Dosarul nr. 2-8039/2024

JUDECĂTORIA CHIȘINĂU
SEDIUL CENTRU

H O T Ă R Â R E
în numele Legii

Dispozitivul hotărârii pronunţat public
la data de 3 martie 2026 *municipiul Chişinău*

Judecătoria Chişinău, sediul Centru
Instanţa compusă din:
Preşedintele şedinţei, judecător *Eugenia Culinca*
Grefier *Vanesa Malcic*

examinând în şedinţă de judecată publică, în procedura contencioasă, cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de ***** împotriva lui ***** şi *****, intervenient accesoriu notarul Rodica Guranda cu privire la rectificarea înscrierilor din registrul bunurilor imobile şi compensarea cheltuielilor de judecată,

a c o n s t a t a t :

Argumentele participanţilor la proces.

La 13 iunie 2024, avocatul Covali Sergiu, în interesele lui *****, a depus în Judecătoria Chișinău, sediul Centru o cerere de chemare în judecată împotriva lui ***** şi *****, intervenient accesoriu notarul Rodica Guranda cu privire la rectificarea înscrierilor din registrul bunurilor imobile şi compensarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea acţiunii, reprezentantul reclamantului a indicat că, prin Decizia Primăriei comunei*****din 16 decembrie 2003, ***** i-a fost repartizat în proprietate privată terenul cu suprafaţa de 0,2711 ha, cu numărul cadastral *****, amplasat în municipiul Chișinău, comuna Bubuieci, satul *****, fiindu-i eliberat titlul de autentificare a dreptului deţinătorului de teren.

Reprezentantul reclamantului a susţinut că, potrivit actului de constatare a incendiului din 02*****.2023, incendiul produs în casa de locuit amplasată în municipiul Chișinău, comuna Bubuieci, satul *****, s-a soldat cu decesul lui *****.

Acesta a invocat că, în urma incendiului, conform Raportului de expertiză extrajudiciară nr. 165 din 17 octombrie 2023, s-a constatat că imobilul cu nr. cadastral *****.01 a suferit deteriorări în proporţie de 75%.

În continuare, reprezentantul reclamantului a arătat că, starea tehnică a construcţiilor este nesatisfăcătoare, iar tipul şi forma deteriorărilor constatate nu permit exploatarea acestora conform destinaţiei, fiind necesară demolarea în regim de urgenţă a următoarelor construcţii:

- casă de locuit individuală lit. „01”, înregistrată cu numărul cadastral **********
- construcţie accesorie lit. „02”, înregistrată cu numărul cadastral **********
- construcţie accesorie lit. „03”, înregistrată cu numărul cadastral **********

De asemenea, acesta a menţionat că, remedierea defectelor depistate asupra bunului imobil, casă de locuit individuală lit. „01”, înregistrată cu numărul cadastral *****.***** amplasată în municipiul Chișinău, comuna Bubuieci, satul *****, definitiv este imposibilă.

Reprezentantul reclamantului a indicat că, la 25 octombrie 2023, ***** a donat reclamantului ***** terenul pentru construcţii cu suprafaţa de 0,27 ha, amplasat în municipiul Chișinău, comuna Bubuieci, satul *****, cu numărul cadastral **********

Acesta a mai susţinut că, la 16 ianuarie 2024, reclamantul s-a adresat către IP „Cadastrul Bunurilor Imobile” cu o cerere privind rectificarea înscrierilor din Registrul bunurilor imobile prin radierea dreptului înscris după defuncţii *****, decedat la *****, şi defuncta***** (anterior *****), decedată la *****, asupra imobilelor: casă de locuit individuală lit. „01”, înregistrată cu numărul cadastral ********** construcţie accesorie lit. „02”, înregistrată cu numărul cadastral ********** construcţie accesorie lit. „03”, înregistrată cu numărul cadastral **********

În argumentarea cererii adresate organului cadastral, reprezentantul reclamantului a invocat dispoziţiile art. 38 din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998, art. 438–439 Cod civil, coroborate cu art. 536 alin. (1) Cod civil, susţinând că dreptul de proprietate se pierde inclusiv în cazul pieirii fortuite ori distrugerii bunului.

Totodată, reprezentantul reclamantului a menţionat că, prin răspunsul IP „Cadastrul Bunurilor Imobile” nr. 11/B/25/2024/07/3136 din 20 februarie 2024, reclamantul a fost informat că radierea drepturilor reale din Registrul bunurilor imobile poate fi efectuată doar cu acordul titularului dreptului înscris sau în temeiul unei hotărâri judecătoreşti irevocabile.

Acesta a mai indicat că, la 29 februarie 2024, a fost adresată o cerere către Primăria comunei Bubuieci privind eliberarea autorizaţiei de desfiinţare a construcţiilor litigioase.

Reprezentantul reclamantului a invocat că, prin răspunsul Primăriei com. Bubuieci din 18 martie 2024, reclamantul a fost informat că proprietarii construcţiilor sunt ***** şi***** conform contractului de vânzare-cumpărare nr*****, iar la cerere nu au fost anexate împuterniciri din partea succesorilor de drept.

