Prima instanță: Judecătoria Chișinău, sediul Centru, judecător Galina Ciobanu
Dosarul nr. 2r-331/26
(2-25127661-02-2r-13022026)

D E C I Z I E

16 septembrie 2026 mun. Chișinău

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ
al Curții de Apel Centru

În componența:
Președintele completului, judecătorul Valeriu Arhip
Judecătorii Eleonora Badan-Melnic şi Roman Pascari

examinând, fără participarea părților, recursul declarat de avocatul Adrian Grosu, în interesele recurentelor Nelya Sadovnikova și Reveca Sadovnikova,

împotriva încheierii Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 21 ianuarie 2026, prin care s-a respins cererea privind radierea notării,

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Radu Talmațchi către Nelya Sadovnikova, cu privire la constatarea nulității absolute a contractului de donație, radierea din Registrul Bunurilor Imobile a înscrierilor și încasarea cheltuielilor de judecată,

a c o n s t a t a t:

Circumstanțele cauzei:

La 4 septembrie 2025 Radu Talmațchi, a depus cerere de chemare în judecată către Nelya Sadovnikova, Reveca Sadovnicova, intervenient accesoriu I.P. Agenția Servicii Publice, Departamentul Cadastru privind constatarea nulității absolute a contractului de donație nr. 1-1792 din 20 august 2025, radierea din Registrul bunurilor imobile a înscrierilor și încasarea cheltuielilor de judecată.

Prin încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 9 septembrie 2025, s-a admis cererea privind asigurarea acţiunii și s-a aplicat, în calitate de măsură de asigurare a acțiunii, interdicția de înstrăinare și/sau grevare a drepturilor în privința bunurilor imobile situate în mun. Chișinău, sect. Rîșcani, str. Sfîntul Andrei 17, și anume: - terenul cu numărul cadastral *****; - construcția cu numărul cadastral *****.02; - construcția cu numărul cadastral *****.03, ce constituie obiectul contractului de donație nr. 1-1792 din 20 august 2025. (f.d. 65-71)

Prin încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 22 septembrie 2025, s-a respins cererea de asigurare a acțiunii înaintată la 22 septembrie 2025 de reclamantul Radu Talmațchi, prin intermediul avocatului Cristina Doga.

Ulterior, în cadrul ședinței de judecată din 13 noiembrie 2025, reprezentantul părților pârâte Nelya Sadovnicova și Reveca Sadovnicova, avocatul Adrian Grosu a înaintat cerere privind radierea notării.

În motivarea cererii, a indicat că, potrivit Extrasului din Registrul bunurilor imobile, la 5 septembrie 2025, Radu Talmațchi a efectuat notarea în Registrul bunurilor imobile a acțiunii în justiție, înregistrată cu nr. 04/1-11-25112 din 4 septembrie 2025.

Reprezentantul pârâtelor a susținut că notarea acțiunii este neîntemeiată și abuzivă, întrucât reclamantul nu revendică, prin acțiunea înaintată, un drept propriu asupra bunurilor imobile, solicitând nulitatea unui contract de donație încheiat între terțe persoane. Totodată, a menționat că acțiunea a fost înaintată împotriva Nelyei Sadovnicova și Revecăi Sadovnicova, însă, anterior depunerii cererii de chemare în judecată, bunurile imobile vizate de notare au fost înstrăinate, dobânditorii acestora având statut de subdobânditori de bună-credință, motiv pentru care, în opinia sa, acțiunea nu le este opozabilă.

De asemenea, avocatul a susținut că interesul urmărit prin acțiunea în nulitate, invocat de reclamant, constă în executarea efectivă a aranjamentului din 24 martie 2020, încheiat între Radu Talmațchi și Nelya Sadovnicova. În acest sens, a arătat că respectivul aranjament a fost rezoluționat în temeiul notificării înaintate chiar de reclamant, fapt reținut prin decizia irevocabilă a Curții de Apel Chișinău nr. 23-1958/2022 din 6 iunie 2023. Prin urmare, a apreciat că interesul reclamantului în promovarea acțiunii a fost epuizat, iar obiectul urmărit prin aceasta nu mai există în natură.

