Dosar nr. 2-416/2026
2-26015342-09-2-10022026

H O T Ă R Â R E
în numele Legii

20 mai 2026 mun. Bălţi

Judecătoria Bălţi, sediul Central
Instanţa compusă din:
președintele ședinței, judecător Eugen Bejenaru
grefier Chircu Maria

examinând în sediul instanței, în ședință publică pricina civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de Pînzari Denis împotriva BC „MAIB" SA, Ghemu Alla privind recunoașterea dreptului asupra bunului imobil,

a c o n s t a t a t:

Argumentele participanţilor la proces:

La 10 februarie 2026 Pînzari Denis, prin intermediul avocatului Polivenco Victor a înaintat în instanţa de judecată cerere de chemare în judecată împotriva BC „MAIB" SA, Ghemu Alla privind recunoașterea dreptului de proprietate asupra bunului imobil.

În motivarea acțiunii indică reclamantul că prin contractul de vânzare cumpărare nr. 1-344 din 22.03.2024 autentificat de către notarul Patereu Claudia, Ghemu Alla în calitate de vânzător a transmis cu titlu oneros în beneficiul lui Pînzari Denis în calitate de cumpărător dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile amplasate în r-ul Glodeni s. Ciuciulea extravilan și anume teren agricol cu nr. cadastral ***** cu suprafața de 0,0409 ha; teren agricol cu nr. cadastral ***** cu suprafața de 0,872 ha; teren agricol cu nr. cadastral *****cu suprafața de 1,1314 ha.

Astfel, potrivit acordului părților contractate liber exprimat, vânzătorul a transmis, iar cumpărătorul a dobândit dreptul de proprietate asupra trenurilor agricole contra sumei de 70 000 lei, achitate de către cumpărător vânzătorului în numerar până în momentul autentificării prezentului contract.

Tot la 22.03.2024, cumpărătorul a depus cerere către Serviciul cadastral teritorial Glodeni privind înregistrarea în Registrul bunurilor imobile contractul încheiat cu Ghemu Alla care, prin decizia registratorului din 04.04.2024 a fost refuzată pe motiv că în privința bunului imobil a fost aplicată interdicție.

Menționează reclamantul, că până la autentificarea contractului de vânzare cumpărare nr. 1-344 din 22.03.2024, cumpărătorul Pînzari Denis a verificat Registrul bunurilor imobile fiind prezentate extrasele nr. *****; *****; ***** din 19.03.2024 valabil până la 19.05.2024, potrivit căruia bunurile imobile obiect al prezentei tranzacții, erau libere de careva grevări sau interdicții.

Suplimentar, urmează a fi reținut și caracterul oneros al tranzacției de vânzare cumpărare prin care Pînzari Denis a dobândit dreptul de proprietate asupra bunului imobil. Astfel, potrivit pct. 3.1 din contract se atestă că vânzătorul a obținut suma de 70 000 lei fapt ce a fost reținut de către notar în contractul autentificat.

Invocă reclamantul că în aceste circumstanțe se constată că Pînzari Denis la dobândirea dreptului de proprietate asupra terenului agricol a respectat totalitatea condițiilor impuse de lege pentru a-și proteja drepturile și interesele sale în momentul ce a achitat prețul pentru contract, s-a prezentat în fața notarului împreună cu proprietarul terenului agricol fiind verificat Registrul bunurilor imobile la încheierea actului juridic translativ de drepturi privind împuternicirile vânzătorului de a înstrăina dreptul de proprietate asupra bunului imobil ne fiind identificate și semnalate de către careva din părțile contractului faptul că ar exista alte careva persoane terțe ce ar fi necesar de a fi informate despre prezenta tranzacție. Totodată, notarul a efectuat chestionarea proprietarului bunului imobil Ghemu Alla asupra existenței sau inexistenței altor drepturi a persoanelor terțe asupra bunului imobil obiect al contractului de vânzare-cumpărare, fiind stabilit că nimeni altcineva nu ar putea invoca alte careva drepturi asupra terenului agricol.

Menționează reclamantul că a dobândit bunul cu respectarea dispozițiilor legale, în baza unui act juridic valabil și fără a avea cunoștință de eventuale vicii sau sarcini ascunse, trebuia să beneficieze de protecția ordinii juridice. Menținerea sechestrului bunului în patrimoniul acestuia echivalează cu sancționarea unei conduite licite și loiale, ceea ce este incompatibil cu principiile echității și ale justiției. Menținerea sechestratului aplicat bunurilor dobândite de un cumpărător de bunăcredință constituie o restrângere nejustificată și ilegală a dreptului de proprietate, fiind contrară normelor constituționale, convenționale și principiilor fundamentale ale dreptului civil. Protecția proprietății și a bunei-credințe trebuie să prevaleze, iar eventualele măsuri coerctive trebuie îndreptate exclusiv împotriva persoanelor responsabile de obligațiile ce se urmăresc.

Reiterează reclamantul că, prin urmare se constată cu certitudine dobândirea dreptului de proprietate cu bună credință de către Pînzari Denis asupra terenurilor agricole cu nr. cadastral *****; *****; *****amplasate în r-ul Glodeni s. Ciuciulea în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-344 din 22.03.2024, autentificat de notarul Patereu Claudia, încheiat personal cu Ghemu Alla și cu prezența acesteia, fiind achitat integral prețul stabilit de aceasta și prezentat extrasul din Registrul bunurilor imobile privind lipsa interdicțiilor.

Solicită reclamantul constatarea dobândirii dreptului de proprietate cu bună-credință de către Pînzari Denis asupra terenului agricol cu nr. cadastral ***** cu suprafața de 0,0409 ha; terenului agricol cu nr. cadastral ***** cu suprafața de 0,872 ha; teren agricol cu nr. cadastral *****cu suprafața de 1,1314 ha, amplasat în r-ul Glodeni s. Ciuciulea extravilan în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-344 din 22.03.2024, autentificat de notarul Patereu Claudia. Recunoașterea dreptului de proprietate dobândit de către Pînzari Denis asupra terenului agricol cu nr. cadastral ***** cu suprafața de 0,0409 ha; terenului agricol cu nr. cadastral ***** cu suprafața de 0,872 ha; terenului agricol cu nr. cadastral *****cu suprafața de 1,1314 ha amplasat în r-ul Glodeni s. Ciuciulea extravilan în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-344 din 22.03.2024; Ridicarea interdicțiilor/sechestrul aplicate asupra bunului imobil prin încheierea executorilor judecătorești; Rectificarea Registrului bunurilor imobile prin înregistrarea contractului de vânzare cumpărare nr. 1-344 din 22.03.2024, autentificat de notarul Patereu Claudia, încheiat între Ghemu Alla în calitate de vânzător și Pînzari Denis în privința bunurilor imobile indicate.

La data de 23 martie 2026, în adresa instanței a parvenit referința de la pârâta BC „MAIB” SA, prin care a indicat dezacordul cu cererea de chemare în judecată, solicitând respingerea acesteia.

