Prima instanță: Judecătoria Bălți sediul central (judecător S.Dubceac)
Dosarul nr.2a-151/2024 (nr.2-23035614-03-2a-06022024*)*

CURTEA DE APEL BĂLȚI
Colegiul Civil și de contencios administrativ
DECIZIE

1 octombrie 2024 **mun. Bălți**

Instanța compusă din:
Președintele ședinței, judecător Elena Grumeza
Judecătorii: Natalia Chircu, Dumitru Corolevschi
Grefier Cristina Țurcanu

examinând în ședință publică apelul declarat de Cupeț Vladimir și avocatul Ciocanu Aliona în interesele lui Cupeț Vladimir,

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Cupeț Vladimir către ÎI"Tcaciuc Alexandr-Publicitate", intervenient accesoriu Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile privind dispunerea efectuării rectificării în registrul bunurilor imobile,

împotriva hotărârii Judecătoriei Bălți sediul central din 11 octombrie 2023,-

a c o n s t a t a t :

Pretențiile reclamantului:

La 09.03.2023 Cupeț Vladimir s-a adresat cu cerere de chemare în judecată către ÎI"Tcaciuc Alexandr-Publicitate" privind dispunerea efectuării rectificării în registrul bunurilor imobile.

În motivarea cererii a indicat că la 03.08.2011 a cumpărat prin contractul de vânzare-cumpărare nr.104/03082011 de la ÎI„Tcaciuc Alexandr-Publicitate", în calitate de „Vânzător" teren pentru construcție în mărime de 1/2 din 852 m.p., care constituie 6,045% din 0,7042 ha din întreg terenul cu nr cadastral ***** și etajul 1 al unei construcții, în mărime de 1/2 din 213,5 m.p., care constituie 3,57% din 1692,5 m.p. în construcția cu nr. cadastral *****.01, amplasate în *****, la prețul total de 239 000 lei.

Menționează reclamantul, că a achitat în deplin volum suma contractului, fapt reflectat în chitanțele de la dispozițiile de încasare privind plata a 200 000 lei la 03.08.2011, 39 000 lei la 04.08.2011, după care urma înregistrarea contractului la Cadastru.

Susține că la 05.10.2011 la achitarea integrală a prețului contractului de vânzare-cumpărare, a fost întocmit actul de transmitere-primire a imobilului. În așa mod, consideră că a devenit dobânditor de bună-credință a bunurilor din contract, fiind unicul posesor nemijlocit al bunului cumpărat, unde pe parcursul unei perioade de circa 11 ani exercită o posesiune neîntreruptă.

Reclamantul invocă că la 05.11.2011 nu se solicita obligatoriu forma autentică pentru actele de înstrăinare a bunurilor imobile, această obligație a apărut în anul 2013 prin modificările la art.212 Cod civil, introduse prin LP116 din 23.05.13, MO146-151/12.07.13 art.456. Astfel, registratorul nu a înregistrat acest contract în Registrul bunurilor imobile, iar ÎI„Tcaciuc Alexandr-Publicitate" nu s-a prezentat pentru înregistrarea contractului de vânzare-cumpărare nr. 104/03082011 din 03.08.2011.

Declară că la moment nu are altă soluție decât prin intermediul respectivei cereri să-și revendice dreptul, pentru a fi înregistrat contractul nr.104/03082011 din 03.08.2011 și actul de primire-predare a bunului din 05.10.2011 și să solicite rectificarea în Registrul bunurilor imobile a înscrisului la capitolul proprietate și să fie înscris ca proprietar asupra a ½ din bunurile imobile înscrise după proprietarul ÎI„Tcaciuc Alexandr-Publicitate".

Menționează că prin încheierea contractului de vânzare-cumpărare la 03.08.2011, precum și prin transmiterea reală și de facto a bunurilor imobile de către vânzător către cumpărător la 05.10.2011, situația reală a dreptului de proprietate s-a schimbat și, de fapt, dânsul consideră că a devenit proprietarul bunurilor imobile cumpărate, însă nu au fost efectuate rectificările necesare în Registrul bunurilor imobile.