Totodată, acesta a arătat că, potrivit informaţiilor din 25 martie 2024, furnizate de Agenţia Resurse Informaţionale Juridice a Ministerului Justiţiei, după decesul lui ***** a fost deschis dosar succesoral la notarul Guranda Rodica, iar după decesul lui***** nu a fost identificată o procedură succesorală deschisă.

Iar, la data de 28 martie 2024, de către Agenţia Resurse Informaţionale Juridice a Ministerului Justiţiei, au fost informaţi că, după decesul *****, în baza de date pe perioada 14.09.1998–28.03.2024, nu este deschisă procedură succesorală.

La data de 3 aprilie 2024 a primit răspunsul notarului Guranda Rodica, care a refuzat să prezinte informaţii referitor la potenţialii moştenitori ai defuncţilor ***** şi*****, motivând că nu a

prezentat împuterniciri, iar mandatul avocaţial este doar actul prin care un avocat reprezintă interesele clientului în instanţele judiciare.

Ulterior, la 18 aprilie 2024, reclamantul a înaintat demers către Ministerul Tehnologiilor Informaţionale şi Comunicaţiilor, prin care a solicitat informaţii despre copiii defunctului *****, unde, în urma examinării, a fost informat că în Registrul de stat al populaţiei sunt indicaţi fiul ***** şi *****.

În continuare, reprezentantul reclamantului a susţinut că, în speţă, sunt incidente dispoziţiile art. 438–439 Cod civil, coroborate cu art. 536 alin. (1) Cod civil, întrucât dreptul de proprietate se pierde inclusiv ca urmare a pieirii fortuite sau distrugerii bunului.

Acesta a reiterat că, potrivit Raportului de expertiză extrajudiciară nr. 165 din 17.10.2023, s-a constatat că, casa de locuit cu nr. cadastral *****.***** amplasată în municipiul Chișinău, comuna Bubuieci, satul *****, a suportat deteriorări în proporţie de 75%.

Astfel, prin acţiune, reprezentantul reclamantului a solicitat rectificarea înregistrării prin radierea dreptului înscris după defunctul *****, decedat la *****, şi defuncta***** (anterior *****), decedată la *****, în Registrul bunurilor imobile al IP „Cadastrul Bunurilor Imobile” „Serviciul cadastral teritorial Chișinău” asupra imobilelor:

-casă de locuit individuală lit. „01”, înregistrată cu numărul cadastral **********

-construcţie accesorie lit. „02”, înregistrată cu numărul cadastral **********

-construcţie accesorie lit. „03”, înregistrată cu numărul cadastral **********

Ulterior, în şedinţa de judecată din 6 noiembrie 2025, reprezentantul reclamantului – avocatul Covali Sergiu a depus o cerere de concretizare a pretenţiilor. În motivarea cererii, reprezentantul a menţionat că, la 29 noiembrie 2025, a făcut cunoştinţă cu materialele unui alt dosar civil cu nr. 2-18236/2025, iar în acel timp a constatat că, la dosar este anexată informaţia din registrul bunurilor imobile nr.*****, unde la subcapitolul II. Dreptul de proprietate asupra bunului, proprietar asupra construcţiilor cu numerele cadastrale *****.***** ********** şi **********sunt *****, ***** şi ***** *****

Reieşind din aceste circumstanţe, reprezentantul reclamantului a concretizat acţiunea prin solicitarea: rectificării înregistrării prin radierea dreptului înscris după Cavaliciuc Victor Vasile, ***** şi defunctul***** (anterior *****), decedată la *****, înregistraţi în Registrul bunurilor imobile al IP Cadastrul bunurilor imobile „Serviciul cadastral teritorial Chișinău” asupra imobilelor:

-casă de locuit individuală lit. „01”, înregistrată cu numărul cadastral **********

-construcţie accesorie lit. „02”, înregistrată cu numărul cadastral **********

-construcţie accesorie lit. „03”, înregistrată cu numărul cadastral **********

În drept, reclamantul ***** şi-a întemeiat acţiunea pe prevederile art. 10, 11 şi art. 438–441 din Codul civil, precum şi pe dispoziţiile art. 38 din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998.

Poziţia participanţilor la proces expusă în şedinţa de judecată.

În şedinţa de judecată, *reprezentantul reclamantului ***** – avocatul Covali Sergiu* a susţinut pe deplin cererea de chemare în judecată, cu concretizările ulterioare şi a solicitat admiterea acesteia, în baza temeiurilor de fapt şi de drept indicate în acţiune, şi pledoariile anexate la materialele cauzei.

În şedinţa de judecată, *reprezentantul pârâtului ***** – avocatul Vulpe Alexandru* a pledat pentru respingerea acţiunii formulate de reclamantul *****, în baza temeiurilor de fapt şi de drept indicate pledoariile anexate la materialele cauzei.

În şedinţa de judecată, *pârâtul ***** şi intervenientul accesoriu – notarul Guranda Rodica* nu s-au prezentat, însă, având în vedere citarea legală a acestora, instanţa de judecată a considerat posibilă examinarea cauzei în lipsa acestora.

Aprecierea instanţei de judecată.

