Dosarul nr. 2-**********4/23
2-23180125-12-2-15122023-1

HOTĂRÂRE
În numele Legii

24 iunie 2024 mun. Chișinău
Judecătoria Chișinău /sediul Centru/
Instanța compusă din:
Președintele ședinței,
Judecătorul Diana Tricolici
Grefier Andrei Dumitrașcu

examinând în ședință de judecată publică acțiunea civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Tăbîrță Iurie către ÎCS „Constr-Prim Locuință" SRL, intervenient accesoriu SRL „Construct Clasic", SRL „Promeditatio" privind radierea grevărilor cu înregistrarea dreptului de proprietate

c o n s t a t ă :

Argumentele participanților la proces.

1. La 15 decembrie 2023, Tăbîrță Iurie reprezentat de avocatul Cimil Dorin, a depus în instanță o cerere de chemare în judecată către ÎCS „Constr-Prim Locuință" SRL, intervenienți accesorii SRL „Construct Clasic", SRL „Promeditatio" privind radierea grevărilor cu înregistrarea dreptului de proprietate (f.d.4-8).

În motivarea cererii de chemare în judecată, partea reclamantă a menționat că în anul 2006, Tăbîrță Iurie a investit în construcția unor spații locative, adică a încheiat cu ÎCS „Constr-Prim Locuință" SRL două contracte de investire în construcția spațiului locativ - nr. CE-005 din 19 iulie 2006 și nr. CE-006 din 24 iulie 2006.

Susține că conform acestui raport juridic obligațional ÎCS „Constr-Prim Locuință" SRL, în calitate de executor, și-a asumat obligația de a organiza finanțarea și construcția blocului locativ situat în mun. Chișinău, str. *****, și, după achitarea integrală a prețului agreat prin contract, să transmită reclamantului în proprietate următoarele bunuri imobile: a) apartamentul nr.***** cu suprafața de 102,93 m.p. (inclusiv parcarea de 18 m.p.), în sumă totală de 60 809 EUR (șaizeci mii opt sute nouă de euro); și b) apartamentul nr*****, cu suprafața de 102,98 m.p., în sumă totală de 49 009 EUR (patruzeci și nouă mii nouă de euro).

Cu toate că reclamantul și-a realizat pe deplin obligațiile sale contractuale, achitând integral prețul apartamentelor comandate conform graficului convenit, ÎCS „Constr-Prim Locuință" SRL nu a dat în exploatare blocul locativ și nici nu a îndeplinit procedura de înregistrare a contractelor în Registrul bunurilor imobile, în termenul stabilit prin contract și în modul reglementat prin lege.

Precizează că pe parcursul a doi ani de zile, peste termenul stabilit nu a avut loc nici-o schimbare, astfel Tăbîrță Iurie a intervenit în calitate de intervenient principal, alături de alți investitori, într-un proces de judecată privind recunoașterea dreptului de proprietate

împotriva ÎCS „Constr-Prim Locuință” SRL. În rezultatul acestui proces, prin hotărârea Judecătoriei Botanica din 16 octombrie 2012, le-a fost recunoscut dreptul de proprietate. Or, în hotărârea respectivă instanța de judecată a reiterat că (...) temeiul dreptului de proprietate al reclamantului îl constituie contractul de investire în construcția spațiului locativ încheiat în 2006 cu ÎCS „Constr-Prim Locuință” SRL. Instanța de judecată a mai constatat că „Tăbîrță Iurie, a achitat prețul integral al convenției, în sumă de 60 809 euro, a devenit, în baza contractului nr. CE-006 din 24/07/2006, proprietarul apartamentului nr. *****, amplasat la etajul 4 al blocului locativ ***** mun. Chișinău, precum și al parcării subterane nr. ***** cu suprafața de 18 m.p. din cadrul aceluiași bloc locativ B; Grădinar Irina a achitat pârâtului prețul integral al convenției, în sumă de 49009 euro, a devenit în baza contractului nr. CE-005 din 19/07/2006, proprietarul apartamentului nr. *****, amplasat la etajul 3 al blocului locativ ***** mun. Chișinău”.

Totodată, reclamantul notează că prin hotărârea respectivă, a fost stabilită existența notărilor privind varii interdicții și grevări asupra bunurilor imobile cu nr. cadastral ***** (terenul) și cu nr. cadastral *****(construcția) „sunt în măsură să creeze impedimente și dificultăți organului cadastral teritorial abilitat a opera înregistrarea contractelor de investire”.