Totodată, reprezentantul pârâtelor a relevat o pretinsă contradicție în poziția procesuală a reclamantului, care, pe de o parte, solicită nulitatea contractului de donație fără a indica în mod expres temeiul de nulitate, iar, pe de altă parte, susține caracterul simulat al acestei donații.

Poziția instanței de fond:

Prin încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 21 ianuarie 2026 a fost respinsă cererea reprezentantului părților pârâte Nelya Sadovnicova și Reveca Sadovnicova, avocatul Adrian Grosu cu privire la radierea notării.

Solicitarea recurentului:

Nefiind de acord cu soluția primei instanțe, la 30 ianuarie 2026, avocatul Adrian Grosu, în interesele recurentelor Nelya Sadovnikova și Reveca Sadovnikova, a declarat recurs, împotriva încheierii Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 21 ianuarie 2026, solicitând admiterea recursului, casarea încheierii primei instanțe și soluționarea problemei în fond, prin dispunerea radierii din Registrul bunurilor imobile a notării „Cererii de chemare în judecată nr. 04/1-11-25112 din 04.09.2025", efectuată la cererea lui Talmațchi Radu în privința bunurilor imobile cu numerele cadastrale *****, *****.02 și *****.03.

Argumentele părților:

În motivarea recursului, reprezentantul recurentelor a susținut că instanța de fond a aplicat un act normativ subordonat legii, în detrimentul prevederilor exprese ale Codului civil.

În acest sens, a susținut că, prin acțiunea înaintată, reclamantul nu revendică un drept personal asupra bunurilor imobile în litigiu, solicitând declararea nulității unui contract de donație încheiat între terțe persoane. A menționat că acțiunea este îndreptată împotriva Nelyei Sadovnikova și Revecăi Sadovnicova, însă bunurile imobile în privința cărora a fost efectuată notarea au fost înstrăinate anterior depunerii cererii de chemare în judecată, iar

dobânditorii acestora au calitatea de subdobânditori de bună-credință. În opinia recurentelor, în aceste condiții, acțiunea nu le este opozabilă.

În al doilea rând, recurentelor au susținut că, anterior depunerii acțiunii în instanță, bunurile imobile vizate de notare fuseseră deja înstrăinate, astfel încât menținerea notării nu își mai justifică efectul juridic, iar eventuala opozabilitate a hotărârii judecătorești nu poate produce efecte asupra unor dobânditori care au achiziționat bunurile anterior notării acțiunii.

Totodată, reprezentantul recurentelor a invocat faptul, că scopul notării acțiunii în justiție îl constituie protejarea drepturilor patrimoniale ale reclamantului față de eventualii terți dobânditori ai bunurilor imobile. Or, în prezenta cauză, reclamantul solicită constatarea nulității unui contract de donație încheiat între terțe persoane și rectificarea Registrului bunurilor imobile, fără a identifica în mod concret un drept patrimonial propriu a cărui protecție ar depinde de menținerea notării.

În acest context, recurentelor au pus în discuție efectul juridic concret pe care l-ar produce menținerea notării și au susținut că, prin raportare la obiectul și temeiurile acțiunii, nu rezultă existența unei încălcări actuale a unui drept patrimonial al reclamantului, indiferent de soluția care ar putea fi pronunțată asupra fondului cauzei.

Reprezentantul recurentelor a contestat existența interesului juridic actual al reclamantului în promovarea acțiunii în nulitate. A arătat că, potrivit susținerilor din cererea de chemare în judecată, interesul reclamantului ar deriva din Aranjamentul din 24 martie 2020, încheiat între Radu Talmațchi și Nelya Sadovnikova, prin care părțile s-ar fi obligat ca, în termen de șase luni, să încheie un contract de vânzare-cumpărare, Nelya Sadovnikova urmând să aibă calitatea de vânzător, iar Radu Talmațchi- de cumpărător.

