Dosarul nr.2-19730/25

H O T Ă R Â R E
în numele Legii

13 iulie 2026 mun. Chişinău

Judecătoria Chişinău, sediul Centru
în componenţă:
Preşedintele şedinţei, judecătorul Eduard Galuşceac
grefier Mihaela Bujag

examinând în şedinţa de judecată publică cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Maimescu Sava și Maimescu Elena împotriva lui Țurcan Ecaterina și Rebeja Radu, intervenient accesoriu Instituție Publică Cadastrul Bunurilor Imobile și Consiliul mun. Chișinău cu privire la radierea înregistrării dreptului de proprietate și introducerea modificărilor în registrul bunurilor imobile,

a c o n s t a t a t

Argumentele participanților la proces:

La 11 august 2026, Maimescu Sava și Maimescu Elena au depus cererea de chemare în judecată împotriva Țurcan Ecaterina și Rebeja Radu, intervenient accesoriu Instituție Publică Cadastrul Bunurilor Imobile și Consiliul mun. Chișinău cu privire la radierea înregistrării dreptului de proprietate și introducerea modificărilor în registrul bunurilor imobile.

În motivarea acțiunii reclamanții Maimescu Sava și Maimescu Elena au indicat că, prin hotărârea Guvernului RM nr. 298 din 27.03.1997ɓ Maimescu Sava a fost numit prin transfer în funcția de vice-director general al Departamentului Control Vamal.

La 30.12.1998 Departamentul Control Vamal s-a adresat Președintelui RM și Prim-Ministrului RM cu scrisoarea nr. 2928 prin care a solicitat permisiunea de a soluționa problema spațiului locativ al familiei Maimescu Sava care educa cu soția 4 copii minori.

Susțin că, potrivit Hotărârii Guvernului RM nr. 1119 din 10.11.1998 “Cu privire la îmbunătățirea condițiilor locative” s-a dispus a permite Departamentului Controlului Vamal soluționarea problemei locative a familiei Maimescu Sava și Maimescu Elena împreună cu cei 4 copii minori ai lor, care la acel moment locuiau cu toți împreună în com. *****r-nul *****.

Dat fiind faptul că Departamentul Control Vamal nu dispunea de fonduri locative pentru funcționarii săi, cet. Maimescu Sava s-a adresat cu solicitarea soluționării problemei locative către Primăria mun. Chișinău și a prezentat Primarului General al mun. Chișinău S. Urecheanu – Hotărârea Guvernului RM nr. 297 din 27.03.1997 și Hotărâre Guvernului RM nr. 1119 din 10.11.1998 “cu privire la îmbunătățirea condițiilor locative”.

În acest temei în scopul executării Hotărârii Guvernului RM nr. 1119 din 10.11.1998 menționată supra fost emisă decizia Primăriei mun. Chișinău nr. 11/34-19 din 06 mai 1999 “cu privire la restabilirea și reconstrucția încăperilor avariate din str. ***** *****mun. *****”.

Susțin reclamanții că în acest act administrativ, menționat, se indică în pct.1 că se permite restabilirea și reconstrucția încăperilor avariate din str. ***** *****conform unui proiect coordonat cu serviciile respective, cu utilizarea ulterioară ca spațiu locative familiei lui Maimescu Sava, angajat a DCV, soției lui Maimescu Elena și celor 4 copii minori la acel moment. Conform pct. 2 a deciziei, se menționează faptul că, DCV va achita costul rezidual al casei *****din str. ***** *****mun. *****.

Despre adoptarea acestei decizii la 24.11.1999, Primăria mun. Chișinău, a informat DCV despre repartizarea dlui Maimescu Sava, pentru restabilire și reconstrucție încăperile avariate din str. ***** *****.

Susțin că, în scopul reconstrucției imobilului din str. ***** *****, Primăria mun. Chișinău, a eliberat d-lui Maimescu Sava certificate de urbanism pentru proiectare nr.*****din 04.07.2000.

Deși în certificatul de urbanism pentru proiectare nr. *****din 04.07.2000 a fost indicat valabilitatea de un an de la data emiterii, la 17.08.2000, Primăria mun. Chișinău, a emis decizia nr. 17/21 "cu privire la anularea deciziei Primăriei mun. Chișinău nr. 11/34-06.05.1999" prin care pct. 1 s-a considerat nulă decizia Primăriei mun. Chișinău nr. 11/34-19 din 06.05.1999 cu privire la restabilirea și reconstrucția încăperilor avariate din str. ***** *****, iar potrivit pct. 2 Departamentul arhitectură si urbanism va retrage certificatul de urbanism nr. 553I din 04.07.2000.

Astfel, invocă despre faptul că, în mod ilegal și neîntemeiat prin deciziile Primăriei mun. Chișinău nr. 17/21 și nr. 17/28 din 17.08.2000 a fost anulată decizia Primăriei mun. Chișinău nr. 11/34-19 din 06 mai 1999 "cu privire la restabilirea și reconstrucția încăperilor avariate din str. ***** *****mun. Chișinău".

Aceste decizii ca acte administrative au fost contestate cu cerere de chemare în instanța de contencios administrativ a Tribunalului mun. Chișinău de către cet. Maimescu Sava.

Prin hotărârea Tribunalului mun. Chișinău din 30.05.2002, s-a dispus a anula deciziile Primăriei mun. Chișinău nr. 17/21 si nr. 17/28 din 17.08.2000 ca fiind ilegale si neîntemeiate, prin care a fost anulată decizia Primăriei mun. Chișinău nr. 11/34-19 din 06 mai 1999 "cu privire la restabilirea și reconstrucția încăperilor avariate din str. ***** *****mun. *****", totodată a fost anulată și dispoziția Primăriei mun. Chișinău nr. 558-d din 12.09.2000 privind anularea certificatului de urbanism nr. *****din 04.07.2000 pe numele cet. Maimescu Sava.

Susțin că, această hotărâre judecătorească a intrat în vigoare și a devenit irevocabilă și prin această hotărâre judecătorească familia lui Maimescu Sava a fost repusă în drepturile sale în privința bunului imobil repartizat prin actul administrativ din 06 mai 1999.

Cu această hotărâre cet Maimescu Sava s-a adresat către Primăria mun. Chișinău, care a studiat actele, în special a hotărârii Tribunalului mun. Chișinău din 30.05.2002, decizia Primăriei mun. Chișinău nr. 11/34-19 din 06 mai 1999, inclusiv certificatul de urbanism eliberat pe numele lui Maimescu Sava, unde i s-a indicat să reînnoiască documentele de proiectare și reconstrucție a casei avariate din str. ***** *****.

Direcția Generală Locativ-Comunală și Amenajare a CMC i-a recomandat lui Maimescu Sava să se adreseze Comisiei speciale a Guvernului RM, pentru a obține aprobarea Comisiei speciale a Guvernului, pentru reconstrucția casei avariate din str. ***** *****conform unui proiect elaborate de Direcția arhitectură și urbanism a Primăriei mun. Chișinău.

Primăria mun. Chișinău, i-a recomandat lui Maimescu Sava, să se adreseze pentru a fi stabilit costul rezidual al construcției avariate aflate pe adresa str. ***** *****. astfel, în acest sens, Maimescu Sava, s-a adresat către CNEJ, organ care a efectuat o expertiză tehnică în

construcție - casa avariată de locuit, stabilit costul rezidual al construcției ce urma a fi achitat de către familia Maimescu Sava, costul general real al construcției, uzura acestei construcții.

Prin hotărârea Judecătoriei Buiucani mun. Chișinău din 16.07.2007 s-a dispus a admite cererea reclamanților către Primăria mun. Chișinău, a fost recunoscut valabil contractul de vânzare-cumpărare a construcției aflate pe adresa str. ***** *****mun. ***** și a fost recunoscut dreptul de proprietate a cet. Maimescu Sava si Maimescu Elena în privința acestei construcții aflate pe adresa str. ***** *****mun. Chișinău. Această hotărâre judecătorească a intrat în vigoare.

Susțin că, hotărârea menționată supra a intrat în vigoare și a fost executată, prin înregistrarea în Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate a lui Maimescu Sava și Maimescu Elena.

Susțin că, dreptul de proprietate al terților Maimescu Sava și Maimescu Elena este un drept fundamental garantat de Constituția Republicii Moldova și de Convenția Europeană pentru Drepturile și Libertățile Fundamentale (art. 1 din Protocolul adițional la Convenția Europeană pentru Drepturile și Libertățile Fundamentale), care statuează: "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."

Totodată, prin hotărârea Curții de Apel Chișinău din 01.12.2006, s-a dispus a admite cererea depusă de Maimescu Sava către Î.S. Cadastru și s-a dispus a anula decizia de refuz a registratorului Î.S. Cadastru de înregistrare a dreptului de proprietate în privința construcției aflate pe adresa str. ***** *****mun. *****.

În urma examinării cererii depuse de Maimescu Sava la Primăria mun. Chișinău, în vederea eliberării autorizației de demolare a încăperilor avariate din str. ***** *****mun. *****Direcția Generală Arhitectură și Urbanism a eliberat răspunsul nr. 08/1388 din 30.06.2005, în care explică beneficiarului Maimescu Sava că pentru reexaminarea chestiunii este nevoie să mai prezinte un demers de la gestionarul fondului locativ - Direcția Generală Locativ-Comunală și Amenajare a Primăriei mun. Chișinău și avizul Ministerului Culturii, având în vedere faptul că imobilul respectiv este inclus în registrul monumentelor de importanță națională.

Potrivit pct. 4 al Procesului-verbal nr. 8 din 09.08.2005 al ședinței Consiliului Național de experți pentru protecția monumentelor istorice, se confirmă faptul că a fost aprobată concepția edificării în aceiași parametri planimetrici existenți până la demolare casa individuală din str. ***** *****, beneficiar Maimescu S.

Conform răspunsului OCT Chișinău Filiala Î.S. Cadastru din 04.11.2016, se menționează faptul că, conform informației din registrul bunurilor imobile *****, construcția ***** (*****și anexele *****) și terenul sub acestea, a fost parte componentă a ogrăzii cu adresa poștală str. ***** *****, până la formarea de către Administrația publică locală a configurației terenului din vecinătate - str. ***** ***** în conformitate cu coordonatele indicate în contractual de arendă funciară nr. 3020/2002 din anul 2002 încheiat cu SRL "Avent". Se menționează faptul că acest contract a fost înregistrat în baza cererii perfectate de Direcția Funciară a Primăriei mun. Chișinău cu nr. 2294-N din 08.04.2002 fiind atribuit un nou număr cadastral *****cu adresă poștală str. ***** *****.

Terenul nou format ou nr. cadastral *****cuprindea suprafața terenului aferent cu nr. cadastral *****(str. ***** *****) și suprafața terenului amplasat sub construcția *****din str. ***** ***** (0,14 ha + 0,026 ha), care a fost procurat de către SRL "Avent" de la Departamentul Privatizării la 24*****.2001 și de la administrația publică locală la 30.04.2002

(Act de primire-predare a fondurilor fixe cu drept de posesie și folosință conform deciziei Consiliului Municipal Chișinău nr. 26/56-7 din 25.12.2001). Ulterior, la data de 23.04.2003, SRL "Avent" a privatizat terenul arendat de la Primăria mun. Chișinău cu nr. cadastral *****, și i-a fost eliberat titlu de autentificare a dreptului deținătorului de teren cu nr. cadastral *****.

De asemenea, se menționează faptul că în privința bunului imobil din str. ***** 10 în registrul bunurilor imobile ********** a fost efectuată intabularea dreptului de proprietate asupra construcției *****și Anexelor ***** cu suprafața - 270,3 m.p. la sol pe numele familiei Maimescu Sava I Maimescu Elena. Această înregistrare a fost efectuată de către OCT Chișinău în baza hotărârilor instanțelor de judecată, prin care OCT Chișinău era obligată să intabuleze dreptul de posesie asupra bunului imobil și ulterior dreptul de proprietate asupra bunului cu nr. cadastral **********.

Susțin reclamanții că, acele hotărâri judecătorești au fost emise în contextul deciziei OCT Chișinău privind refuzul la înregistrarea dreptului asupra construcției date pe motiv că bunurile transmise în posesie lui Maimescu de către APL, nu sunt înregistrate cu drept de proprietate după Primăria mun. Chișinău.

Astfel la 01 martie 2016, Radu Rebeja (soțul cet. Țurcan Ecaterina) și avocatul Victor Constantinov, au depus cerere de chemare în judecată împotriva Primăriei mun. Chișinău, Direcția General-Locativ Comunală și Amenajare, intervenienți accesorii Sava Maimescu, Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău solicitând:

1) constatarea nulității tranzacției de înstrăinare a bunului imobil amplasat în mun. Chișinău, str. ***** *****, efectuat prin actul de predare-primire a fondurilor fixe cu drept de posesie și folosință din 04 ianuarie 2006,

2) radierea înscrierilor din Registrul bunurilor imobile referitor la bunul imobil menționat pe numele lui Sava Maimescu cu titlu de drept de proprietate privată,

3) încasarea de la Primăria mun. Chișinău a prejudiciului moral în sumă de 300 000 de lei,

4) încasarea de la Primăria mun. Chișinău, Direcția general-locativ comunală și amenajare a cheltuielilor de judecată constituite din taxa de stat și cheltuielile de asistență juridică.