Afirmă că, după cum urmează din actele de vânzare-cumpărare, ÎI "Tcaciuc Alexandr-Publicitate" și-a încetat proprietatea asupra imobilelor indicate în contract, iar Cupeț Vladimir a devenit proprietarul imobilelor indicate în contractul de vânzare - cumpărare din 03.08.2011, și datele incluse în Registrul bunurilor imobile cu referire la bunul imobil cu nr. cadastral ***** și *****.01, amplasate în ***** nu corespund cu situația de fapt, nu corespund realității, motiv din care se impune concluzia că temeiuri de rectificare a datelor din registru există.

Mai indică că s-a adresat cu o cerere față de ÎI"Tcaciuc Alexandr-Publicitate", care a fost recepționată de acesta, însă nu a venit la Serviciul Cadastral al ASP pentru a face rectificările din Registrul bunurilor imobile, iar ulterior a adresat o cerere la Serviciul Cadastral, însă a primit un răspuns evaziv.

Solicită Cupeț Vladimir dispunerea efectuării rectificării de către Agenția Servicii Publice în Registrul bunurilor imobile la nr.cadastral ***** la pct. 2.19 și a pct. 2.21 din Subcapitolul II. Dreptul de proprietate asupra bunului imobil și anume: încuviințarea radierii proprietarului ÎI „Tcaciuc Alexandr-Publicitate" și a dreptului de proprietate al lui ÎI „Tcaciuc Alexandr-Publicitate" asupra terenului pentru construcție ce constituie în

mărime de 1/2 din 852 m.p., care constituie 6,045% din 0,7042 ha din întreg terenul cu nr. cadastral ***** și etajul 1 al unei construcții, în mărime de 1/2 din 213,5 m.p., care constituie 3,57% din 1692,5 m.p. în construcția cu nr. cadastral *****.01, amplasate în *****; înregistrarea proprietarului Cupeț Vladimir asupra imobilului din pct 2.19 și pct. 2.21, conform actului juridic - contract de vânzare-cumpărare nr. 104/03082011 din 03.08.2011, încheiat între ÎI „Tcaciuc Alexandr - Publicitate", în calitate de „Vânzător" și Cupeț Vladimir în calitate de „Cumpărător" cu obiectul contractului - teren pentru construcție în mărime de 1/2 din 852 m.p., care constituie 6,045% din 0,7042 ha din întreg terenul cu nr. cadastral ***** și etajul 1 al unei construcții, în mărime de 1/2 din 213,5 m.p., care constituie 3,57% din 1692,5 m.p. în construcția cu nr. cadastral *****.01, amplasate în *****.

Prin încheierea protocolară a judecătoriei Bălți sediul central din 25.04.2023 s-a atras în proces în calitate de intervenient accesoriu Agenția Servicii Publice.

Poziția primei instanțe:

Prin hotărârea Judecătoriei Bălți sediul central din 11.10.2023 acțiunea civilă s-a respins.

Solicitarea apelantului:

La 09.11.2023 Cupeț Vladimir și avocatul Ciocanu Aliona în interesele lui Cupeț Vladimir, au declarat apel împotriva hotărârii Judecătoriei Bălți sediul central din 11.10.2023, solicitând casarea integrală a hotărârii.

Argumentele părților:

În susținerea cererii de apel s-au reiterat circumstanțele redate în cererea de chemare în judecată, suplimentar menționând că hotărârea este pasibilă de a fi casată, deoarece circumstanţele importante pentru soluţionarea cauzei nu au fost constatate şi elucidate pe deplin, a fost interpretată eronat legea şi aplicată incorect legislaţia în vigoare. Nu este de acord cu încheierile de atragere în proces a intervenientului accesoriu Agenţia Servicii Publice, deoarece ei nu corespund criteriilor de intervenienţi accesorii, or aceştia nu s-au alăturat nici unei din părţi şi hotărârea judecătorească nu poate să influenţeze drepturile sau obligaţiile lui faţă de una din părți.