Audiind participanţii la proces asupra acţiunii, studiind materialele dosarului şi înscrisurile probatorii administrate, verificând argumentele expuse de partea reclamantă şi obiecţiile părţii pârâte expuse în pledoarii, instanţa de judecată constată că, cererea de chemare în judecată înaintată de *****, este neîntemeiată, urmând a fi respinsă integral, din următoarele considerente.

Din sensul art. 5 din Codul de procedură civilă, *orice persoană interesată este în drept să se adreseze în instanţă judecătorească, în modul stabilit de lege, pentru a-şi apăra drepturile încălcate sau contestate, libertăţile şi interesele legitime. Nici unei persoane nu i se va refuza apărarea judiciară din motiv de inexistenţă a legislaţiei, de imperfecţiune, coliziune sau obscuritate a legislaţiei în vigoare. Renunţarea uneia dintre părţi la dreptul de a se adresa în judecată prin încheierea în prealabil a unei convenţii nu are efect juridic, cu excepţia cazurilor de încheiere, în condiţiile legii, a unei convenţii arbitrale.*

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

În temeiul art. 240 alin. (1) din Codul de procedură civilă, *la deliberarea hotărârii, instanţa judecătorească apreciază probele, determină circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea pricinilor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părţi, legea aplicabilă soluţionării pricinii şi admisibilitatea acţiunii.*

Conform art. 239 Codul de procedură civilă, *hotărârea judecătorească trebuie să fie legală şi întemeiată. Instanţa îşi întemeiază hotărârea numai pe circumstanţele constatate nemijlocit de instanţă şi pe probele cercetate în şedinţă de judecată.*

Apreciind probele administrate în conformitate cu dispoziţiile art. 130 din Codul de procedură civilă, în baza înscrisurilor cercetate nemijlocit în şedinţa de judecată, instanţa de judecată a constatat următoarele circumstanţe de fapt.

În şedinţa de judecată, s-a constatat că, la 25 octombrie 2023, între *****, în calitate de donator, şi *****, în calitate de donatar, a fost încheiat contractul de donaţie care a fost autentificat şi înregistrat cu nr. *****, de către notarul Bloşenco Andrei. *(f.d. 7)*

Potrivit pct. 1 al contractului, donatorul ***** a transmis cu titlu gratuit fiului, *****, terenul pentru construcţii, cu suprafaţa de 0,2711 ha, cu nr. cadastral *****, situat în municipiul Chișinău, comuna Bubuieci, satul Bubuieci, strada Şcolii, nr. 20. *(f.d. 7)*

Din materialele cauzei rezultă că, la situaţia din 27 octombrie 2023, potrivit Certificatului eliberat de Serviciul Cadastral Teritorial „Chișinău nr. 1” *(f.d. 8)*, pe terenul cu nr. cadastral *****, sunt înregistrate următoarele imobile:

- casă de locuit individuală, cu numărul cadastral **********
- construcţie accesorie, cu numărul cadastral **********
- construcţie accesorie, cu numărul cadastral **********

Dreptul de proprietate comună asupra imobilelor fiind înscris după ***** şi ***** *****

Conform răspunsului Agenţiei Servicii Publice nr. 02-215906 din 17 noiembrie 2023, *****, la ***** a fost radiat din evidenţă de pe adresa municipiul Chișinău, satul Bubuieci, strada Şcolii, nr. 20, pe motivul decesului. Iar cet. ***** (anterior *****) *****, şi decedată la *****, a fost înregistrată cu domiciliu pe adresa municipiul Chișinău, strada *****, apartamentul ***** apoi radiată la 23 mai 2003 la cererea personală. *(f.d. 10)*

Din înscrisurile cauzei se constată că, la data de *****, a avut loc un incendiu la adresa municipiul Chișinău, comuna Bubuieci, satul Bubuieci, strada Şcolii, nr. 20, în rezultatul căruia a ars casa de locuit, situată la această adresă. Incendiul s-a soldat cu decesul proprietarului *****. *(f.d. 9)*

În urma incendiului, la demersul avocatului Covali Sergiu, în interesele lui ***** a fost elaborat Raportul de expertiză extrajudiciară nr. 165 din 17 octombrie 2023. *(f.d. 11-18)*

Potrivit susţinerilor părţii reclamante, în concluziile raportului s-a constatat că, casa de locuit cu nr. cadastral *****.***** amplasată în municipiul Chișinău, comuna Bubuieci, satul *****, a suportat deteriorări în proporţie de 75%.

În continuare, s-a mai constatat că, casa de locuit nominalizată denotă o stare tehnică nesatisfăcătoare, iar tipul, forma şi deteriorările depistate asupra bunului imobil nu permit exploatarea sau utilizarea corespunzătoare destinaţiei, din punct de vedere tehnic, şi urmează în regim de urgenţă să suporte lucrări de demolare a următoarelor construcţii:

- casă de locuit individuală lit. „01”, înregistrată cu numărul cadastral **********
- construcţie accesorie lit. „02”, înregistrată cu numărul cadastral **********
- construcţie accesorie lit. „03”, înregistrată cu numărul cadastral **********

Totodată, reprezentantul reclamantului a menţionat că, remedierea defectelor depistate asupra bunului imobil, casă de locuit individuală lit. „01”, înregistrată cu numărul cadastral *****.***** amplasată în municipiul Chișinău, comuna Bubuieci, satul *****, definitiv este imposibilă.