În motivarea acțiunii, reclamantul a invocat că prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr.26/36-7 din 25 decembrie 2001, SRL „Avent" i-a fost transmis în arendă un lot de pământ aferent clădirii private din str. ***** *****cu suprafața de 1647,0 mp. Pornind de la faptul că încăperile imobilului din str. ***** ***** și str. ***** *****au fost în stare avariată, conform pct.2.3 al deciziei menționate beneficiarul SRL „Avent" a fost obligat să restituie costul rezidual al clădirii din str. ***** *****, situată pe lotul de pământ, transmis în arendă.

În baza deciziei menționate, la 28 martie 2002, între Primăria mun. Chișinău și SRL „Avent" a fost încheiat contractul de arendă nr.3020/2002, înregistrat la 08 aprilie 2002 la Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău cu număr cadastral *****.

Prin contul de plată nr. 57 din 28 martie 2002, SRL „Avent" a achitat Direcției Locuințe a Primăriei mun. Chișinău, costul rezidual al clădirii avariate. În baza avizului nr.123 din 29 aprilie 2002 a Direcției menționate, prin actul de primire-predare a primit la balanța sa imobilul avariat cu drept de posesie și folosință.

În baza deciziei Consiliului municipal Chișinău nr.13/11 din 27 martie 2003 SRL „Avent" a obținut dreptul la privatizarea pământului aferent încăperilor din str. ***** *****și str. ***** *****și după încheierea contractului de vânzare-cumpărare a terenurilor aferente nr.2567 din 23 aprilie 2003 a devenit unicul proprietar al imobilului, care includea ambele clădiri

avariate din str. ***** *****și str. ***** *****amplasate pe unicul sector de pământ privatizat de SRL „Avent", înregistrând dreptul său la 20 iunie 2003 la Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău, cu număr cadastral *****.

Reclamantul a indicat că prin contractul de vânzare-cumpărare din 29 decembrie 2006, autentificat notarial și înregistrat la Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău la 26 februarie 2007, SRL „Avent" i-a vândut imobilul respectiv.

În decembrie 2015 proprietarul imobilului Radu Rebeja a demarat lucrările de realizare a autorizației de desființare a imobilelor în cauză și de pregătire a actelor necesare pentru elaborarea documentației de proiect. În cadrul acestui proces a aflat că, imobilul din str. ***** *****este înregistrat după Sava Maimescu în baza unei hotărâri judecătorești din 16 iulie 2007, fapt confirmat prin răspunsul Oficiului Cadastral Teritorial Chișinău din 26 ianuarie 2016. Din conținutul hotărârii judecătorești rezultă că la 04 ianuarie 2006, Direcția generală locativ-comunală și amenajare a Primăriei mun. Chișinău a transmis în posesia și folosință lui Sava Maimescu încăperile avariate din str. ***** *****cu suprafața totală de 314,7 mp, calculând prețul rezidual al încăperilor avariate prin emiterea avizului, care a fost achitat în contul direcției Primăriei mun. Chișinău. Faptul respectiv a servit drept temei pentru instanța judecătorească să constate dreptul de proprietate asupra imobilului litigios după Sava Maimescu.

Caracterul ilegal al transmiterii imobilului în folosință și posesie, care, „de facto", a dat naștere unei tranzacții ilegale de vânzare-cumpărare a bunului imobil se dovedește prin următoarele: 1) la momentul transmiterii, în anul 2006, imobilul litigios nu avea statut de proprietate municipală, constituind proprietatea privată a SRL „Avent", iar din decembrie 2006 fiind proprietatea lui Radu Rebeja. Astfel, nu a existat nici un temei juridic pentru Direcția Primăriei de a dispune transmiterea unui obiect ce nu-i aparținea; 2) Direcția menționată a Primăriei mun. Chișinău nu este în drept să transmită obiectele municipale fără decizia respectivă a Consiliului municipal Chișinău, dat fiind că administrarea proprietății municipale nu ține de competența acestei direcții, ci de competența Consiliului municipal Chișinău; 3) transmiterea respectivă a obiectivului urma să fie condiționată de semnarea contractului de vânzare-cumpărare, încheierea căruia la fel nu ține de competența direcției menționate, dar de competența exclusivă a Primăriei mun. Chișinău.

Transmiterea în cauză a imobilului menționat în ordinea și circumstanțele descrise mai sus a servit drept temei pentru instanța judecătorească de a recunoaște dreptul de proprietate privată a lui Sava Maimescu asupra imobilului litigios cu înregistrarea ulterioară a acestui drept în Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău.

La 30 mai 2016, Sava Maimescu și Elena Maimescu au depus cerere prin care au solicitat intervenirea în proces în calitate de intervenienți principali în această cauză civilă.

Totodată, au formulat pretenții proprii cu privire la obiectul litigiului, prin care au solicitat:

1) declararea ca fiind ilegală și nulă decizia Primăriei mun. Chișinău nr. 26/36-7 din 25 decembrie 2001 cu privire la darea în arendă a unui lot de pământ din str. SRL „Avent",

2) declararea nulității deciziei Primăriei mun. Chișinău nr. 13/11 din 27 martie 2003 cu privire la privatizarea terenurilor aferente obiectivelor privatizate și private,

3) de a considera ca fiind ilegal întocmit și de a declara nul contractul de vânzare-cumpărare a terenului aferent, întocmit fără număr de înregistrare, fără indicarea datei, lunii, anului de întocmire, însă înregistrat în mod abuziv la 20 iunie 2004 la ÎS „Cadastru", de a considera ca fiind ilegal întocmit și de a declara nul actul de primire-predare a fondurilor fixe cu drept de posesie și folosință, întocmit între Direcția locuințe a Primăriei mun. Chișinău și SRL

„Avent”, cu date neautentice.

Prin încheierea protocolară din 05 iulie 2016 a Judecătoriei Buiucani mun. Chișinău a fost schimbată calitatea procesuală a lui Sava Maimescu din intervenient accesoriu în intervenient principal, a fost atrasă în proces Elena Maimescu în calitate de intervenient principal; a fost primită spre soluționare cererea lui Sava Maimescu și a Elenei Maimescu.

La 10 martie 2017, în cadrul ședinței de judecată, Sava Maimescu și Elena Maimescu au depus cerere de modificare a cerințelor înaintate față de SRL „Avent”, Primăria mun. Chișinău și Radu Rebeja, prin care au solicitat:

1) declararea nulității parțiale a deciziei Primăriei mun. Chișinău nr.26/36-7 din 25 decembrie 2001 „Cu privire la darea în arendă a unui lot de pământ de pe str. SRL „Avent” și anume în partea ce ține de pct.2.3.-achitarea costului rezidual al imobilului din str. ***** *****, mun. *****,

2) declararea nulității parțiale a Deciziei Primăriei mun. Chișinău nr. 13/11 din 27 martie 2003 „Cu privire la privatizarea terenurilor aferente obiectivelor privatizate și private”, în partea ce ține de permisiunea de procurare a suprafeței de teren de către SRL „Avent” în mărime de 0,14 ha, situată în mun. Chișinău str. ***** 12, ce ține de includerea în suprafața de teren indicată și suprafața de teren aflată sub construcția casei de locuit, dislocată pe adresa mun. Chișinău str. ***** 12, cu suprafața de 314,7 mp;

declararea nulă a contractului de vânzare-cumpărare a terenului aferent, fără data întocmirii, fără număr de înregistrare, încheiat între Primăria mun. Chișinău și SRL „Avent” privind vânzarea-cum pâra rea lotului de teren cu suprafața de 0,14 ha, situat în mun. Chișinău str. ***** 12, la preț de 45 528 de lei,

3) declararea nulă a contractul de vânzare-cumpărare nr. 6379 din 29 decembrie 2006 încheiat între SRL „Avent” și Radu Rebeja privind vânzarea-cumpărarea lotului de teren cu suprafața de 0,14 ha situat în mun. Chișinău str. ***** 12, încasarea cheltuielilor de judecată.

La 11 octombrie 2017, intervenienții principali Sava Maimescu și Elena Maimescu au depus cerere de concretizare a pretențiilor prin care au solicitat suplimentar declararea nulității parțiale a Titlului de Autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. *****ce ține de trecerea peste linia roșie între str. ***** *****pe str. ***** ***** cu suprafața totală de 314,7 mp, stabilită și constatată de către executorul judecătoresc prin procesul-verbal de constatare a faptelor și a stărilor de fapt din 09 martie 2017.

La 31 octombrie 2017 intervenienții principali Sava Maimescu și Elena Maimescu au depus o cerere suplimentară de majorare a pretențiilor, solicitând a declara ca fiind nul și ilegal planul lotului de pământ cu aria totală 1647,0 mp, elaborat de autoritățile Primăriei mun. Chișinău pe str. *****; actul de primire-predare a fondurilor fixe cu drept de posesie și folosință, întocmit de Direcția locuințe a Primăriei mun. Chișinău, transmis la balanța SRL „Avent”, aprobat de către Primăria mun. Chișinău la 30 aprilie 2002; avizul nr.123 din 29 aprilie 2002, întocmit de Direcția locuințe a Primăriei mun. Chișinău pe numele SRL „Avent”; contul fabricării nr.57 din 28 martie 2002 întocmit de Direcția locuințe a Primăriei mun. Chișinău și SRL „Avent”; planul lotului de pământ cu aria totală 0,14 ha întocmit de către autoritățile Primăriei mun. Chișinău, oferit SRL „Avent".

Menționează că, prin hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Buiucani din 16 noiembrie 2017 s-a dispus respingerea ca fiind neîntemeiată a cererii de chemare în judecată depusă de Radu Rebeja împotriva Primăriei municipiului Chișinău, Direcția general locativ-comunală și amenajare, intervenienți principali Sava Maimescu, Elena Maimescu, intervenient accesoriu Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău cu privire la constatarea nulității tranzacției de înstrăinare a

bunului imobil situat în mun. Chișinău, str.***** ***** dispunerea radierii înscrierilor din Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate pe numele lui Sava Maimescu, încasarea prejudiciului moral în mărime de 300 000 de lei, încasarea cheltuielilor de judecată referitor la taxa de stat și a cheltuielilor pentru asistență juridică;

Totodată, s-a admis parțial acțiunea înaintată de intervenienții principali Sava Maimescu și Elena Maimescu și s-a dispus anularea pct. 2.3 din decizia Primăriei mun. Chișinău nr.26/36-7 din 25 decembrie 2001 „Cu privire la darea în arendă a unui lot de pământ de pe str. ***** *****SRL „Avent” și anume în partea ce ține de achitarea costului rezidual al imobilului din mun. Chișinău; s-a anulat decizia Primăriei mun. Chișinău nr. 13/11 din 27 martie 2003 „Cu privire la privatizarea terenurilor aferente obiectivelor privatizate și private”, inclusiv Planul lotului de pământ anexă la decizie, privitor la permisiunea de procurare a suprafeței de teren de către SRL „Avent” în mărime de 0,14 ha situate în mun. Chișinău str.***** *****, în partea ce ține de includerea în suprafața de teren indicată și suprafața de teren aflată sub bunul imobil cu nr**********, situat în mun. Chișinău str. ***** *****.

La fel s-a anulat Titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. *****eliberat în baza deciziei Primăriei mun. Chișinău nr. 13/11 din 27 martie 2003, în partea ce ține de includerea în suprafața de teren indicată și suprafața de teren aflată sub bunul imobil cu nr. **********, situat în mun. Chișinău str. ***** *****, s-a anulat contractul de vânzare-cumpărare a terenului aferent încheiat între Primăria mun. Chișinău și SRL „Avent” privind vânzarea-cumpărarea lotului de teren cu suprafața de 0,14 ha situat în mun. Chișinău str. ***** *****, în partea ce ține de includerea în suprafața de teren indicată și suprafața de teren aflată sub bunul imobil cu nr. ***** situat în mun. Chișinău *****; s-a anulat contractul de vânzare - cumpărare nr. 6379 din 29 decembrie 2006 încheiat între SRL „Avent" și Radu Rebeja privind vânzarea-cumpărarea lotului de teren cu suprafața de 0,14 ha, situat în mun. Chișinău str. ***** *****, în partea ce ține de includerea în suprafața de teren indicată și suprafața de teren aflată sub bunul imobil cu nr. *****, situat în mun. Chișinău str. ***** iar în rest, pretențiile intervenienților principali Sava Maimescu și Elena Maimescu au fost respinse ca neîntemeiate.

Prin decizia din 18 decembrie 2018 a Curții dc Apel Chișinău s-au respins apelurile declarate de Primăria mun. Chișinău, de Radu Rebeja, de SRL „Avent" și s-a menținut hotărârea din 16 noiembrie 2017 a Judecătoriei Chișinău, sediul Buiucani.