Respingerea acţiunii instanţa de judecată a motivat prin prevederile cu art.212 lit.a) Cod civil, art.26 alin.(l-2), art.3 alin. (5) din Legea privind preţul normativ şi modul de vânzare-cumpărare a pământului (în vigoare la momentul constituirii situaţiei juridice), care statuează că, toate contractele de vânzare-cumpărare a terenurilor se autentifică notarial, şi a indicat că în cadrul examinării cauzei, părţile la contractul de vânzare-cumpărare nu au prezentat dovada că contractul de vânzare-cumpărare a bunurilor imobile nr.104/030811 din 03.08.2011 a fost suspus procedurii de autentificare notarială.

Susține apelantul că nu s-a făcut auzit sub aspectul că ÎI„Tcaciuc Alexandr-Publicitate” s-a eschivat de la orice autentificare notarială şi de la orice rectificare în Registrul bunurilor imobile sau înregistrare cadastrală a acestui contract.

Chiar dacă instanţa de judecată pune accentul obligativităţii autentificării contractului de vânzare-cumpărare pe obiectul terenului, o astfel de obligativitate a părţilor nu exista pe obiectul construcţiei. În aşa mod este nemotivată respingerea în întregime a acţiunii civile.

Comunică instanţei că la moment a depus acţiune în instanţa de judecată de declarare a valabilităţii contractului de vânzare-cumpărare cu invocarea art.213 alin.2 Cod civil (varianta valabilă la momentul încheierii contractului). În aşa mod, existând prevederea legală de a suplini autentificarea notarială prin hotărâre judecătorească, (a se vedea portalul Judecătoriei Bălţi Cupeț Vladimir vs. ÎI”Tcaciuc Alexandr-Publicitate” - Acţiuni aparute din contractele de vînzare-cumpărare, dosar nr.2-23156698-09-2-02112023.

Acte de procedură:

Prin încheierea Curții de Apel Bălți din 20.05.2024 s-a înlocuit partea în proces intervenientul accesoriu Instituția Publică Agenția Servicii Publice cu succesorul în drepturi și obligații Instituția Publică Cadastrul bunurilor Imobile.

Declarațiile părților în ședința de judecată:

În ședința de judecată părțile legal citate nu s-au prezentat și n-au comunicat instanței motivele neprezenței.

Dispozițiile art.379 alin.2 Codul de procedură civilă reglementează că neprezentarea în ședința de judecată a apelantului sau intimatului, a reprezentanților acestora, precum și a unui alt participant la proces, citat legal despre locul, data și ora ședinței, nu împiedică judecarea apelului.

În circumstanțele expuse, instanța de apel, constatând că procedura de citare legală a fost respectată, a dispus examinarea cauzei în lipsa părților procesului.

Aprecierea instanței de apel:

Analizând legalitatea și temeinicia hotărârii atacate, prin prisma argumentelor invocate de participanții la proces și a materialelor din dosar, Colegiul civil și de contencios administrativ consideră pasibilă de respingere cererea de apel, din considerentele ce urmează.

Potrivit art.362 alin.1 Codul de procedură civilă, termenul de declarare a apelului este de 30 de zile de la data pronunţării dispozitivului hotărîrii, dacă legea nu prevede altfel.

Colegiul reține că dispozitivul hotărârii a fost pronunțat la 11.10.2023, iar apelul a fost declarat la 09.11.2023, prin urmare termenul de contestare a fost respectat.

Potrivit prevederilor art.385 lit.a) Codul de procedură civilă, instanța de apel, după ce judecă apelul, este în drept să respingă apelul și să menționă hotărîrea primei instanțe.

Probatoriul cauzei denotă faptul, că la 03.08.2011 ÎI„Tcaciuc Alexandr-Publicitate" în calitate de vânzător și Cupeț Vladimir în calitate de cumpărător au încheiat contractul de vânzare-cumpărare nr.104/03082011 a bunurilor imobile amplasate în *****, constituite din teren cu număr cadastral ***** - 1/2 din 852 m.p., care constituie 6,045% din suprafața totală de 0,7042 ha și suprafața etajului 1 al clădirii cu 2 etaje cu număr cadastral *****.01 - 1/2 din 213,5 m.p., ce constituie 3,57% din suprafața totală a imobilului de 1692,5 m.p. Prețul total al contractului este de 239 000 lei /f.d.9/.

