Dosarul civil nr. 2-2136/2025
2-25069837-09-2-19052025

H O T Ă R Î R E
în numele Legii

02 octombrie 2025 **mun. Bălţi**

Judecătoria Bălţi (sediul Central)
Instanţa compusă din:
Preşedintele şedinţei, judecătorul Snejana Dubceac
Grefier Maria-Luiza Repeșco
Cu participarea
Avocatului Nicolae Dodon

examinînd în şedinţă de judecată publică cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată înaintată de avocatul Nicolae Dodon în interesele reclamantului Grebennicov Anatoli împotriva lui Lesnic Aliona, Proca Tatiana, intervenient accesoriu Primarul mun.Bălți privind rectificarea înregistrării în registrul bunurilor mobile

c o n s t a t ă:

Argumentele participanților la proces:

1. La data de 19 mai 2025, avocatul Nicolae Dodon în interesele reclamantului Grebennicov Anatoli s-a adresat în instanța de judecată cu cerere către Lesnic Aliona, Proca Tatiana, intervenient accesoriu Primarul mun.Bălți privind rectificarea înregistrării în registrul bunurilor mobile.
2. În motivarea cererii de chemare în judecată s-a indicat că, Grebennicov Anatoli este proprietar a ½ cota-parte din terenul nr. cadastral *****cu suprafață totală de 0.0498 ha (498 m^2) din *****, în baza titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren din 06.04.2011 și a construcțiilor: casa individuală de locuit nr. cadastral *****cu suprafața de 103.4 m^2; construcție accesorie nr. cadastral *****cu suprafața de 24.3 m^2; construcție accesorie nr. cadastral *****cu suprafața de 18.0 m^2. Cealaltă ½ cotă-parte din terenul nr. cadastral *****este înregistrată după Administrația Publică Locală (APL).
3. A susținut reprezentantul reclamantului că conform înregistrărilor existente în Registrul bunurilor imobile pe terenul nr. cadastral *****, mai este înregistrată o casă individuală de locuit cu nr. cadastral *****.01 cu suprafața de 118.0 m^2 cu statut (Construcție demolată), ½ cotă-parte din care este înregistrată după Teregulova Elena, decedată la *****. În registrul bunurilor imobile lipsește înregistrarea dreptului de proprietate asupra celeilalte ½ cotă-parte din casa individuală de locuit

menționată, fiindcă cealaltă ½ cotă-parte care i-a aparținut reclamantului Grebennicov Anatoli s-a demolat, anterior anului 2001 și a fost radiată din Registrul bunurilor imobile, în baza cererii acestuia.

4. La fel, a indicat reprezentantul reclamantului că, reclamantul a depus cerere la IP ”Cadastrul Bunurilor Imobile” Serviciul cadastral teritorial Bălți prin care a solicitat rectificarea înregistrării ½ cotă-parte după Teregulova Elena. Prin răspunsul din 16.04.2025, i s-a comunicat că efectuarea rectificării este imposibilă, deoarece conform prevederilor art.439 alin.(2) Cod civil, Rectificarea în registru se poate face fie pe cale amiabilă, prin declarația în formă cerută de lege a titularului dreptului ce urmează a fi radiat sau modificat, fie, în cazul în care declarația nu s-a dat, prin hotărâre judecatorească irevocabilă. Reclamantul nu este ținut să demonstreze că titularul dreptului ce urmează a fi radiat sau modificat nu a dat declarația.

5. A specificat reprezentantul reclamantului că, deoarece Teregulova Elena este decedată, iar succesorii acesteia nu au depus declarație la notar și nu au acceptat moștenirea asupra ½ cotă-parte din casa individuală de locuit nr. cadastral *****.01 cu suprafața de 118.0 m2, nu are cine să depună declarația conform art.439 alin.(2) Cod civil, din care motiv reclamantul este nevoit să se adreseze instanței de judecată cu prezenta cerere, or, reclamantul nu are altă posibilitate de a efectua rectificarea în Registrul bunurilor imobile, decât în baza unei hotărâri judecătorești privind rectificarea datelor sus-menționate.