Urmare a acestui incendiu, la 3 ianuarie 2024 (nr. de înregistrare 11/B-25/2024 din 16 ianuarie 2024), reclamantul ***** a depus o cerere la IP „Cadastrul Bunurilor Imobile”, prin care a solicitat rectificarea înregistrării prin radierea dreptului înscris după *****, decedat la *****, şi***** (anterior *****), decedată la *****, în Registrul bunurilor imobile al IP „Cadastrul Bunurilor Imobile” „Serviciul cadastral teritorial Chişinău” a următoarelor bunuri imobile:

- casă de locuit individuală lit. „01”, înregistrată cu numărul cadastral **********
- construcţie accesorie lit. „02”, înregistrată cu numărul cadastral **********
- construcţie accesorie lit. „03”, înregistrată cu numărul cadastral **********

Prin răspunsul IP „Cadastrul Bunurilor Imobile” nr. 11/B/25/2024/07/3136 din 20 februarie 2024, a fost informat reclamantul că, potrivit art. 439 alin. (2) Cod civil, radierea din registrul bunurilor imobile a drepturilor reale se efectuează cu consimţământul titularului de drept înscris, iar în lipsa consimţământului, radierea poate fi efectuată numai în temeiul unei hotărâri judecătoreşti irevocabile emise în acest sens.

Totodată, s-a comunicat că, în lipsa consimţământului moştenitorilor, registratorul organului cadastral teritorial va fi în imposibilitate de a radia din Registru bunurile imobile casa de locuit individuală identificată prin numărul cadastral ********** *(f.d. 20-21)*

În continuare, la 29 februarie 2024, avocatul Covali Sergiu a depus o cerere (nr. de intrare 118 din 29 februarie 2024) la Primăria comunei Bubuieci, satul Bubuieci, prin care a indicat că,

potrivit raportului de evaluare a bunurilor imobile lit. „01” „02” şi „03”, întocmit de către Bursa Imobiliară „LARA”, valoarea de piaţă constituie 20 000 lei. *(f.d. 22)*

Astfel, avocatul a solicitat eliberarea autorizaţiei de desfiinţare a bunurilor imobile după cum urmează: - casă de locuit individuală lit. „01”, înregistrată cu numărul cadastral ********** - construcţie accesorie lit. „02”, înregistrată cu numărul cadastral ********** - construcţie accesorie lit. „03”, înregistrată cu numărul cadastral **********

Prin răspunsul Primăriei comunei Bubuieci nr. 195 din 13 martie 2024, s-a comunicat că construcţiile/bunurile imobile nr. „01” „02” şi „03” sunt proprietăţi private a lui ***** şi ***** (*****) *****, în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 1463 din 27 mai 2023, la cerere nefiind anexate împuterniciri în acest sens din partea succesorilor de drept. În acest context, cererea avocatului Covali Sergiu nu a putut di satisfăcută. *(f.d. 23)*

Ulterior, prin răspunsul Agenţiei Resurse Informaţionale Juridice a Ministerului Justiţiei nr. 02-1/668 din 25 martie 2024, la interpelarea avocatului Covali Sergiu, în vederea eliberării informaţiei despre faptul înregistrării deschiderii procedurii succesorale după decesul cet. *****, survenit la *****, s-a informat că există dosar succesoral cu nr. 724222 din 13 septembrie 2023 la notarul Guranda Rodica. *(f.d. 24)*

Iar, prin răspunsul nr. 02-1/723 din 28 martie 2024, Agenţia Resurse Informaţionale Juridice a Ministerului Justiţiei, a informat că, după decesul cet.*****, survenit la *****, în baza de date pe perioada 14.09.1998–28*****2024, nu este deschisă procedură succesorală. *(f.d. 25)*

În continuare, la 3 aprilie 2024, avocatul Covali Sergiu a primit răspunsul cu nr. 43 notarului Guranda Rodica, prin care s-a refuzat să prezinte informaţii referitor la potenţialii moştenitori ai defuncţilor ***** şi*****, motivând că, cererea a fost depusă de o terţă persoană, fără prezentarea împuternicirilor prevăzute de lege. *(f.d. 26)*

La data de 18 aprilie 2024, avocatul Covali Sergiu a înaintat un demers către Ministerul Tehnologiilor Informaţionale şi Comunicaţiilor, prin care a solicitat informaţii cu privire la data, luna, anul naşterii copiilor defunctului *****, cu indicarea ultimului loc de trai. *(f.d. 27)*

Prin răspunsul Departamentului de acte de identitate, cetăţenie şi evidenţă a persoanelor a Agenţiei Servicii Publice nr. 025924 din 2 mai 2024, avocatul a fost informat că în Registrul de stat al populaţiei sunt indicaţi fiul *****, născut la data de *****, şi *****, născut la data de*****. *(f.d. 28)*