La 07 martie 2019, Primăria mun. Chișinău a depus cerere de recurs împotriva deciziei din 18 decembrie 2018 a Curții de Apel Chișinău, solicitând admiterea cererii de recurs, casarea deciziei instanței de apel, a hotărârii primei instanțe, pronunțarea unei noi hotărâri de respinge integrală a acțiunilor înaintate împotriva Primăriei mun. Chișinău.

La 04 aprilie 2019, SRL „Avent”, reprezentată de avocatul Andrei Beruceașvili, a declarat recurs împotriva deciziei din 18 decembrie 2018 a Curții de Apel Chișinău, solicitând casarea deciziei instanței de apel, a hotărârii primei instanțe, cu trimiterea cauzei la rejudecare la Judecătoria Chișinău, sediul Centru.

La 05 aprilie 2019, Radu Rebeja a depus cerere de recurs împotriva deciziei din 18 decembrie 2018 a Curții de Apel Chișinău, solicitând admiterea cererii de recurs, casarea deciziei instanței de apel, a hotărârii primei instanțe, cu trimiterea cauzei la rejudecare în instanța de fond, în alt complet de judecată.

Prin decizia Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ a Curții Supreme de Justiție din 24 iulie 2019 s-a dispus a admite recursurile declarate de declarate de Primăria municipiului Chișinău, de Radu Rebeja, de SRL „Avent", reprezentată de avocatul Andrei Beruceașvili, s-a dispus a casa integral decizia din 18 decembrie 2018 a Curții de Apel Chișinău

și hotărârea din 16 noiembrie 2017 a Judecătoriei Chișinău, sediul Buiucani, pronunțate în această cauză civilă cu trimiterea cauzei la rejudecare în prima instanță-Judecătoria Chișinău, sediul Centru, în alt complet de judecată.

Drept temei pentru a dispune rejudecarea acestei cauze civile de către instanța de fond instanța de recurs a invocat un motiv procedural, și anume faptul că nu a fost atrasă în acest proces soția cet. Rebeja Radu, cet. Țurcan Ecaterina, în calitate de parte a procesului, care este coproprietarul bunului imobil din str. ***** *****mun. *****.

Prin încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 28 februarie 2020, cauza a fost strămutată la Judecătoria Chișinău, sediul Rîșcani instanță competentă în examinarea cauzelor în contencios administrativ. Ulterior a urmat o rejudecare a cauzei civile de către instanța de fond.

Menționează că, în cadrul reexaminării acestei cauze civile, a fost depusă o cerere de chemare în judecată în ordine de contencios administrativ și de către cet. Țurcan Ecaterina către Primăria mun. Chișinău și terții Maimescu Sava și Maimescu Elena privind anularea actului administrativ individual defavorabil, prin care a solicitat:

Să fie anulate răspunsul nr. T-8006/21 din 06.12.2021 prin care a fost respinsă petiția sa din 05.11.2021, Actul de predare-primire a fondurilor fixe cu drept de posesie și folosință din 04.01.2006 a bunului imobil din mun. ***** str. ***** nr. ***** în favoarea lui Maimescu Sava, să-i fie reparat prejudiciul moral cauzat prin refuzul de a anula actul administrativ ilegal în mărime de 50 000 lei și de a încasa din contul Primăriei mun. Chișinău în beneficiul său cheltuielile de judecată.

În ședința de judecată reprezentanții reclamantului Rebeja Radu și SRL „Avent” au fost prezenți numai inițial, însă la etapa de examinare a dezbaterilor judiciare acești reprezentanți a părților în proces nu s-au prezentat.

Reprezentantul Primăriei mun. Chișinău în ședința de judecată nu s-a prezentat la etapa de examinare a pricinii civile în fond.

Intervenientul principal Maimescu Sava și reprezentantul intervenientului principal cet. Maimescu Elena, avocatul Coptu Sergiu, în ședința de judecată s-au prezentat și au solicitat respingerea acțiunii civile inițiale depuse de Radu Rebeja împotriva Primăriei municipiului Chișinău, Direcția Generală Locativ-Comunală și Amenajare a Consiliului Municipal Chișinău, intervenienți principali Sava Maimescu, Elena Maimescu, intervenient accesoriu Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău cu privire la constatarea nulității tranzacției de înstrăinare a bunului imobil situat în mun. *****, str. ***** ***** dispunerea radierii înscrierilor din Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate pe numele lui Sava Maimescu, încasarea prejudiciului moral în mărime de 300 000 de lei, încasarea cheltuielilor de judecată referitor la taxa de stat și a cheltuielilor pentru asistență juridică, precum și am solicitat a respinge și cererea de chemare în judecată depusă de Țurcanu Ecaterina către Primăria mun. Chișinău și terții Maimescu Sava și Maimescu Elena privind anularea actului administrativ individual defavorabil, ca fiind neîntemeiate.

Au solicitat intervenientul principal Maimescu Sava și reprezentantul intervenientului principal cet. Maimescu Elena, avocatul Coptu Sergiu, să fie admisă cererea de chemare în judecată depusă de intervenienții principali Sava Maimescu și Elena Maimescu împotriva lui Radu Rebeja, Primăriei municipiului Chișinău, Societății cu Răspundere Limitată „Avent” cu privire la contestarea actelor administrative, declararea nulității titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren și constatarea nulității contractelor de vânzare-cumpărare.

Prin hotărârea Judecătoriei Chișinău sediul Rîșcani din martie 2023 judecător I. Barbacaru s-a dispus:

“Acțiunea de contencios administrativ, înaintată de către Radu Rebeja împotriva Primăriei mun. Chișinău, Direcția general locativ comunală și amenajare, persoane terțe Agenția Servicii Publice, Sava Maimescu si Elena Maimescu, cu privire la constatarea nulității tranzacției de înstrăinare a bunului imobil din str. ***** , mun. *****, dispunerea radierii înscrierilor din Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate pe numele lui Sava Maimescu, încasarea prejudiciului moral și a cheltuielilor de judecată, se respinge ca fiind neîntemeiată.

Acțiunea înaintată de către Sava Maimescu și Elena Maimescu împotriva lui Radu Rebeja, Primăria mun. Chișinău, SRL „Avent", persoană terță Ecaterina Țurcan, cu privire la contestarea actelor administrative, declararea nulității titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren și constatarea nulității contractelor de vânzare- cumpărare, se admite parțial.

Se anulează pct. 2.3 din decizia Primăriei mun. Chișinău nr.26/36-7 din 25.12.2001 „Cu privire la darea în arendă a unui lot de pământ de pe str. ***** *****beneficiarului SRL „Avent”, si anume în partea ce ține de achitarea costului rezidual al imobilului din str.***** nr. ***** mun. *****,

Se anulează decizia Primăriei mun. Chișinău nr. 13/11 din 27.03.2003 „Cu privire la privatizarea terenurilor aferente obiectivelor privatizate și private", inclusiv Planul lotului de pământ anexă la decizie, referitor la permisiunea de procurare a suprafeței de teren de către SRL „Avent" în mărime de 0,14 ha situate în mun. *****str. ***** 12, în partea ce ține de includerea în suprafața de teren indicată și suprafața de teren aflată sub bunul imobil cu nr. cadastral **********, situat în mun. *****str. ***** nr. *****.

Se anulează Titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. *****eliberat în baza deciziei Primăriei mun. Chișinău nr. 13/11 din 27.03.2003, în partea ce ține de includerea în suprafața de teren indicată și suprafața de teren aflată sub bunul imobil cu nr. cadastral **********, situat în mun. Chișinău str. ***** *****.

Se anulează contractul de vânzare-cumpărare a terenului aferent încheiat între Primăria mun. Chișinău și SRL „Avent” privind vânzarea-cumpărarea lotului de teren cu suprafața de 0,14 ha situat în mun. Chișinău str. ***** *****, în partea ce ține de includerea în suprafața de teren indicată și suprafața de teren aflată sub bunul imobil cu nr. cadastral **********, situat în mun. Chișinău str. ***** *****,

Se anulează contractul de vânzare - cumpărare nr. 6379 din 29.12.2006 încheiat între SRL „Avent” și Radu Rebeja privind vânzarea-cumpărarea lotului do teren cu suprafața de 0,14 ha, situat în mun. Chișinău str.***** *****, în partea ce tine de includerea în suprafața de teren indicată și suprafața de teren aflată sub bunul imobil cu nr. cadastral **********, situat în mun. *****str. ***** *****.

In rest, acțiunea se respinge ca fiind neîntemeiată.”

La 02 mai 2023, Rebeja Radu a depus apel nemotivat împotriva hotărârii Judecătoriei Chișinău, sediul Râșcani din 28 martie 2023, iar la 22 noiembrie 2023, a fost depus apelul motivat, prin care apelantul a solicitat admiterea acestuia, casarea hotărârii primei instanțe și emiterea unei noi hotărâri de admitere a acțiunii înaintate de Radu Rebeja și respingerea acțiunii depuse de Maimescu Sava și Maimescu Elena.

Totodată, apelantul Radu Rebeja a depus cerere de repunere în termen a apelului nemotivat.

Prin încheierea Curții de Apel Chișinău din 13 decembrie 2023, s-a respins cererea de repunere în termen a apelului, depusă de Rebeja Radu, s-a declarat inadmisibil apelul depus de Rebeja Radu împotriva hotărârii Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani din 28 martie 2023,

solicitând casarea încheierii.

La fel împotriva deciziei instanței de apel, a fost depus recurs de către Rebeja Radu.

Prin încheierea Curții Supreme de Justiție din 14 februarie 2024 s-a dispus:

“A respinge recursul declarat de Rebeja Radu.

Se menține încheierea Curții de Apel Chișinău din 13 decembrie 2023, adoptată în cauza de contencios administrativ, la cererea de chemare în judecată depusă de Radu Rebeja împotriva Primăriei mun. Chișinău, Direcția general locativ comunală și amenajare, persoane terțe Agenția Servicii Publice, Sava Maimescu și Elena Maimescu, cu privire la constatarea nulității tranzacției de înstrăinare a bunului imobil, dispunerea radierii înscrierilor din Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate pe numele lui Sava Maimescu, repararea prejudiciului moral și compensarea cheltuielilor de judecată și acțiunea înaintată de Sava Maimescu și Elena Maimescu împotriva lui Radu Rebeja, Primăria mun. Chișinău, SRL "Avent”, persoană terță Ecaterina Țurcan, cu privire la contestarea actelor administrative, declararea nulității titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren și constatarea nulității contractelor de vânzare-cumpărare. Decizia este irevocabilă”

Astfel cet. Rebeja Radu împreună cu soția sa Țurcanu Ecaterina au procurat terenul cu nr. cadastral *****amplasat pe adresa str. ***** ***** mun. *****conform contractului de vânzare-cumpărare nr. 6379 din 29.12.2006 încheiat cu SRL "Avent”, care de fapt și de drept este o companie afiliată familiei lor, iar construcția imobiliară transmisă prin Actul din 04.01.2006 semnat conducătorul DGLCA ca structură a Primăriei mun. Chișinău către cet. Maimescu Sava în temeiul actelor prezentate de mine, a fost transmisă construcția *****din str. ***** ***** mun. *****, și nicidecum nu careva construcție imobiliară din str. ***** *****mun. *****.

Astfel, susține că, instanța de judecată în cadrul examinării cauzei civile menționate supra a constat faptul că construcția *****din str. ***** *****mun. *****, a ajuns să fie amplasată pe terenul bunului imobil din str. ***** ***** mun. *****, în mod ilegal și absolut neîntemeiat.

De asemenea, la momentul semnării Actului din 04.01.2006 DGLCA a CMC nu a cunoscut nimic despre faptul modificării anterior în anii 2001 - 2003 aproximativ de către anumite structuri a Primăriei mun. Chișinău, în special Direcția Funciară și Direcția Arhitectură și Urbanism, a hotarelor terenului aferent imobilului din str. ***** *****și ***** *****, și excluderii unei porțiuni din terenul aferent a imobilului din str. ***** *****, inclusiv o parte mare a terenului, pe care se află construcția imobiliară *****din str. ***** *****, și includerea acestei porțiuni de teren, inclusiv o parte mare a terenului pe care se află construcția imobiliară *****din str. ***** *****repartizată în anul 1999 de către Primăria mun. Chișinău cet. Maimescu Sava, în componența terenului aferent imobilului din str. ***** *****.

Astfel prin această modificare a hotarelor terenurilor în anul 2005 - 2006, construcția *****din str. ***** *****deja era amplasată mai mult pe suprafața terenului aferent imobilului din str. ***** *****mun. *****.