În opinia recurentelor, reclamantul invocă încheierea contractului de donație dintre Nelya Sadovnikova și Reveca Sadovnicova ca fiind o operațiune simulată, realizată în scopul împiedicării înstrăinării bunului imobil către acesta.

Recurentele au criticat această susținere, invocând faptul că Radu Talmațchi a expediat, la 29 octombrie 2020, în adresa Nelyei Sadovnikova, notificarea nr. 130, prin care a declarat rezoluțiunea Aranjamentului din 24 martie 2020, notificare recepționată la 3 noiembrie 2020.

În susținerea acestui argument, reprezentantul recurentelor a făcut trimitere la Decizia irevocabilă a Curții de Apel Chișinău nr. 2a-1958/2022 din 6 iunie 2023, pronunțată în cauza Radu Talmațchi către Sadovnikova Nelya și Doba Igori, în care instanța de apel a reținut că, începând cu 3 noiembrie 2020, Aranjamentul din 24 martie 2020 se consideră rezoluționat.

Totodată, recurentelor au invocat constatările instanței de apel potrivit cărora, în temeiul art. 328 alin. (1) Cod civil, pentru invocarea nulității absolute este necesar ca interesul să fie născut și actual, iar un interes care s-a epuizat până la momentul invocării nulității nu poate constitui temei pentru declararea acesteia. În acest sens, au susținut că, odată cu rezoluțiunea Aranjamentului din 24 martie 2020, interesul reclamantului în obținerea nulității contractului de donație s-ar fi epuizat.

Totodată, reprezentantul recurentelor a criticat calificarea juridică dată de reclamant contractului de donație, susținând că acesta solicită declararea nulității contractului, invocând totodată caracterul fictiv sau simulat al acestuia și indicând drept temei juridic art. 308 Cod civil.

În opinia recurentelor, o asemenea calificare este eronată, întrucât regimul juridic al simulației a fost modificat prin Legea nr. 133 din 15 noiembrie 2018 privind modernizarea Codului civil și modificarea unor acte legislative, în vigoare începând cu 1 martie 2019.

Astfel, s-a făcut trimitere la art. 1089 alin. (1) și (2) Cod civil, potrivit căruia simulația unui contract poate fi absolută sau relativă, fiind absolută atunci când părțile încheie contractul fără intenția de a produce efecte juridice.

Recurentele au susținut că, în noua reglementare, sancțiunea aplicabilă contractelor simulate nu mai este nulitatea, ci inopozabilitatea, iar instituția simulației este reglementată în cadrul efectelor contractelor. În acest sens, au făcut referire și la Nota informativă la proiectul Legii privind modernizarea Codului civil, potrivit căreia reglementarea actelor juridice simulate și fictive a fost revizuită, fiind consacrat un nou regim juridic al acestora.

Prin urmare, recurentelor au susținut că reclamantul califică în mod necorespunzător raportul juridic dedus judecății, solicitând nulitatea unui contract pe care, în același timp, îl califică drept simulat, iar o asemenea abordare nu ar corespunde regimului juridic actual al simulației.

Reprezentantul recurentelor a susținut că menținerea notării acțiunii în Registrul bunurilor imobile nu se justifică prin existența unui drept patrimonial actual al reclamantului care ar necesita protecție față de terți, în condițiile în care bunurile au fost înstrăinate anterior introducerii acțiunii, Aranjamentul din 24 martie 2020 a fost rezoluționat, iar calificarea juridică dată de reclamant contractului de donație este, în opinia recurentelor, incompatibilă cu regimul juridic actual al simulației.

Termenul de declarare a recursului:

Conform art. 425 Cod de procedură civilă, termenul de declarare a recursului împotriva încheierii este de 15 zile de la comunicarea încheierii.

După cum a fost indicat anterior, încheierea recurată, a fost emisă la 21 ianuarie 2026, iar recursul a fost depus la data de 30 ianuarie 2026. Corespunzător, Completul judiciar atestă că recursul a fost declarat în termen.