La 05.10.2011 ÎI„Tcaciuc Alexandr-Publicitate" și Cupeț Vladimir au întocmit actul de transmitere-primire a bunurilor imobile-obiect al contractului de vânzare-cumpărare nr.104/03082011 din 03.08.2011/f.d.10/.

Potrivit chitanței din 03.08.2011 în sumă de 200000 lei și chitanței din 04.08.2011 în sumă de 39000 lei se atestă că Cupeț Vladimir a achitat deplin suma indicată în contractul de vînzare-cumpărare nr.104/03082011 din 03.08.2011 /f.d.11/.

La 14.02.2023 Cupeț Vladimir și ***** au înaintat către ÎI„Tcaciuc Alexandr – Publicitate" cerere prin care au solicitat prezentarea până la 20.02.2023 la Agenția Servicii Publice Serviciul Cadastru pentru a efectua înregistrarea actelor juridice în registrul bunurilor imobile și anume: înregistrarea contractului de vânzare-cumpărare nr.104/03082011 din 03.08.2011 încheiat între ÎI„Tcaciuc Alexandr – Publicitate" și Cupeț Vladimir și încheierea contractului de vânzare-cumpărare nr.105/03082011 din 03.08.2011, încheiat între ÎI„Tcaciuc Alexandr – Publicitate" și *****, radierea dreptului de proprietate a ÎI„Tcaciuc Alexandr – Publicitate" asupra imobilelor vizate în contractele de vânzare-cumpărare nr.104/03082011 din 03.08.2011 și nr.105/03082011 din 03.08.2011 din Registrul bunurilor imobile /f.d.16,17/.

Tot la 14.02.2023 Cupeț Vladimir și ***** s-au adresat cu cerere Agenției Servicii Publice pentru programare în vederea înregistrării actelor juridice - contractele de vânzare-cumpărare nr.104/03082011 din 03.08.2011 și nr.105/03082011 din 03.08.2011 și radierea dreptului de proprietate al ÎI„Tcaciuc Alexandr – Publicitate" din Registrul bunurilor imobile /f.d.18-21/.

Potrivit răspunsului Agenției Servici Publice din 17.02.2023 decizia asupra înregistrării sau radierii dreptului de proprietate urmează a fi luată de registrator în procesul examinării actelor prezentate, cu respectarea procedurilor menționate în Legea cadastrului bunurilor imobile, Instrucțiunea cu privire la înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor, în cazul dat, inclusiv cu respectarea art.423 CC al Republica Moldova/f.d.22/.

La 09.03.2023 Cupeț Vladimir s-a adresat cu cerere de chemare în judecată către ÎI”Tcaciuc Alexandr-Publicitate”, solicitând:

- dispunerea efectuării rectificării de către Agenția Servicii Publice în Registrul bunurilor imobile la nr.cadastral ***** la pct.2.19 și a pct.2.21 din Subcapitolul II. Dreptul de proprietate asupra bunului imobil și anume:

- încuviințarea radierii proprietarului ÎI„Tcaciuc Alexandr-Publicitate” și a dreptului de proprietate al lui ÎI„Tcaciuc Alexandr-Publicitate” asupra terenului pentru construcție ce constituie în mărime de 1/2 din 852 m.p., care constituie 6,045% din 0,7042 ha din întreg terenul cu nr. cadastral ***** și etajul 1 al unei construcții, în mărime de 1/2 din 213,5 m.p., care constituie 3,57% din 1692,5 m.p. în construcția cu nr. cadastral *****.01, amplasate în *****;

- înregistrarea proprietarului Cupeț Vladimir asupra imobilului din pct. 2.19 și pct.2.21, conform actului juridic - contract de vânzare-cumpărare nr.104/03082011 din 03.08.2011, încheiat între ÎI„Tcaciuc Alexandr-Publicitate”, în calitate de „Vânzător” și Cupeț Vladimir în calitate de „Cumpărător” cu obiectul contractului - teren pentru construcție în mărime de 1/2 din 852 m.p., care constituie 6,045% din 0,7042 ha din întreg terenul cu nr. cadastral ***** și etajul 1 al unei construcții, în mărime de 1/2 din 213,5 m.p., care constituie 3,57% din 1692,5 m.p. în construcția cu nr. cadastral *****.01, amplasate în *****.