Mai mult, instanța de judecată a reiterat necesitatea ridicării prealabile și provizorii, în scopul înregistrării contractelor, a tuturor grevărilor, inclusiv interdicțiilor, sechestrelor, înscrise în Registru bunurilor imobile, cu menținerea ulterioară operării înregistrării. În speță, s-a dispus înregistrarea în Registrul bunurilor imobile a contractului nr. CE-006 din 24/07/2006 și contractul nr. CE-005 din 19/07/2006. Astfel, raportul juridic aferent imobilelor consemnate în Registrul bunurilor imobile a devenit opozabil terților prin notare.

Partea reclamantă relevă precum că la 14 august 2017 a încheiat cu SRL „Construct Clasic”, care acționa din numele ÎCS „Constr-Prim Locuință” SRL în bază de procură, un acord de reziliere a contractului inițial de investire în construcția spațiului locativ, pentru a putea încheia contractul de vânzare-cumpărare a bunurilor viitoare vizate în contractele anterioare - ceea ce și s-a făcut. Astfel în aceeași zi, la 14 august 2017, între Tăbîrță Iurie și SRL „Construct Clasic” au fost încheiate: a) contractul de vânzare-cumpărare al imobilului cu nr. cadastral provizoriu *****, situat în mun. Chișinău, sectorul Buiucani, str. *****, cu suprafața totală de 102,93 m.p., la prețul de 50 009 EUR, ceea ce conform cursului BNM a constituit echivalentul a 1 052 000,00 lei (un milion cincizeci și două de mii de lei); și b) contractul de vânzare-cumpărare al imobilului cu nr. cadastral provizoriu **********, situat în mun. Chișinău, sectorul Buiucani, str. *****, cu suprafața totală de 102,93 m.p., la prețul de 49 009 EUR, ceea ce conform cursului BNM a constituit echivalentul a 1 030 963 lei (un milion treizeci de mii nouă sute șaizeci și trei de lei).

Consecutiv la 15 august 2017, contractul de vânzare-cumpărare nr.8088 din 14 august 2017 a fost înscris în Registrul bunurilor imobile cu numărul 0100/17/110925, iar contractul de vânzare cumpărare nr.8086 din 14 august 2017, a fost înscris în Registrul bunurilor imobile cu numărul 0100/17/110930.

La data semnării respectivelor contracte de vânzare-cumpărare, asupra bunurilor imobile menționate supra existau grevări de tip ipotecă, conform contractului de ipotecă înregistrat la data de 10 martie 2008, cu nr. 0100/08/16254, fiind exprimat acordul la înstrăinare cu menținerea interdicției de către SRL „Promeditatio” în calitate de creditor gajist, prin declarația din 10 august 2017 și de tip interdicții aplicate de către executorul

judecătoresc Marianciuc Evelina cu în baza încheierii nr. 0*****-386/12 din 08 august 2012 și nr. 0*****-4*****/14 din 10 aprilie 2014, fiind exprimat acordul la înstrăinare cu menținerea interdicției prin încheierea nr. 0*****-386/12 din 10 august 2017.

Reclamantul specifică că, la 18 mai 2021 SRL „Construct Clasic" a sesizat Judecătoria Chișinău (sediul Centru) cu o cerere de revizuire a hotărârii Judecătoriei Botanica din 16 octombrie 2012, privind recunoașterea dreptului de proprietate la care s-a făcut referire mai sus, prin care a solicitat casarea hotărârii, invocând existența unui contract de administrare fiduciară acumulativă, ca fiind o circumstanță nouă, invocând că este noul administrator al blocului locativ și că în calitatea sa de succesor i-ar fi fost afectate raporturile anterioare.

Susține că prin încheierea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 22 februarie 2023, cererea a fost respinsă ca inamisibilă. Totodată, aceasta a fost considerată tardivă, fiind depusă cu 9 ani și 6 luni întârziere. Chiar dacă SRL „Construct Clasic" a contestat cu recurs această încheiere, Curtea de Apel Chișinău a respins recursul declarat și a menținut încheierea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 22 februarie 2023, decizia fiind irevocabilă.