Aprecierea instanței de recurs:

Analizând legalitatea și temeinicia încheierii atacate, prin prisma argumentelor invocate de participanții la proces și a materialelor din dosar, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Centru conchide recursul neîntemeiat și pasibil de a fi respins cu menținerea încheierii instanței de fond, reieșind din următoarele motive.

În conformitate cu art. 426 alin.(3) Cod de procedură civilă, recursul împotriva încheierii se examinează în termen de 2 luni într-un complet din 3 judecători, pe baza copiei certificate sau electronice a dosarului, pe baza recursului şi a referinţei la recurs, fără examinarea admisibilităţii şi fără participarea părţilor.

În conformitate cu prevederile art. 427 lit. a) Cod de procedură civilă, instanța de recurs, după examinarea recursului împotriva încheierii, este în drept să respingă recursul și să mențină încheierea.

Analizând legalitatea și temeinicia încheierii contestate, prin prisma motivelor invocate în recurs și a materialelor cauzei, Colegiul judiciar constată că prima instanță a stabilit corect circumstanțele relevante pentru soluționarea cauzei și a aplicat în mod corespunzător normele de drept incidente raportului juridic dedus judecății.

La caz, Colegiul judiciar reține că, la 4 septembrie 2025, Radu Talmațchi a depus cerere de chemare în judecată către Nelya Sadovnikova și Reveca Sadovnicova, intervenient

accesoriu I.P. „Agenția Servicii Publice”, Departamentul Cadastru, solicitând constatarea nulității absolute a contractului de donație nr. 1-1792 din 20 august 2025, repunerea părților în situația anterioară și încasarea cheltuielilor de judecată.

Potrivit informației din Registrul bunurilor imobile, în privința bunurilor imobile cu numerele cadastrale *****, *****.02 și *****.03, situate în mun. Chișinău, str. Sfîntul Andrei nr. 17, la rubrica „Notări” figurează notarea efectuată la cererea lui Radu Talmațchi, în temeiul cererii de chemare în judecată nr. 01/1-11-25112 din 4 septembrie 2025 (0100/25807827).

Colegiul judiciar relevă, că notarea acțiunii în justiție are drept scop asigurarea publicității litigiului și informarea terților cu privire la existența unei situații litigioase referitoare la bunul sau dreptul înscris în Registrul bunurilor imobile. Prin natura sa, notarea nu constituie un transfer al dreptului și nu conferă reclamantului un drept asupra bunului, ci asigură opozabilitatea față de terți a situației litigioase existente. Or, în speță, acțiunea formulată de Radu Talmațchi vizează în mod direct situația juridică a bunurilor imobile în privința cărora a fost efectuată notarea, reclamantul solicitând constatarea nulității absolute a contractului de donație nr. 1-1792 din 20 august 2025, repunerea părților în situația anterioară și radierea înscrierilor corespunzătoare din Registrul bunurilor imobile.

Prin urmare, există o legătură directă între obiectul acțiunii deduse judecății și bunurile imobile în privința cărora a fost efectuată notarea.

În aceste condiții, Colegiul judiciar nu poate reține criticile recurentelor referitoare la nelegalitatea notării și la lipsa unui interes juridic al reclamantului. Or, potrivit art. 435 alin. (1) Cod civil, în cazurile prevăzute de lege, drepturile, actele, faptele sau raporturile juridice devin opozabile terților prin notare, dacă nu se dovedește că acestea au fost cunoscute pe altă cale. Totodată, conform alin. (2) pct. 13 lit. d) al aceluiași articol, sunt supuse notării acțiunile în nulitate absolută sau relativă a actului juridic ori acțiunile de constatare a ineficienței actului juridic pe care s-a întemeiat o înregistrare sau o înregistrare provizorie.

