Dosarul nr. 2-4522/2025
2-25033893-12-2-14032025-1

H O T Ă R Â R E
În numele Legii

23 octombrie 2025 mun. Chişinău

Judecătoria Chișinău (sediul Centru)
Instanţa compusă din:
Preşedintele şedinţei,
Judecătorul Cazacu Grigorii
grefier Burghelea Diana

examinând în şedinţă publică, în sediul instanţei, în procedură contencioasă, cauza civilă intentată de SRL ”PROMILTON” împotriva lui Mocan Olga privind revocarea contractului de vînzare-cumpărare***** din 30.10.2023, radierea înregistrării provizorii al drepturilor pîrîtei Mocan Olga asupra apartamentului ***** cu suprafața de 54,60 m.p., nr cadastral ***** și 0,37% din bunurile imobiliare comune din condominiu din mun. Chișinău, sect. Botanica,*****, încasarea cheltuielilor de judecată,

a c o n s t a t a t :

Circumstanțele cauzei:

La data de 11.03.2025 SRL ”PROMILTON” a depus cerere de chemare în judecată împotriva lui Mocan Olga privind revocarea contractului de vînzare-cumpărare***** din 30.10.2023, radierea înregistrării provizorii al drepturilor pîrîtei Mocan Olga asupra apartamentului ***** cu suprafața de 54,60 m.p., nr cadastral ***** și 0,37% din bunurile imobiliare comune din condominiu din mun. Chișinău, sect. Botanica,*****, încasarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii menționează că, la data de 30.10.2023 a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare*****, în continuare Contract, între SRL ”PROMILTON”, în calitate de Vânzător şi Mocan Olga, în calitate de Cumpărător, obiect contractului fiind apartamentul *****, cu suprafaţa de 54,60 m.p., nr. cadastral ***** şi 0,37% din bunurile imobiliare comune din condominiu, situat în mun. Chişinău, sect. Botanica, str. *****, Republica Moldova.

Conform prevederilor Contractului pct. 3.1 Preţul de vindere a Imobilului, în situaţia în care acesta va fi achitat în termen de 7 (şapte) ani din data autentificării prezentului Contract, constituie 58 968 (cincizeci şi opt mii nouă sute şaizeci şi opt) Euro.

Relevă că conform prevederilor pet. 3.10 preţul indicat în pct. 3.1 al Contractului a fost stabilit de comun acord şi urmează a fi achitat de către Cumpărător Vânzătorului conform următorului grafic:

- După înregistrarea dreptului de proprietate provizorie-echivalentul în lei a 2000 Euro-

data în înregistrării provizorie a dreptului de proprietate în RBI ASP DC este 01.11.2023;

- până la data de 28.02.2024 echivalentul în lei a 2713 Euro;
- până la data de 28.06.2024 echivalentul în lei a 2713 Euro;
- până la data de 28.10.2024 echivalentul în lei a 2713 Euro;
- până la data de 28.02.2025 echivalentul în lei a 2713 Euro;
- până la data de 28.06.2030 echivalentul în lei a 2713 Euro;
- până la data de 28.10.2030 echivalentul în lei a 2708 Euro,

Afirmă că deoarece pîrîtul pînă la data de 04.10.2024, a efectuat plăţi în sumă de 4 721,09 Euro, ultimele achitări având loc la data de 28.02.2024 în mărime de 2 721,08 Euro, iar sumele scadente fiind 7 426 Euro, confirmat prin actul decontărilor reciproce, respectiv nu a respectat graficul agreat, astfel în mod unilateral S.R.L. ”Promilton” a declarant rezoluţiunea contractului de vînzare-cumpărare***** din 30.10.2023 conform prevederilor pct. 10.5 a Contractului, contractul poate fi rezoluţionat în mod unilateral la iniţiativa Vânzătorului, în cazul nerespectării de către Cumpărător a obligaţiilor contractuale sau a termenelor de achitare a preţului cu întârziere mai mult de 45 (patruzeci şi cinci) zile calendaristice de la scadenţă”.

Menționează că în acest sens la data de 04.10.2024 a fost întocmită declaraţia de rezoluţiune nr. D-331, expediată în adresa Pîrîtului, în mun. Chişinău, str.*****, cu aviz recomandat nr. DS8000171629AR, care însă nu a fost recepţionată, iar la telefoanele indicare pârâtul nu a răspuns.