Subsecvent, dreptul de proprietate al ÎCS „Constr-Prim Locuință" SRL, în calitate de debitor gajist, asupra apartamentelor indicate, la momentul încheierii contractului de gaj (ipotecă) din 07 martie 2008, era limitat de contractul de investire în construcția spațiului locativ nr. CE-005 din 19 iulie 2006 și contractul de investire în construcția spațiului locativ nr. CE-006 din 24 iulie 2006.

Având în vedere că prin hotărârea Judecătoriei Botanica din 16 octombrie 2012, dreptul de proprietate asupra apartamentelor a fost recunoscut, partea reclamantă consideră că grevările aplicate față de Tăbîrță Iurie sunt inechitabile și îi afectează exercitarea dreptului de proprietate asupra apartamentelor nr. ***** cu nr. cadastral ********** și nr. ***** cu nr. cadastral **********, ambele situate în mun. Chișinău, sectorul Buiucani, str. *****.

Adițional, reclamantul reține prevederile principiului stabilității și securității raporturilor juridice, în acest sens CEDO a reținut în jurisprudența sa că judecătorii nu mai pot reveni asupra deciziei luate - ceea ce reprezintă o componentă esențială a ideii de justiției, a asigurării autorității de lucru judecat și a ocrotirii drepturilor procesuale ale părților, ca element fundamental al statului de drept.

În concluzia circumstanțelor invocate, reclamantul consideră că grevarea prin ipotecă urmează a fi radiată fără întârziere.

2. În temeiul prevederilor art. *****, art. 56, art. 60, art. 80 alin. (7), art. 81 alin. (1), art. 118 alin. (1), art. 166, art. 174-177 din Codul de procedură civilă, art. 44 alin. (6) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998, art. 3 alin. (3) pct. 1) lit. e) din Legea taxei de stat nr. 1216/1992, reclamantul Tăbîrță Iurie *solicită*, radierea din Registrul bunurilor imobile grevarea de tip ipotecă, cu intabularea dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile: apartamentul nr. ***** cu nr. cadastral **********, situat în mun. Chișinău, sectorul Buiucani, str. *****; și apartamentul nr. *****cu nr. cadastral **********, situat în mun. Chișinău, sectorul Buiucani, str. *****; dispunerea prin hotărâre judecătorească să fie temei pentru înregistrarea dreptului în Registrul bunurilor imobile (f.d.4).

3. În ședința de judecată Tăbîrță Iurie nu s-a prezentat, însă fiind reprezentat de avocatul Cimil Dorin, ultimul a susținut integral cererea de chemare în judecată, solicitând admiterea acesteia în modul formulat din motivele de fapt și de drept invocate.
4. Pârâta ÎCS ,,Constr-Prim Locuință" SRL și intervenientul accesoriu SRL ,,Promeditatio", în ședința de judecată nu s-au prezentat fiind citați legal potrivit avizelor de recepție și prin e-mail (f.d.71, 73; 94), astfel în baza art.206 din Codul de procedură civilă, cauza a fost examinată în lipsa reprezentanților.
5. În ședința de judecată intervenientul accesoriu SRL ,,Construct Clasic" nu s-a prezentat însă, la 21 iunie 2024 prin e-mail, Mîndru Eduard a depus cerere de amânare (f.d.95-96), care a fost respinsă ca neîntemeiată (f.d.101). Astfel, în baza art.206 din Codul de procedură civilă, cauza a fost examinată în lipsa reprezentantului intervenientului accesoriu.

Aprecierea instanței de judecată.