Astfel, legiuitorul a prevăzut în mod expres posibilitatea notării acțiunii prin care se contestă valabilitatea sau eficiența actului juridic ce a stat la baza înregistrării dreptului în Registrul bunurilor imobile. Prin urmare, în măsura în care acțiunea reclamantului vizează nulitatea contractului de donație care a stat la baza înscrierilor din Registrul bunurilor imobile, aceasta este susceptibilă de notare în condițiile legii.

Totodată, potrivit art. 436 alin. (3) lit. a) Cod civil, notarea acțiunii se efectuează la cererea reclamantului, în baza cererii de chemare în judecată, pe care este aplicată ștampila de intrare sau este anexată o altă dovadă a recepționării de către instanța de judecată.

Prin urmare, pentru efectuarea notării la cererea reclamantului nu este necesară, la această etapă, verificarea temeiniciei pretențiilor deduse judecății și nici pronunțarea unei hotărâri asupra fondului litigiului. Notarea se întemeiază pe existența unei acțiuni judiciare care vizează bunul sau dreptul înregistrat, urmând ca temeinicia acesteia să fie stabilită de instanța competentă în cadrul examinării fondului.

Nu poate fi reținută nici susținerea recurentelor potrivit căreia reclamantul nu revendică un drept personal și, prin urmare, nu ar justifica menținerea notării. Or, notarea acțiunii nu presupune recunoașterea anticipată a dreptului pretins de reclamant și nici nu implică o apreciere asupra temeiniciei acestuia.

În acest sens, art. 435 alin. (3) Cod civil definește terții ca fiind orice persoane care au dobândit un drept supus înregistrării sau un alt drept în legătură cu dreptul supus înregistrării.

Prin urmare, notarea urmărește tocmai asigurarea opozabilității situației litigioase față de asemenea persoane.

În consecință, pretinsa lipsă a unui drept personal al reclamantului nu poate constitui, prin ea însăși, temei pentru radierea notării, întrucât existența și întinderea dreptului invocat, precum și interesul juridic al reclamantului urmează a fi apreciate în cadrul examinării acțiunii asupra fondului.

Nici susținerea recurentelor potrivit căreia bunurile imobile au fost înstrăinate anterior depunerii cererii de chemare în judecată nu justifică, prin ea însăși, radierea notării.

Într-adevăr, potrivit art. 435 alin. (5) Cod civil, dacă legea nu prevede altfel, notarea efectuată în raport cu un drept înregistrat nu împiedică efectuarea înregistrărilor, a înregistrărilor provizorii sau a altor notări în folosul terților fără consimțământul solicitantului sau al beneficiarului notării.

Prin urmare, notarea nu are ca efect indisponibilizarea bunului și nici nu împiedică în mod absolut efectuarea unor acte de dispoziție. Ea asigură publicitatea litigiului și permite terților să cunoască existența acestuia la momentul dobândirii drepturilor asupra bunului.

Totodată, eventuala problemă privind opozabilitatea față de subdobânditori a hotărârii ce va fi pronunțată asupra fondului nu poate fi tranșată în cadrul examinării cererii de radiere a notării. Aceasta urmează a fi apreciată, după caz, în raport cu circumstanțele concrete ale dobândirii dreptului și cu soluția ce va fi pronunțată asupra acțiunii.

De asemenea, nu poate fi reținută nici critica recurentelor referitoare la rezoluțiunea Aranjamentului din 24 martie 2020 și la pretinsa lipsă a unui interes juridic actual al reclamantului.Or, recurentele invocă decizia irevocabilă a Curții de Apel Chișinău nr. 2a-1958/2022 din 6 iunie 2023, prin care s-a reținut că Aranjamentul din 24 martie 2020 a fost rezoluționat începând cu 3 noiembrie 2020.

Însă, împrejurarea respectivă nu este suficientă, prin ea însăși, pentru a dispune radierea notării, întrucât existența și actualitatea interesului juridic al reclamantului, raportul dintre Aranjamentul din 24 martie 2020 și contractul de donație contestat, precum și consecințele juridice ale rezoluțiunii invocate constituie aspecte ce țin de fondul litigiului. Or, în cadrul examinării cererii privind radierea notării, instanța nu este chemată să anticipeze soluția asupra acțiunii principale și nici să stabilească dacă pretențiile reclamantului sunt întemeiate sau nu.