Afirmă că pe lângă normele contractuale menţionate, rezoluţiunea a fost întemeiată şi pe baza art. 1193 (Dreptul special de rezoluţiune al vînzătorului), pct. c) (o rată nu este plătită, total sau parţial, mai mult de 45 de zile de la scadenţă;) al Codului civil.

Concomitent cu declararea rezoluţiunii, pîrîtul a fost chemat să agreeze rectificarea Registrului bunurilor imobile, printr-o declaraţie autentificată notarial sau prin prezentarea la ”Instituţia Publică Cadastrul Bunurilor Imobile”.

Indică că drepturile limitat constituite al pîrîtului au fost înregistrate provizoriu în registrul public al bunurilor imobile, respectiv sunt relevantg prevederile art. 433 Cod Civil (Efectele înregistrării provizorii) ce prevede că înregistrarea provizorie are, de la data depunerii cererii, acelaşi efect ca şi înregistrarea dreptului supus înregistrării, însă sub condiţia şi în măsura justificării ei ulterioare, iar alin. 5) prevede faptul că nejustificarea unei înregistrări provizorii atrage, la cererea celui interesat, radierea ei Şi â tuturor înregistrărilor provizorii şi notărilor în raport cu dreptul înregistrat provizoriu.

Relevă că reclamantul este în drept şă solicite rectificarea, din motivele indicate la lit. b), c) şi d) al alin 1, art. 439 Codului civil, după cum urmează: (b) s-a constatat sau s-a declarat nulitatea ori ineficienta actului sau faptului în temeiul căruia a fost efectuată înregistrarea ori înregistrarea provizorie în partea constituirii, a transmiterii sau, după caz, a stingerii dreptului înregistrat sau înregistrat provizoriu;

c) dreptul înregistrat sau înregistrat provizoriu s-a stins în baza legii ori a actului în temeiul căruia s-a făcut înregistrarea sau înregistrarea provizorie;

d) înregistrarea sau înregistrarea provizorie din registru nu mai este, din orice alte motive în concordanţă cu situaţia juridică reală a dreptului înregistrat sau înregistrat provizoriu...).

afirmă că la data de 14.01.2025 la adresa indicată de pîrît a fost expediată Somaţia nr. D17, cu aviz recomandat nr. ***** în vederea respectării procedurii prealabile, care însă nu a

fost recepţionată, iar la telefoanele indicare pîrîtul la fel nu a răspuns.

Menționează că la data de 21.02.2025, din motivul nerecepţionării de către pîrît a somaţiei, a fost publicat un extras din somaţie în „Monitorul Oficial.

Declară că în conformitate cu prevederile art. 928 Cod civil, efectul rezoluţiunii asupra drepturilor reale limitate constituite), alin 2) ”În cazul în care partea contractantă căreia i s-a constituit un drept real limitat prin înregistrare într-un registru de publicitate nu îşi dă consimţământul, la radierea sa, cealaltă parte contractantă poate cere instanţei de judecată, pe calea acţiunii în rectificare, să pronunţe o hotărîre care să ţină loc de consimţământ al părţii contractante care refuză radierea”.

Afirmă că din momentul în care pîrîtul nu a obiectat asupra declaraţiei de rezoluţiune, nu a reacţionat la somaţie, dar pur şi simplu se eschivează de la obligaţia de rectificare, considerăm că sunt relevante prevederile art. 331 Cod civil (Efectele nulităţii actului juridic) care stipulează la alin 6) ”În cazul în care în temeiul actului juridic nul sau anulat s-a dobîndit un drept prin înregistrarea într-un registru de publicitate prevăzut de lege, iar titularul în folosul căruia eşje înregistrat dreptul nu îşi dă consimţământul la radiere, dreptul dobîndit se radiază doar pe calea acţiunii în rectificare”.

Menționează că art. 439 Cod civil (Rectificarea înregistrării sau înregistrării provizorii) la alin. 5) prevede faptul că acţiunea în rectificare poate fi introdusă concomitent sau separat, după ce a fost admisă acţiunea de fond, cînd este cazul.

Declară că ce ţine de taxa de stat, urmează a fi aplicat pct. 1.9 al Anexei nr. 1 al Legii taxei de stat nr. 213 din 21.07.2023, dat fiind faptul că acţiunea ţine de revocarea contractelor tară revendicare bunului. Este notabil faptul că dreptul de proprietate în cazul vînzării-cumpărării cu rezerva proprietăţii cumpărătorul dobîndeşte dreptul de proprietate la data plăţii ultimei rate din preţ. (alin. 1), art. 1191 Cod civil).