6. *Audiind reprezentantul reclamantului, examinând materialele anexate la dosar în raport cu prevederile legale, instanța de judecată admite ca fiind întemeiată cererea de chemare în judecată, din următoarele considerente*.
7. Potrivit prevederilor art. 240 alin.(1) din Codul de procedură civilă, la deliberarea hotărârii, instanța judecătorească apreciază probele, determină circumstanțele care au importanță pentru soluționarea cauzelor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părți, legea aplicabilă soluționării cauzei și admisibilitatea acțiunii.
8. Conform prevederilor art.9 alin. (1) din Codul civil, drepturile și obligațiile civile apar în temeiul legii, precum și în baza actelor persoanelor fizice și juridice care, deși nu sânt prevăzute de lege, dau naștere la drepturi și obligații civile, pornind de la principiile legislației civile.
9. În ședința de judecată s-a constatat că la că la 19 iulie 2006, SC ,,Constr-Prim Locuință" SRL în calitate de executor și Grădinar Irina în calitate de investitor, au încheiat contractul de investire în construcția spațiului locativ nr. CE-005, asupra obiectului imobiliar apartamentul nr*****, cu suprafața de 102,98 m.p., în sumă totală de 49 009 euro (f.d.46-49).
10. Ulterior, la 24 iulie 2006, SC ,,Constr-Prim Locuință" SRL în calitate de executor și Tăbîrță Iurie în calitate de investitor, au încheiat contractul de investire în construcția spațiului locativ nr. CE-006, asupra obiectului imobiliar apartamentul nr.***** cu suprafața de 102,93 m.p. (inclusiv parcarea de 18 m.p.), în sumă totală de 60 809 euro (f.d.50-*****).
11. În ședință s-a stabilit că potrivit raportului juridic obligațional instituit, ÎCS ,,Constr-Prim Locuință" SRL, în calitate de executor, și-a asumat obligația de a organiza finanțarea și construcția blocului locativ situat în mun. Chișinău, str. *****, și, după achitarea integrală a prețului stabilit prin contract, să transmită în proprietate următoarele bunurile imobile ap.***** + parcarea de 18 m.p., și ap*****, citate.
12. Se atestă că ÎCS ,,Constr-Prim Locuință" SRL nu a dat în exploatare blocul locativ și nu a îndeplinit procedura de înregistrare a contractelor în Registrul bunurilor imobile, în termenul stabilit prin contracte și în modul reglementat prin lege.
13. Astfel la 16 octombrie 2012, Judecătoria Botanica, mun. Chișinău, a examinat cererea de

chemare în judecată depusă de ***** și cererile intervenienților principali *****, Tăbîrță Iurie, ***** către SRL „Construct-Prim Locuință” privind recunoașterea dreptului de proprietate, acțiunea civilă fiind admisă integral (f.d.54-58).

14. Din conținutul hotărârii nominalizate, se reține că temeiul dreptului de proprietate al lui Tăbîrță Iurie îl constituie contractul de investire în construcția spațiului locativ încheiat în 2006 cu ÎCS „Constr-Prim Locuință” SRL. Instanța de judecată a constatat că, ”Tăbîrță Iurie, a achitat pârâtului „Constr-Prim Locuință” SRL prețul integral al convenției în sumă de 60809 euro, a devenit în baza contractului nr. CE-006 din 24 iulie 2006 proprietarul apartamentului nr. *****, cu 3 camere și suprafața de 102,93 m.p., amplasat la etajul 4 al blocului locativ ***** mun. Chișinău, precum și al parcării subterane nr. ***** cu suprafața de 18 m.p. din cadrul aceluiași bloc locativ B; Grădinar Irina a achitat pârâtului „Constr-Prim Locuință” SRL prețul integral al convenției, în sumă de 49009 euro, și a devenit în baza contractului nr. CE-005 din 19 iulie 2006 proprietarul apartamentului nr. *****, cu 3 camere și suprafața de 102,93 m.p., amplasat la etajul 3 al blocului locativ ***** mun. Chișinău.” (f.d.60 *verso*-61).
15. Din hotărârea Judecătoria Botanica, mun. Chișinău din 16 octombrie 2012, se atestă că „a fost examinat extrasul din registrul bunurilor imobile ***** și instanța a stabilit că existența notărilor privind varii interdicții și grevări asupra bunurilor imobile cu nr. cadastral ***** și cu nr. cadastral *****.01, sunt în măsură să creeze impedimente și dificultăți organului cadastral teritorial abilitat a opera înregistrarea contractelor de investire, încheiat între pârât „Constr-Prim Locuință” SRL și fiecare dintre intervenienții principali. Prin urmare, instanța a reiterat necesitatea ridicării prealabile și provizorii, în scopul înregistrării actelor juridice civile respective, a tuturor grevărilor, inclusiv interdicțiilor, sechestrelor, înscrise în Registrul bunurilor imobile *****, acestea urmând a fi menținute ulterior operării înregistrării”. (f.d.62).
16. Instanța de judecată reține că prin hotărârea Judecătoriei Botanica, mun. Chișinău din 16 octombrie 2012, a recunoscut dreptul de proprietate al lui Iurie Tăbîrță asupra apartamentului nr.***** (suprafața de 102,93 m.p.), *****, mun. Chișinău, precum și asupra parcării subterane nr.***** (suprafața de 18 m.p.) din cadrul aceluiași bloc locativ B; a recunoscut dreptul de proprietate al Irinei Grădinar asupra apartamentului nr***** (suprafața de 102,93 m.p.), etaj 3, *****mun. Chișinău.
17. Totodată, s-a dispus înregistrarea în Registrul bunurilor imobile *****, de către organul cadastral abilitat a contractelor de investire în construcția spațiului locativ: contractul nr. CE-006 din 24 iulie 2006 și contractul nr. CE-005 din 19 iulie 2006 (f.d.63).
18. În acest sens, instanța constată că hotărârea Judecătoriei Botanica, mun. Chișinău din 16 octombrie 2012, a devenit irevocabilă la data de 16 noiembrie 2012 (f.d.58 *verso*; 63 *verso*).
19. Potrivit prevederilor art. 46 Constituția Republicii Moldova, dreptul la proprietate privată, precum și creanțele asupra statului, sânt garantate.
20. Conform art. 1 din Protocolul 1 CEDO, orice persoană fizică sau juridică are dreptul la respectarea bunurilor sale. Nimeni nu poate fi lipsit de proprietatea sa decât pentru cauză de utilitate publică și în condițiile prevăzute de lege și de principiile generale ale dreptului internațional.
21. În ședința de judecată s-a stabilit că la 14 august 2017, Tăbîrță Iurie a încheiat cu SRL „Construct Clasic”, care acționa din numele ÎCS „Constr-Prim Locuință” SRL în