6. A solicitat reprezentantul reclamantului: admiterea cererii; dispunerea rectificării înregistrării în registrul bunurilor imobile prin radierea înregistrării cotei-parte de ½ a bunului imobil-construcție nr. cadastral *****.01 (demolată) din *****, proprietate a lui Teregulova Elena (decedată la *****). A se menționa: Hotărârea va servi drept temei pentru rectificarea înregistrării în registrul bunurilor imobile deținut de IP ”Cadastrul Bunurilor Imobile” Serviciul cadastral teritorial Bălți.

7. În cadrul ședinței de judecată reprezentantul reclamantului Grebennicov Anatoli, avocatul Nicolae Dodon a susținut cerere de chemare în judecată și a solicitat admiterea acesteia din motive de fapt și de drept invocate.

8. Reclamantul Grebennicov Anatoli în cadrul ședinței de judecată a solicitat admiterea cererii de chemare în judecată

9. Pîrîta Lesnic Aliona în cadrul ședinței de judecată a solicitat respingerea cererii de chemare în judecată.

10. Pîrîta Proca Tatiana în cadrul ședinței de judecată a solicitat respingerea cererii de chemare în judecată.

11. Reprezentantul intervenientului accesoriu Primarul mun. Bălți, în ședința de judecată, nu s-a prezentat, fiind citat legal. (f.d.32)

12. În conformitate cu art.205 alin.(4) Codul de procedură civilă, (4) Dacă instanţei judecătoreşti nu i s-a comunicat motivul neprezentării în şedinţă de judecată a participantului la proces citat legal sau dacă instanţa consideră neîntemeiat motivul neprezentării, cauza se examinează în absenţa acestuia.

13. Având în vedere norma enunţată mai sus, raportate la situaţia de fapt, precum şi faptul intervenientul accesoriu Primarul mun. Bălți a fost citat legal, instanţa de judecată a dispus examinarea cauzei în lipsa acestuia.

Aprecierea instanței:

14. Audiind participanții prezenți la proces, examinând probele administrate pentru dovedirea celor invocate şi raportându-le, per ansamblu, la prevederile legale ce guvernează spețа, instanța de judecată consideră că acțiunea urmează a fi admisă, din următoarele considerente.

15. Potrivit dispozițiilor art.118 alin.(1) Codul 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.

16. În temeiul art.240 alin.(1) Codul de procedură civilă, 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.

17. În contextul pretențiilor deduse judecării, judecătorul reține că în conformitate cu prevederile art.5 Codul 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.

18. Conform art.15 alin.(1) Codul civil, apărarea drepturilor civile încălcate se face pe cale judiciară.

19. Conform art.16 alin.(1) lit.b) Codul civil, apărarea dreptului civil se face, în condiţiile legii, prin restabilirea situaţiei anterioare încălcării dreptului şi suprimarea acţiunilor prin care se încalcă dreptul sau se creează pericolul încălcării lui.

20. Instanța de judecată statuează că, prin prisma iminenței respectării dreptului la un proces echitabil, garantat de art.6 din Convenţia Europeană pentru apărarea drepturilor omului şi a libertăţilor fundamentale, pornind de la necesitatea asigurării dreptului părților la o hotărâre motivată, instanța de judecată își va motiva concluziile în prezenta speță, prin prisma analizei argumentelor prezentate de către părți, raportate la materialele cauzei civile și la cadrul legal incident.

21. Potrivit prevederilor art.438 alin.(1)-(3) Codul civil, cînd o înregistrare, înregistrare provizorie sau notare efectuată în registru nu corespunde cu situaţia juridică reală, se poate cere rectificarea acesteia. Prin rectificare se înţelege radierea, îndreptarea sau corectarea oricărei înregistrări, înregistrări provizorii sau notări inexacte efectuate în registru. 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.

22. În conformitate cu prevederile art.439 alin.(1) lit.d) Codul civil, Orice persoană interesată poate cere rectificarea unei înregistrări sau înregistrări provizorii dacă: 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.