Coroborînd cele menţiunate mai sus, cu prevederile art. 433 Cod civil (Efectele înregistrării provizorii), ce prevede că "înregistrarea provizorie are, de la data depunerii cererii, același efect ca şi înregistrarea dreptului supus înregistrării, însă sub condiţia şi în măsura justificării ei ulterioare”, şi din faptul neîndeplinirii de către pîrît a obligaţiei contractuale esenţiale asumate, rezultă că condiţia suspensivă nu a fost îndeplinită, şi respectiv dreptul de proprietate nu a fost transferat către pîrît.

Declară că mai mult ca atît, alin. 1) art. 928 CC (Efectul rezoluţiunii asupra drepturilor reale limitate constituite) prevede faptul că dreptul real limitat constituit în temeiul contractului se stinge prin efectul rezoluţiunii sale, cealaltă parte contractantă poate cere instanţei de judecată, pe calea acţiunii în efectuarea înregistrării, să pronunţe o hotărîre care să ţină loc de consimţământ al părţii contractante care refuză radierea.

Indică că în virtutea normelor de drept expuse, se percepe faptul revocării Contractului tară revendicarea bunului viitor, care a fost şi este proprietatea Reclamantului, fapt confirmat inclusiv prin Extrasul din registrul bunurilor imobile.

În ședința de judecată reprezentantul reclamantului reiterînd circumstanțele de fapt și de drept ale cauzei a solicitat admiterea integrală a acțiunii.

În ședința de judecată pîrîtul nu s-a prezentat fiind citat legal.

Aprecierea instanței de judecată

Studiind materialele dosarului și înscrisurile probatorii administrate, instanța ajunge la concluzia de *a respinge* cererea de chemare în judecată, din următoarele considerente.

Conform art.20 alin. (1) al Constituţiei Republicii Moldova

(1) Orice persoană are dreptul la satisfacţie efectivă din partea instanţelor judecătoreşti competente împotriva actelor care violează drepturile, libertăţile şi interesele sale legitime.

În corespundere cu prevederile art.5 alin.(1) Cod de Procedură Civilă,

(1) Orice persoană interesată este în drept să se adreseze în instanţă judecătorească, în modul stabilit de lege, pentru a-şi apăra drepturile încălcate sau contestate, libertăţile şi interesele legitime.

Iar art.166 alin.(1) Cod de Procedură Civilă indică expres că,

(1) Oricine pretinde un drept împotriva unei alte persoane ori are un interes pentru constatarea existenţei sau inexistenţei unui drept trebuie să depună în instanţa competentă o cerere de chemare în judecată.

În conformitate cu prevederile art. 240 din Codul de procedură civilă,

(1) La deliberarea hotărîrii, instanţa judecătorească apreciază probele, determină circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea cauzelor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părţi, legea aplicabilă soluţionării cauzei şi admisibilitatea acţiunii.

(2) Dacă, în timpul deliberărilor, consideră necesară clarificarea unor noi circumstanţe importante pentru soluţionarea cauzei sau cercetarea suplimentară a probelor din dosar, instanţa judecătorească emite o încheiere de reluare a dezbaterilor judiciare. După examinarea cauzei în fond, instanţa audiază din nou pledoariile participanţilor la proces.

(3) Instanţa judecătorească adoptă hotărîrea în limitele pretenţiilor înaintate de reclamant.

Totodată, instanța de judecată este obligată să reflecte în hotărâre motivele concluziilor sale privind admiterea unor probe, precum şi argumentarea preferinței unor probe față de altele. Din interpretarea art. 6 din Convenția europeană a Drepturilor Omului, pronunțarea de către instanțele judecătorești a unor hotărâri motivate constituie una dintre garanțiile dreptului fundamental la un proces echitabil şi acesta presupune obligațiunea instanței judecătorești de a se expune în hotărârile contestate asupra tuturor cerințelor acțiunii, precum şi argumentelor invocate de către părți întru, respectiv, admiterea sau respingerea acestora (cauza Garcia Ruiz vs Spania, Hotărâre din 21 ianuarie 1999, § 26). Hotărîrea judecătorească trebuie să corespundă tuturor normele de drept, să fie clară, înțeleasă de părțile implicate în litigiu şi să răspundă în mod sigur şi expres la toate cererile şi obiecțiile formulate de reclamant şi pîrît.

Conform prevederilor art. 118 din Codul de procedură civilă,

(1) Fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel.