Prin încheierea protocolară a judecătoriei Bălți sediul central din 25.04.2023 s-a atras în proces în calitate de intervenient accesoriu Agenția Servicii Publice.

Prin hotărârea Judecătoriei Bălți sediul central din 11.10.2023 acțiunea civilă s-a respins.

În argumentarea soluției de respingere a acțiunii prima instanță a concluzionat că părțile la contractul de vânzare-cumpărare, adică reclamantul și pârâtul nu au prezentat dovada că contractul de vânzare-cumpărare a bunurilor imobile nr.104/030811 din 03.08.2011 a fost supus procedurii de autentificare notarială.

La 09.11.2023 Cupeț Vladimir și avocatul Ciocanu Aliona în interesele lui Cupeț Vladimir, au declarat apel împotriva hotărârii Judecătoriei Bălți sediul central din 11.10.2023, solicitând casarea integrală a hotărârii.

Prin încheierea Curții de Apel Bălți din 20.05.2024 s-a înlocuit partea în proces intervenientul accesoriu Instituția Publică Agenția Servicii Publice cu succesorul în drepturi și obligații Instituția Publică Cadastrul bunurilor Imobile.

În conformitate cu dispozițiile art.373 alin.1,2 Cod de procedură civilă, instanţa de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referinţelor şi obiecţiilor înaintate, legalitatea şi temeinicia hotărîrii atacate în ceea ce priveşte constatarea circumstanţelor de fapt şi aplicarea legii în primă instanţă. În limitele apelului, instanţa de apel verifică

circumstanţele şi raporturile juridice stabilite în hotărîrea primei instanţe, precum şi cele care nu au fost stabilite, dar care au importanţă pentru soluţionarea cauzei, apreciază probele din dosar şi cele prezentate suplimentar în instanţă de apel de către participanţii la proces.

Iar alin.6 din art.373 Cod de procedură civilă statuează că apelantului nu i se poate crea în propria cale de atac o situaţie mai dificilă decît aceea din hotărîrea atacată cu apel, cu excepţia cazurilor cînd consimte şi cînd hotărîrea este atacată şi de alţi participanţi la proces.

În conformitate cu art.130 din Codul de procedură civilă, instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare și nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul și interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege. Nici un fel de probe nu au pentru instanța judecătorească o forță probantă prestabilită fără aprecierea lor. Fiecare probă se apreciază de instanță privitor la pertinența, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă și suficiența pentru soluționarea cauzei.

Astfel, prevederile legale enunțate în mod expres, obligă instanța de apel să verifice circumstanțele și raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanțe, precum și cele care nu au fost stabilite și este obligată să verifice legalitatea hotărârii în întregul ei și să se pronunțe asupra tuturor motivelor invocate în apel.

Potrivit art.5 alin.1 Cod de procedură civilă, 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.

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

Iar 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.

Obiectul juridic litigios a fost determinat de părți drept rectificarea înscrierii în Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate, ca urmare a încheierii la data de 03.08.2011 între părțile litigante a unui contract de vânzare-cumpărare.

Potrivit art.666 alin.1 Cod civil în redacția în vigoare până la 01 martie 2019, contract este acordul de voință realizat între două sau mai multe persoane prin care se stabilesc, se modifică sau se sting raporturi juridice.

Potrivit art.753 alin.1 Cod civil în redacția în vigoare până la 01 martie 2019, prin contractul de vânzare-cumpărare o parte (vânzător) se obligă să predea un bun în

proprietate celeilalte părţi (cumpărător), iar aceasta se obligă să preia bunul şi să plătească preţul convenit.