23. Alin.(2) din acelaşi articol stipulează că, 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.

24. Conform art.441 Codul civil, (1) Hotărîrea prin care se admite rectificarea nu poate aduce atingere drepturilor persoanelor care nu au participat la proces. (2) Dacă însă acţiunea în rectificare a fost notată în registru, hotărîrea judecătorească de admitere a acţiunii în rectificare îşi va extinde efectul şi în raport cu persoanele care au dobîndit vreun drept supus înregistrării după notare, care se va radia, la cererea oricărei persoane interesate, odată cu dreptul autorului lor care a fost participant la proces. Dispoziţia prezentului alineat se aplică chiar dacă dobînditorii respectivi nu au fost atraşi în proces, nefiind necesară introducerea unei acţiuni separate împotriva lor. (3) Hotărîrea judecătorească prin care se admite acţiunea în rectificare este opozabilă deţinătorului registrului fără atragerea acestuia în proces.

25. Potrivit art. 442 Cod civil, (1) În lipsa consimţămîntului 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. (3) Dispoziţiile art.439 şi 441 rămîn aplicabile.

26. Conform art.446 Codul civil, (1) 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 părţilor componente ale bunurilor imobile. (2) În cazurile prevăzute de lege pot fi notate în registrul bunurilor imobile unele drepturi, fapte sau raporturi juridice care au legătură cu imobilele înregistrate în registrul bunurilor imobile. (3) Prin lege se reglementează: a) procedura de înregistrare, înregistrare provizorie, notare sau radiere din registrul bunurilor imobile; b) formarea bunurilor imobile prin separare, divizare, comasare sau combinare.

27. Conform art.447 Codul civil, În afara altor temeiuri prevăzute de lege, înregistrarea sau înregistrarea provizorie în registrul bunurilor imobile se efectuează în baza contractului autentificat notarial, a hotărîrii judecătoreşti, a certificatului de moştenitor sau în baza unui act emis de autorităţile administrative în cazurile în care legea prevede aceasta.

28. Potrivit art.22 alin.(1) și (2) al Legii cadastrului bunurilor imobile, (1) 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.

29. Conform art.38 alin.(1) al Legii cadastrului bunurilor imobile, (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. În cazul unei autorități publice, consimțământul pentru rectificare poate fi exprimat în adresarea scrisă a acesteia. Dacă, potrivit legislației, pentru rectificare este necesar și acordul altor persoane decât titularul dreptului ce urmează a fi rectificat, ca administratorul procesului de insolvabilitate, executorul judecătoresc care a aplicat măsuri de asigurare, exprimarea acordului se face printr-o adresare scrisă. Alin. (2) Dacă acțiunea în rectificare sau acțiunea în înregistrare a fost notată în registrul bunurilor imobile, în temeiul hotărârii judecătorești irevocabile prin care s-a admis acțiunea, toate celelalte drepturi înregistrate sau notate după notarea acțiunii se vor radia sau se vor modifica la cererea persoanei interesate odată cu dreptul autorului lor, nefiind necesar consimțământul titularilor lor.

30. Alin.(6) din același articol stipulează că, În afară de cazurile în care legea prevede că o anumită notare se poate radia la cererea oricărei persoane interesate sau din oficiu, rectificarea notării se va face în temeiul declaraţiei, autentificată notarial sau semnată în faţa registratorului, a titularului dreptului ce urmează a fi radiat sau modificat sau în temeiul hotărârii judecătoreşti definitive.

31. În ședința de judecată s-a constatat că, potrivit adeverinței de înregistrare în drept de proprietate se atestă că după Grebennicov Anatoli pe baza contractului de cumpărare din 14.06.1982 înregistrat în biroul notarial cu nr, 3/2-1649, a fost înregistrat cu drept de proprietate privată ½ cotă parte din casa din *****. (f.d.10)

32. Potrivit procesului-verbal de recepție finală nr. 123 din 30.03.1998, semnat de proprietar Grebennicov Anatoli, reprezentant al APL și arhitect-șef, a fost recepționată casa de locuit din *****. (f.d.11)

33. La data de 07.04.2011 pe numele Grebennicov Anatoli, Primăria mun. Bălți a eliberat titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren, potrivit căruia ultimului i s-a repartizat în proprietate comună, în temeiul deciziei Consiliului mun. Bălți nr. 31/13 din 28.11.2002, pământul cu o suprafață totală 0,0498 ha în hotarele indicate în plan. Titlul fiind trecut în registrul cadastral al deținătorului de terenuri la nr. 16361 din 06.04.2011. (f.d.12)