(2) Partea care nu a exercitat pe deplin obligaţia de a dovedi anumite fapte este în drept să înainteze instanţei judecătoreşti un demers prin care solicită audierea părţii adverse în privinţa acestor fapte dacă solicitarea nu se referă la circumstanţele pe care instanţa le consideră dovedite.

(3) Circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea justă a cauzei sînt determinate definitiv de instanţa judecătorească pornind de la pretenţiile şi obiecţiile părţilor şi ale altor participanţi la proces, precum şi de la normele de drept material şi procedural ce urmează a fi aplicate.

Potrivit prevederilor art. 121 din Codul de procedură civilă,

Instanţa judecătorească reţine spre examinare şi cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existenţa sau inexistenţa de circumstanţe, importante pentru soluţionarea justă a cazului.

Iar conform prevederilor art. 130 alin. (1) din Codul de procedură civilă,

(1) Instanţa judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.

Astfel, instanța reține că circumstanțele faptice ce au importanță pentru soluționarea cauzei se rezumă la următoarele.

Pretenția privind încasarea sumelor,

Din materialele cauzei rezultă că la data de 30.10.2023 a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare*****, în continuare Contract, între SRL „Promilton”, în calitate de Vânzător şi Mocan Olga, în calitate de Cumpărător, obiectul contractului fiind apartamentul *****, cu suprafaţa de 54,60 m.p., nr. cadastral ***** şi 0,37% din bunurile imobiliare comune din condominiu, situat în mun. Chişinău, sect. Botanica, str. *****.

Conform prevederilor Contractului pct. 3.1 Preţul de vindere a Imobilului, în situaţia în care acesta va fi achitat în termen de 7 (şapte) ani din data autentificării prezentului Contract, constituie 58 968 (cincizeci şi opt mii nouă sute şaizeci şi opt) Euro.

Conform prevederilor pet. 3.10 preţul indicat în pct. 3.1 al Contractului a fost stabilit de comun acord şi urmează a fi achitat de către Cumpărător Vânzătorului conform următorului grafic:

- După înregistrarea dreptului de proprietate provizorie-echivalentul în lei a 2000 Euro-data în înregistrării provizorie a dreptului de proprietate în RBI ASP DC este 01.11.2023;
- până la data de 28.02.2024 echivalentul în lei a 2713 Euro;
- până la data de 28.06.2024 echivalentul în lei a 2713 Euro;
- până la data de 28.10.2024 echivalentul în lei a 2713 Euro;
- până la data de 28.02.2025 echivalentul în lei a 2713 Euro;
- până la data de 28.06.2030 echivalentul în lei a 2713 Euro;
- până la data de 28.10.2030 echivalentul în lei a 2708 Euro,

Se reține din explicațiile reprezentantului reclamantului că pîrîtul pînă la data de 04.10.2024, a efectuat plăți în sumă de 4 721,09 Euro, ultimele achitări având loc la data de 28.02.2024 în mărime de 2 721,08 Euro, iar sumele scadente fiind 7 426 Euro.

Conform art. 118 alin. (3) Cod de Procedură Civilă, circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea justă a cauzei sînt determinate definitiv de instanţa judecătorească pornind de la pretenţiile şi obiecţiile părţilor şi ale altor participanţi la proces, precum şi de la normele de drept material şi procedural ce urmează a fi aplicate.

Se reține că, potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile ***** dreptul de proprietate asupra bunului imobil (Bun viitor din mun. Chișinău*****, *****)este înregistrat după ”PROMILTON” S.R.L., cu cota parte de 1,0. Totodată, este făcută înscrierea referitor la înregistrarea provizorie în beneficiul pârâtei Mocan Olga, în baza contractului de vânzare-cumpărare***** din 30.10.2023.

Din conținutul clauzei contractuale de la pct. 10.5. reiese că, părțile au convenit că, contractul poate fi rezoluționat în mod unilateral la inițiativa vânzătorului, în cazul

nerespectării de către cumpărător a obligațiilor contractuale sau a termenelor de achitare a prețului cu întârziere mai mult de 45 zile calendaristice de la scadență.

Așa fiind, s-a stabilit că, la 04.10.2024, în adresa pârâtei a fost expediată declarația de rezoluțiune a contractului de vânzare-cumpărare 1-1875 din 30.10.2023.

Din conținutul art. 422 alin. (1) și alin. (2) Cod civil se arată că,

(1) 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.

(2) 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.