bază de procură, un acord de reziliere a contractului inițial de investire în construcția spațiului locativ, în vederea încheierii contractului de vânzare-cumpărare a bunurilor viitoare vizate în contractele anterioare.

22. Totodată, la 14 august 2017, SRL „Construct Clasic" care acționa din numele ÎCS „Constr-Prim Locuință" SRL în bază de procură și Gradinar Irina au încheiat acordul privind rezilierea contractului în construcția spațiului locativ Contract nr. CE-005, potrivit pct.2, pentru a putea încheia contractul de vânzare-cumpărare a bunului viitor cu nr. cadastral ********** (f.d.41).
23. Astfel la 14 august 2017, între SRL „Construct Clasic" în calitate de vânzător și Tăbîrță Iurie în calitate de cumpărător a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare nr.8086, a bunului imobil ap.***** (bun viitor) cu nr. cadastral **********, situat în mun. Chișinău, sectorul Buiucani, str. *****, etajul 3, cu suprafața totală de 102,93 m.p., la prețul de 49009 euro, ceea ce conform cursului BNM a constituit echivalentul a 1030963 lei. Contractul a fost înregistrat la Oficiul cadastral teritorial Chișinău la 15 august 2017 cu nr.0100/17/110930 (f.d.39-40).
24. Subsecvent, la 14 august 2017, între SRL „Construct Clasic" în calitate de vânzător și Tăbîrță Iurie în calitate de cumpărător a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare nr.8088, a bunului imobil ap.*****(bun viitor) cu nr. cadastral **********, situat în mun. Chișinău, sectorul Buiucani, str. *****, etajul 4, cu suprafața totală de 102,93 m.p., la prețul de 50009 euro, ceea ce conform cursului BNM a constituit echivalentul a 1052000 lei. Contractul a fost înregistrat la Oficiul cadastral teritorial Chișinău la 15 august 2017 cu nr.0100/17/110925 (f.d.37-38).
25. Totuși, instanța de judecată relevă din materialele anexate că, la data semnării contractelor de vânzare-cumpărare nr.8086 și nr.8088 din 14 august 2017, asupra bunurilor imobile menționate supra existau grevări de tip ipotecă, conform contractului de gaj (ipotecă) din 07 martie 2008, înregistrat la Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău la 10 martie 2008, cu nr. 0100/08/16254, încheiat între SRL „Promeditatio" ca „creditor gajist" și SC „Constr-Prim Locuința" SRL în calitate de „debitor gajist" (f.d.44-45).
26. În acest sens, instanța de judecată reține sub pct.2) din pct.3.2 al contractului de gaj (ipotecă) din 07 martie 2008, potrivit căruia debitorul gajist se obligă să nu efectueze oricare acte de dispoziție cu bunurile gajate, inclusiv să nu-l greveze cu titlu de gaj, să nu-l transmită cu titlu oneros sau gratuit altor persoane fizice și juridice până la expirarea termenului de valabilitate al prezentului contract, decât cu acordul creditorului gajist (f.d.44 *verso*).
27. Potrivit contractului, a fost exprimat acordul la înstrăinare cu menținerea interdicției de către SRL „Promeditatio" în calitate de creditor gajist, prin declarația din 10 august 2017 și de tip interdicții aplicate de către executorul judecătoresc Marianciuc Evelina cu nr. 0*****-386/12 din 08 august 2012 (f.d.14) și nr. 0*****-4*****/14 (f.d.12), fiind exprimat acordul la înstrăinare cu menținerea interdicției prin încheierea nr. 0*****-386/12 din 10 august 2017 (f.d.13).
28. Având în vedere aceste circumstanțe, instanța reține argumentele reclamantului, precum ÎCS „Constr-Prim Locuință" SRL, în calitate de debitor gajist, asupra apartamentelor nr.***** (**********) și nr.*****(**********), la momentul încheierii contractului de gaj (ipotecă) din 07 martie 2008, era limitat de contractul de investire în construcția spațiului locativ nr. CE-005 din 19 iulie 2006 și contractul de investire în construcția