Din cauza lipsei informației de la Direcția Funciară și Direcția Arhitectură și Urbanism a Primăriei mun. Chișinău despre faptul că terenul din str. ***** *****încă în anul 2001-2002, care la acel moment era deja modificat și includea în el și o porțiune din terenul exclus din str. ***** *****, inclusiv și o porțiune mare a terenului pe care este amplasată construcția *****în str. ***** *****, a fost transmis în arendă societății SRL “Avent” și ulterior a fost în asemenea stare privatizat de către această întreprindere, nu a cunoscut nimic despre acest fapt conducătorul DGLCA a Consiliului Municipal Chișinău.

La 17.02.2022, Țurcan Ecaterina a depus cerere de chemare în judecată către Primăria

mun. Chișinău, terții Maimescu Sava și Maimescu Elena cu privire la anularea actului administrativ individual defavorabil, solicitând:

1. A anula răspunsul nr. T-8006/21 din 06.12.2021 prin care a fost respinsă petiția din 05.11.2021

2. A anula ca fiind ilegal Actul de predare-primire a fondurilor fixe cu drept de posesie și folosință din 04.01.2006 a bunului imobil din mun. *****str. *****nr. *****în favoarea lui Maimescu Sava

3. A repara prejudiciul moral cauzat prin refuzul de a anula actul administrativ ilegal în sumă de 5 000 lei

4. A încasa din contul Primăriei mun. Chișinău în beneficiul său toate cheltuielile de judecată suportate.

În motivarea acestei cereri de contencios administrativ reclamanta apelantă Țurcan Ecaterina a invocat anumite motive de fapt și de drept menționate și indicate în cerere.

În ședința de judecată reprezentantul reclamantei, Țurcan Ecaterina, a susținut cererea de chemare în instanța de contencios administrativ depusă și a solicitat admiterea acestei cereri în raport cu motivele de fapt și de drept invocate în conținutul cererii depuse.

În ședința de judecată reprezentantul Primăriei mun. Chișinău nu a participat, însă a depus referință în scris prin care a solicitat instanței de judecată să respingă cererea de chemare în instanța de contencios administrativ depusă de Țurcan Ecaterina ca fiind neîntemeiată.

În ședința de judecată terții Maimescu Sava și Maimescu Elena au solicitat a respinge cererea de chemare în instanța de contencios administrativ depusă de Țurcan Ecaterina, ca fiind neîntemeiată.

Reprezentantul terților, avocatul S. Coptu în ședința de judecată a solicitat instanței de judecată inadmisibilitatea cererii de chemare în instanța de contencios administrativ depusă de Țurcan Ecaterina, pentru anumite motive de fapt și de drept expuse în conținutul cererii de inadmisibilitate depusă instanței de judecată, iar în caz dacă instanța de judecată va respinge cererea privind inadmisibilitatea cererii depuse de reclamanta Țurcan Ecaterina, a solicitat respingerea cererii de chemare în instanța de contencios administrativ depusă de Țurcan Ecaterina, ca fiind neîntemeiată.

Prin Hotărârea Judecătoriei Chișinău sediul Rîșcani din 17.12.2024 s-a dispus:

“Acțiunea în contencios administrativ a reclamantei Țurcan Ecaterina împotriva Primăriei municipiului Chișinău, persoane terțe Maimescu Sava si Maimescu Elena privind anularea răspunsului nr. T-8006/21 din 06.12.2021, anularea actului de primire- predare a fondurilor fixe cu drept de posesie și folosință din 04.01.2006 se respinge, ca fiind neîntemeiată.”

În motivarea acestei soluții instanța de fond a invocat anumite motive de fapt și de drept indicate în conținutul hotărârii judecătorești pronunțate, care sunt în viziunea noastră întemeiate și legale.

Împotriva acestei hotărâri judecătorești a fost depus apel de către avocatul Păpușoi Dan, în interesele apelantei, Țurcanu Ecaterina.

Această cauză civilă la moment se examinează de completul specializat în materie de contencios administrativ a Curții de Apel Centru.

Reclamanții susțin că au depus referință instanței de apel, prin care au menționat că consideră apelul declarat de avocatul Păpușoi, Dan în interesele cet. Țurcanu Ecaterina, este neîntemeiat, motiv din care urmează a fi respins cu menținerea hotărârii Judecătoriei Chișinău (sediul Rîșcani) din 17.12.2024, din anumite considerente expuse în conținutul referinței.

Susțin reclamanții că, la data de 24.03.2025 au depus în adresa Serviciului Cadastral teritorial Chișinău cererea cu nr. 0100/25/209857 de înregistrare a bunurilor imobile și drepturile asupra lor din str. ***** nr. ***** mun. *****cu nr. cadastral *****depusă de Maimescu Elena în temeiul hotărârii Judecătoriei Chișinău sediul Rîșcani nr. 3-661/2020 din 28.03.2023.

Prin Decizia Registratorului SCT Chișinău Zinaida Strîmbei din 14 aprilie 2025 în temeiul art. 33 alin. (l) lit. b) și alin.(3) Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XIII din 25.02.1998 s-a decis:

"a refuza înregistrarea bunurilor imobile și drepturile asupra lor

suma achitată pentru înregistrare se restituie conform procedurii stabilite.

s-a menționat că decizia poate fi atacată în termen de 30 de zile la Registratorul din cadrul IP Cadastrul bunurilor imobile sau în instanța de judecată."

Invocă despre faptul că au primit copia acestei decizii ca act administrativ la data de 24 iunie 2025 la SCT Chișinău după ce inițial nu au primit copia acestui act administrativ în termenul prevăzut și reieșind din acest fapt s-au adresat către SCT Chișinău cu cerere și li s-a eliberat copia acestei decizii ca act administrativ.

Menționează că în motivarea acestui act administrativ s-au invocat următoarele motive de fapt: „în urma examinării actelor s-a constatat imposibilitatea executării hotărârii Judecătoriei Chișinău sediul Rîșcani nr. 3-661/2020 din 28.03.2023 cu privire la anularea contractului de vânzare - cumpărare nr. 2567 din 23.04.2003 încheiat între Primăria mun. Chișinău și SRL "Avent" în partea ce ține de includerea în suprafața de teren indicată și suprafața de teren aflată sub bunul imobil cu nr. cadastral ********** situat în str. ***** nr. *****.

S-a invocat că reieșind din prevederile art. art. 438, 439 Cod Civil radierea înregistrării drepturilor înregistrate în registrul bunurilor imobile poate fi efectuată cu acordul titularului dreptului înregistrat sau în lipsa acordului în temeiul unei hotărâri irevocabile a instanței de judecată care dispune rectificarea.

S-a invocat că conform art. 331 alin. (6) Cod Civil în cazul în care în temeiul unui act juridic nul sau anulat s-a dobândit un drept prin înregistrarea într-un registru de publicitate prevăzut de lege, iar titularul în folosul căruia este înregistrat dreptul nu își dă consimțământul la radiere, dreptul dobândit se radiază doar pe calea acțiunii de rectificare.

Dat fiind faptul că instanța a declarat nulitatea parțială a deciziei Primăriei mun. Chișinău și a contractelor de vânzare-cumpărare ulterioară fără a dispune rectificarea registrului bunurilor imobile, suntem în imposibilitatea de a determina suprafața care trebuie modificată și ajustarea acesteia la care teren."

Susțin că, în termenul prevăzut de lege au depus în adresa IP Cadastrul Bunurilor imobile cerere prealabilă în conformitate cu prevederile art. 162, 164 Codul Administrativ al RM în privința Deciziei Registratorului SCT Chișinău Zinaida Strîmbei din 14 aprilie 2025 privind refuzul de a înregistra bunurile imobile și drepturile asupra lor, prin care au solicitat anularea acestei decizii cu dispunerea prin decizia Registratorului din cadrul IP Cadastrul Bunurilor Imobile executarea hotărârii irevocabile pronunțate de Judecătoria Chișinău sediul Rîșcani nr. 3-661/2020 din 28.03.2023 prin care s-a dispus anularea contractului de vânzare-cumpărare nr. 2567 din 23.04.2003 încheiat între Primăria mun. Chișinău și SRL "Avent" în partea ce ține de includerea în suprafața de teren indicată și suprafața de teren aflată sub bunul imobil' cu nr. cadastral ********** situat în str. ***** nr. *****.

Invocă despre faptul că au solicitat să fie anulat acest act administrativ, menționat supra, ca fiind unul ilegal și neîntemeiat, cu dispunerea executării hotărârii irevocabile pronunțate de Judecătoria Chișinău sediul Rîșcani nr. 3-661/2020 din 28.03.2023 menționate supra și infra,

reieșind din anumite motive de fapt și de drept expuse în conținutul cererii prealabile.

Prin decizia Registratorului-șef al IP Cadastrului Bunurilor Imobile din 31 iulie 2025, s-a dispus a respinge cererea prealabilă și a fost menținută Decizia Registratorului SCT Chișinău Zinaida Strîmbei, din 14 aprilie 2025.

Menționează că, nu am contestat Decizia Registratorului SCT Chișinău Zinaida Strîmbei, din 14 aprilie 2025 și Decizia Registratorului- șef din cadrul IP Cadastrul Bunurilor Imobile menționate supra ca acte administrative în instanța de contencios administrativ pentru a nu pierde timpul și am decis să ne conformăm indicațiilor și mențiunilor din aceste acte administrative, și din acest motiv au depus prezenta acțiune civilă în rectificare către Țurcanu Ecaterina și Rebeja Radu prin care solicităm în temeiul hotărârii Judecătoriei Chișinău sediul Rîșcani din 28.03.2023 devenite irevocabile radierea înregistrării drepturilor cet. Țurcan Ecaterina, a. n. *****, IDNP *****, și cet. Rebeja Radu, a. n. *****, IDNP *****, înregistrate în registrul bunurilor imobile în privința bunului imobil cu nr. cadastral *****situat mun. Chișinău str. ***** *****, în partea ce ține de includerea în acest bun imobil a suprafeței de teren aflată sub bunul imobil cu nr. cadastral **********, situat în mun. *****str. ***** *****, înregistrat cu drept de proprietate după Maimescu Sava și Maimescu Elena, pe motiv că în partea ce ține de această suprafață de teren aflată sub bunul imobil cu nr. cadastral **********, situat în mun. *****str. ***** *****, inclusă neîntemeiat și ilegal în componența bunului imobil cu nr. cadastral *****situat mun. *****str. ***** *****, au fost anulate actele juridice încheiate în temeiul cărora s-a făcut înregistrarea dreptului de proprietate.

De asemenea, solicită a dispune prin hotărârea judecătorească introducerea modificărilor în registrul bunurilor imobile în privința bunului imobil cu nr. cadastral ********** situat în mun. *****str. ***** *****înregistrat cu drept de proprietate după Maimescu Sava și Maimescu Elena, și în privința bunului imobil situat mun. *****str. ***** *****cu nr. cadastral *****în temeiul hotărârii Judecătoriei Chișinău sediul Rîșcani nr. 3-661/2020 din 28 martie 2023 devenite irevocabile, și anume a dispune că suprafața de teren aflată sub bunul imobil cu nr. cadastral **********, situat în mun. *****str. ***** nr. *****, ce aparține cu drept de proprietate cet. Maimescu Elena și Maimescu Sava, urmează a fi exclusă din suprafața terenului cu nr. cadastral *****amplasat pe adresa str. ***** *****mun. *****, ce a aparținut anterior SRL "Avent", iar la moment aparține cu drept de proprietate cet. Rebeja Radu și Țurcan Ecaterina, și urmează a fi inclusă în componența bunului imobil cu nr. cadastral ********** situat în mun. *****str. ***** *****înregistrat cu drept de proprietate după Maimescu Sava și Maimescu Elena.

Reclamanții menționează că, reieșind din constatările menționate în Decizia Registratorului SCT Chișinău Zinaida Strîmbei din 14 aprilie 2025, au depus la data de 16 iulie 2025 o cerere în adresa SCT Chișinău a IP Cadastrul Bunurilor Imobile prin care am solicitat SCT Chișinău să fie întocmit la fața locului un Act de constatare de către specialiștii cadastrali a SCT Chișinău privind ieșirea la fața locului și întocmirea unui Act de constatare, prin care să se constate ce suprafață de teren aflată sub bunul imobil cu nr. cadastral **********, situat în mun. ***** str. ***** nr. *****, ce aparține cu drept de proprietate nouă, cet. Maimescu Elena și Maimescu Sava, urmează a fi exclusă din suprafața terenului cu nr. cadastral *****amplasat pe adresa str. ***** *****mun. *****, ce a aparținut anterior SRL "Avent", iar la moment aparține cu drept de proprietate cet. Rebeja Radu și Țurcan Ecaterina.

Invocă despre faptul că, au menționat în acea cerere depusă SCT Chișinău că această constatare la fața locului prin întocmirea Actului de constatare solicitat urmează a fi efectuată, deoarece așa cum menționează în Decizia sa din 14 aprilie 2025 Registratorul SCT Chișinău

Zinaida Strîmbei, este necesar a cunoaște această suprafață de teren aflată sub bunul imobil cu nr. cadastral **********, situat în mun. Chișinău str. ***** nr, *****, ce aparține cu drept de proprietate reclamanților, cet Maimescu Elena și Maimescu Sava, care urmează a fi exclusă din suprafața terenului cu nr. cadastral *****amplasat pe adresa str. ***** *****mun. *****în temeiul hotărârii irevocabile a Judecătoriei Chișinău sediul Rîșcani din 28.03.2023, menționate supra.