Articolul 438 Cod civil, Noţiunea

(1) Cînd o înregistrare, înregistrare provizorie sau notare efectuată în registru nu corespunde cu situaţia juridică reală, se poate cere rectificarea acesteia.

(2) Prin rectificare se înţelege radierea, îndreptarea sau corectarea oricărei înregistrări, înregistrări provizorii sau notări inexacte efectuate în registru.

(3) 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.

(4) Acţiunea de fond poate fi, după caz, o acţiune în constatare sau declarare a nulităţii ori a ineficienţei actului juridic în partea constituirii, a transmiterii sau, după caz, a stingerii dreptului înregistrat, o acţiune în nulitate a înregistrării, înregistrării provizorii sau notării, o cerere de revizuire a hotărîrii judecătoreşti sau cerere de contestare a hotărîrii arbitrale, precum şi altă acţiune care poate avea ca efect întemeierea unei acţiuni în rectificare.

Articolul 439. Rectificarea înregistrării sau înregistrării provizorii

(1) Orice persoană interesată poate cere rectificarea unei înregistrări sau înregistrări provizorii dacă:

a) înregistrarea sau înregistrarea provizorie nu este valabilă, inclusiv dacă dreptul a fost greşit calificat de către registrator;

b) 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;

c) dreptul înregistrat sau înregistrat provizoriu s-a stins în baza legii ori a actului în temeiul căruia s-a făcut înregistrarea sau înregistrarea provizorie;

d) înregistrarea sau înregistrarea provizorie din registru nu mai este, din orice alte motive, în concordanţă cu situaţia juridică reală a dreptului înregistrat sau înregistrat provizoriu.

(2) 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.

(3) Dacă un soţ este înregistrat în registru ca unic titular al dreptului înregistrat, la cererea celuilalt soţ, cu consimţămîntul soţului înregistrat ca titular, în forma cerută de lege, se poate rectifica registrul, înregistrîndu-se dreptul comun în devălmăşie sau, în condiţiile legii, pe cote-părţi asupra dreptului înregistrat al ambilor soţi. Rectificarea se efectuează pe baza copiei legalizate a certificatului de căsătorie, dacă din conţinutul acestuia, corelat cu situaţia juridică a acelui drept descrisă în registru, rezultă că dreptul înregistrat s-a dobîndit în timpul căsătoriei, iar conform legii acel drept nu urmează a fi atribuit la categoria bunurilor personale ale soţului în folosul căruia este înregistrat dreptul.

(4) Cînd dreptul înregistrat sau înregistrat provizoriu în registru urmează a fi rectificat, titularul lui este obligat să predea persoanei îndreptăţite, odată cu consimţămîntul dat, în forma cerută de lege, pentru efectuarea rectificării, şi înscrisurile necesare, iar în caz contrar, persoana interesată va putea solicita instanţei să dispună rectificarea în registru. În acest din urmă caz, hotărîrea instanţei de judecată va suplini consimţămîntul la înregistrare sau înregistrare provizorie al părţii care are obligaţia de a preda înscrisurile necesare rectificării.

(5) Acţiunea în rectificare poate fi introdusă concomitent sau separat, după ce a fost admisă acţiunea de fond, cînd este cazul. Ea poate fi formulată atît împotriva dobînditorului nemijlocit, cît şi împotriva terţilor dobînditori, în condiţiile prevăzute la art.440, cu excepţia acţiunii întemeiate pe dispoziţiile alin.(1) lit.c) şi d) din prezentul articol, care nu poate fi pornită faţă de dobînditorul de bună-credinţă al dreptului supus înregistrării dobîndit în temeiul unui act juridic cu titlu oneros sau, după caz, în temeiul unui contract de gaj, ipotecă sau altă garanţie reală.

(6) Acţiunea în rectificare întemeiată pe dispoziţiile alin.(1) lit.b), c) sau d) nu atrage necesitatea contestării simultane a deciziei registratorului.

Potrivit art. 34 din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XIII din 25.02.1998

(1) Notarea se face la cererea părţii interesate, în temeiul actelor doveditoare, sau la cererea autorităţii care a emis actul juridic în temeiul căruia se efectuează notarea. Notarea interdicţiilor care izvorăsc din lege sau din actul juridic în temeiul căruia s-a făcut înregistrarea drepturilor se efectuează din oficiu de către registrator.