În conformitate cu art.320 alin.2 Cod civil în redacția în vigoare până la 01 martie 2019, dreptul de proprietate se poate dobândi, în condițiile legii, prin ocupațiune, act juridic, succesiune, accesiune, uzucapiune, precum şi prin hotărâre judecătorească atunci când aceasta este translativă de proprietate.

Conform art.321 alin.2 Cod civil în redacția în vigoare până la 01 martie 2019, în cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobândește la data înscrierii în Registrul bunurilor imobile, cu excepțiile prevăzute de lege.

Potrivit art.212 lit.a) Cod civil în redacția în vigoare până la 01 martie 2019, dar și în vigoare la momentul încheierii contractului din 03.08.2011, forma autentică a actului juridic este obligatorie în cazurile prevăzute de lege.

În conformitate cu art.214 alin.1 Cod civil în redacția în vigoare până la 01 martie 2019, actul juridic ce are ca obiect bunuri imobile urmează să fie înregistrat în modul stabilit prin lege.

După cum s-a reținut, la 03.08.2011 ÎI„Tcaciuc Alexandr-Publicitate” în calitate de vânzător și Cupeț Vladimir în calitate de cumpărător au încheiat contractul de vânzare-cumpărare nr.104/03082011 a bunurilor imobile amplasate în *****, constituite din teren cu număr cadastral ***** - 1/2 din 852 m.p., care constituie 6,045% din suprafața totală de 0,7042 ha și suprafața etajului 1 al clădirii cu 2 etaje cu număr cadastral *****.01 - 1/2 din 213,5 m.p., ce constituie 3,57% din suprafața totală a imobilului de 1692,5 m.p. Prețul total al contractului este de 239 000 lei /f.d.9/.

Acest contract, deși ține de vânzarea unor bunuri imobile – construcție și teren, nu a fost înregistrat notarial.

Ulterior, peste 12 ani Cupeț Vladimir la 14.02.2023 ia cerut lui ÎI„Tcaciuc Alexandr-Publicitate” ca acesta să se prezinte la data de 20.02.2023 la ASP Serviciul Cadastru pentru a efectua înregistrarea contractului în Registrul bunurilor imobile/f.d17/.

Deoarece această solicitare a lui Cupeț Vladimir a rămas fără răspuns, la 09.03.2023 reclamantul a formulat o acțiune în rectificare.

Colegiul civil reține : potrivit Legii cadastrului bunurilor imobile Nr. 1543 din 25-02-1998, art. 26 prevede (1) Înregistrarea drepturilor se efectuează la cererea titularilor de drepturi, cu excepţia cazurilor prevăzute de prezenta lege.

(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.

Potrivit Instrucțiunii Agenției Relații funciare și Cadastru Nr. 112 din 22-06-2005 cu privire la înregistrarea bunurilor imobile şi a drepturilor asupra lor, publicat la 28-10-2005 în Monitorul Oficial Nr. 142 art. 487 pct. 15 – 17 Primirea documentelor pentru înregistrare se efectuează de către Registrator. Cererea de înregistrare a dreptului se depune în 2 exemplare, la care se anexează documentele ce confirmă dreptul şi alte documente necesare pentru înregistrare. Dacă actul juridic este autentificat notarial, sau este un act al autorităţii publice, pentru înregistrare se prezintă originalul sau o copie autentificată şi o copie simplă. Actele juridice referitoare la bunurile imobile întocmite în formă scrisă simplă se depun cel puţin în două exemplare originale, dintre care unul după efectuarea înregistrării se include în dosarul cadastral. Cererea şi actele pentru înregistrarea drepturilor se depun personal de către titularii de drept sau prin reprezentant.

Cererea de înregistrare a dreptului în temeiul unui act juridic neautentificat notarial se semnează de **ambele părţi ale actului juridic**.