În motivarea referinței a indicat reprezentantul SA „MAIB” că prin hotărârea Judecătoriei Bălți sediul ***** nr.2-321/2024 din 20.08.2024, s-a dispus încasarea de la Ghemu Alla în beneficiul SA „MAIB” SA a datoriei în sumă totală de 436 904,73 lei, hotărârea judecătorească devenind definitivă și executorie. Titlul executoriu privind încasarea datoriei menționate a fost transmis și se află spre executare la executorul judecătoresc Matachi Serghei și în prezent nu este executat. În cadrul aceleiași cauze, prin încheierea Judecătoriei Bălți, sediul ***** nr. 2- 321/2024 din 25.03.2024, a fost admisă cererea BC „MAIB” S.A. de asigurare a acțiunii, fiind aplicat sechestru asupra bunurilor debitorului, inclusiv asupra terenului agricol cu nr. cadastral ***** cu suprafața de 0,0409 ha; terenului agricol cu nr. cadastral ***** cu suprafața de 0,0872 ha; terenului agricol cu nr. cadastral *****cu suprafața de 1,1314 ha, situat în raionul Glodeni, s. Ciuciulea, măsură pusă în executare prin încheierea executorului judecătoresc Chirtoacă Petru, nr. 022-1179/24 din 26.03.2024.

Din cele relatate, se constată că în privința debitorului Ghemu Alla există o hotărâre judecătorească definitivă și executorie, prin care a fost stabilită obligația acesteia de a achita datoria față de BC „MAIB” S.A. Reclamantul Pînzari Denis invocă faptul că ar fi dobândit dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile menționate în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-344 din 22.03.2024, solicitând recunoașterea dreptului său de proprietate, ridicarea măsurilor de asigurare și rectificarea Registrului bunurilor imobile. Însă, din materialele cauzei rezultă că dreptul pretins de către Pînzari Denis nu a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile, fiind emis inclusiv refuzul organului cadastral din 16.05.2024 privind efectuarea înregistrării. Prin urmare, contractul de vânzare-cumpărare invocat de reclamant nu a produs efecte juridice în sensul transmiterii dreptului de proprietate, întrucât nu a fost înregistrat, iar dreptul pretins nu este nici constituit și nici opozabil creditorului urmăritor. Or, legislația civilă a Republicii Moldova consacră caracterul constitutiv al înregistrării dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile, astfel încât simpla existență a unui contract nu este suficientă pentru dobândirea dreptului real.

Or, în speță, dreptul pretins de către Pînzari Denis își are pretinsul temei într-un contract de vânzare-cumpărare, iar nu într-un mod de dobândire care potrivit art. 425 alin. (1) din Codul civil, ar permite constituirea sau transmiterea dreptului fără înregistrarea acestuia în registrul de publicitate. Din materialele cauzei rezultă că dreptul pretins de reclamant nu a fost înregistrat, astfel încât acesta nu este opozabil creditorului BC „MAIB” S.A. și nu poate produce efecte juridice în raport cu procedura de executare silită și cu acțiunea pendinte. Suplimentar, în măsura în care d-lui Pînzari Denis, ar fi considerat că drepturile sale subiective sunt lezate ori contestate, odată cu primirea refuzului de la I.P. „Cadastrul Bunurilor Imobile”, Serviciul cadastral teritorial Glodeni la data de 04.04,2024 privind înregistrarea în registrul bunurilor imobile, avea la dispoziție dreptul procedural de a contesta în termen de 30 de zile decizia la instanța de contencios administrativ.

Mai mult, până la înaintarea în instanța de judecată de către BC „MAIB” S.A. a cererii de chemare în judecată din 18.11.2025 împotriva debitorului Ghemu Alla privind determinarea cotelor-părți ideale din bunul comun în devălmășie, teren pentru construcții cu suprafața de 0,1499 ha cu nr. cadastral *****, amplasat în raionul *****, com. Călinești, s. Călinești, acțiune care se află pe rolul Judecătoriei Bălți, sediul *****, reclamantul Pînzari Denis a manifestat o pasivitate totală aferentă pretențiilor sale. Or, încă de la data primirii refuzului Serviciul cadastral teritorial Glodeni din 04.04.2024 privind înregistrarea dreptului de proprietate, au trecut 2 ani. Pasivitatea intervenientului până la momentul înaintării de către creditorul BC „MAIB” S.A a acțiunii pendinte demonstrează lipsa unui interes procesual

actual și legitim în sensul art. 7 Cod de procedură civilă, care prevede că instanța judecătorească intentează procesul civil la cererea persoanei care revendică apărarea unui drept al său încălcat sau contestat, libertății ori a unui interes legitim.

În mod subsidiar, se reține că prețul obținut din pretinsa vânzare nu a fost utilizat pentru stingerea datoriei față de bancă, fapt ce confirmă caracterul prejudiciabil al tranzacției și justifică menținerea măsurilor de asigurare. În aceste condiții, cererea de recunoaștere a dreptului de proprietate, de ridicare a sechestrelor si interdicțiilor, precum și solicitarea de rectificare a Registrului bunurilor imobile, sunt lipsite de temei legal, rectificarea fiind posibilă doar în baza unui drept real valabil și opozabil, conform legislației cadastrale și prevederilor Codului civil. Mai mult, încă la data de 23.01.2024 Ghemu Alla, a recepționat reclamația BC „MAIB" S.A. nr. 2799500/a32006/2 din 18.01.2024 sub semnătura pe avizul de recepție, prin care aceasta este notificată despre existența obligațiilor contractuale și despre obligația achitării creditului în termen de 15 zile calendaristice de la data recepționării reclamației. La fel, în reclamație se menționează că „în cazul nerambursării creditului, dobânzii și altor plăți aferente lui, Banca va înainta o acțiune în instanța de judecată competentă privind încasarea forțată a datoriei, prin urmărirea bunurilor fidejusorului".

Având în vedere neexecutarea obligațiilor contractuale asumate, BC „MAIB" S.A. a înaintat acțiune în judecată împotriva Ghemu Alla, iar GT „Ghemu Dionis Iurie", aflată în procedură de insolvabilitate, a fost atrasă în proces în calitate de intervenient accesoriu, astfel, fiind emise la data de 25.03.2024, încheierile Judecătoriei Bălți, sediul ***** privind primirea spre examinare a cererii de chemare în judecată depusă de BC „MAIB" S.A. și privind aplicarea măsurilor de asigurare acțiunii în limita sumei de 433878,44 lei. Respectiv, Ghemu Alla, având calitatea de debitor al BC „MAIB" S.A., era pe deplin conștientă de existența obligațiilor contractuale, recepționând și reclamația BC „MAIB" S.A. și cunoscând despre acțiunea pendinte pe rolul instanței de judecată privind recuperarea datoriei. În pofida acestui fapt a semnat un contract de vânzare-cumpărarea privind bunurile imobile care îi aparțin cu drept de proprietate lui Pîrzari Denis, declarând în fața notarului despre lipsa viciilor juridice.