În consecinţă, având în vedere imposibilitatea remedierii construcţiilor avariate în urma incendiului din *****, refuzul autorităţilor competente de a dispune radierea bunurilor imobile şi emiterea autorizaţiei de desfiinţare în lipsa acordului titularilor dreptului de proprietate ori al succesorilor acestora, precum şi imposibilitatea reclamantului de a soluţiona litigiul pe cale extrajudiciară, instanţa reţine că, ***** s-a adresat în instanţa de judecată cu cerere de chemare în judecată privind rectificarea înscrierilor din Registrul bunurilor imobile prin radierea dreptului înscris după defunctul *****, şi defuncta***** (anterior *****) asupra imobilelor:

-casă de locuit individuală lit. „01”, înregistrată cu numărul cadastral **********

-construcţie accesorie lit. „02”, înregistrată cu numărul cadastral **********

-construcţie accesorie lit. „03”, înregistrată cu numărul cadastral **********

În şedinţa de judecată din 6 noiembrie 2025, reprezentantul reclamantului – avocatul Covali Sergiu a depus o cerere de concretizare a pretenţiilor. În motivarea cererii, reprezentantul a

menţionat că, la 29 noiembrie 2025 a făcut cunoştinţă cu materialele unui alt dosar civil cu nr. 2-18236/2025, iar în acel timp a constatat că, la dosar este anexată informaţia din registrul bunurilor imobile nr.*****, unde la subcapitolul II. Dreptul de proprietate asupra bunului, proprietar asupra construcţiilor cu numerele cadastrale *****.***** ********** şi **********sunt *****, ***** şi ***** *****

Prin urmare, reieşind din noile circumstanţe constatate, instanţa reţine că, reprezentantul reclamantului şi-a concretizat acţiunea, solicitând rectificarea înscrierilor din Registrul bunurilor imobile prin radierea dreptului înscris după *****, ***** şi defuncta***** (anterior *****), decedată la *****, asupra următoarelor bunuri imobile:

- casă de locuit individuală lit. „01”, înregistrată cu numărul cadastral **********
- construcţie accesorie lit. „02”, înregistrată cu numărul cadastral **********
- construcţie accesorie lit. „03”, înregistrată cu numărul cadastral **********

În şedinţa de judecată, reprezentantul pârâtului ***** – avocatul Vulpe Alexandru a pledat pentru respingerea acţiunii formulate de reclamantul *****.

În susţinerea poziţiei sale, avocatul pârâtului a invocat că, în speţă nu sunt întrunite condiţiile legale pentru rectificarea înscrierilor din Registrul bunurilor imobile, întrucât nu există o eroare, o înscriere greşită sau inexistentă privind dreptul de proprietate al pârâţilor asupra construcţiilor litigioase. Totodată, a menţionat că cerinţele invocate de către reclamant nu pot fi admise din motiv că, temeiul de fapt pretins nu se încadrează la cerinţele expres prevăzute de la art. 38 din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25*****.1998 şi art. 438 - 441 Cod civil.

De asemenea, reprezentantul pârâtului a arătat că, reclamantul nu a solicitat constatarea încetării existenţei bunurilor imobile, a pieirii fortuite sau a demolării construcţiilor cu indicii ***** 02 şi 03, ci exclusiv radierea dreptului de proprietate, iar instanţa nu este în drept să modifice din oficiu temeiul sau obiectul acţiunii şi nici să depăşească limitele pretenţiilor formulate, conform art. 27 din Codul de procedură civilă.

Suplimentar, avocatul a invocat că dreptul de proprietate înscris în Registrul bunurilor imobile beneficiază de prezumţia de legalitate şi validitate, iar reclamantul nu a prezentat probe care să demonstreze că, înscrierile contestate ar fi nevalabile sau neconforme cu situaţia juridică reală. Totodată, a subliniat că, eventuala admitere a acţiunii ar putea afecta drepturile unor persoane care nu au participat la proces, în special ale succesorilor defunctei*****, aspect incompatibil cu dispoziţiile art. 441 Cod civil.

În contextul circumstanţelor esenţiale ale cauzei raportate la normele procedurale indicate, *instanţa de judecată* consideră important a menţiona precum că, reclamantul şi-a întemeiat prezenta acţiune în baza normelor legale cu privire la rectificarea înscrierilor din Registrul bunurilor imobile.

În acord cu art. 416 alin.(1) din Codul civil, *dacă un drept, act sau fapt a fost înregistrat într-un registru public, se prezumă că el există, cât timp nu a fost radiat sau modificat în condiţiile legii.*

La fel, potrivit art. 22 alin.(1) din Legea nr. 1543 din 25*****.1998 privind cadastrul bunurilor imobile, *registrul bunurilor imobile este documentul de bază al cadastrului. Dacă datele din registrul bunurilor imobile nu coincid cu datele din alte documente cadastrale sau cu datele constatate pe teren, se consideră veridice datele din registrul bunurilor imobile, cu excepţia cazurilor de eroare tehnică evidentă.*