spațiului locativ nr. CE-006 din 24 iulie 2006.

29. În această ordine de idei, prin hotărârea Judecătoriei Botanica, mun. Chișinău nr.2-2727/12 din 16 octombrie 2012, dreptul de proprietate asupra apartamentelor a fost recunoscut, astfel grevările aplicate față de Tăbîrță Iurie, îi afectează în prezent exercitarea dreptului de proprietate asupra apartamentelor nr.***** cu nr. cadastral ********** și nr.***** cu nr. cadastral **********, situate în mun. Chișinău, sectorul Buiucani, str.*****.
30. Totodată, instanța constată la materialele dosarului încheierea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 22 februarie 2023, potrivit căreia s-a respins ca fiind inadmisibilă cererea privind revizuirea hotărârii Judecătoriei Botanica nr. 2-2727/12 din 16 octombrie 2012, depusă de SRL „Construct Clasic" intimați SRL „Constr-Prim Locuința", *****, *****, Tăbârță Iuri, ***** cu privire la revizuirea hotărârii Judecătoriei Botanica nr.2-2727/12 din 16 octombrie 2012 (f.d.24-28). Încheierea a fost menținută de Curtea de Apel Chișinău prin decizia din 12 octombrie 2023, prin care s-a respins recursul declarat de SRL „Construct Clasic". Se atestă că decizia este irevocabilă din momentul emiterii (f.d.29-32).
31. În acest sens, conform prevederilor art. 123 alin. (2) din Codul de procedură civilă, faptele stabilite printr-o hotărâre judecătorească irevocabilă într-o cauză civilă soluționată anterior în instanță de drept comun sânt obligatorii pentru instanța care judecă cauza și nu se cer a fi dovedite din nou și nici nu pot fi contestate la judecarea unei alte cauze civile la care participă aceleași persoane.
32. Luând în considerare solicitările reclamantului Iurie Tăbîrță, și anume radierea din Registrul bunurilor imobile grevarea de tip ipotecă, cu intabularea dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile: apartamentul nr. ***** cu nr. cadastral **********, situat în mun. Chișinău, sectorul Buiucani, str. *****; și apartamentul nr. *****cu nr. cadastral **********, situat în mun. Chișinău, sectorul Buiucani, str. *****; cu dispunerea prin hotărâre judecătorească să fie temei pentru înregistrarea dreptului în Registrul bunurilor imobile, instanța reține următoarele prevederi legale.
33. Articolul 500 alin.(1) în coroborare cu art.501 alin.(1) și (2) din Codul civil prevede că, proprietarul are drept de posesiune, de folosință și de dispoziție asupra bunului. Proprietatea este, în condițiile legii, inviolabilă. Dreptul de proprietate este garantat. Nimeni nu poate fi silit a ceda proprietatea sa, afară numai pentru cauză de utilitate publică pentru o dreaptă și prealabilă despăgubire. Exproprierea se efectuează în condițiile legii.
34. Conform art.509 alin.(1) și (2) din Codul civil, dreptul de proprietate asupra unui bun nou, realizat de persoană pentru sine se dobândește de către aceasta dacă legea sau contractul nu prevede altfel. Dreptul de proprietate se poate dobândi, în condițiile legii, prin ocupațiune, act juridic, succesiune, accesiune, uzucapiune, precum și prin hotărâre judecătorească atunci când aceasta este translativă de proprietate ca efect al dobândirii cu bună-credință.
35. Adițional, instanța de judecată constată că potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile *****, eliberat la 08 aprilie 2024 (f.d.76) și 14 iunie 2024 (f.d.97), bunul imobil cu numărul cadastral **********, (bun viitor) apartamentul nr.***** din mun. Chișinău, sect. Buiucani, str. *****, suprafața 102,93 m.p., îi aparține cu drept de proprietate cota-parte 1.0, lui Tăbîrță Iurie, în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr.8086 din