Totodată, acțiunea reclamantului prin depunerea prezentei cereri de chemare în judecată la care face referință, precum și depunerea unei cereri de intervenție într-un alt proces pendinte, în care BC „MAIB" S.A. are calitatea de reclamant într-o acțiune privind determinarea cotelor-părți, solicitând, în cadrul acesteia, recunoașterea dreptului de proprietate asupra unui bun imobil aflat în proprietate comună în devălmășie de către Ghemu Alla, denotă fără echivoc acțiunea concertată a reclamantului cu vânzătorul (pârâtul) Ghemu Alla, orientată spre sustragerea bunurilor de la urmărire, în condițiile în care debitorul nu avea intenția reală de a-și onora obligațiile asumate. Aceste împrejurări indică faptul, că reclamantul nu urmărește protecția unui drept civil legitim, ci înlăturarea patrimoniului debitorului de sub incidența executării silite, cu scopul vădit de a lipsi creditorul BC „MAIB" S.A. de posibilitatea reală de a-și realiza creanța. Or, reclamantul a înaintat acțiunea de chemare în judecată privind recunoașterea dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile indicate peste 2 ani, abia la etapa în care executorul judecătoresc a dispus scoaterea acestora la licitație, circumstanță despre care, în mod obiectiv, acesta nu avea cum să cunoască. Aceste acțiuni procesuale, analizate în ansamblu, denotă un comportament contradictoriu și lipsit de bună-credință din partea reclamantului, fiind evident că acesta urmărește afectarea drepturilor creditorului, în condițiile în care pretinsa lipsă de cunoaștere a litigiului nu poate fi reținută ca fiind verosimilă. (f.d. 40-42)

La data de 02 aprilie 2026, în adresa instanței a parvenit referința de la pârâta Ghemu Alla, prin care a indicat că susține cererea de chemare în judecată, solicitând admiterea acesteia. În motivarea referinței a indicat pârâta că într-adevăr între ea și Pînzari Denis a fost perfectat contractul de vânzare-cumpărare din 22.03.2024 autentificat în fața notarului, pentru care Ghemu Alla a primit suma de 70 000 lei de la Pînzari Denis. La momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare nu a cunoscut despre interdicțiile executorilor judecătorești. Astfel, înțelegerea cu Pînzari Denis de a vinde terenurile de pământ a fost mai devreme decât data de 19.03.2024. După semnarea contractului de vânzare-cumpărare și achitarea banilor de către Pînzari Denis, terenul a fost transmis în posesia și folosința acestuia. (f.d. 72)

În cadrul ședinței de judecată, avocatul Victor Polivenco, în interesele reclamantului Pînzari Denis, a susținut integral acțiunea și a solicitat admiterea acesteia pentru motivele de fapt și de drept indicate în cererea de chemare în judecată depusă de reclamant, solicitând constatarea dobândirii dreptului de proprietate cu bună-credință de către Pînzari Denis asupra: terenului agricol cu nr. cadastral ***** cu suprafața de 0,0409 ha; terenului agricol cu nr. cadastral ***** cu suprafața de 0,872 ha; teren agricol cu nr. cadastral *****cu suprafața de 1,1314 ha, amplasat în r-nul Glodeni s. Ciuciulea extravilan în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-344 din 22.03.2024, autentificat de notarul Patereu Claudia. Recunoaștere dreptului de proprietate dobândit de către Pînzari Denis asupra terenului agricol cu nr. cadastral ***** cu suprafața de 0,0409 ha; terenului agricol cu nr. cadastral ***** cu suprafața de 0,872 ha; terenului agricol cu nr. cadastral *****cu suprafața de 1,1314 ha amplasat în r-nul Glodeni s. Ciuciulea extravilan în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-344 din 22.03.2024; Ridicarea interdicțiilor/sechestrul aplicate asupra bunului imobil prin încheierea executorilor judecătorești; Rectificarea registrului bunurilor imobile prin înregistrarea contractului de vânzare cumpărare nr. 1-344 din 22.03.2024, autentificat de notarul Patereu Claudia, încheiat între Ghemu Alla în calitate de vânzător și Pînzari Denis în privința bunurilor imobile indicate.

Reprezentantul pârâtului BC „MAIB” SA, Ungureanu Angela în cadrul ședinței de judecată nu s-a prezentat, prin cererea din 11.05.2026 a solicitat examinarea cauzei în lipsa sa. (f.d.74-77)

Pârâta Ghemu Alla, în cadrul ședinței de judecată la fel nu s-a prezentat, fiind citată în mod legal și nu a solicitat amânarea examinării cauzei sau examinarea cauei în lipsa sa.

La caz, instanţa de judecată reţine că potrivit art.206 alin. (1) Cod de procedură civilă, părţile au dreptul să solicite instanţei judecătoreşti examinarea cauzei în lipsa lor şi remiterea copiei de pe hotărîre. Dacă partea solicită să-şi dovedească pretenţiile sau obiecţiile prin ascultarea celeilalte părţi, instanţa cere să se prezinte personal în faţa judecăţii.

Tot în acest sens se invocă şi prevederile art.206 alin.(3) Cod de procedură civilă, potrivit cărora, Dacă pîrîtul, înştiinţat legal despre locul, data şi ora şedinţei de judecată, nu s-a prezentat în judecată şi nu a comunicat instanţei motivul neprezentării sau dacă motivele sînt considerate de instanţă ca fiind neîntemeiate, sau dacă pîrîtul nu a solicitat examinarea cauzei în lipsa sa, instanţa o examinează în lipsa acestuia.

Având în vedere normele enunţate mai sus, raportate la situaţia de fapt, precum şi ţinând seama că pârâții au fost înștiințați, în mod legal despre data, ora, locul desfășurării ședinței de judecată, dar nu s-au prezentat, instanţa de judecată a dispus examinarea cauzei în lipsa acestora.

Aprecierea instanței:

Audiind explicațiile participanților la proces, examinând probele administrate pentru dovedirea celor invocate şi raportându-le, per ansamblu, la prevederile legale ce guvernează speţa, instanţa de judecată concluzionează de a respinge cererea de chemare în judecată înaintată de Pînzari Denis împotriva BC „MAIB” SA, Ghemu Alla privind recunoașterea dreptului asupra bunului imobil.

Conform prevederilor art. 5 alin. (1) Cod de procedură civilă al RM, 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.

În conformitate cu art. 118 alin. (1) Cod de procedură civilă al RM, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel.

Potrivit art.119 alin.(1) Cod de procedură civilă al RM, probele se adună şi se prezintă de către părţi şi de alţi participanţi la proces.

În conformitate cu art. 121 Cod de procedură civilă al RM, 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.

Potrivit art. 9 Cod civil al RM, drepturile şi obligaţiile civile apar în temeiul legii, precum şi în baza actelor persoanelor fizice şi juridice care, deşi nu sînt prevăzute de lege, dau naştere la drepturi şi obligaţii civile, pornind de la principiile legislaţiei civile.(2) Drepturile şi obligaţiile civile apar:c) din hotărîre judecătorească în care sînt stabilite drepturi şi obligaţii; h) în urma altor fapte ale persoanelor fizice şi juridice şi a unor evenimente de care legea leagă apariţia unor efecte juridice în materie civilă.

Conform art. 10 Codul civil al RM, Persoanele fizice şi juridice participante la raporturile juridice civile trebuie să îşi exercite drepturile şi să îşi execute obligaţiile cu bună-credinţă, în acord cu legea, cu contractul, cu ordinea publică şi cu bunele moravuri. Buna-credinţă se prezumă până la proba contrară. Neexercitarea de către persoanele fizice şi juridice a drepturilor civile ce le revin nu duce la stingerea acestora, cu excepţia cazurilor prevăzute de lege.

Conform art. 15 alin. (1) Cod civil al RM, apărarea drepturilor civile încălcate se face pe cale judiciară.