(3) Notarea se radiază cu consimţământul titularului notării sau în temeiul hotărârii judecătoreşti definitive care dispune rectificarea dacă legea nu prevede că o anumită notare se radiază la cererea persoanei interesate sau din oficiu în baza documentelor prevăzute de legislaţie ce confirmă stingerea drepturilor, precum şi încetarea acţiunii faptelor sau raporturilor juridice notate.

(4) Notarea privind aplicarea/anularea măsurilor de asigurare în cadrul procedurii de executare se efectuează de către executorii judecătoreşti prin acces în regim de timp real la registrul bunurilor imobile. Înscrierile în registrul bunurilor imobile, precum şi actele justificative expediate organului cadastral teritorial sînt autentificate prin semnătura electronică aplicată de executorul judecătoresc. Modalitatea de efectuare a înscrierilor de către executorii judecătoreşti se aprobă de autoritatea administrativă centrală în domeniul cadastrului bunurilor imobile. Accesul în regim de timp real la registrul bunurilor imobile se

acordă executorilor judecătoreşti de către instituţia de implementare în condiţiile legislaţiei în vigoare cu privire la schimbul de date şi interoperabilitate.

(5) Notarea privind aplicarea sechestrului, a altor măsuri de asigurare asupra bunului imobil inclus în masa debitoare a debitorului, care, potrivit Legii insolvabilităţii nr.149 din 29 iunie 2012, se anulează de drept la momentul intentării procedurii de insolvabilitate, se radiază din registrul bunurilor imobile, la cererea administratorului insolvabilităţii/lichidatorului, în temeiul hotărîrii instanţei de judecată privind intentarea procedurii de insolvabilitate. În cazul casării hotărîrii privind intentarea procedurii de insolvabilitate, notarea în registrul bunurilor imobile a măsurilor de asigurare se efectuează la cererea persoanei interesate, cu prezentarea actelor justificative.

Articolul 27. Înscrierile în registrul bunurilor imobile

(1) În registrul bunurilor imobile se efectuează înregistrări, înregistrări provizorii şi notări.

(2) Se înregistrează drepturile reale, precum şi drepturile indicate la art.4 alin.(5), în continuare – drepturi supuse înregistrării.

(3) Se înregistrează provizoriu drepturile supuse înregistrării sub condiţia justificării lor ulterioare.

(4) Notarea se referă la înscrierea drepturilor de creanţă, a faptelor sau a raporturilor juridice care au legătură cu bunurile imobile înregistrate în registrul bunurilor imobile.

(4^1) Înregistrarea provizorie şi notarea se efectuează numai în cazurile prevăzute de lege.

(5) Înregistrarea provizorie se transformă în înregistrare în baza documentelor ce confirmă justificarea înregistrării provizorii în următoarele situaţii:

a) în cazul dreptului afectat de o condiţie suspensivă sau rezolutorie, precum şi în cazul în care ambele părţi au consimţit doar asupra unei înregistrări provizorii, justificarea înregistrării provizorii se face în baza declaraţiei titularului dreptului înregistrat, autentificată notarial sau semnată în faţa registratorului, dacă legea nu prevede altfel. Dacă înregistrarea provizorie a fost condiţionată de ridicarea sechestrului sau interdicţiei, stipulată expres în actul juridic de dispoziţie, justificarea se face în baza actelor justificative care servesc drept temei pentru radierea sechestrului sau interdicţiei. În cazul dreptului de proprietate înregistrat provizoriu în temeiul contractului de leasing, justificarea înregistrării provizorii se face, la cererea persoanei interesate, în baza actului eliberat de locator care confirmă executarea integrală a obligaţiilor, a cărui autentificare notarială nu este obligatorie;

b) în cazul dreptului înregistrat provizoriu în temeiul hotărârii judecătoreşti definitive sau în privinţa căreia s-a dispus executarea imediată, justificarea înregistrării provizorii se face în temeiul hotărârii judecătoreşti irevocabile prin care persoana a fost obligată la transmiterea, constituirea sau stingerea dreptului supus înregistrării;

c) în cazul dreptului înregistrat provizoriu în temeiul hotărârii judecătoreşti prin care s-a admis cererea de uzucapiune, justificarea înregistrării provizorii se face în temeiul hotărârii judecătoreşti definitive;

d) în cazul bunurilor imobile în construcţie (bunuri viitoare), justificarea înregistrării provizorii se face în baza actului de predare-primire a unităţii, întocmit după darea în exploatare în care vânzătorul îşi exprimă expres acordul la justificarea dreptului înregistrat provizoriu al cumpărătorului, iar în cazul în care, potrivit contractului de vânzare-cumpărare, vânzătorul şi-a rezervat proprietatea până la achitarea de către cumpărător a 95% din preţul contractului, şi în baza confirmării despre achitarea sumei;

e) în cazul dreptului înregistrat provizoriu din cauză că greva un alt drept înregistrat provizoriu, justificarea înregistrării provizorii se face în baza actului care justifică înregistrarea provizorie a dreptului pe care îl grevează.