Astfel, din materialul probatoriu al cauzei civile nu se poate deduce faptul că ambele părți contractante au depus cerere de înregistrare a dreptului pretins a fi obținut în temeiul unui contract de vînzare-cumpărare neautentificat notarial, în asemenea mod, dreptul de proprietate continuând a fi legal înregistrat după ÎI„Tcaciuc Alexandr-Publicitate”.

Aici instanța de apel reține că deși instanța de fond a făcut referire la art 212 Cod civil în redacția în vigoare până la 01 martie 2019 unde se prevede că forma autentică a actului juridic este obligatorie dacă actul juridic are ca obiect înstrăinarea bunurilor imobile, cu excepția cazurilor prevăzute expres de lege, această variantă a normei respective a fost în vigoare din 12.07.2013, deci aproape doi ani mai târziu decât data încheierii contractului din litigiu.

Însă, obiect al vînzării sunt atât construcțiile cît și pâmîntul aferent acestor construcții, iat potrivit prevederilor art.3 alin.3, 5 al Legii nr.1308 din 25.07.1997 privind preţul normativ şi modul de vînzare-cumpărare a pămîntului, în vigoare la momentul perfectării contractului de vânzare-cumpărare nr.104/030811 din 03.08.2011, se reglementează că terenurile pe care sînt amplasate construcţii, instalaţii inginereşti, plantaţii multianuale şi alte bunuri imobiliare se vînd concomitent cu înstrăinarea bunurilor imobiliare. Preţul de vînzare a imobilului se constituie din preţul terenului plus preţul bunurilor imobiliare, amplasate pe acest teren. Toate contractele de vînzare-cumpărare a terenurilor se autentifică notarial.

În același timp, art.5 al Legii nr.1308 din 25.07.1997 privind preţul normativ şi modul de vînzare-cumpărare a pămîntului, în vigoare la momentul perfectării contractului de vânzare-cumpărare nr.104/0308211 din 03.08.2011, statua că

(1) În categoria terenurilor proprietate privată intră toate terenurile deţinătorilor, incluse în registrul cadastral al deţinătorilor de terenuri sau în registrul bunurilor imobile cu drept de proprietate asupra acestora.

(2) Proprietarii au dreptul de a vinde terenurile la preţ liber.

(3) Vînzarea-cumpărarea terenurilor proprietate privată prin înţelegere între vînzător şi cumpărător include următoarele acţiuni:

a) vînzătorul perfectează documentele care îi confirmă dreptul de proprietate asupra pămîntului;

b) vînzătorul şi cumpărătorul încheie contractul de vînzare-cumpărare;

c) contractul de vînzare-cumpărare a pămîntului se autentifică notarial;

d) noul deţinător de teren prezintă contractul de vînzare-cumpărare la oficiul cadastral teritorial în a cărui rază de activitate este situat terenul pentru înregistrarea dreptului de proprietate asupra lui.

(4) Dreptul de proprietate asupra terenului se dobîndeşte în momentul înregistrării în registrul bunurilor imobile.

Astfel, argumentul apelantului precum că acțiunea reclamantului ar putea fi admisă parțial, în sensul înregistrării construcțiilor cumpărate, este lipsit de temei legal, or obiect al contractului litigios au fost construcții și teren aferent acestor construcții, bunurile devenind indispensabile, ambele urmând aceiași procedură legală de înstrăinare.

Potrivit art.438 alin.1-3 Cod civil în redacția în vigoare din 01 martie 2019 statuează că (1) atunci Când o înregistrare, înregistrare provizorie sau notare efectuată în registru nu corespunde cu situația juridică reală, se poate cere rectificarea acesteia.

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

(3) Situația juridică reală trebuie să rezulte dintr-o recunoaștere făcută de titularul înregistrării, al înregistrării provizorii sau al notării a cărei rectificare se solicită, prin declarație dată în forma cerută de lege, ori dintr-o hotărâre judecătorească irevocabilă pronunțată împotriva acestuia, prin care s-a admis acțiunea de fond.