Potrivit art. 16 alin.(1) lit.a), k) Cod civil, apărarea dreptului civil se face, în condițiile legii, prin recunoașterea dreptului; pe alte căi prevăzute de lege.

În cadrul examinăriicauzei s-a constatat cu certitudine că, potrivit contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-344 din 22.03.2024, Ghemu Alla în calitate de vânzător, și Pînzari Denis în calitate de cumpărător au încheiat prezentul contract. Obiectul contractului fiind terenul cu destinație agricolă, amplasat în hotarele primăriei satului Ciuciulea raionul Glodeni, compus din trei sectoare cu suprafața de 0,0409 ha, cu nr. cadastral 4821317023, 0,0872 ha, cu nr. cadastral 481310885, 1,1314 ha, cu nr. cadasstral 4821306102. (f.d. 8-10)

La aceiași dată, prin cererea nr. 4801/24/4633 din 22 martie 2024, Pînzari Denis a solicitat IP Cadastrul Bunurilor Imobile Serviciul Cadastral Teritorial Glodeni, înregistrarea dreptului său de proprietate asupra bunurilor imobile situate în raionul Glodeni satul Ciuciulea extravilan. (f.d.11,13,15)

Totodată, la 26 martie 2024, executorul judecătoresc Chirtoacă Petru a emis încheierea nr. 22-1179/24 din 26.03.2024 prin care, în scopul asigurării executării documentului executoriu nr. 2-321/2024 din 25.03.2024 emis de Judecătoria Bălți sediul ***** privind

asigurarea acțiunii civile (la acțiunea BC „MOLDOVA AGROINDBANK” SA în contradictoriu cu GHEMU Alla, intervenient accesoriu GȚ „GHEMU Dionis Iurie” în proces de insolvabilitate, cu privire la încasarea datoriei bancare), a dispus aplicarea interdicției de înstrăinare a bunurilor imobile cu numărul cadastral *****; *****; *****; *****. Încheierea respectivă a fost expediată pentru executare Agenției Servicii Publice pentru executare (f.d. 54-55).

Prin decizia din 04 aprilie 2024 IP „Cadastrul Bunurilor Imobile”, Serviciul cadastral teritorial Glodeni, în temeiul art.33 alin.(1) lit.f) şi alin. (3) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543 din 25 februarie 1998, a refuzat lui Pînzari Denis înregistrarea bunurilor imobile și drepturilor asupra lor, cu numărul cadastral *****; *****; *****; *****, din motiv că asupra bunului imobil respectiv a fost notată aplicarea interdicției de înstrăinare, ceea ce face imposibilă înregistrarea dreptului de proprietate (f.d. 12,14,16).

Manifestând dezacordul cu decizia menționată, la 10 februarie 2026, Pînzari Denis s-a adresat cu prezenta cerere de chemare în judecată împotriva BC „MAIB” SA, Ghemu Alla, solicitând recunoașterea dreptului asupra bunului imobil.

Conform art. 46 alin. (1) şi (2) din Constituţia RM, statul ocroteşte proprietatea şi aceasta nu poate fi folosită în detrimentul drepturilor, libertăţilor şi demnităţii omului. Dreptul de proprietate privată este garantat şi nimeni nu poate pune careva obstacole proprietarului pentru folosirea proprietăţii sale.

În temeiul art. 1 Protocolul 1 al CEDO, orice persoană fizică sau juridică are dreptul la respectarea bunurilor sale. Nimeni nu poate fi lipsit de proprietatea sa decât pentru o cauză de utilitate publică în condițiile prevăzute de lege și de principiile generale ale dreptului internațional.

În conformitate cu art. 500 alin. (1) și alin. (2) Cod Civil, proprietarul are drept de posesiune, de folosință și de dispoziție asupra bunului. Dreptul de proprietate este perpetuu.

Potrivit art.501 alin.(1-2) Cod civil relevă că, Proprietatea este, în condițiile legii, inviolabil. Dreptul de proprietate este garantat. Nimeni nu poate fi silit a ceda proprietatea sa, afară numai pentru cauză de utilitate publică pentru o dreaptă şi prealabilă despăgubire. Exproprierea se efectuează în condiţiile legii.

Conform art.510 alin. (2) Cod civil, în cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobîndeşte la data înregistrării în registrul bunurilor imobile, cu excepţiile prevăzute de lege.

Astfel, referindu-se la bunurile imobile, Codul Civil a instituit regula conform căreia dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile se dobândeşte din momentul înscrierii în registrul bunurilor imobile.

Regula referitoare la momentul dobândirii dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile poartă un caracter imperativ.

Potrivit art. 484 alin. (3) Cod civil, este posesor de drept limitat persoana care exercită posesia asupra bunului: a) în calitate de titular al unui drept real limitat, în calitate de locatar, comodatar sau coproprietar, în privinţa cotelor- părţi ale celorlalţi coproprietari, precum şi în alte cazuri cînd exercită posesia cu intenţia de a acţiona astfel în interesul său, în baza unui anumit raport juridic cu posesorul sub nume de proprietar prin care posesorul de drept limitat a dobîndit dreptul să posede bunul; sau b) în calitate de antreprenor, transportator, depozitar, precum şi în alte cazuri cînd exercită posesia cu intenţia de a acţiona astfel la indicaţia posesorului sub nume de proprietar, în baza unui anumit raport juridic cu posesorul sub nume de proprietar prin care posesorul de drept limitat are dreptul de a reţine bunul pînă cînd

cheltuielile sau costurile aferente posesiei nu au fost achitate de către posesorul sub nume de proprietar.

Conform art. 581 alin. (1-2) Cod Civil, Proprietarul unui bun are dreptul de a i se recunoaşte dreptul de proprietate şi de a obţine sau recupera posesia sa de la oricare persoană care îl stăpînește de fapt, cu excepţia cazului în care acea persoană are un drept de a poseda bunul, în sensul art.484 alin.(3), opozabil proprietarului. Acţiunea în revendicare se înaintează contra persoanei care exercită stăpînirea de fapt a bunului la data înaintării.

Sub acest aspect instanța de judecată relevă că, dreptul de proprietate este considerat ca fiind cel mai complet drept real, fiindcă întrunește în mâinile proprietarului toate atributele acestui drept şi anume dreptul de posesiune, dreptul de folosință şi dreptul de dispoziție.

Mai mult, dreptul de proprietate este acel drept subiectiv ce conferă titularului exercitarea în putere proprie şi în interes propriu a atributelor de posesie, folosință şi dispoziție asupra bunurilor sale în limitele determinate de lege.

Caracterul exclusiv al dreptului de proprietate îi permite titularului să facă singur ce vrea cu bunul său, în limitele prevăzute de lege. Astfel proprietarul în exclusivitate posedă, folosește şi dispune în *„plena potestas”* aceste atribute. În virtutea acestei puteri exclusive, oferite de legiuitor, proprietarul poate face asupra bunurilor sale orice act, cu condiția că aceste acte să nu contravină legii şi să nu aducă atingere drepturilor unui terți. În exercitarea împuternicirilor toate celelalte persoane sunt înlăturate, având numai obligația de a nu împiedica proprietarului exercitarea dreptului de proprietate.

Se consideră perpetuu dreptul de proprietate, deoarece el există atâta timp, cât există bunul. Acest caracter reiese nemijlocit din conținutul alin. (2) art. 500 Cod Civil al RM.