14 august 2017 (0100/17/110930). Asupra acestui bun imobil, la subcapitolul III „interdicții”, se constată interdicția înregistrată la 22 august 2017, de tip restricție, contract de ipotecă nr.2921 din 07 martie 2008, creditor ipotecar SRL „Promeditatio”.

36. Reieșind din datele extrasului din Registrul bunurilor imobile *****, eliberat la 08 aprilie 2024 (f.d.78), bunul imobil cu numărul cadastral **********, (bun viitor) apartamentul nr.*****din mun. Chișinău, sect. Buiucani, str. *****, suprafața 102,93 m.p., îi aparține cu drept de proprietate cota-parte 1.0, lui Tăbîrță Iurie, în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr.8088 din 14 august 2017 (0100/17/110925). Asupra acestui bun imobil, la subcapitolul III „interdicții”, se constată interdicția înregistrată la 22 august 2017, de tip restricție, contract de ipotecă nr.2921 din 07 martie 2008, creditor ipotecar SRL „Promeditatio”.
37. În corespundere cu art.***** alin.(7) al Legii nr.1543 din 25 februarie 1998 cadastrului bunurilor imobile, transferul dreptului de proprietate asupra bunului imobil se face împreună cu sarcinile care îl grevează, cu excepția cazurilor în care, la momentul transmiterii, aceste sarcini sânt suspendate simultan sau, până la acea dată, ele au fost îndeplinite ori și-au pierdut într-un alt mod puterea juridică.
38. Potrivit art.44 alin.(6) și (7) al Legii nr.1543 din 25 februarie 1998 cadastrului bunurilor imobile, relevă că ipoteca se radiază în baza cererii creditorului ipotecar, depusă la ghișeu sau prin intermediul unui serviciu electronic, a cererii oricărei persoane interesate, cu acordul scris al creditorului ipotecar, a hotărârii irevocabile a instanței de judecată sau în alte temeiuri prevăzute de lege. În cazul vânzării bunului ipotecat sau al achiziționării bunului de către creditorul ipotecar, ca urmare a executării dreptului de ipotecă, ipoteca, sechestrele și interdicțiile aplicate de instanțele de judecată în litigiile legate de executarea dreptului de ipotecă, aplicate de executori judecătorești sau de alte autorități, indiferent dacă sunt sau nu legate de executarea dreptului de ipotecă, cu excepția măsurilor de asigurare aplicate de organele de urmărire penală, se radiază la cerere, concomitent cu înregistrarea dreptului cumpărătorului. Radierea se face în temeiul confirmării vânzării, emisă de către creditorul ipotecar, care conține informația despre vânzarea bunului și indică ipotecile și măsurile de asigurare care s-au stins în urma vânzării.
39. Articolul 438 alin.(1) din Codul civil reglementează, când o înregistrare, înregistrare provizorie sau notare efectuată în registru nu corespunde cu situația juridică reală, se poate cere rectificarea acesteia.
40. Prevederile art.442 din Codul civil stabilește, în lipsa consimțământului titularului notării, orice persoană interesată poate cere rectificarea unei notări în cazurile prevăzute la art. 439, precum și ori de câte ori, din alt temei, notarea nu este sau a încetat să fie exactă. Rectificarea se va încuviința în temeiul unei hotărâri judecătorești definitive dacă legea nu prevede că o anumită notare se poate radia la cererea oricărei persoane interesate sau din oficiu. Dreptul la acțiune în rectificarea notării este imprescriptibil. Dispozițiile art. 439 și 441 rămân aplicabile.
41. La caz, se reține dispozițiile pct.72 din Instrucțiunea Agenției Relații Funciare și Cadastru nr.112 din 22 iunie 2005 cu privire la înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor care relevă, notarea se efectuează numai în cazurile și în temeiurile prevăzute de lege. Notarea și radierea notării se va face la cererea părților interesate în temeiul documentelor doveditoare, fie din oficiu de către Registrator în cazurile prevăzute de

legislație.(...) Notarea și radierea interdicțiilor, sechestrului și altor fapte și raporturi juridice poate fi efectuată și la cererea instanțelor de judecată, executorului judecătoresc, lichidatorului, administratorului procesului de insolvabilitate, organelor fiscale, sau celor de urmărire penală cu prezentarea documentelor doveditoare.

