a SRL „CRASIGAL" în proces de insolvabilitate și Actului de transmitere în proprietate nr. 01/05 din 12 iunie 2017 a bunului imobil încăpere nelocativă cu suprafața de 2,2 m. p., număr cadastral ***** din mun. Chișinău, str. *****, 87, întocmit de lichidatorul SRL „CRASIGAL" în proces de insolvabilitate – Nicolae Bostan în vederea înregistrării de către Ion Coadă a dreptului de proprietate în privința bunului adjudecat, declararea nulității contractului de donație nr. 1-355 din 02 noiembrie 2023 încheiat

între Ion Coadă și Mazepa Anna în privința încăperii nelocative număr cadastral ***** din mun. Chișinău, str. *****, 87, recunoașterea dreptului de proprietate a Irinei Costețchi asupra bunului imobil încăpere nelocativă număr cadastral ***** din mun. Chișinău, str. *****, 87 și rectificarea Registrului bunurilor imobile prin radierea dreptului de proprietate a Annei Mazepa asupra încăperii nelocative număr cadastral ***** din mun. Chișinău, str. *****, 87, se respinge ca neîntemeiată.

Se admite parțial acțiunea reconvențională depusă de Anna Mazepa.

Se dispune evacuarea Irinei Costețchi din bunul imobil încăpere nelocativă număr cadastral ***** din un. Chișinău, str. *****, 87.

Se încasează de la Irina Costețchi, IDNP 200042143527, în beneficiul Annei Mazepa, IDNP 2004032036037, suma de 250 lei cu titlu de taxă de stat proporțional pretențiilor admise din acțiune.

În rest, acțiunea reconvențională în partea pretențiilor de recunoaștere a dreptului de proprietate asupra încăperii nelocative număr cadastral ***** din mun. Chișinău, str. *****, 87, încasarea îmbogățirii nejustificate, plății chiriei pentru bunul imobil menționat și compensarea excedentului cheltuielilor de judecată încasate prin prezenta hotărâre, se respinge ca neîntemeiată.

Hotărârea este cu drept de apel la Curtea de Apel Centru în termen de 30 zile de la data pronunțării dispozitivului hotărârii, prin intermediul instanței emitente.

**Președintele ședinței,**
**Judecător** **Petru Harmaniuc**