Caracterul perpetuu se evidențiază prin durata în timp a dreptului de proprietate, care la rândul ei este determinată de perioada de timp cât există bunurile mobile sau imobile – care constituie obiectul dreptului. Dreptul de proprietate asupra unui bun poate trece din patrimoniul unei persoane în patrimoniul altei persoane din cauze voluntare. Respectiv, cauzele voluntare implică libertatea de voință a proprietarului de a înstrăina sau de a abandona bunul sau bunurile care formează obiectul dreptului său de proprietate. Transmiterea voluntară a dreptului de proprietate poate avea loc prin acte între vii, cum sunt: vânzarea-cumpărarea, schimbul, donația. Abandonarea, presupune părăsirea bunului sau a bunurilor de către proprietar, ceea ce, în ultimă analiză înseamnă renunțarea expresă sau tacită la dreptul de proprietate asupra lor. Acest mod de renunțare la dreptul de proprietate.

Raportând cadrul legal la circumstanțele faptice ale pricinii, instanța reține că în cadrul examinării cauzei nu a fost stabilit faptul că Pînzari Denis deține dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile cu numărul cadastral nr. *****; *****; *****; *****, situat în raionul Glodeni satul Ciuciulea extravilan. Dreptul de proprietate fiind înregistrat în registrul bunurilor imobile după Ghemu Alla. (f.d.18-19)

Potrivit art.413 alin.(1) din Codul civil, Drepturile, actele și faptele privitoare la starea și capacitatea persoanelor, cele în legătură cu bunurile care aparțin acestora, precum și orice raporturi juridice sînt supuse publicității în cazurile expres prevăzute de lege.

Conform art. 413 alin.(2) lit. a) Cod Civil, Publicitatea menționată la alin. (1) se realizează prin: registrul bunurilor imobile. Iar potrivit alin. (3) Dispozițiile prezentului titlu se aplică în măsura în care prin dispozițiile legale aplicabile unui anumit registru de publicitate sau prin alte dispoziții legale speciale nu se prevede altfel.

Iar potrivit art. 414 alin. (1), (3)-(4) Cod Civil, Procedura și condițiile de publicitate se stabilesc prin lege. Orice renunțare sau restrîngere a dreptului de a îndeplini o formalitate de

publicitate, precum și orice clauză penală sau altă sancțiune stipulată pentru a împiedica exercitarea acestui drept sînt lovite de nulitate absolută. Nimeni nu poate invoca faptul că nu a cunoscut dreptul, actul sau faptul supus publicității dacă formalitatea de publicitate a fost legal îndeplinită.

Articolul 415 alin. (1) Cod Civil, Publicitatea asigură opozabilitatea dreptului, actului, faptului, precum și a oricărui raport juridic supus publicității, stabilește rangul acestora și, dacă legea prevede în mod expres, condiționează constituirea sau efectele lor juridice.

Conform art. 417 Cod Civil, Dacă formalitatea de publicitate nu a fost realizată, iar aceasta nu era prevăzută de lege cu caracter constitutiv, drepturile, actele, faptele sau raporturile juridice supuse publicității sînt inopozabile terților, afară de cazul în care se dovedește că aceștia le-au cunoscut pe altă cale. Atunci cînd legea prevede că simpla cunoaștere de fapt nu suplinește lipsa de publicitate, absența acesteia poate fi invocată de orice persoană interesată, inclusiv de terțul care a cunoscut, pe altă cale, dreptul, actul, faptul sau raportul juridic supus publicității. În toate cazurile însă, simpla cunoaștere a dreptului, actului, faptului sau raportului juridic nu suplinește lipsa de publicitate față de alte persoane decît terțul care, în fapt, le-a cunoscut.

Potrivit art. 424 alin.(1)-(2) Cod Civil, Dacă legea nu prevede altfel, drepturile supuse înregistrării se constituie, se transmit, se grevează cu drepturi reale, numai prin înregistrare în registrul prevăzut de lege, pe baza actului sau faptului care întemeiază înregistrarea în condițiile legii. Dacă legea nu prevede altfel, drepturile reale se sting numai prin radierea lor din registrul prevăzut de lege, cu consimțămîntul titularului, dat în forma prevăzută de lege. Acest consimțămînt nu este necesar dacă dreptul se stinge prin împlinirea termenului arătat în înregistrare ori prin decesul sau, după caz, prin încetarea existentei juridice a titularului, dacă acesta era o persoană juridică, precum și în alte cazuri prevăzute expres de lege.

Articolul 446 alin.(1) din Codul civil, statuează că, în registrul bunurilor imobile se înregistrează bunurile imobile şi drepturile reale asupra lor (drepturi reale imobiliare). De asemenea, în registrul bunurilor imobile se înscriu părţile componente ale bunurilor imobile. În cazurile prevăzute de lege, titularul dreptului real este obligat să ceară înscrierea părților componente ale bunurilor imobile.

Conform art.4 alin.(1)-(3) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543 din 25 februarie 1998, (1) Subiecţi ai înregistrării sînt proprietarii de bunuri imobile şi alţi titulari de drepturi patrimoniale: cetăţeni ai Republicii Moldova, cetăţeni străini, apatrizi, persoane juridice din ţară şi din străinătate, organizaţii internaţionale, Republica Moldova, unităţile ei administrativ-teritoriale, state străine. (2) Obiecte ale înregistrării sunt bunurile imobile, părțile componente ale acestora prevăzute de prezenta lege, drepturile reale asupra bunurilor imobile, precum și alte drepturi, fapte și raporturi juridice prevăzute de legislație. (2^1) La bunuri imobile, în sensul prezentei legi, se raportă atât bunurile imobile definite ca atare de Codul civil, cât și cele prevăzute de Legea nr. 1125/2002 pentru punerea în aplicare a Codului civil al Republicii Moldova. (3) Sunt supuse înregistrării obligatorii în registrul bunurilor imobile: a) terenurile; b) clădirile și alte construcții principale cu caracter definitiv, indiferent dacă sunt bunuri imobile sau părți componente ale acestora; c) încăperile izolate, inclusiv unitățile în condominiu, împreună cu cota-parte corespunzătoare din dreptul de proprietate sau de superficie asupra terenului și din părțile comune din construcție.

Potrivit art.5 alin. (2) din Legea nr.1543 din 25 februarie 1998, Înregistrarea bunului imobil şi a drepturilor asupra lui se efectuează exclusiv de către organul cadastral teritorial.

Potrivit art.22 alin.(1)-(3) din Legea nr. 1543 din 25 februarie 1998, Registrul bunurilor imobile este documentul de bază al cadastrului. Dacă datele din registrul bunurilor imobile nu coincid cu datele din alte documente cadastrale sau cu datele constatate pe teren, se consideră veridice datele din registrul bunurilor imobile, cu excepţia cazurilor de eroare tehnică evidentă. (2) Registrul bunurilor imobile conţine înscrieri privind fiecare bun imobil, dreptul de proprietate şi alte drepturi patrimoniale, titularii de drepturi, documentele ce confirmă drepturile, tranzacţiile cu bunuri imobile şi alte temeiuri ale naşterii, modificării, grevării şi stingerii drepturilor. (3) Registrul bunurilor imobile se păstrează permanent. În el se indică toate datele referitoare la drepturile asupra bunurilor imobile în vigoare şi cele stinse.