Instanţa reţine prevederile art. 444 alin.(1) Cod civil potrivit cărora *în registrul bunurilor imobile se înregistrează bunurile imobile şi drepturile reale asupra lor (drepturi reale imobiliare). De asemenea, în registrul bunurilor imobile se înscriu părţile componente ale bunurilor imobile. În cazurile prevăzute de lege, titularul dreptului real este obligat să ceară înscrierea părţilor componente ale bunurilor imobile.*

Totodată, potrivit art. 438 alin. (1) Cod civil, *când o înregistrare, înregistrare provizorie sau notare efectuată în registru nu corespunde cu situaţia juridică reală, se poate cere rectificarea acesteia.*

La fel, potrivit art. 438 alin. (2) Cod civil, *prin rectificare se înţelege radierea, îndreptarea sau corectarea oricărei înregistrări, înregistrări provizorii sau notări inexacte efectuate în registru.*

Iar norma cuprinsă la art. 438 alin. (3) Cod civil prevede că *situaţia juridică reală trebuie să rezulte dintr-o recunoaştere făcută de titularul înregistrării, al înregistrării provizorii sau al notării a cărei rectificare se solicită, prin declaraţie dată în forma cerută de lege, ori dintr-o hotărâre judecătorească irevocabilă pronunţată împotriva acestuia, prin care s-a admis acţiunea de fond.*

La fel, în conformitate cu art. 439 alin. (1) Cod civil, *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 greşit calificat de către registrator;

b) s-a constatat sau s-a declarat nulitatea ori ineficienţa 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 concordanţă cu situaţia juridică reală a dreptului înregistrat sau înregistrat provizoriu.

Instanţa reţine că legiuitorul a prevăzut posibilitatea rectificării înscrierilor din Registru în cazul necorespunderii acestui înscris cu situaţia juridică reală. Necorespunderea înscrisului din registrul bunurilor imobile cu situaţia juridică reală presupune existenţa unei neconcordanţe a înscrisului din registru cu conţinutul documentelor ce adeveresc dreptul asupra bunului imobil supus înregistrării.

Pornind de la normele invocate, instanţa reţine că, rectificarea datelor în Registrul public al bunurilor imobile, poate avea loc fie printr-o recunoaştere făcută de titularul înregistrării prin declaraţie dată în forma cerută de lege, fie printr-o hotărâre judecătorească irevocabilă pronunţată împotriva acestuia, prin care s-a admis acţiunea de fond şi care a modificat situaţia juridică a bunului imobil respectiv.

Acţiunea de fond poate fi, după caz, o acţiune în constatare sau declarare a nulităţii ori a ineficienţei actului juridic în partea constituirii, a transmiterii sau, după caz, a stingerii dreptului înregistrat, o acţiune în nulitate a înregistrării, înregistrării provizorii sau notării, o cerere de revizuire a hotărârii judecătoreşti sau cerere de contestare a hotărârii arbitrale, precum şi altă acţiune care poate avea ca efect întemeierea unei acţiuni în rectificare.

Raportând circumstanţele de fapt constatate la normele de drept material incidente speţei, instanţa de judecată reţine că, reclamantul ***** nu contestă valabilitatea actului juridic în temeiul

căruia a fost dobândit dreptul de proprietate asupra construcţiilor de către titularii înscrişi în Registrul bunurilor imobile, nu invocă existenţa unei erori de înregistrare, nu solicită constatarea nulităţii ori ineficienţei actului translativ de proprietate şi nici nu pretinde că înscrierea dreptului de proprietate ar fi fost efectuată cu încălcarea legii.

În esenţă, din conţinutul acţiunii, instanţa constată că, reclamantul urmăreşte radierea dreptului de proprietate asupra construcţiilor cu numerele cadastrale *****.***** ********** şi **********motivând că bunurile respective au fost grav deteriorate în urma incendiului produs la *****, iar starea tehnică a acestora nu mai permite exploatarea conform destinaţiei.

Or, reclamantul îşi întemeiază pretenţiile pe pretinsa pieire fortuită ori distrugere a bunurilor imobile şi pe imposibilitatea utilizării acestora, invocând dispoziţiile art. 536 alin. (1) Cod civil referitoare la stingerea dreptului de proprietate ca efect al pieirii bunului.

Potrivit art. 536 alin. (1) din Codul civil, *dreptul de proprietate se pierde, în condiţiile legii, în urma consumării, pieirii fortuite sau distrugerii bunului, înstrăinării lui în temeiul unui act juridic, renunţării la dreptul de proprietate, precum şi în alte cazuri prevăzute de lege.*

Cu toate acestea, instanţa reţine că mecanismul juridic al rectificării înscrierilor din Registrul bunurilor imobile, reglementat de art. 438–441 Cod civil, nu reprezintă un mijloc autonom de stingere a dreptului de proprietate şi nu poate substitui acţiunea de fond prin care să fie constatată încetarea existenţei juridice a bunului imobil ori stingerea dreptului real asupra acestuia.

Astfel, analizând art. 438 alin. (3) Cod civil, rezultă că rectificarea poate fi dispusă doar în cazul în care neconcordanţa dintre înscrierea din registru şi situaţia juridică reală rezultă fie din recunoaşterea titularului dreptului înscris, fie dintr-o hotărâre judecătorească irevocabilă pronunţată asupra acţiunii de fond.