Susțin că au mai menționat faptul că, după ce va fi întocmit acest Act de constatare de către SCT Chișinău, urmează să depună în instanța de judecată o acțiune civilă de rectificare, așa cum a dispus în Decizia sa din 14 aprilie 2025 Registratorul SCT Chișinău Zinaida Strîmbei menționată supra, pentru a putea solicita ulterior rectificarea informației din registrul bunurilor imobile anumite în partea acestei suprafețe de teren concrete aflată sub bunul imobil cu nr. cadastral **********, situat în mun. *****str. ***** nr. *****, ce aparține cu drept de proprietate nouă, cet. Maimescu Elena și Maimescu Sava, care urmează a fi exclusă din suprafața terenului cu nr. cadastral *****amplasat pe adresa str. ***** *****mun. ***** în temeiul hotărârii Judecătoriei Chișinău sediul Rîșcani din 28.03.2023 menționate supra.

Astfel, reclamanții atrag atenția instanței de judecată faptul că, potrivit răspunsului OCT Chișinău Filiala Î.S. Cadastru din 04.11.2016, se menționează faptul că "conform informației din registrul bunurilor imobile ***** construcția 01 (*****și anexele *****) și terenul sub acestea, a fost parte componentă a ogrăzii cu adresa poștală str. ***** 10 până la formarea de către Administrația publică locală a configurației terenului din vecinătate - str. ***** *****în conformitate cu coordonatele indicate în contractual de arendă funciară nr. 3020/2002 din anul 2002 încheiat cu SRL "Avent". Se menționează faptul că acest contract a fost înregistrat în baza cererii perfectate de Direcția Funciară a Primăriei mun . Chișinău cu nr. 2294-N din 08.04.2002 fiind atribuit un nou număr cadastral *****cu adresă poștală str. ***** *****.

Terenul nou format cu nr. cadastral *****cuprindea suprafața terenului aferent cu nr. cadastral *****(str. ***** *****) și suprafața terenului amplasat sub construcția *****din str. ***** 10 (0,14 ha + 0,026 ha), care a fost procurat de către SRL "Avent" de la Departamentul Privatizării la 24.01.2001 și de la administrația publică locală la 30.04.2002 (Act de primire-predare a fondurilor fixe cu drept de posesie și folosință conform deciziei Consiliului Municipal Chișinău nr. 26/56-7 din 25.12.2001).

Ulterior la data de 23.04.2003 SRL "Avent" a privatizat terenul arendat de la Primăria mun. Chișinău cu nr. cadastral *****, și i-a fost eliberat titlu de autentificare a dreptului deținătorului de teren cu nr. cadastral *****.

De asemenea, se menționează faptul că în privința bunului imobil din str. ***** *****în registrul bunurilor imobile ********** a fost efectuată intabularea dreptului de proprietate asupra construcției *****și Anexelor ********** cu suprafața - 270,3 m.p. la sol pe numele familiei Maimescu Sava și Maimescu Elena. Această înregistrare a fost efectuată de către OCT Chișinău în baza hotărârilor instanțelor de judecată, prin care OCT Chișinău era obligată să intabuleze dreptul de posesie asupra bunului imobil și ulterior dreptul de proprietate asupra bunului cu nr. cadastral **********. Aceste hotărâri judecătorești au fost emise în contextul deciziei OCT Chișinău privind refuzul la înregistrarea dreptului asupra construcției date, pe motiv că bunurile transmise în posesie lui Maimescu de către APL, nu sunt înregistrate cu drept de proprietate după Primăria mun. Chișinău.

Astfel, această hotărâre judecătorească din 28.03.2023 reprezintă prin sine o hotărâre judecătorească irevocabilă și este obligatorie pentru a fi executată și în temeiul ei urmează a fi introduse anumite modificări în registrul bunurilor imobile în privința bunului imobil cu nr.

cadastral **********, situat în mun. *****str. ***** *****, și în privința bunului imobil situat în mun. *****, str. ***** *****, cu numărul cadastral *****, și aceste modificări ce urmează a fi introduse constau în aceea că suprafața do teren aflată sub bunul imobil cu nr. cadastral **********, situat în mun. *****str. ***** nr. *****, ce aparține a moment cet. Maimescu Elena și Maimescu Sava, urmează a fi exclusă din suprafața terenului cu nr. cadastral *****, amplasat pe adresa str. ***** ***** mun. *****, ce a aparținut anterior SRL „Avent", iar la moment aparține cu drept de proprietate cet. Rebeja Radu și Țurcan Ecaterina.

Această modificare în registrul bunurilor imobile urmează a fi efectuată în temeiul faptului juridic că prin hotărârea judecătorească irevocabilă menționată supra din 28.03.2023 au fost anulate actul administrativ menționat supra în conținutul hotărârii judecătorești, precum și titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren, contractul de vânzare- cumpărare a terenului aferent încheiat între Primăria mun. Chișinău și SRL „Avent" privind vânzarea-cumpărarea lotului de teren cu suprafața de 0,14 ha situat în mun. *****str. ***** *****, precum și a fost anulat și contractul de vânzare - cumpărare nr. 6379 din 29.12.2006 încheiat între SRL „Avent" și Radu Rebeja privind vânzarea-cumpărarea lotului de teren cu suprafața de 0,14 ha, situat în mun. *****str. ***** *****, în partea ce ține de includerea în suprafața de teren indicată și suprafața de teren aflată sub bunul imobil cu nr. cadastral **********, situat în mun. *****str. ***** *****.

Suprafața de teren aflată sub bunul imobil cu nr. cadastral **********, situat în mun. Chișinău str. ***** *****, ce a fost inclusă în suprafața terenului de 0,14 ha a bunului imobil cu numărul cadastral *****, situat în mun. *****, str. ***** *****, poate fi constatată de către angajații SCT Chișinău în cadrul executării acestei hotărâri judecătorești menționate supra, și faptul că chipurile nu este cunoscută sau nu este stabilită la moment considerăm că nu poate constitui drept motiv de refuz în efectuarea modificărilor în registrul bunurilor imobile deținut de SCT Chișinău.

Reclamanții își întemeiază solicitările în baza prevederilor art. 413, 420, 421, 424, 428, 438, 439, 440, 446, 447, 500, 503, 509, 536, 544, 545, 546 Codul Civil.

Solicită reclamanții Maimescu Sava și Maimescu Elena radierea înregistrării drepturilor lui Țurcan Ecaterina și Rebeja Radu înregistrate în registrul bunurilor imobile în privința bunului imobil cu nr. cadastral *****situat mun. *****str. ***** ***** , în partea ce ține de includerea în acest bun imobil a suprafeței de teren aflată sub bunul imobil cu nr. cadastral **********, situat în mun. *****str. ***** *****, înregistrat cu drept de proprietate după Maimescu Sava și Maimescu Elena și introducerea modificărilor în registrul bunurilor imobile în privința bunului imobil cu nr. cadastral ********** situat în mun. Chișinău str. ***** *****înregistrat cu drept de proprietate după Maimescu Sava și Maimescu Elena, și în privința bunului imobil situat mun. *****str. ***** *****cu nr. cadastral *****în temeiul hotărârii Judecătoriei Chișinău sediul Rîșcani nr. 3-661/2020 din 28 martie 2023.

La 10 octombrie 2025, prin intermediul Direcției Evidență și Documentare Procesuală a Cauzelor a Judecătoriei Chișinău (sediul Centru), pârâții Țurcan Ecaterina și Rebeja Rau au depus o referință prin care au solicitat respingerea cererii de chemare în judecată ca fiind neîntemeiată și lipsită de suport juridic.

În motivarea poziției sale, pârâții au indicat despre faptul că drepturile actuale de proprietate asupra bunului imobil respectiv au fost dobândite în temeiul contractelor de vânzare – cumpărare legal, perfectate și înregistrate conform legislației cadastrale în vigoare, respectând integral procedura stabilită de cadrul legal, iar înregistrarea acestora au avut loc cu respectarea reglementărilor normative în materia de înregistrare tehnică și juridică cadastrală.

Menționează că, SRL „Avent” a devenit proprietar asupra terenului aferent de pe strada ***** 12 (lot de 0.14 ha) în baza contractului de vânzare – cumpărare nr. 2567 din 23.04.2003, încheiat cu Primăria mun. Chișinău și înregistrat la Oficiu Cadastral Teritorial Chișinău sub nr. cadastral *****.

Susțin că, ulterior terenul și contracțiile au fost transmise către Rebeja Radu prin contractul de vânzare – cumpărare nr. 6379 din 29.12.2026 perfectat în formă autentică și înregistrat în registrul bunurilor imobile, în deplină conformitate cu prevederile art. 5. 22 și 33 din legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998.

Invocă despre faptul că, dreptul de proprietate al pârâților este înregistrat legale și produce efecte juridice. Iar reclamanții nu au prezentat nici un act de drept public sau privat care să demonstreze nevalabilitatea înregistrării sau a nulității contractului de vânzare – cumpărare.

Pârâții indică că, actul juridic în baza căruia s-a făcut înregistrarea – contractul de vânzare – cumpărare din 29.12.2006 nu a fost declarat nul de nici o instanță, iar reclamanții nu au prezentat probe privind existența unui viciu de consimțământ sau a unei cauze de nulitate absolută a acestui act juridic. Astfel, prin urmare nu există temei juridic pentru radierea dreptului pârâților sau anularea titlului cadastral.

Precizează că, pârâții ai dobândit proprietate cu bună – credință, prin act autentic și au efectuat toate formalitățile de înregistrare, fiind protejați de principiul securității circuitului civil.

Reclamanții neavând un titlu înregistrat, nu pot preleva pretenții contrare unui drept cadastral valabil.

Afirmă că prin, hotărârea Judecătoriei Chișinău sediul Rîșcani, nr. 3-661/2020 din 28.03.2023, s-a dispus anularea parțială a unor acte administrative și contracte fără a se specifica modul concret de ajustare a suprafețelor de teren. Această hotărâre a devenit definitivă. Hotărârea menționată de reclamanți nu precizează dimensiunile exacte ale suprafeței de teren ce urmează a fi exclusă din terenul pârâților. Astfel, în absența unor date concrete, registratorul nu poate efectua rectificările solicitate. În acest sens a fost emisă o Decizie a Registratorului SCT Chișinău din 14.02.2025 care până în prezent este în vigoare, nefiind contestată în ordine legală.

Pârâții menționează că din momentul dobândirii dreptului de proprietate asupra bunului imobil situat în mun. *****str. ***** *****și până în prezent pe terenul nr. cadastral *****nu a existat și nu există nici vizual și nici juridic nici o construcție, bun imobil sau casă individuală, ce aparține terților, fapt confirmat printr-un acte de constatare, întocmit de IP „Cadastrul Bunurilor Imobile”, Serviciul cadastral teritorial „Chișinău” la data de 29.07.2025.

La 22 octombrie 2025, prin intermediul Direcției Evidență și Documentare Procesuală a Cauzelor a Judecătoriei Chișinău (sediul Centru), intervenientul accesoriu IP “Cadastrul Bunurilor Imobile” a depus o referință prin care a solicitat respingerea cererii de chemare în judecată ca fiind inadmisibilă și neîntemeiată.

În motivarea poziției sale a indicat că, în conformitate cu art. 5 al Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998 înregistrarea bunului imobil li a drepturilor asupra lui se efectuează exclusiv de către organul cadastral teritorial în a cărui rază de activitate se fală bunul imobil.

Menționează că, în conformitate cu prevederile art. 12, art. 38 din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998, doar registratorul din cadrul organului cadastral teritorial decide, în modul stabilit, asupra efectuării, modificării, rectificării înscrierilor din registrul bunurilor imobile ori refuză efectuarea sau modificarea înscrierii respective. Corespunzător, registratorul din cadrul organului cadastral teritorial decide în modul stabilit asupra efectuării rectificării în registrul bunurilor imobile.

Modificări în grafică poate fi inițiate numai de către proprietar în cadrul procedurii de formare a bunului imobil, care se efectuează în temeiul Deciziei de formare a bunului imobil și Certificatului de urbanism, elaborat de Primăria mun. Chișinău.

Suplimentar informează că, conform planului geometric elaborat SCT Chișinău la 29.07.2025 al bunului imobil *****, pe terenul cu statut de proprietate privată înregistrat pe numele Țurcan Ecaterina și Rebeja Radu, în temeiul Contractului de vânzare - cumpărare din 29.12.2006, nu se regăsește construcția înregistrată pe numele reclamanților.