42. Luând în considerare circumstanțele de fapt și de drept invocate, instanța de judecată va admite acțiunea civilă ca fiind întemeiată, cu dispunerea radierii din Registrul bunurilor imobile dreptul de ipotecă instituit în baza contractului de ipotecă din 07 martie 2008, creditor ipotecar SRL „Promeditatio", asupra apartamentului nr. *****, cu nr. cadastral **********, din mun. Chișinău, str. ***** și asupra apartamentului nr. *****, cu nr. cadastral **********, din mun. Chișinău, str. *****. Totodată se dispune înregistrarea dreptului de proprietate a lui Tăbîrță Iurie în Registrul bunurilor imobile asupra apartamentului nr. *****, cu nr. cadastral **********, din mun. Chișinău, str. ***** și asupra apartamentului nr. *****, cu nr. cadastral **********, din mun. Chișinău, str. *****.
43. Conform art.441 alin.(3) din Codul civil, hotărârea judecătorească prin care se admite acțiunea în rectificare este opozabilă deținătorului registrului fără atragerea acestuia în proces.
44. Prin urmare, prezenta hotărâre va servi temei pentru Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile de a înregistra dreptul de proprietate în Registrul bunurilor imobile.
45. Prin prisma circumstanțelor descrise mai sus, instanța de judecată învestită cu examinarea litigiului deferit judecății în prezenta speță, nu poate găsi o altă elucidare a cazului decât cea clarificată mai sus, de vreme ce concluzia instanței este consecința și ferma convingere dedusă în urma prezentării probelor de către părți, or, în conformitate cu prevederile art. 118 alin. (1) coroborate cu dispoziția art. 119 alin. (1) din Codul de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor și obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel, iar probele se adună și se prezintă de către părți.
46. Din considerentele expuse, raportate la normele de drept citate, instanța de judecată a ajuns la concluzia admiterii cererii de chemare în judecată înaintată de Tăbîrță Iurie către ÎCS „Constr-Prim Locuință" SRL, intervenient accesoriu SRL „Construct Clasic", SRL „Promeditatio" privind radierea grevărilor cu înregistrarea dreptului de proprietate.
47. În conformitate cu art. 238-241 Cod de procedură civilă, instanța de judecată

H O T Ă R Ă Ş T E :

Se admite acțiunea civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Tăbîrță Iurie către ÎCS „Constr-Prim Locuință" SRL, intervenient accesoriu SRL „Construct Clasic", SRL „Promeditatio" privind radierea grevărilor cu înregistrarea dreptului de proprietate.

Se radiază din Registrul bunurilor imobile dreptul de ipotecă instituit în baza contractului de ipotecă din 07.03.2008, creditor ipotecar SRL „Promeditatio", asupra asupra apartamentului nr. *****, cu nr. cadastral **********, din mun. Chișinău, str. ***** și asupra apartamentului nr. *****, cu nr. cadastral **********, din mun. Chișinău, str. *****.

Se dispune înregistrarea dreptului de proprietate a lui Tăbîrță Iurie, a.n. *****, IDNP ***** în Registrul Bunurilor Imobile asupra apartamentului nr. *****, cu nr. cadastral

**********, din mun. Chișinău, str. ***** și asupra apartamentului nr. *****, cu nr. cadastral **********, din mun. Chișinău, str. *****.

Prezenta hotărâre servește temei pentru Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile de a înregistra dreptul de proprietate în Registrul bunurilor imobile.

Hotărârea cu drept de apel la Curtea de Apel Chișinău, în termen de 30 zile din momentul pronunțării dispozitivului hotărârii, prin intermediul Judecătoriei Chișinău /sediul Centru/.

Președintele ședinței,
Judecătorul Diana Tricolici