Instanţa de judecată reţine ca relevante argumentele expuse în pledoarii de reprezentantul pârâtului ***** – avocatul Vulpe Alexandru, în partea ce vizează natura juridică a acţiunii formulate şi limitele instituţiei rectificării înscrierilor din Registrul bunurilor imobile. *(f.d. 180-190)*

Astfel, în speţă, reclamantul nu a invocat existenţa unei erori materiale, a unei înscrieri greşite, nevalabile sau inexistente în Registrul bunurilor imobile cu privire la dreptul de proprietate înscris după pârâţi asupra construcţiilor litigioase. Totodată, reclamantul nu a contestat legalitatea actelor juridice care au stat la baza dobândirii dreptului de proprietate şi nici nu a solicitat constatarea nulităţii ori ineficienţei acestora.

În esenţă, pretenţiile formulate sunt întemeiate pe pretinsa pieire ori deteriorare avansată a construcţiilor în urma incendiului produs la ***** şi pe imposibilitatea exploatării acestora conform destinaţiei.

Cu toate acestea, reclamantul nu a formulat o acţiune distinctă privind constatarea încetării existenţei bunurilor imobile, constatarea pieirii fortuite ori a distrugerii construcţiilor şi nici nu a solicitat constatarea stingerii dreptului de proprietate în condiţiile art. 536 Cod civil.

Mai mult, instanţa reţine că înscrierile contestate din Registrul bunurilor imobile beneficiază de prezumţia de exactitate şi validitate prevăzută de art. 416 alin. (1) Cod civil şi art. 22 alin. (1) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998, iar reclamantul nu a prezentat probe din care să rezulte că dreptul de proprietate înscris după pârâţi ar fi nevalabil, stins ori inexistent din punct de vedere juridic.

Instanţa de judecată evidenţiază că, potrivit certificatului de moştenitor nr. 1-537 din 4 decembrie 2024, rezultă că, moştenitori la întregul patrimoniu succesoral rămas după decesul lui *****, survenit la *****, sunt: - la 1/2 cotă-parte – cet. ***** – fiul decedatului; - la 1/2 cotă-parte – cet. ***** – fiul decedatului, iar către aceşti moştenitori a trecut toate drepturile patrimoniale şi obligaţiile defunctului. *(f.d. 73)*

În acelaşi context, se constată că, potrivit certificatului de moştenitor nr. *****, după decesul *****, ***** are calitatea de moştenitor legal al averii acesteia. *(f.d. 80)*

Instanţa subliniază că, potrivit normelor legale ale art. 439 alin. (1) Cod civil, datele referitoare la drepturile asupra unui bun imobil din Registrul bunurilor imobile, urmează a fi în corespundere cu starea de fapt existentă a bunului.

În speţă, se constată că, potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile*****, cu ultimele modificări din 6 decembrie 2024, pe terenul cu nr. cadastral *****, înregistrat cu dreptul de proprietate după reclamantul *****, bunurile imobile cu numerele cadastrale *****.***** ********** şi **********sunt înregistrate cu dreptul de proprietate comună 1.0, după *****, ***** şi ***** ***** *(f.d. 171)*

În raport cu circumstanţele constatate şi normele legale citate, instanţa de judecată reţine că, dreptul de proprietate asupra construcţiilor litigioase nu reprezintă un drept inexistent, lipsit de titular sau înscris eronat în Registrul bunurilor imobile.

Dimpotrivă, din certificatele de moştenitor anexate la materialele cauzei rezultă că, după decesul foştilor titulari ai dreptului de proprietate, patrimoniul succesoral, inclusiv drepturile reale asupra construcţiilor litigioase, a fost transmis succesorilor legali ai acestora.

Astfel, potrivit certificatului de moştenitor nr. 1-537 din 4 decembrie 2024, moştenitori ai patrimoniului succesoral rămas după decesul lui ***** sunt ***** şi *****, fiecăruia revenindu-i câte 1/2 cotă-parte din averea succesorală, inclusiv drepturile patrimoniale şi obligaţiile defunctului. De asemenea, conform certificatului de moştenitor nr. *****, după decesul lui*****, ***** a dobândit calitatea de moştenitor legal al averii acesteia.

Mai mult, potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile nr.*****, cu ultimele modificări operate la 6 decembrie 2024, construcţiile cu numerele cadastrale *****.***** ********** şi **********sunt înscrise cu drept de proprietate comună după *****, ***** şi ***** *****

Prin urmare, instanţa constată că, înscrierile contestate reflectă situaţia juridică existentă la momentul examinării cauzei, iar reclamantul nu a demonstrat existenţa vreunui temei legal dintre cele prevăzute de art. 439 alin. (1) Cod civil care să justifice rectificarea registrului. Or, reclamantul nu a invocat şi nici nu a probat că înscrierile respective ar fi nevalabile, că actele juridice care au stat la baza dobândirii dreptului de proprietate ar fi nule ori ineficiente, sau că dreptul real înscris s-ar fi stins în modul prevăzut de lege.