34. Astfel, conform certificatului din registrul bunurilor imobile, bunul imobil teren cu nr. cadastral *****cu suprafață totală de 0.0498 ha (498 m^2) situat în ***** este înregistrat cu drept de proprietate ½ cotă parte după Grebennicov Anatoli, în baza titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren din 06.04.2011, iar cealaltă ½ cotă-parte fiind înregistrată după Administrația Publică Locală (APL). (f.d.9)

35. Totodată, se atestă că pe terenul respectiv sunt situate mai multe construcții, înregistrate cu drept de proprietate după Grebennicov Anatoli, și anume: casa individuală de locuit nr. cadastral *****cu suprafața de 103.4 m^2; construcție accesorie nr. cadastral *****cu suprafața de 24.3 m^2; construcție accesorie nr. cadastral *****cu suprafața de 18.0 m^2.

36. De asemenea, pe terenul menționat este înregistrată o casă individuală de locuit cu nr. cadastral *****.01 cu suprafața de 118.0 m^2 cu statut (Construcție demolată), ½ cotă-parte din care este înregistrată după Teregulova Elena, decedată la *****.

37. Reiteră instanța, că în conformitate cu certificatul din registrul bunurilor imobile, bunul imobil teren cu nr. cadastral *****cu suprafață totală de 0.0498 ha (498 m^2) situat în ***** este înregistrat cu drept de proprietate ½ cotă parte după Grebennicov Anatoli, în baza titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren din 06.04.2011, iar cealaltă ½ cotă-parte fiind înregistrată după Administrația Publică Locală (APL). (f.d.9).

38. Astfel, drept de proprietate lui Teregulova Elena fiind înregistrat doar asupra construcției, care la moment nu există, de fapt, deoarece este demolată.

39. Potrivit celor susținute de reclamant, în registrul bunurilor imobile lipsește înregistrarea dreptului de proprietate asupra celeilalte ½ cotă-parte din casa individuală de locuit menționată, fiindcă cealaltă ½ cotă-parte care i-a aparținut reclamantului Grebennicov Anatoli s-a demolat, anterior anului 2001 și a fost radiată din Registrul bunurilor imobile, în baza cererii acestuia.

40. La data de 14.04.2025 Grebennicov Anatoli a depus cerere la IP ”Cadastrul Bunurilor Imobile” Serviciul cadastral teritorial Bălți prin care a solicitat rectificarea înregistrării ½ cotă-parte din casa de locuit individuală cu nr. cadastral *****.01 (demolată) înregistrată după Teregulova Elena (decedată). (f.d.13)

41. Prin răspunsul din 16.04.2025, reclamantului i s-a comunicat că efectuarea rectificării este imposibilă, fiind invocate prevederile art.439 alin.(2) Cod civil. De asemenea, s-a menționat că rectificarea datelor în cazul dat poate fi efectuata la cererea persoanei interesate fiind prezentat certificatul ce atesta demolarea bunului, precum și a hotărârii de judecată irevocabile prin care se dispune rectificarea datelor. (f.d.14)

42. Prin urmare, reclamantul s-a adresat cu prezenta cerere de chemare în judecată, solicitând dispunerea rectificării înregistrării în registrul bunurilor imobile prin radierea înregistrării cotei-parte de ½ a bunului imobil-construcție nr. cadastral *****.01 (demolată) din *****, proprietate a lui Teregulova Elena (decedată la *****). Precum și menționarea în hotărîrîe: Hotărârea va servi drept temei pentru rectificarea înregistrării în registrul bunurilor imobile deținut de IP ”Cadastrul Bunurilor Imobile” Serviciul cadastral teritorial Bălți.

43. 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.

44. 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.

45. Actele cauzei atestă că, reclamantul este titularul dreptului de proprietate asupra ½ cotă-parte din terenul cu nr. cadastral *****, cu suprafața totală de 0,0498 ha, precum și asupra construcțiilor edificate pe acest teren, drept confirmat prin titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren din 06.04.2011 și prin datele înscrise în Registrul bunurilor imobile. Totodată, în Registrul bunurilor imobile figurează înscrisă o casă individuală de locuit cu nr. cadastral *****.01, cu suprafața de 118,0 m², având statut de „construcție demolată”, asupra căreia este înregistrată o cotă-parte de ½ după Teregulova Elena, decedată la data de *****.