În aceeași ordine de idei, argumentele recurentelor referitoare la pretinsa contradicție dintre solicitarea declarării nulității contractului de donație și invocarea caracterului fictiv sau simulat al acestuia nu pot constitui temei pentru radierea notării.

Calificarea juridică a actului contestat, stabilirea existenței unei eventuale simulații, determinarea efectelor juridice ale acesteia și identificarea sancțiunii aplicabile constituie chestiuni de fond, care urmează a fi soluționate în cadrul examinării acțiunii principale.

De altfel, potrivit art. 436 alin. (5) Cod civil, legiuitorul a prevăzut în mod expres cazurile în care notarea acțiunii se radiază, inclusiv în baza încheierii de radiere a instanței care examinează fondul acțiunii ori în baza hotărârii irevocabile prin care se soluționează fondul acțiunii.

Prin urmare, simpla contestare de către pârâte a temeiniciei acțiunii sau invocarea unor circumstanțe care, în opinia acestora, ar putea conduce ulterior la respingerea acțiunii nu constituie, în sine, un temei pentru radierea anticipată a notării.

În ceea ce privește invocarea de către recurente a prevederilor Regulamentului privind modul de efectuare a înscrierii în registrul bunurilor imobile, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 201 din 16 aprilie 2025, Colegiul judiciar reține că dispozițiile acestuia referitoare la notarea acțiunii în justiție trebuie interpretate în coroborare cu normele Codului civil care reglementează instituția notării.

Astfel, potrivit pct. 111–111.1.5 din Regulament, notarea acțiunii în justiție se efectuează la cererea reclamantului, în baza cererii de chemare în judecată, atunci când acțiunea vizează bunul sau dreptul înregistrat. În speță, această condiție este întrunită, întrucât acțiunea reclamantului vizează în mod direct contractul de donație care a stat la baza înscrierilor în Registrul bunurilor imobile.

Prin urmare, Colegiul judiciar constată că argumentele invocate în recurs vizează, în esență, temeinicia acțiunii principale, existența și actualitatea interesului reclamantului, efectele rezoluțiunii Aranjamentului din 24 martie 2020, precum și efectele juridice ale pretinsei simulații a contractului de donație. Or, aceste chestiuni urmează a fi soluționate în cadrul examinării fondului cauzei și nu pot constitui, în această etapă, temei pentru radierea notării, în condițiile în care acțiunea dedusă judecății vizează în mod direct bunurile imobile asupra cărora a fost efectuată notarea.

În consecință, Colegiul judiciar constată că prima instanță a apreciat corect circumstanțele cauzei și a aplicat corespunzător normele de drept incidente, nefiind identificate temeiuri care să justifice casarea încheierii contestate.

Prin urmare, recursul declarat de avocatul Adrian Grosu, în interesele recurentelor Nelya Sadovnikova și Reveca Sadovnikova, urmează a fi respins, cu menținerea încheierii Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 21 ianuarie 2026.

În conformitate cu art. 427 lit. a) și art. 428 Cod de procedură civilă, Colegiul civil, Comercial și de Contencios Administrativ al Curții de Apel Centru,

d e c i d e :

Se respinge cererea de recurs declarată de avocatul Adrian Grosu, în interesele recurentelor Nelya Sadovnikova și Reveca Sadovnikova.

Se menține încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 21 ianuarie 2026, emisă în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Radu Talmațchi către Nelya Sadovnikova, cu privire la constatarea nulității absolute a contractului de donație, radierea din Registrul Bunurilor Imobile a înscrierilor și încasarea cheltuielilor de judecată.

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

Președintele completului,
judecătorul Valeriu Arhip

Judecătorii Eleonora Badan-
Melnic

Roman Pascari