Totodată, planul cadastral cu numărul cadastral *****nu a fost actualizat și consideră că instanța de judecată nu are posibilitate să se expună privitor la solicitările reclamanților, fără prezentarea unei informații actualizate privitor la existența în natură a bunului imobil **********, înregistrate după reclamanți

Menționează că, că potrivit art. 459, art. 460 Cod civil, bun imobil se consideră terenul înregistrat în registrul bunurilor imobile sub număr cadastral distinct. Lucrurile și lucrările atașate permanent la teren, precum clădirile, construcțiile subterane, constituie parte componentă a bunului imobil.

Precizează că, rectificarea cuprinsului registrului bunurilor imobile poate fi efectuată în corespundere cu prevederile art. 438, 439 Cod civil, care reglementează temeiurile de a cere rectificarea și condițiile de admitere a rectificării înscrierilor. în lipsa actelor prevăzute de legislație care să ateste o altă situație decât cea înscrisă în registrul bunurilor imobile și a consimțământului pentru rectificare a tuturor coproprietarilor sau a hotărârii judecătorești, care să țină loc de consimțământ, registratorul organului cadastral teritorial nu are temei pentru a rectifica înscrierile în registrul bunurilor imobile.

Astfel, la înregistrarea drepturilor asupra •• bunurilor imobile menționate în registrul bunurilor imobile nu au fost admise careva erori, înregistrarea fiind efectuată în corespundere cu prevederile cadrului legal și în temeiul actelor confirmative de drept.

La 23 februarie 2026, prin intermediul Direcției Evidență și Documentare Procesuală a Cauzelor a Judecătoriei Chișinău (sediul Centru), intervenientul accesoriu Consiliul mun. Chișinău a depus o referință prin care a solicitat respingerea cererii de chemare în judecată, indicând că, din materialele și probele anexate la dosar au stabilit că, în baza hotărârii Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani, nr. 3-661/2020 din 28.03.2023, s-a dispus : se respinge ca fiind neîntemeiată acțiunea în contencios administrativ înaintată de Radu Rebeja împotriva Primăriei mun. Chișinău, Direcția general locativ-comunală și amenajare, intervenienți principali Sava Maimescu și Elena Maimescu. Acțiunea înaintată de intervenienții principali Maimescu Sava și Maimescu Elena împotriva lui Radu Rebeja, Primăriei mun. Chișinău (Direcția generală locativ comunală și amenajare) și SRL ’’Avent” cu privire la declararea nulității parțiale a titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren declararea nulității contractelor, a actelor întocmite și compensarea cheltuielilor de judecată, a fost admisă parțial, fiind anulat pct.2.3 din Decizia Primăriei mun. Chișinău nr.26/36-7 din 25.12.2001 „Cu privire la darea în arendă a unui lot de pământ de pe str. *****nr.*****SRL „Avent”, și anume în partea ce ține de achitarea costului rezidual al imobilului din str. *****, nr. *****, *****.*****, mun. *****;

S-a anulat Decizia Primăriei mun. Chișinău nr.13/11 din 27.03.2003 ”Cu privire la privatizarea terenurilor aferente obiectivelor privatizate și private”, inclusiv Planul lotului de pământ anexă la decizie, privitor la permisiunea de procurare a suprafeței de teren de către SRL, ’’Avent” în mărime de 0,14 ha, situate în mun. *****str. *****nr. *****, în partea ce ține de includerea în suprafața de teren indicată și suprafața de teren aflată sub bunul imobil cu nr**********, situat în mun. *****str. *****, nr. *****;

S-a anulat Titlul de Autentificare a dreptului deținătorului de teren nr**********eliberat în baza Deciziei Primăriei mun. Chișinău nr. 13/11 din 27.03.2003, în partea ce ține de includerea în suprafața de teren indicată și suprafața de teren aflată sub 5 bunul imobil cu nr**********, situat în mun. *****str. *****, nr. *****;

S-a anulat contractul de vânzare-cumpărare a terenului aferent încheiat între Primăria mun. Chișinău și SRL ''Avent" privind vânzarea-cumpărarea lotului de teren cu suprafața de 0,14 ha situat în mun. *****, str. *****, *****, în partea ce ține de includerea în suprafața de teren indicată și suprafața de teren aflată sub bunul imobil cu nr**********, situat în mun. *****str. *****, nr. ***** *****;

S-a anulat contractul de vânzare-cumpărare nr.6379 din 29.12.2006 încheiat între SRL ''Avent" și Rebeja Radu privind vânzarea-cumpărarea lotului de teren cu suprafața de 0,14 ha, situat în mun. *****str. *****, *****, în partea ce ține de includerea în suprafața de teren indicată și suprafața de teren aflată sub bunul imobil cu nr**********, situat în mun. *****str. *****, nr. *****.

Iar, în rest pretențiile intervenienților principali Maimescu Sava și Maimescu Elena fiind respinse ca neîntemeiate.

Astfel, menționează că, Hotărârea sus-indicată, nu precizează dimensiunile exacte ale suprafeței de teren ce urmează să fie exclusă din suprafața de teren aflată sub bunul imobil cu nr. cadastral **********. iar în absența dimensiunilor exacte ale suprafeței de teren care urmează a fi exclusă, registratorul nu poate efectua rectificările solicitate de reclamanți.

Astfel, la cererea înaintată de reclamanți cu privire la înregistrarea hotărârii de judecată în RBI a fost emisă o Decizie de refuz a Registratorului SCT Chișinău din 14.04.2025.

Decizia de refuz a Registratorului SCT Chișinău din 14.04.2025 este motivată și întemeiată pe prevederile legale și anume art. 33 alin. (1) lit. b și alin.(3) Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XIII din 25.02.1998.

Astfel, prin Decizia de refuz a înregistrării bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor, din 14.04.2025 s-a constatat imposibilitatea executării Hotărârii instanței de judecată, cu privire la anularea Contractului de vânzare-cumpărare nr. 2567 din 23.04.2003, încheiat între Primăria mun. Chișinău și SRL ''Avent", în partea ce ține de includerea în suprafața de teren indicate și suprafața de teren aflată sub bunul imobil cu nr. cadastral **********, situat în mun. *****, str. *****, nr. *****.

Reieșind din prevederile art. 438, 439 Cod Civil radierea drepturilor înregistrate în registrul bunurilor imobile poate fi efectuată cu acordul titularului dreptului înregistrat sau în lipsa acordului în temeiul unei hotărâri irevocabile a instanței de judecată care dispune rectificarea.

Astfel, conform art. 331 alin.(6) al Cod Civil, în cazul în care în temeiul actului juridic nul sau anulat s-a dobândit un drept prin înregistrarea într-un registru de publicitate prevăzut de lege, iar titularul în folosul căruia este înregistrat dreptul nu își da consimțământul la radiere, dreptul dobândit se radiază doar pe calea acțiunii de rectificare.

Dat fiind faptul, că instanța a declarat nulitatea parțială a Deciziei Primăriei și a contractelor de vânzare-cumpărare ulterioară, fără a dispune rectificarea registrului bunurilor imobile, suntem în imposibilitatea de a determina suprafața care trebuie modificată și ajustarea acesteia la care teren.

Menționează că, Decizia Registratorul SCT de refuz a înregistrării bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor, din 14.04.2025, nu a fost contestată în ordine legală și astfel la moment produce efecte juridice.

De asemenea, menționează că, din probatorul prezentat instanței putem conchide că, pe terenul cu nr. cadastral *****, nu există fizic nici un bun imobil sau casă individuală, ce ar aparține reclamanților, fapt confirmat printr-un act de constatare, întocmit de IP „Cadastrul Bunurilor Imobile", Serviciul cadastral teritorial „Chișinău" la data de 29.07.2025.

Totodată, precizează că, conform Actului de constatare în teren perfectat de DGAURF a Consiliului mun. Chișinău, nr. 2973222 din 23.02.2026 s-a stabilit că pe terenul cu nr. cadastral *****este amplasată o construcție ruinată, care conform datelor grafice și dosarului tehnic din arhiva SCT Chișinău, pe terenul cu nr. cadastral ********** se extinde construcția cu nr. cadastral ********** proprietate privată.

La 01 iulie 2026, prin intermediul Direcției Evidență și Documentare Procesuală a Cauzelor a Judecătoriei Chișinău (sediul Centru), pârâții Rebeja Radu și Turcan Ecaterina au depus explicații scrise prin care au precizat că, reclamanții își întemeiază pretențiile pe Actul de predare-primire a fondurilor fixe (clădirii), document întocmit în anul 2006.

Totuși, prin sentința penală rămasă definitivă în anul 2018, persoanele cu funcții de răspundere din cadrul Primăriei care au semnat acest act au fost recunoscute vinovate de săvârșirea unei infracțiuni (fals în acte publice și/sau depășirea atribuțiilor de serviciu) la întocmirea respectivului document.

Prin urmare, actul de predare-primire din anul 2006 a fost recunoscut ca fiind obiectul unei infracțiuni constatate prin hotărârea instanței penale din anul 2018.

O infracțiune nu poate genera un drept legal.

Dacă actul a fost întocmit în mod ilegal, atunci și dreptul de proprietate asupra imobilului apărut în temeiul acestuia este afectat de aceeași nelegalitate.

Susțin că în prezenta cauză, operează principiul efectului prejudicial al hotărârii penale. Prejudicialitatea nu reprezintă un termen, ci o obligație legală a instanței.

Astfel, sentința din anul 2018 înseamnă, pentru orice instanță care examinează ulterior litigiul, că faptele privind falsificarea documentului sunt deja stabilite și nu mai necesită administrarea repetată a probelor.

Astfel, dacă în anul 2018 instanța penală a stabilit că actul din anul 2006 a fost semnat cu depășirea atribuțiilor de serviciu și prin săvârșirea unei infracțiuni, atunci acest act este lovit de nulitate încă din momentul întocmirii sale.

Faptul că în anul 2023 o instanță a pronunțat o hotărâre în favoarea lui Sava Maimescu, ignorând sentința penală din anul 2018, constituie o eroare judiciară fundamentală.

Conform alin. (4) al art. 121 din Codul de procedură civilă al Republicii Moldova, sentința penală rămasă definitivă este obligatorie pentru instanța care examinează cauza civilă în ceea ce privește existența faptei, persoana care a săvârșit-o și vinovăția acesteia.

Prin urmare, caracterul ilegal și infracțional al documentului de bază invocat de reclamanți este deja stabilit și nu mai necesită dovedire.

Instanța nu poate proteja drepturi civile născute ca rezultat al săvârșirii unei infracțiuni.

Susțin că, după începerea examinării cauzei în fond au apărut probe noi ce confirmă netemeinicia pretențiilor formulate de către reclamanți. Or. prin decizia Curții de Apel Chișinău din 17.06.2026, Actul de predare-primire a fondurilor fixe (clădirii), document întocmit în anul 2006 și în baza căruia a fost înregistrat dreptul de proprietate a reclamanților asupra casei a fost anulat în mod oficial.

Conform art. 254 alin. (1) CPC, hotărârea instanței de apel intră în vigoare la data pronunțării.

Astfel, la data examinării prezentei cauze, temeiul juridic în baza căruia construcția a fost

înregistrată după reclamanți a fost înlăturat în mod definitiv pe cale judecătorească.

Menționează că, materialele cauzei sunt anexate două acte de constatare la fața locului, întocmite de un inginer cadastral autorizat și de un specialist principal din cadrul Direcției Generale Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare a municipiului Chișinău.

Potrivit acestor acte, construcția nu există în natură, iar pe amplasamentul acesteia se află doar ruine.

Conform legislației Republicii Moldova, terenurile se atribuie și se delimitează exclusiv pentru exploatarea și deservirea unor bunuri imobile existente.

Iar, atribuirea unui teren pentru deservirea unui obiect inexistent (ruină) contravine dispozițiilor Codului funciar al Republicii Moldova și principiilor care reglementează formarea bunurilor imobile

Reclamanții Maimescu Sava și Maimescu Elena, reprezentantul reclamanților avocatul Coptu Sergiu (în baza mandatului MA *****din *****), în ședința de judecată au susținut cererea de chemare în judecată, solicitând admiterea cererii pe motivele de fapt și de drept invocate în cerere.

Pârâții Țurcan Ecaterina, Rebeja Radu și reprezentantul pârâților avocatul Beniceașvili Andrei (în baza mandatelor MA ***** ȘI ***** din *****), au solicitat respingerea cererii de chemare în judecată ca fiind neîntemeiată.

Reprezentantul intervenienților accesoriu IP „Cadastrul Bunurilor Imobile” Sava Modîrcă (în baza procurii nr. 01-33/22723/2024 din 27.12.2024) și Consiliul mun. Chișinău, nu s-a prezentat fiind înștiințați în mod legal, solicitând examinare cauzei în lipsă.

Aprecierea instanței de judecată:

Audiind participanții la proces, studiind cererea de chemare în judecată și înscrisurile anexate, examinând probele administrate și raportându-le, per ansamblu, la prevederile legale ce guvernează spața, instanța de judecată consideră că acțiunea urmează a respinsă, pentru considerentele ce urmează.