Instanţa subliniază că, simpla deteriorare avansată a unor construcţii ori necesitatea demolării acestora nu determină, prin ea însăşi şi de drept, radierea automată a dreptului de proprietate din Registrul bunurilor imobile. Până la constatarea juridică a încetării existenţei bunurilor imobile şi radierea acestora în modul prevăzut de lege, dreptul de proprietate asupra construcţiilor continuă să existe şi beneficiază de protecţia conferită de art. 500 şi art. 501 Cod civil.

În acest context, instanţa reţine că pretenţiile formulate de reclamant exced cadrului juridic al acţiunii în rectificare, întrucât, în realitate, acesta urmăreşte obţinerea unei constatări privind

încetarea existenţei construcţiilor şi, implicit, stingerea dreptului de proprietate asupra acestora, fără însă a formula o asemenea pretenţie distinctă şi fără a investi instanţa cu examinarea unei acţiuni de fond corespunzătoare.

Totodată, având în vedere principiul disponibilităţii consacrat de art. 27 Cod de procedură civilă, instanţa nu este în drept să modifice din oficiu obiectul sau temeiul acţiunii şi nici să substituie voinţa procesuală a reclamantului prin recalificarea pretenţiilor formulate.

Instanţa consideră pertinent şi argumentul expus de reprezentantul pârâtului referitor la limitele investirii instanţei de judecată, întrucât, potrivit principiului disponibilităţii consacrat de art. 27 Cod de procedură civilă, instanţa nu poate modifica din oficiu obiectul sau temeiul acţiunii şi nu poate transforma o acţiune în rectificare într-o acţiune privind constatarea stingerii dreptului real ori încetării existenţei bunului imobil.

De asemenea, instanţa reţine că, dreptul de proprietate înscris în Registrul bunurilor imobile beneficiază de prezumţia de validitate şi exactitate prevăzută de art. 416 Cod civil şi art. 22 din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998, iar reclamantul nu a prezentat probe din care să rezulte că, înscrierile contestate ar fi fost efectuate contrar legii sau că dreptul real înscris ar fi fost stins în modul prevăzut de lege.

Prin urmare, în lipsa unei hotărâri judecătoreşti pronunţate asupra unei acţiuni de fond care să constate stingerea dreptului real ori încetarea existenţei bunurilor imobile, cererea privind rectificarea înscrierilor din Registrul bunurilor imobile prin radierea dreptului de proprietate apare ca fiind lipsită de suport juridic şi, respectiv, neîntemeiată.

În asemenea circumstanţe, admiterea unei asemenea pretenţii ar echivala cu lipsirea titularilor înscrişi de dreptul lor de proprietate în absenţa unui temei juridic care să constate anterior stingerea dreptului real ori încetarea existenţei bunului, ceea ce contravine atât dispoziţiilor art. 438–441 Cod civil, cât şi principiului inviolabilităţii proprietăţii consacrat de art. 46 din Constituţia Republicii Moldova şi art. 500–501 Cod civil.

Totodată, instanţa apreciază ca relevante şi argumentele reprezentantului pârâtului ***** - avocatul Vulpe Alexandru privind protecţia dreptului de proprietate şi imposibilitatea lipsirii titularilor de dreptul real în afara cazurilor şi condiţiilor expres prevăzute de lege, în contextul art. 46 din Constituţia Republicii Moldova şi art. 500–501 Cod civil.

Din aceste considerente, instanţa concluzionează că cererea reclamantului privind rectificarea înscrierilor din Registrul bunurilor imobile prin radierea dreptului de proprietate înscris după pârâţi este neîntemeiată şi urmează a fi respinsă.

Referitor la solicitarea cu privire la încasarea cheltuielilor de judecată, instanţa notează că, potrivit art. 94 alin. (1) din Codul de procedură civilă, instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere, părţii care a avut câştig de cauză cheltuielile de judecată. Dacă acţiunea reclamantului a fost admisă parţial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporţional părţii admise din pretenţii, iar pârâtului – proporţional părţii respinse din pretenţiile reclamantului.

Întrucât, în prezenta cauză, acţiunea reclamantului a fost respinsă integral, instanţa constată că acesta a pierdut procesul, motiv pentru care cerinţa privind compensarea cheltuielilor de judecată urmează a fi respinsă ca neîntemeiată.

Sintetizând cele expuse mai sus şi examinând probatoriul administrat la dosar prin raportarea acestuia la prevederile art. 118, 121 – 122 din Codul de procedură civilă, instanţa reiterează că cererea de chemare în judecată înaintată de ***** împotriva lui ***** şi ***** cu privire la rectificarea înscrierilor din registrul bunurilor imobile şi compensarea cheltuielilor de judecată, este neîntemeiată şi urmează a fi respinsă.

în conformitate cu art. 238-241 şi art. 362 alin. (1) Cod de procedură civilă,

h o t ă r ă ş t e:

Cererea de chemare în judecată depusă de ***** împotriva lui ***** şi *****, intervenient accesoriu notarul Rodica Guranda cu privire la rectificarea înscrierilor din registrul bunurilor imobile şi compensarea cheltuielilor de judecată *se respinge ca neîntemeiată.*

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

Preşedintele şedinţei,
judecător Eugenia Culinca