Potrivit art.439 alin.1,2 Cod civil în redacția în vigoare din 01 martie 2019,

(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 greșit calificat de către registrator;

b) s-a constatat sau s-a declarat nulitatea ori ineficiența actului sau faptului în temeiul căruia a fost efectuată înregistrarea ori înregistrarea provizorie în partea constituirii, a transmiterii sau, după caz, a stingerii dreptului înregistrat sau înregistrat provizoriu;

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 concordanță cu situația juridică reală a dreptului înregistrat sau înregistrat provizoriu.

(2) Rectificarea în registru se poate face fie pe cale amiabilă, prin declarația în forma cerută de lege a titularului dreptului ce urmează a fi radiat sau modificat, fie, în cazul în care declarația nu s-a dat, prin hotărîre judecătorească irevocabilă. Reclamantul nu este ținut să demonstreze că titularul dreptului ce urmează a fi radiat sau modificat nu a dat declarația.

Conform art.424 alin.2,4 Cod civil în vigoare din 01.03.2019, (2) Dacă legea nu prevede altfel, drepturile reale se sting numai prin radierea lor din registrul prevăzut de lege, cu consimțământul titularului, dat în forma prevăzută de lege. (4) Modificarea unui drept înregistrat se face potrivit regulilor stabilite pentru dobîndirea acestui drept.

Articolul 38 alin.1 din Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543 din 25.02.1998 statuează că (1) Rectificarea unei înregistrări sau a unei înregistrări provizorii se face la cererea persoanei interesate, în temeiul declarației, autentificată notarial sau semnată în fața registratorului, a titularului dreptului ce urmează a fi radiat ori modificat sau în temeiul hotărârii judecătorești irevocabile.

Conform art.28 alin.1 lit.b) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543 din 25.02.1998, (1) Înregistrarea dreptului asupra bunului imobil se face în temeiul următoarelor documente: b) contractele asupra bunului imobil, încheiate conform legislaţiei în vigoare la data adoptării lor.

Cupeț Vladimir pretinde la obligarea cadastrului bunurilor imobile să rectifice înscrierea din Registrul bunurilor imobile privind dreptul de proprietate asupra imobilelor - teren și construcție, procurate de la ÎI”Tcaciuc Alexandr-Publicitate” în temeiul contractului de vânzare-cumpărare din 03.08.2011, însă temeiuri legale de rectificare a Registrului nu s-au constatat a fi, or după încheierea contractului numit în august 2011 ambele părți nu s-au prezentat la cadastru pentru a intabula modificările necesare și nici nu au încheiat un contract autentificat notarial.

Prin urmare, legislația în vigoare la momentul încheierii contractului de vânzare - cumpărare a bunurilor imobile, prevedea procedura descrisă mai sus, de înregistrare a contractului de vânzare-cumpărare asupra construcțiilor și a terenului-proprietate privată, fapt nerealizat de către părțile contractului de vânzare-cumpărare.

În contextul celor enunțate, Colegiul civil și de contencios administrativ conchide de a respinge apelul declarat de Cupeț Vladimir și avocatul Ciocanu Aliona în interesele

lui Cupeț Vladimir cu menținerea hotărârii Judecătoriei Bălți sediul central din 11 octombrie 2023.

Conducându-se de prevederile art.385 lit.a) Codul de procedură civilă, Colegiul civil și de contencios administrativ al Curții de Apel Bălți,-

decide:

Respinge apelul declarat de Cupeț Vladimir și avocatul Ciocanu Aliona în interesele lui Cupeț Vladimir.

Menține hotărârea Judecătoriei Bălți sediul central din 11 octombrie 2023, adoptată în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Cupeț Vladimir către ÎI”Tcaciuc Alexandr-Publicitate”, intervenient accesoriu Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile privind dispunerea efectuării rectificării în registrul bunurilor imobile.

Decizia este definitivă, fiind cu drept de recurs la Curtea Supremă de Justiție, în termen de două luni de la comunicare, prin intermediul Curții Supreme de Justiție.

Președintele ședinței, judecător **Elena Grumeza**

Judecătorii: **Natalia Chircu** **Dumitru Corolevschi**