(5^1) Transformarea înregistrării provizorii în înregistrare se face la cererea titularului dreptului înregistrat provizoriu sau a altei persoane interesate, dacă legea nu prevede altfel. În cazul justificării înregistrării provizorii, dreptul înregistrat şi toate celelalte drepturi înregistrate provizoriu în raport cu dreptul înregistrat, notările în raport cu dreptul înregistrat, inclusiv măsurile de asigurare aplicate în vederea asigurării încasării de datorii, se vor radia din oficiu. Dacă, în legătură cu înregistrarea provizorie, sunt notate măsuri de asigurare pentru datorii, justificarea se face cu menţinerea măsurilor de asigurare. Dacă sunt notate măsuri de asigurare în legătură cu anularea actului care a servit drept temei pentru înregistrarea provizorie, măsuri de asigurare în legătură cu dreptul înregistrat sau cu cel înregistrat provizoriu care interzic efectuarea modificărilor în registrul bunurilor imobile sau alte măsuri de asigurare care împiedică efectuarea înregistrării, înregistrarea se va efectua doar după radierea măsurilor de asigurare în temeiul actelor ce servesc drept temei pentru radiere.

(5^2) În cazul în care înregistrarea provizorie nu se justifică, radierea acesteia se va face cu consimţământul titularului dreptului înregistrat provizoriu sau în temeiul hotărârii judecătoreşti irevocabile, dacă legea nu prevede altfel. Concomitent cu radierea dreptului înregistrat provizoriu care nu s-a justificat, registratorul va radia din oficiu înregistrările provizorii şi notările condiţionate de justificarea înregistrării provizorii, inclusiv măsurile de asigurare notate în legătură cu dreptul înregistrat provizoriu.

(6) Toate înscrierile cu privire la bunurile imobile se identifică în registrul bunurilor imobile prin numărul cadastral al bunurilor imobile.

(7) Fiecărei înscrieri în registrul bunurilor imobile i se conferă un număr.

Prin prisma normelor citate *supra*, instanța de judecată a reținut că normele de drept civil, inclusiv din Legea cadastrului bunurilor imobile, care reglementează acțiunea în rectificare, delimitează trei categorii de înscrieri în registrul bunurilor imobile: înregistrare, înregistrare provizorie și notare.

Din conținutul *Codului procedură civilă*, rezultă că

Articolul 5. Accesul liber la justiţie

(1) Orice persoană interesată este în drept să se adreseze în instanţă judecătorească, în modul stabilit de lege, pentru a-şi apăra drepturile încălcate sau contestate, libertăţile şi interesele legitime.

(2) Nici unei persoane nu i se va refuza apărarea judiciară din motiv de inexistenţă a legislaţiei, de imperfecţiune, coliziune sau obscuritate a legislaţiei în vigoare.

(3) Renunţarea uneia dintre părţi la dreptul de a se adresa în judecată prin încheierea în prealabil a unei convenţii nu are efect juridic, cu excepţia cazurilor de încheiere, în condiţiile legii, a unei convenţii arbitrale.

Articolul 6. Modalităţile de apărare a drepturilor, libertăţilor şi intereselor legitime

Instanţa judecătorească exercită apărarea drepturilor, libertăţilor şi intereselor legitime prin somare la executarea unor obligaţii, prin declararea existenţei sau inexistenţei unui raport juridic, prin constatarea unui fapt care are valoare juridică, prin alte modalităţi, prevăzute de lege.

Articolul 7. Intentarea procesului civil

(1) Instanţa judecătorească intentează procesul civil la cererea persoanei care revendică apărarea unui drept al său încălcat sau contestat, libertăţii ori a unui interes legitim.

(2) În cazurile prevăzute de prezentul cod şi de alte legi, procesul civil poate fi intentat în numele persoanelor împuternicite de lege să apere drepturile, libertăţile şi interesele legitime ale unei alte persoane, ale unui număr nelimitat de persoane, interesele Republicii Moldova şi ale societăţii.