În conformitate cu prevederile art. 5 alin. (1) Cod de procedură civilă, orice persoană interesată este în drept să se adreseze în instanță judecătorească, în modul stabilit de lege, pentru a-şi apăra drepturile încălcate sau contestate, libertățile şi interesele legitime, pe când potrivit prevederilor art.166 alin.(1) Cod de Procedură Civilă, oricine pretinde un drept împotriva unei alte persoane ori are un interes pentru constatarea existenței sau inexistenței unui drept trebuie să depună în instanța competentă o cerere de chemare în judecată.

Potrivit art. 6 Cod de procedură civilă, instanța judecătorească exercită apărarea drepturilor, libertăților şi intereselor legitime prin somare la executarea unor obligații, prin declararea existenței sau inexistenței unui raport juridic, prin constatarea unui fapt care are valoare juridică, prin alte modalități, prevăzute de lege.

Prin prisma art.6 CEDO și art.241 Cod de procedură civilă, întru asigurarea legalității și temeiniciei hotărârii, instanțele de judecată au obligația de a-și motiva hotărârile, care trebuie să cuprindă circumstanțele cauzei, constatate de instanță, probele pe care se întemeiază concluziile ei privitoare la aceste circumstanțe, argumentele invocate de instanță la respingerea unor probe, răspunsuri la argumentele părților și legile de care s-a călăuzit instanța.

Potrivit recomandărilor avizului nr.11 din 2008 al Consiliului Consultativ al Judecătorilor Europeni (CCJE) în atenția Comitetului de Miniștri al Consiliului Europei privind calitatea hotărârilor judecătorești, o motivație şi o analiză, clară sunt cerințele fundamentale ale hotărârilor

judecătorești şi un aspect important al dreptului la un proces echitabil. Pentru a răspunde cerințelor procesului echitabil, motivarea ar trebui să evidențieze, că judecătorul a examinat cu adevărat chestiunile esențiale ce iau fost prezentate.

Instanța de judecată, menționează că, art.6 din Convenția europeană pentru apărarea drepturilor omului şi a libertăților fundamentale, adoptată la Roma la 4 noiembrie 1950, garantează dreptul justițiabilului la o hotărâre motivată sub aspectul instituirii obligației instanțelor de judecată de a-şi argumenta hotărârile adoptate din perspectiva unei analize ample a circumstanțelor pricinii. Îndatorirea de a motiva coerent şi unitar hotărârea sub aspectul tuturor cererilor, fără a exista contradicții între motivare şi dispozitiv, constituie o garanție pentru justițiabili, în fața eventualului arbitrariu judecătoresc, fiind singurul mijloc prin care se dă posibilitatea de a putea exercita un eficient control judiciar.

În conformitate cu art.118 alin.(1) şi (3) 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. Circumstanțele care au importanță pentru soluționarea justă a cauzei sânt determinate definitiv de instanța judecătorească pornind de la pretențiile şi obiecțiile părților şi ale altor participanți la proces, precum şi de la normele de drept material şi procedural ce urmează a fi aplicate.

În conformitate cu art. 121 Cod de Procedură Civilă, instanța judecătorească reține spre examinare şi cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existenta sau inexistența de circumstanțe, importante pentru soluționarea justă a cazului.

Potrivit dispozițiilor art. 130 alin.(1) Codul de procedură civilă, instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multe aspectual, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.

În conformitate cu art. 239 şi 240 alin.(1) Cod de procedură civilă, hotărârea judecătorească trebuie să fie legală şi întemeiată. Instanța își întemeiază hotărârea numai pe circumstanțele constatate nemijlocit de instanța şi pe probele cercetate în ședință de judecată. Iar conform art. 241 alin.(5) Cod de procedură civilă în motivare se indică: circumstanțele cauzei, constatate de instanța, probele pe care se întemeiază concluziile ei privitoare la aceste circumstanțe, argumentele invocate de instanța la respingerea unor probe, legile de care s-a călăuzit instanța.

În temeiul art.20 alin.(1) şi alin.(2) din Constituție, orice persoană are dreptul la satisfacție efectivă din partea instanțelor judecătorești competente împotriva actelor care violează drepturile, libertățile şi interesele sale legitime. Nici o lege nu poate îngrădi accesul la justiție.

În ședința de judecată, s-a stabilit cu certitudine că, la data de 30.10.1998, Departamentul Control Vamal a adresat Președintelui Republicii Moldova şi Prim – ministrului Republicii Moldova scrisoarea nr. 2928, prin care a solicitat permisiunea de a soluționa problema spațiului locativ al familiei Maimescu.

Prin Hotărârea Guvernului nr. 1119 din 11.11.1998 cu privire la îmbunătățirea condițiilor locative, s-a dispus permisiunea departamentului controlului vamal procurarea unui apartament, din fondul de dezvoltare şi consolidare a bazei tehnico-materiale a Departamentului, de la Primăria municipiului Chişinău pentru îmbunătățirea condițiilor locative ale dlui Sava Maimescu, vice director general al Departamentului controlului vamal, transferat de la vama Leuşeni în baza Hotărârii Guvernului Republicii Moldova nr. 297 din 27 martie 1997.

În vederea punerii în executare a Hotărârii Guvernului nr. 1119 din 11.11.1998, Primăria

mun. Chișinău a emis Decizia nr. 11/34-19 din 06.05.1999 prin care a permis restabilirea și reconstrucția încăperilor avariate din str. **********, cu utilizarea ulterioară ca spațiu locativ de către Maimescu Sava, împreună cu soția și 4 copii.

Ulterior, Consiliul mun. Chișinău a eliberat Certificat de urbanism pentru proiectare nr. ***** din 04.07.2000 cu valabilitatea acestuia – un an.

Totodată, la data de 17.08.2000 Primăria mun. Chișinău emite Deciziile nr. 17/21 și 17/28 prin care anulează decizia primăriei mun. Chișinău nr. 11/34-19 din 06.05.1999 prin care a fost acordat dreptul de demolare și reconstrucție a casei de locuit din str. ***** *****.

Deciziile nr. 17/21 și 17/28 din 17.08.2000 au fost anulate prin Hotărârea Colegiului de contencios administrativ al Tribunalului Chișinău nr. 3ca-406/2002 din 30.05.2002.

Potrivit actului de predare – primire a fondurilor fixe cu drept de posesie și folosință din 25.11.2005, Direcția Generală Locativ Comunală și Amenajare a primăriei mun. Chișinău a transmis la balanța lui Maimescu Sava imobilul din str. ***** *****.

La 31.03.2006, prin Decizia de refuz al înregistrării dreptului de posesie și folosință asupra imobilului situat în mun. Chișinău str. ***** **********nr. 142, s-a refuzat înregistrarea dreptului de posesie și folosință asupra bunului situat în mun. Chișinău str. ***** nr. *****, motivând refuzul prin faptul că Primăria mun. Chișinău nu are înregistrat dreptul de proprietate asupra acelor încăperi în Registrul bunurilor imobile.

Decizia de refuz din 31.03.2006 a fost contestată la instanța de contencios administrativ a Curții de Apel Chișinău care prin hotărârea din 01 decembrie 2006 a admis cererea lui Maimescu Sava și a recunoscut dreptul de posesie și folosință a lui Maimescu Sava asupra bunului imobil din mun. *****str. ***** 10*****și a obligat ÎS "Cadastru" de a înregistra acest drept.

Prin Hotărârea Judecătoriei Buiucani nr. 2-2997/07 din 16 iulie 2007 a fost recunoscut valabil contractul de vânzare – cumpărare a bunului imobil situat în mun. *****str. ***** *****încheiat la 04.01.2006 între Maimescu Sava și Direcția Generală Locativ Comunală și Amenajare a Primăriei mun. Chișinău, fiindu-i recunoscut dreptul de proprietate a lui Maimescu Sava asupra bunului imobil nominalizat și a fost dispus înregistrarea acestuia în Registrul bunurilor imobile.

În conformitate cu prevederile art. 123 alin.(2) CPC, faptele stabilite printr-o hotărâre judecătorească irevocabilă într-o cauză civilă soluționată anterior în instanță de drept comun sau de altă instanță specializată sunt obligatorii pentru instanța care judecă cauza și nu se cer a fi dovedit din nou și nici nu pot fi contestate la judecarea unei alte pricini civile la care participă aceleași persoane.

De asemenea, instanța reține că hotărârea Judecătoriei Buiucani, mun. Chișinău 16.07.2007 în temeiul cărei; intervenienților principali Maimescu Elena și Maimescu Sava le-a fost recunoscut dreptul di proprietate asupra bunului imobil situat în mun. *****str. ***** ***** cu nr cadastra *****, a fost contestat în ordine de revizuire de către Radu Rebeja, iar prin încheierea Judecătoriei Buiucani, mun. Chișinău din 14.09.2016 cererea de revizuire a fost respinsă ca inadmisibilă, soluție menținută și prin decizia Curții de Apel Chișinău din 30.06.2017

Drept urmare, legalitatea tranzacției de înstrăinare a bunului imobil situat în mun. *****str. ***** ***** nr. cadastral **********, care a avut loc între Maimescu Sava și Direcția Generală locativ Comunală și Amenajare a Primăriei mun. Chișinău, nu poate fi pusă la dubii, or instanța de judecată prin hotărârea din 16.07.2007 a recunoscut valabil contractul de vânzare - cumpărare a bunului imobil situat în mun. *****str. ***** ***** încheiat la 04.01.2006, fiind dispusă și înregistrarea dreptului în Registrul bunurilor imobile.

Totodată, prin hotărârea Comisiei Republicane de privatizare a încăperilor arendate nr.79

din 20.10.2000, în temeiul Legii cu privire la Programul de privatizare, s-a dispus achitarea în rate de către SRL „Avent” a imobilului din mun. *****, str.***** *****, *****, fapt confirmat prin extrasul nr.03/509 din 12.01.2001, eliberat de către Agenția teritorială Chișinău a Departamentului Privatizării și Administrării Proprietății de Stat.

Conform contractului încheiat la 24.01.2001 între Departamentului Privatizării şi Administrării Proprietății de Stat şi SRL „Avent” ultima a obținut în proprietate localul cu suprafața de 698,4 m.p. situat în mun. *****, str. ***** 12 *****.

În temeiul hotărârii Comisiei Republicane de privatizare a încăperilor arendate nr.79 din 20.10.2001, Primăria mun. Chişinău a transmis în proprietatea SRL „Avent” imobilul din mun. *****, str. ***** 12 ***** ceea ce se atestă prin Actul de primire - nr.767 din 02.03.2001, dreptul de proprietate fiind înregistrat în Registrul bunurilor imobile la 02.03.2001, cu nr. cadastral **********

Prin decizia Primăriei mun. Chişinău nr.26/36-7 din 25.12.2001 „Cu privire la darea în arendă a unui lot de pământ din str. ***** 12 *****, SRL ”Avent” ultima a abținut dreptul de arendă pe un termen de 5 ani un lot de pământ aferent clădirii private cu suprafața de 1647,0 m.p. din str .***** *****.

Conform pct.2.3. al respectivei decizii, beneficiarul SRL ”Avent” a fost obligat să restituie costul rezidual a imobilului din str. ***** 12 *****, Direcției locuințe a Primăriei Chişinău.

La 30.04.2002 între Direcția Locuințe a Primăriei mun. Chişinău şi SRL „Avent” a fost semnat Actul de primire-predare a fondurilor fixe cu drept de posesie şi folosință încăperile din ********** **********, construită în anul 1918, costului inițial 53841,0 lei, uzura 45273,83 lei, pereții din piatră brută, starea tehnică satisfăcătoare.

Se atestă că decizia Primăriei mun. Chişinău nr.26/36-7 din 25.12.2001 are ca obiect arenda terenului - lot de pământ din str. ***** *****. Tot prin decizia dată se soluționează chestiunea cu privire la achitarea costului rezidual al imobilului din str. ***** **********care are statut de locuință şi este la balanța Direcţiei locuințe a Primăriei mun. Chişinău.

Actul de primire-predare a fondurilor fixe cu drept de posesie şi folosință încăperile din str. ***** **********, încheiat între Direcția Locuinţe a Primăriei mun. Chişinău şi SRL „Avent” la 30.04.2002 are la bază doar decizia nr.26/36-7 din 25.12.2001 care prevede exclusiv achitarea costului rezidual.

La 01.03.2026, Rebeja Radu a depus cerere de chemare în judecată împotriva Primăriei mun. Chișinău prin care a solicitat constatarea nulității tranzacției de înstrăinare a bunului imobil situat pe adresa mun. *****str. ***** **********, efectuat prin actul de predare-primire a fondurilor fixe cu drept de posesie şi folosință din 04.01.2006 și dispunerea radierii înscrisurilor din Registrul Bunurilor Imobile în privința înregistrării bunului imobil menționat pe numele lui Sava Maimescu cu titlu de drept de proprietate privată.

La data de 28 martie 2023, prin hotărârea Judecătoriei Chișinău (sediul Rîșcani) nr. 3-661/2020 s-a dispus respingerea cererii depuse de către Rebeja Radu ca fiind neîntemeiată.