Potrivit art. 24 alin. (3) și (4) al Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25.02.1998 (3) În subcapitolul III al fiecărui capitol din registrul bunurilor imobile se fac înscrieri referitoare la alte drepturi reale şi la alte grevări. Subcapitolul este alcătuit din două părți: a) partea 1 conține înscrieri referitoare la drepturile reale limitate, precum și la dreptul de administrare, dreptul de gestiune economică, dreptul de folosință asupra terenurilor statului sau ale unităților administrativ-teritoriale și la concesiune; b) partea 2 conține înscrieri referitoare la drepturile de creanță, la faptele sau raporturile juridice aferente bunurilor imobile, a căror notare este prevăzută de legislație.(4) În subcapitolul III se mai indică: a) termenul pentru care s-a constituit dreptul, dacă un așa termen a fost stabilit; c) date despre titularul al cărui drept este înregistrat în acest subcapitol; d) denumirea, numărul şi data eliberării documentelor ce confirmă drepturile, în a căror bază a fost efectuată înscrierea; e) modificările, însemnările, corectările ce se referă la înscrierile din acest subcapitol.

Conform art.26 alin.(1) și (2) din aceiași Lege, Înregistrarea drepturilor se efectuează la cererea titularilor de drepturi, cu excepţia cazurilor prevăzute de prezenta lege. Cererea de înregistrare și documentele anexate se depun pe suport de hârtie sau prin mijloace electronice de comunicație. În ultimul caz, cererea de înregistrare și documentele anexate se depun în formă de documente electronice. (2) În cazul în care documentul ce confirmă drepturile este un act al autorităţii publice sau un contract autentificat notarial, cererea de înregistrare se depune de către una dintre părţi. În cazul în care documentul ce confirmă drepturile este un contract în formă scrisă şi legislaţia nu prevede autentificarea notarială obligatorie, cererea de înregistrare se depune de către părţile contractului sau de una din părți, dacă contractul respectiv are formă de document electronic pe care s-a aplicat semnătura electronică de către toate părțile semnatare.

Reieșind din prevederile art.28 alin.(1) lit.b) și alin.(3) din Legea nr.1543/1998, Înregistrarea dreptului asupra bunului imobil se face în temeiul următoarelor documente: contractele asupra bunului imobil, încheiate conform legislaţiei în vigoare la data adoptării lor. Registratorul, în limitele prevăzute de prezenta lege, verifică puterea juridică a documentelor ce confirmă drepturile, prezentate pentru înregistrare.

Conform art.31 alin.(1)-(3) din Legea nr.1543 din 25 februarie 1998, (1) Cererea se respinge dacă: a) lipseşte actul de identitate al solicitantului sau dacă actul conţine inexactităţi; b) a fost prezentată de o persoană neautorizată; c) lipsesc documentele pentru înregistrare; d) documentele prezentate nu corespund cerinţelor stabilite de legislaţie; e) drepturile solicitate pentru înregistrare nu sînt susceptibile de înscriere în registrul bunurilor imobile; f) dreptul asupra bunului imobil solicitat pentru înregistrare este înregistrat pe numele unei alte persoane; f^1) datele din documentele prezentate nu corespund datelor din cadastru, cu excepţia cazurilor în care necorespunderea este cauzată de o eroare tehnică a organului cadastral teritorial; g) înregistrarea dreptului trebuie să fie efectuată de un alt organ

cadastral teritorial; h) este notată aplicarea sechestrului sau interdicţia de înstrăinare sau grevare a bunului imobil dreptul asupra căruia este solicitat spre înregistrare, cu excepţia cazului în care actul juridic stipulează expres că este încheiat sub condiţia suspensivă a ridicării sechestrului sau interdicţiei; i) nu a fost achitată plata pentru înregistrare. (2) În cazul când cererea este respinsă, ea nu se înregistrează, iar documentele se restituie solicitantului sau reprezentantului acestuia. Registratorul consemnează în scris temeiurile respingerii, care se aduc la cunoștință solicitantului. Copia cererii pe care sunt indicate temeiurile respingerii și copia actelor anexate la cerere se îndosariază în dosarul cadastral. (3) Respingerea cererii în temeiul invocat la alin.(1) lit.f) poate fi soluţionată prin acţiunea în rectificare. Respingerea cererii pe celelalte temeiuri specificate la alin.(1) poate fi atacată în instanța de judecată sau la registratorul din cadrul instituției de implementare, iar decizia acestuia poate fi atacată în instanţa de judecată.

Potrivit art.32 alin.(1) și (2) din Legea nr.1543 din 25 februarie 1998, (1) Organul cadastral teritorial este obligat să verifice dacă documentele prezentate pentru înregistrare corespund exigenţelor prezentei legi şi ale altor acte normative. (2) Termenul de examinare a cererii nu trebuie să depăşească 10 zile lucrătoare din data înregistrării ei. În cazul în care, concomitent cu înregistrarea dreptului asupra bunului imobil, se solicită şi executarea lucrărilor cadastrale necesare înregistrării, termenul de examinare a cererii de înregistrare începe să curgă din ziua următoare expirării termenului pentru executarea lucrărilor cadastrale.

Iar, dispozițiile art.37 alin.(1) și (2) din Legea nr.1543/1998, stipulează că, Consecinţele juridice ale înregistrării apar după efectuarea înscrierei despre drepturile asupra bunului imobil în registrul bunurilor imobile. După efectuarea înscrierei în registrul bunurilor imobile, data autentică a înregistrării este data primirii cererii de înregistrare, care trebuie să fie inclusă în condica de cereri. Înregistrarea grevărilor asupra grevării dreptului de proprietate nu influenţează drepturile proprietarului bunului imobil, dacă contractul nu prevede altfel.

Totodată, în conformitate cu art.178 alin.(1) din Codul de procedură civilă, încheierea de asigurare a acțiunii se execută imediat, în ordinea stabilită pentru executarea actelor judecătorești.

Raportând cadrul legal la cazul speței, se constată că, la 22 martie 2024, între Ghemu Alla în calitate de vânzător, și Pînzari Denis în calitate de cumpărător a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare cu nr. 1-344. Obiectul contractului fiind terenul cu destinație agricolă, amplasat în hotarele Primăriei satului Ciuciulea raionul Glodeni, compus din trei sectoare cu suprafața de 0,0409 ha, cu nr. cadastral 4821317023, 0,0872 ha, cu nr. cadastral 481310885, 1,1314 ha, cu nr. cadastral 4821306102. (f.d. 8-10)

Se mai reține că potrivit Extrasului din Registrul bunurilor imobile anexat la materialele cauzei, dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile cu nr. cadastral *****; *****; *****; *****, situat pe adresa raionul Glodeni satul Ciuciulea extravilan, aparține cu drept de proprietate lui Ghemu Alla.