(3) La intentarea proceselor de judecare a litigiilor de drept (procedura contencioasă), se depune cerere de chemare în judecată, iar în cauzele necontencioase, se depune cerere.

Luând în considerație că, prin cererea de chemare în judecată a fost solicitată radierea înregistrării provizorii al drepturilor pîrîtei Mocan Olga asupra apartamentului ***** cu suprafața de 54,60 m.p., nr cadastral ***** și 0,37% din bunurile imobiliare comune din condominiu din mun. Chișinău, sect. Botanica,*****, prin prisma normelor citate *supra*, reclamanta urma să demonstreze că îi sunt încălcate drepturile, libertățile și interesele legitime anume prin înscrierea unei notări, însă, în speța dedusă judecății.

Întreaga argumentație duce cu evidență la concluzia că, dreptul revendicat și interesul legitim urmărit de către reclamantă prin radierea notării nu este justificat în raport cu pârâta Mocan Olga.

În conformitate cu art. 240 din Codul de procedură civilă,

(1) La deliberarea hotărîrii, instanţa judecătorească apreciază probele, determină circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea cauzelor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părţi, legea aplicabilă soluţionării cauzei şi admisibilitatea acţiunii.

(2) Dacă, în timpul deliberărilor, consideră necesară clarificarea unor noi circumstanţe importante pentru soluţionarea cauzei sau cercetarea suplimentară a probelor din dosar, instanţa judecătorească emite o încheiere de reluare a dezbaterilor judiciare. După examinarea cauzei în fond, instanţa audiază din nou pledoariile participanţilor la proces.

(3) Instanţa judecătorească adoptă hotărîrea în limitele pretenţiilor înaintate de reclamant.

Procedând la o astfel de analiză, în lipsa unui probatoriu pertinent care să lămurească concret în ce constă încălcarea dreptului revendicat și interesului legitim urmărit în situația

când în Registrul bunurilor imobile lipsește înscrierea notării în beneficiul pârâtei, având în vedere circumstanțele particulare ale cauzei, instanța de judecată va respinge pretenția reclamantei de înregistrare provizore al drepturilor pîrîtei Mocan Olga asupra apartamentului ***** cu suprafața de 54,60 m.p., nr cadastral ***** și 0,37% din bunurile imobiliare comune din condominiu din mun. Chișinău, sect. Botanica,*****, ca neîntemeiată.

În conformitate cu art. 94 alin. (1) din Codul de procedură civilă, instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere, părţii care a avut cîştig de cauză cheltuielile de judecată. Dacă acţiunea reclamantului a fost admisă parţial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporţional părţii admise din pretenţii, iar pîrîtului – proporţional părţii respinse din pretenţiile reclamantului.

Ca parte căzută în pretenții, pe cale de consecință, reclamantei ”PROMILTON” S.R.L. nu i se recunoaște dreptul la compensarea cheltuielilor de judecată, prin urmare, pretenția cu privire la încasarea cheltuielilor de judecată se respinge ca neîntemeiată.

În rezultat, instanța va respinge ca neîntemeiată cererea de chemare în judecată depusă de SRL ”PROMILTON” împotriva lui Mocan Olga privind revocarea contractului de vînzare-cumpărare***** din 30.10.2023, radierea înregistrării provizorii al drepturilor pîrîtei Mocan Olga asupra apartamentului ***** cu suprafața de 54,60 m.p., nr cadastral ***** și 0,37% din bunurile imobiliare comune din condominiu din mun. Chișinău, sect. Botanica,*****, încasarea cheltuielilor de judecată.

în conformitate cu articolele 236, 238-241 din Codul de procedură civilă al Republicii Moldova, instanţa de judecată,

h o t ă r ă ş t e :

Cererea de chemare în judecată depusă de SRL ”PROMILTON” împotriva lui Mocan Olga privind revocarea contractului de vînzare-cumpărare***** din 30.10.2023, radierea înregistrării provizorii al drepturilor pîrîtei Mocan Olga asupra apartamentului ***** cu suprafața de 54,60 m.p., nr cadastral ***** și 0,37% din bunurile imobiliare comune din condominiu din mun. Chișinău, sect. Botanica,*****, încasarea cheltuielilor de judecată, se respinge ca neîntemeiată.

Hotărârea cu drept de apel la Curtea de Apel Centru în termen de 30 zile din data pronunţării dispozitivului hotărârii, prin intermediul Judecătoriei Chișinău (sediul Centru).

Preşedintele şedinţei,
Judecătorul Cazacu Grigorii