La 13 decembrie 2023, prin încheierile Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Chișinău, apelurile declarate de către Rebeja Radu și Primarul General al mun. Chișinău au fost declarate inadmisibile.

La 14 februarie 2024, prin Decizia Curții Supreme de Justiție nr. 3-15/24 a fost respins recursul declarat de Rebeja Radu, astfel, hotărârea din 28 martie 2023 a rămas irevocabilă.

Astfel, la data de 04 aprilie 2025, reclamantul Maimescu Sava a depus cererea nr. 0100/25/209857 la OCT Chișinău privind înregistrarea bunurilor imobile și a dreptului de

proprietate asupra lor, iar prin Decizia SCT Chișinău din 14 aprilie 2025, s-a dispus refuzul înregistrării bunurilor imobile și a dreptului de proprietate asupra acestora, motivând faptul că potrivit art. 438, 439 Cod Civil, radierea drepturilor înregistrate în registrul bunurilor imobile poate fi efectuată cu acordul titularului dreptului înregistrat sau în lipsa acordului în temeiul unei hotărâri irevocabile a instanței de judecată care ar dispune rectificarea.

Totodată, a menționat că instanța de judecată a declarat nulitatea parțială a Deciziei Primăriei și a contractelor de vânzare – cumpărare ulterioară, fără a dispune rectificarea registrului bunurilor imobile, astfel aceștia sunt în imposibilitate de a determine suprafața care trebuie modificată și ajustată acesteia la care teren.

Decizia SCT Chișinău din 14 aprilie 2025, a fost menținută și de Decizia Registratorului IP "Cadastrul Bunurilor Imobile" din 31.07.2025.

Conform art. 1 din Protocolul 1 al Convenției pentru apărarea drepturilor omului și a libertăților fundamentale, 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 şi în condiţiile prevăzute de lege şi de principiile generale ale dreptului internaţional.

În baza art. 46 alin. (1) și (2) din Constituția Republicii Moldova, dreptul la proprietate privată, precum şi creanţele asupra statului sunt garantate.

Nimeni nu poate fi expropriat decât pentru o cauză de utilitate publică, stabilită potrivit legii, cu dreaptă şi prealabilă despăgubire.

Conform art. 438 Cod civil (în vigoare din 01 martie 2019), când o înregistrare, înregistrare provizorie sau notare efectuată în registru nu corespunde cu situația juridică reală, se poate cere rectificarea acesteia.

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

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 hotărîre judecătorească irevocabilă pronunțată împotriva acestuia, prin care s-a admis acțiunea de fond.

Acțiunea de fond poate fi, după caz, o acțiune în constatare sau declarare a nulității ori a ineficienței actului juridic în partea constituirii, a transmiterii sau, după caz, a stingerii dreptului înregistrat, o acțiune în nulitate a înregistrării, înregistrării provizorii sau notării, o cerere de revizuire a hotărîrii judecătorești sau cerere de contestare a hotărîrii arbitrale, precum și altă acțiune care poate avea ca efect întemeierea unei acțiuni în rectificare.

Conform art. 439 alin. (1) și (2) Cod civil (în vigoare din 01 martie 2000), 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. 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. 38 alin. (1) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25 februarie 1998, 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

Analizând circumstanțele expuse în raport cu normele legale ce guvernează spața, instanța de judecată constată că pretenția reclamanților cu privire la radierea înregistrării în Registrul bunurilor imobile urmează a fi respinsă ca fiind neîntemeiată.

Astfel, cu adevărat, conform hotărârii Judecătoriei Chișinău (sediul Rîșcani) nr. 3-661/2020 din 28 martie 2023, a fost anulat parțial decizia Primăriei mun. Chișinău nr. 26/36-7 din 20.12.2001 ”Cu privire la darea în arendă a unui lot de pământ de pe str. ***** *****SRL “Avent””, și anume, în partea ce ține de achitarea costului rezidual al imobilului din str. ***** *****mun. *****, a fost anulată decizia Primăriei mun. Chișinău nr. 13/11 din 27.03.2003 – cu privire la privatizarea terenurilor aferente obiectivelor privatizate și private, inclusiv Planul lotului de pământ anexă la decizie, referitoare la permisiunea de procurare a suprafeței de teren de către SRL “Avent” în mărimea de 0,14 ha situate în un. *****str. ***** *****, în partea ce ține de includerea în suprafața de teren indicată și suprafața de teren aflată sub bunul imobil cu nr. ********** situat în mun. *****str. ***** 10*****, a fost anulat titlu de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. *****eliberat în baza deciziei Primăriei mun. Chișinău nr. 13/11 din 27.03.2003, în partea ce ține de includerea în suprafața de teren indicată și suprafața de teren aflată sub bunul imobil cu nr. cadastral **********, situat în mun. *****str. ***** *****, s-a anulat contractul de vânzare cumpărare a terenului aferent încheiat între Primărie mun. Chișinău și SRL “Avent” privind vânzarea – cumpărarea lotului de teren cu suprafața de 0,14 ha situat în mun. *****str. ***** *****, în partea ce ține de includerea în suprafața de teren indicată și suprafața de teren aflată sub bunul imobil situat în mun. *****str. ***** 12 *****, fiind anulat și contractual de vânzare – cumpărare nr. 6379 din 29.12.2006 încheiat între SRL “Avent” și Rebeja Radu privind vânzarea – cumpărarea lotului de teren cu suprafața de 0,14 hs situat în mun. Chișinău str. ***** 12 în partea ce ține de includerea în suprafața terenului indicat și suprafața de teren aflată sub bunul imobil cu nr. Cadastral ********** situat în mun. *****str. ***** *****.

Însă, existența unui temei juridic pentru rectificare nu îl absolvă pe reclamanți de obligați de a determina în mod clar obiectul concret al pretenției deduse judecății.

Or, prin acțiunea formulată, reclamanții solicită rectificarea înscrierii în Registrul Bunurilor Imobile, invocând faptul că în bunul imobil a pârâților a fost inclusă în mod eronat o suprafață de teren adiacentă, însă nu indică suprafața concretă care urmează a fi exclusă din bunul imobil și nici datele cadastrale în baza cărora această porțiune poate fi individualizată.

Astfel, instanța apreciază că această omisiune nu constituie un simplu neajuns formal al cererii, ci afectează însăși posibilitatea soluționării cauzei în fond.

Pentru ca instanța de judecată să poată dispune rectificarea, urmează să fie determinabilă atât înscrierea eronată, cât și întinderea modificărilor ce urmează a fi efectuată în registru.

La caz, hotărârea instanței de judecată rămasă irevocabilă invocată de reclamanți a

înlăturat temeiul juridic al contractelor și deciziilor care au stat la baza transmiterii părții adiacente de teren din mun. *****str. ***** **********, însă luând în considerare faptul că nu au fost determinați parametri concreți ai suprafeței respective, simpla constatare a includerii eronate a terenului adiacent nu permite stabilirea întinderii exacte a rectificării solicitate în cauză.

Or, instanța de judecată nu poate dispune din înscriere a unei "suprafețe de teren", fără ca această suprafață să fie individualizată prin parametri concreți sau prin alte elemente cadastrale suficiente pentru determinarea certă a obiectului rectificării, cum ar fi un raport de expertiză s-au un alt act de constatare.

În asemenea circumstanțe, instanța de judecată constată că, deși reclamanții au invocat un temei juridic apt pentru o acțiune în rectificare, pretenția formulată nu permite determinarea obiectului concret al rectificări, or nu este indicată suprafața ce urmează a fi exclusă din înscrierea din Registrul Bunurilor Imobile.

În circumstanțele expuse, instanța de judecată ajunge la concluzia de a respinge integral cererea de chemare în judecată depusă de Maimescu Sava și Maimescu Elena împotriva lui Țurcan Ecaterina și Rebeja Radu, intervenient accesoriu Instituție Publică Cadastrul Bunurilor Imobile și Consiliul mun. Chișinău cu privire la radierea înregistrării dreptului de proprietate și introducerea modificărilor în registrul bunurilor imobile.

Se mai reține că, în cadrul Hotărârii CEDO Van de Hurk vs. Ţările de Jos din 19.04.1994, Înalta Curte a statuat că motivarea hotărârii nu atestă obligația instanței de a da fiecărui argument un răspuns detaliat.

Concomitent, în cadrul Hotărârii CEDO Balani vs. Spania din 09 decembrie 1994 par. 27, întinderea acestei obligații derivând din natura hotărârii şi este determinată de circumstanțele cauzei, instanța urmând să analizeze toate argumentele importante ale cauzei.

Referitor la solicitarea privind încasarea cheltuielilor de judecată instanța notează că potrivit prevederilor art. 82 Cod de procedură civilă, cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat, taxa de timbru şi cheltuielile de judecare a cauzei.

La fel, conform prevederilor art. 94 alin. (1) Cod de procedură civilă, instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere, părții care a avut câștig de cauză cheltuielile de judecată.

Dacă acțiunea reclamantului a fost admisă parțial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporțional părții admise din pretenții, iar pârâtului – proporțional părții respinse din pretențiile reclamantului.

Conform art.96 alin.(1) și (1^1) Cod de procedură civilă, instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să compenseze părții care a avut câștig de cauză cheltuielile ei de asistență juridică, în măsura în care acestea au fost reale, necesare şi rezonabile. Cheltuielile menționate la alin.(1) se compensează părții care a avut câștig de cauză dacă aceasta a fost reprezentată în judecată de un avocat.

Având în vedere că pârâta Țurcan Ecaterina a fost reprezentată în proces de avocatul Beruceașvili Andrei, fapt probat mandatul Seria MA, nr. ***** din *****, suportând cheltuieli de asistență juridică în sumă de 3500 lei, ce se probează prin bonurile de plată Seria DAA, nr. 75333632 din 25.03.2026 și DAA nr. 70851809 din 03.12.2025, prin prisma prevederilor art. 96 alin. (1) şi (1^1) CPC, instanța de judecată va admite cererea pârâtei Țurcan Ecaterina, referitor la încasarea cheltuielilor pentru asistență juridică cu încasarea din contul lui Maimescu Sava și Maimescu Elena în beneficiul lui Țurcan Ecaterina suma de 3500 lei.

Totodată, având în vedere că și pârâtul Rebeja Radu a fost reprezentat în proces de avocatul Beruceașvili Andrei, fapt probat mandatul Seria MA, nr. ***** din *****, suportând

cheltuieli de asistență juridică în sumă de 3500 lei, ce se probează prin bonurile de plată Seria DAA, nr. 75333631 din 25.03.2026 și DAA nr. 70851810 din 03.12.2025, prin prisma prevederilor art. 96 alin. (1) şi (1^1) CPC, instanța de judecată va admite cererea pârâtului Rebeja Radu, referitor la încasarea cheltuielilor pentru asistență juridică cu încasarea din contul lui Maimescu Sava și Maimescu Elena în beneficiul lui Țurcan Ecaterina suma de 3500 lei

Reieșind din cele sus menţionate, analizând înscrisurile nominalizate în coroborare cu legislația care guvernează raportul juridic litigios, în cumul cu argumentele părţilor, instanţa consideră necesar a respinge cererea de chemare în judecată depusă de Maimescu Sava și Maimescu Elena împotriva lui Țurcan Ecaterina și Rebeja Radu, intervenient accesoriu Instituție Publică Cadastrul Bunurilor Imobile și Consiliul mun. Chișinău cu privire la radierea înregistrării dreptului de proprietate și introducerea modificărilor în registrul bunurilor imobile, ca neîntemeiată.

În conformitate cu art. art. 238-241 CPC RM, instanţa de judecată,

h o t ă r ă ş t e:

Se respinge cererea de chemare în judecată depusă de Maimescu Sava și Maimescu Elena împotriva lui Țurcan Ecaterina și Rebeja Radu, intervenient accesoriu Instituție Publică Cadastrul Bunurilor Imobile și Consiliul mun. Chișinău cu privire la radierea înregistrării dreptului de proprietate și introducerea modificărilor în registrul bunurilor imobile, ca neîntemeiată.

Se încasează în mod solidar de la Maimescu Sava (a.n.*****, IDNP *****) și Maimescu Elena (a.n.*****, IDNP *****) în beneficiul lui Țurcan Ecaterina (a.n.*****, IDNP *****) suma de 3500 lei cu titlu de cheltuieli pentru asistență juridică.

Se încasează în mod solidar de la Maimescu Sava (a.n.*****, IDNP *****) și Maimescu Elena (a.n.*****, IDNP *****) în beneficiul lui Rebeja Radu (a.n.*****, IDNP *****) suma de 3500 lei cu titlu de cheltuieli pentru asistență juridică.

Hotărârea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Centru în termen de 30 zile, din momentul pronunţării dispozitivului, prin intermediul Judecătoriei Chişinău (sediul Centru).

Preşedintele şedinţei, Eduard Galuşceac
Judecătorul