La fel, ține să menționeze instanța că, potrivit capitolului ,,Lipsa viciilor juridice din contractul de vânzare-cumpărare", este indicat că Titlul dreptului de proprietate al ,,vânzătorului" asupra bunului imobil nu este afectat de vicii evidente sau ascunse, în particular, bunul imobil este liber de orice grevări, nu este și nu a fost direct sau indirect obiectul unei pricini examinate sau soluționate de către orice instanță judecătorească, inclusiv de expropriere, confiscare sau demolare; nu este obiect al oricărei alte restricții apărute la data semnării prezentului contract, cât și până la încheierea lui, fie în baza încheierii prezentului

contract ori în baza condițiilor acestuia; este liber de orice drepturi reale sau sarcini, constituite în baza contractului sau legii, â, nu a fost contractat sau promis de a fi contractat altei persoane, anterior nu a fost înstrăinat sub nici o formă, nu se află în posesiunea și folosința terților, nu este grevat cu ipotecă legală sau convențională, nu este sechestrat și nu sunt aplicate interdicții asupra dreptului de posesiune administrare sau dispoziție, u există nii o persoană care să aibă careva drept preferințial; înregistrarea pentru opozabilitate a dreptului de proprietate, cât și lipsa grevărilor cât și sarcinilor se confirmă și prin extrasele din Registrul bunurilor imobile, eliberate de Serviciul Cadastral Teritorial Glodeni IP „Cadastrul Bunurilor Imobile" cu nr. *****, *****, ***** la data de 19.03.2024.

Totodată, la 26 martie 2024, executorul judecătoresc Chirtoacă Petru a emis încheierea nr. 22-1179/24 din 26.03.2024 prin care, în scopul asigurării executării documentului executoriu nr. 2-321/2024 din 25.03.2024 emis de Judecătoria Bălți sediul ***** privind asigurarea acțiunii civile (la acțiunea BC „MOLDOVA AGROINDBANK" SA în contradictoriu cu Ghemu Alla, intervenient accesoriu GȚ „GHEMU Dionis Iurie" în proces de insolvabilitate, cu privire la încasarea datoriei bancare), a dispus aplicarea interdicției de înstrăinare a bunurilor imobile cu numărul cadastral *****; *****; *****; *****. Încheierea respectivă a fost expediată pentru executare Agenției Servicii Publice pentru executare. (f.d. 54-55)

Se reține că, la aceiași dată – 22 martie 2024, când a fost înstrăinat bunul imobil, Pînzari Denis s-a adresat IP „Cadastrul Bunurilor Imobile" Serviciul cadastral teritorial Glodeni cu cerere scrisă, prin care a solicitat înregistrarea dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile cu nr. cadastral *****; *****; *****; *****, situat pe adresa raionul Glodeni satul Ciuciulea extravilan.

Cu toate acestea, prin decizia din 04 aprilie 2024 registratorul din cadrul Serviciului cadastral teritorial Glodeni al IP Cadastrul Bunurilor Imobile, a refuzat înregistrarea bunului imobil și drepturile asupra lui după Pînzari Denis, din motiv că asupra acestuia este notată aplicarea interdicției de înstrăinare în baza încheierii executorului judecătoresc.

La acest subiect, instanța remarcă că, potrivit suportului probator anexat la actele cauzei rezultă că, la 20 martie 2026 BC „MAIB" SA, s-a adresat către Ghemu Alla, GȚ „Ghemu Dionis Iurie", solicitând încasarea datoriei în sumă de 420 707,34 lei. Concomitent, în acțiunea depusă BC „MAIB" SA a solicitat instanței de judecată, în scopul asigurării acțiunii, aplicarea sechestrului pe bunurile mobile/imobile, inclusiv pe mijloacele bănești aflate din conturile bancare ale lui ce aparțin cu drept de proprietate lui Ghemu Alla, în limita valorii acțiunii în sumă totală de 420 707,34 lei.

Prin încheierea din 25 martie 2024 a Judecătoriei Bălți sediul ***** a fost admisă cererea depusă de BC „MAIB" SA privind aplicarea măsurilor de asigurare a acțiunii și aplicat sechestrul pe bunurile mobile/imobile și pe mijloacele bănești aflate pe conturile lui Ghemu Alla în limita sumei de 433 878,44 de lei (420 707,34 lei valoarea acțiunii+taxa de stat plătită de reclamant la depunerea cererii 13 171,10 lei). (f.d.49-53)

La 27 martie 2024, executorul judecătoresc Chirtoacă Peteru, în scopul asigurării executării documentului executoriu nr. 2-321/2024 din 25.03.2024 emis de Judecătoria Bălți, sediul ***** privind asigurarea acțiunii civile, prin care a dispus aplicarea interdicției de înstrăinare pe bunul imobil cu nr. cadastral *****; *****; *****; *****, situat pe adresa raionul Glodeni satul Ciuciulea extravilan. Încheierea respectivă fiind expediată Agenției Servicii Publice, întru executarea acesteia. (f.d.54 verso-55)

Reieșind din cele constatate, instanța consideră ca fiind întemeiată concluzia registratorului din cadrul Serviciului cadastral teritorial Glodeni al IP Cadastrul Bunurilor Imobile, prin care s-a refuzat înregistrarea bunului imobil şi a drepturilor asupra lor după Pînzari Denis, pe motivul că asupra bunului imobil cu numărul cadastral *****; *****; *****; *****, situat pe adresa raionul Glodeni satul Ciuciulea extravilan, este notată aplicarea interdicției de înstrăinare în temeiul încheierii executorului judecătoresc Chirtoacă Petru, ceea ce face imposibilă înregistrarea dreptului de proprietate a lui Pînzari Denis. Or, potrivit art. art.31 alin.(1)-(3) din Legea nr.1543 din 25 februarie 1998, Cererea se respinge dacă este notată aplicarea sechestrului sau interdicţia de înstrăinare sau grevare a bunului imobil dreptul asupra căruia este solicitat spre înregistrare, cu excepția cazului în care actul juridic stipulează expres că este încheiat sub condiția suspensivă a ridicării sechestrului sau interdicției.

În contextul normelor de drept precitate, instanța reține că, după cum s-a constatat la moment, dreptul de proprietate asupra bunului imobil cu nr. cadastral *****; *****; *****; *****, situat pe adresa raionul Glodeni satul Ciuciulea extravilan, aparține lui Ghemu Alla din 14.05.1999. La caz, Titlurile de autentificare a dreptului deținătorului de teren cu nr. *****; *****; *****; *****, situat pe adresa raionul Glodeni satul Ciuciulea extravilan, eliberate de Primăria satului Ciuciulea raionul Glodeni la 14.05.1999, trecute în Registrul bunurilor imobile al serviciului Cadastral teritorial Glodeni IP „Cadastrul bunurilor Imobile”, a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile la 19.03.2024 conform prevederilor legale, și prin urmare pârâta Ghemu Alla este proprietar al bunurilor imobile menționate. Or, conform art. 510 alin. (2) Cod civil, în cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobîndeşte la data înregistrării în registrul bunurilor imobile, cu excepţiile prevăzute de lege.

Prin urmare, Codul Civil al RM reglementează expres că dreptu de proprietate asupra bunurilor imobile se dobândește și devine opozabil terților exclusiv din momentul înregistrării în registrul bunurilor imobile.

Așadar, din materialele cauzei rezultă cu certitudine că dreptul pretins de reclamant nu a fost înregistrat după Pînzari Denis, astfel acesta nu poate produce efecte juridice în privința ultimului.