46. Instanța reține că existența în registru a dreptului de proprietate al unei persoane decedate asupra unui bun imobil demolat contravine situației juridice și faptice reale, creând o neconcordanță între registru și realitatea obiectivă. Or, scopul Registrului bunurilor imobile este de a reflecta fidel situația juridică a bunurilor imobile și a titularilor de drepturi reale.

47. În astfel de circumstanțe, instanța de judecată constată ca fiind întemeiată cererea de chemare în judecată înaintată de avocatul Nicolae Dodon în interesele reclamantului Grebennicov Anatoli împotriva lui Lesnic Aliona, Proca Tatiana, intervenient accesoriu Primarul mun.Bălți privind rectificarea înregistrării în registrul bunurilor mobile, prin radierea dreptului de proprietate a lui Teregulova Elena (decedata la *****) asupra 1/2 cota-parte a bunului imobilul-construcție nr. cadastral *****.01 (demolata) din *****

48. Totodată, instanța reține că, pârâții nu au prezentat înscrisuri plauzibile în confirmarea faptului că ar avea careva drepturi asupra bunului imobil menționat, or, însuși pîrîții în cadrul examinării cauzei au declarat că nu au depus cerere de acceptare a succesiunii după decesul mamei sale Teregulova Elena.

49. Potrivit art.5 din Legea cadastrului bunurilor imobile, înregistrarea bunului imobil şi a drepturilor asupra lui se efectuează exclusiv de către organul cadastral teritorial în a cărui rază de activitate se află bunul imobil.

50. Potrivit prevederilor art.28 alin.(1) lit.d) a Legii cadastrului bunurilor imobile, înregistrarea dreptului asupra bunului imobil se face în temeiul următoarelor documente: d) hotărîrile instanţei de judecată.

51. Mai mult, instanța va reține că, potrivit art. 439 alin. (2) Cod civil, rectificarea înregistrărilor din registru se poate face fie pe cale amiabilă, în baza declarației titularului dreptului ce urmează a fi radiat sau modificat, fie, în lipsa acesteia, în temeiul unei hotărâri judecătorești irevocabile.

52. În speță, instanța constată imposibilitatea obiectivă de a obține declarația titularului dreptului înscris, întrucât Teregulova Elena este decedată, iar succesorii acesteia nu au acceptat moștenirea și nu au depus declarații notariale privind dreptul pretins.

53. Astfel, ținând cont de faptul că, este lipsă consimțământul titularului de drept, și fiind prezentă situația în care s-a demonstrat îndreptățirea cerinței reclamantului de

rectificare în registru, hotărîrea instanţei de judecată serveşte drept temei pentru rectificarea înregistrării in registrul bunurilor imobile deținut de IP ”Cadastrul Bunurilor Imobile” Serviciul cadastral teritorial Bălți.

Conducîndu-se de prevederile art.art.236, 238-241 CPC RM, instanţa de judecată,-

HOTĂRĂŞTE:

Se admite cererea de chemare în judecată înaintată de avocatul Nicolae Dodon în interesele reclamantului Grebennicov Anatoli împotriva lui Lesnic Aliona, Proca Tatiana, intervenient accesoriu Primarul mun.Bălți privind rectificarea înregistrării în registrul bunurilor mobile.

Se radiază dreptul de proprietate a lui Teregulova Elena (decedata la *****) asupra 1/2 cota-parte a bunului imobilul-construcție nr. cadastral *****.01 (demolata) din *****

Prezenta hotărîre serveşte drept temei pentru rectificarea inregistrarii in registrul bunurilor imobile detinut de IP ”Cadastrul Bunurilor Imobile” Serviciul cadastral teritorial Balti.

Hotărîrea cu drept de atac în termen de 30 zile, de la pronunțarea dispozitivului, la Curtea de Apel Nord prin intermediul Judecătoriei Bălţi.

Preşedintele şedinţei,
judecător **Snejana Dubceac**