Instanța notează că excepțiile prevăzute de lege, de la regula instituită în art. 510 alin. (2) Cod civil, se regăsesc în art. 37^1 alin. (1) al Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25.02.1998, potrit căruia dreptul de proprietate și alte drepturi reale se constituie și se transmit fără înregistrare în registrul bunurilor imobile în temeiul moștenirii, dizolvării persoanei juridice, care era titular al dreptului înregistrat, accesiunii naturale, vânzării/transmiterii silite, exproprierii pentru cauză de utilitate publică, hotărârii judecătorești sau dacă aceste drepturi sunt dobândite prin efectul unui act normativ. Excepția dată se aplică și dreptului de proprietate confirmat de titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren, eliberat la atribuirea gratuită a terenurilor. (2) Pentru opozabilitatea faţă de terţi, precum și pentru ca titularul dreptului supus înregistrării să dispună de el prin acte juridice, dreptul dobândit prin modalitățile indicate la alin. (1) urmează a fi înregistrat în registrul bunurilor imobile. (3) Dacă dreptul înregistrat a fost dobândit succesiv prin modalitățile indicate în alin. (1), iar înscrieri în registrul bunurilor imobile nu s-au făcut, cea din urmă persoană în drept poate cere înregistrarea dreptului său, prezentând documentele originale care dovedesc întregul șir al actelor juridice efectuate.

Drept urmare, în situația în care dreptul pretins de către Pînzari Denis își are pretinsul temei într-un contract de vânzare-cumpărare, iar nu într-un mod de dobândire care, potrivit

art. 425 alin. (1) din Codul civil, ar permite constituirea sau transmiterea dreptului fără înregistrarea acestuia în registrul de publicitate.

Astfel, din materialele cauzei rezultă că dreptul pretins de către Pînzari Denis nu a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile, fiind emis inclusiv refuzul organului cadastral din 04.04.2025 privind efectuarea înregistrării. Prin urmare, contractul de vânzare-cumpărare invocat de reclamant nu a produs efecte juridice în sensul transmiterii dreptului de proprietate, întrucât nu a fost înregistrat. Or, legislația civilă a Republicii Moldova consacră caracterul constitutiv al înregistrării dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile, astfel încât simpla existență a unui contract nu este suficientă pentru dobândirea dreptului real.

În această ordine de idei, instanța nu va reține argumentul reclamantului, potrivit căruia Pînzari Denis a dobândit bunul cu respectarea dispozițiilor legale, în baza unui act juridic valabil și fără a avea cunoștință de eventuale vicii sau sarcini ascunse, astfel acesta urma să beneficieze de protecția ordinii juridice. Or, prin urmare este în interesul fiecărei părți de a-și executa sau a cere executarea tranzacției efectuate, astfel contrar argumentelor reclamantului că acesta a executat tranzacția încheiată cu Ghemu Alla, în limitele obligațiilor ce le avea potrivit contractului de vânzare-cumpărare, iar neexecutarea tranzacției din partea pârâtei Ghemu Alla ține în exclusivitate de culpa acesteia.

Așadar, potrivit actelor cauzei luate în ansamblu reclamantul Pînzari Denis trebuia să-și valorifice interesele pentru ca tranzacția efectuată să producă efecte juridice, or reclamantul Pînzari Denis, odată ce a considerat că drepturile sale subiective sunt lezate prin faptul că a primit refuzul de la I.P. „Cadastrul Bunurilor Imobile”, Serviciul cadastral teritorial Glodeni la data de 04.04.2024 privind înregistrarea în Registrul bunurilor imobile, avea la dispoziție dreptul procedural de a contesta în termen de 30 de zile decizia organului cadastral. Mai mult ca atât, de la data refuzului Serviciului cadastral teritorial Glodeni din 04.04.2024 privind înregistrarea dreptului de proprietate, au trecut deja peste 2 ani, iar reclamantul nu a reacționat în nici un fel la refuzul organului cadastral.

Totodată, instanța reține că, reclamantul nu a prezentat înscrisuri plauzibile în confirmarea faptului că pârâta Ghemu Alla nu deține în prezent un drept asupra bunului imobil menționat, or, înregistrarea pârâtei în calitate de proprietar a fost efectuată cu respectarea în tocmai a prevederilor legale cu privire la înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor.

Conform art.118 alin.(1) Cod de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor şi obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel.

În asemenea condiții, în coraport cu normele sus indicate, instanța de judecată conchide că reclamantul urma să vină în fața instanței cu acte, probe și înscrisuri pertinente și concludente în dovedirea circumstanțelor pe care le invocă, iar în lipsa unui probatoriu cert și concret reclamantul nu este îndreptățit de a solicita anularea măsurilor de asigurare aplicate asupra bunurilor imobile terenului agricol cu nr. cadastral ***** cu suprafața de 0,0409 ha; terenului agricol cu nr. cadastral ***** cu suprafața de 0,872 ha; teren agricol cu nr. cadastral *****cu suprafața de 1,1314 ha, amplasat în r-ul Glodeni s. Ciuciulea extravilan și respectiv să solicite radierea rectificarea Registrului bunurilor imobile prin înregistrarea contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-344 din 22.03.2024, care este o cerință subsecventă celei dintîi.

Potrivit art.121 Cod de procedură civilă, instanţa judecătorească reţine spre examinare şi cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile

referitoare la existenţa sau inexistenţa de circumstanţe, importante pentru soluţionarea justă a cazului.

În consecinţă, conform art.130 alin.(1) Cod de procedură civilă, instanţa judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.

Având în susţinere dispoziţiile legale sus menţionate, analizînd toate probele în ansamblu, din punct de vedere al veridicităţii şi pertinenţei acestora, instanța de judecată ajunge la concluzia că cererea de chemare în judecată înaintată de Pînzari Denis împotriva BC „MAIB” SA, Ghemu Alla privind recunoașterea dreptului de proprietate asupra bunului imobil, urmează a fi respinsă.

Potrivit art. 180 alin. (2^1) Anularea măsurilor de asigurare a acţiunii se dispune de instanţa de judecată odată cu pronunţarea asupra fondului printr-o hotărîre de respingere a acţiunii. Reglementările referitoare la caracterul definitiv al actului judecătoresc prin care se soluţionează fondul sînt aplicabile integral şi asupra prevederilor referitoare la măsurile de asigurare.

Dat fiind faptul, că prin încheierea Judecătoriei Bălți, sediul Central din 17 februarie 2026, a fost dispusă aplicarea măsurilor de asigurare în cadrul cauzei civile la cererea înaintată de Pînzari Denis împotriva BC „MAIB” SA, Ghemu Alla privind recunoașterea dreptului de proprietate asupra bunului imobil, reieșind din soluția asupra cauzei, instanța consideră necesar de a anula măsurile de asigurare a acțiunii stabilite prin încheierea Judecătoriei Bălți, sediul Central din 17 februarie 2026.

În conformitate cu art. 236 CPC, instanța de judecată, -

h o t ă r ă ş t e:

Se respinge cererea de chemare în judecată depusă de Pînzari Denis împotriva BC „MAIB” SA, Ghemu Alla privind recunoașterea dreptului de proprietate asupra bunului imobil, ca fiind neîntemeiată.

Se anulează măsurile de asigurare a acţiunii stabilite prin încheierea Judecătoriei Bălți, sediul Central din 17 februarie 2026.

Hotărârea este cu drept de apel în Curtea de Apel Nord în termen de 30 zile, de la data pronunţării dispozitivului, prin intermediul Judecătoriei Bălți, sediul Central.

Preşedintele şedinţei,
Judecător Eugen Bejenaru