Prima instanță: Judecătoria Orhei, sediul central (judecător Steliana Lazari)
Dosarul nr.2a-1130/24 (nr. PIGD 2-23108202-03-2a-13092024)

CURTEA DE APEL NORD
D E C I Z I E

15 aprilie 2025 mun. Bălți

Colegiul Civil și de Contencios administrativ
În componența:
Președintele ședinței, judecător Elena Grumeza
Judecătorii Ivan Parii și Natalia Costaș
Grefier Olga Topada

examinând în ședință publică, apelul declarat de avocatul Aliona Stici în interesele lui Tcacenco Ana împotriva hotărârii Judecătoriei Orhei, sediul central din 15 noiembrie 2023, în cadrul cauzei civile la acțiunea formulată de Tcacenco Ana către Instituția Publică ”Agenția Servicii Publice”, Serviciul Cadastral Teritorial Orhei și intervenient accesoriu Tcacenco Serghei privind efectuarea rectificării în Registrul bunurilor imobile.

a c o n s t a t a t :

Pretențiile reclamantului:

Prin cererea de chemare în judecată înaintată Judecătoriei Orhei sediul central, de Tcacenco Ana la 27.07.2023, reprezentată de avocatul Aliona Stici a acționat în contradictoriu cu Instituția Publică” Agenția Servicii Publice”, Serviciul Cadastral Teritorial Orhei, intervenient accesoriu Tcacenco Serghei, solicitând efectuarea rectificării în Registrul bunurilor imobile.

În motivarea acțiunii partea reclamantă a indicat că, este proprietara apartamentului *****, cu suprafața de 29 m^2 cu nr. cadastral *****, amplasat în *****. Apartamentul nominalizat a fost procurat în baza contractului de vînzare - cumpărare din 18.07.2008 de la Mercic Igor, care a acționat din numele cet. Mercic Maria.

Căsătoria dintre Tcacenco Ana și soțul acesteia, Tcacenco Nicolai a fost desfăcută la Oficiul de Stare Civilă Orhei la data de 06.07.2004. Respectiv la momentul procurării apartamentului, reclamanta nu era în relații de căsătorie cu soțul său. Reclamanta a solicitat de la Organul Cadastral un Extras din Registrul Bunurilor Imobile cu privire la bunurile care îi aparțin cu drept de proprietate. Iar potrivit Extrasului eliberat, apartamentul are regimul de proprietate comună în devălmășie, fiind considerat proprietatea reclamantei și a soțului Tcacenco Nicolae.

La solicitarea reclamantei către organul cadastral, privind radierea înregistrării greșite a dreptului de proprietate, Serviciul Cadastral prin răspunsul din 27.03.2023 i-a comunicat că doar persoana interesată poate să se adreseze cu cerere în vederea radierii dreptului de proprietate. Realizarea recomandării organului cadastral nu este posibilă, deoarece fostul soț al reclamantei este decedat din anul *****, iar ea este în imposibilitate să obțină certificatul de deces al acestuia.

Astfel, din motiv că înscrierea în Registrul Bunurilor Imobile nu corespunde realității, fiind efectuată greșit, este necesară efectuarea rectificării în Registrul Bunurilor Imobile, prin radierea dreptului de proprietate al soțului decedat.

În drept, reclamanta și-a motivat acțiunea în baza art. 438, 439 Cod Civil. În vederea demonstrării a anexat inclusiv copia certificatului de divorț și extrasul din Registrul Bunurilor Imobile.

Cerințele reclamantei:

Prin cererea de chemare în judecată reclamanta Tcacenco Ana solicită:

- Rectificarea înregistrării în Registrul Bunurilor Imobile, prin radierea dreptului de proprietate înregistrat pe numele lui Tcacenco Nicolai (a.n. *****) asupra bunului imobil-apartamentul nr. 6 amplasat în ***** cu nr. cadastral ***** și 16 % din terenul aferent cu suprafața de 0,1822 ha cu nr. cadastral *****.

Poziția primei instanțe:

Prin hotărârea Judecătoriei Orhei sediul central din 15.11.2023 acțiunea civilă s-a respins pe motiv lipsei calității procesuale pasive.

Solicitarea apelantului:

Manifestând dezacordul cu hotărârea instanței de fond, la 24.11.2023 Tcacenco Ana, reprezentată de avocatul Stici Aliona a declarat apel nemotivat împotriva acesteia prin care a solicitat casarea hotărârii instanței de fond, cu emiterea unei noi hotărâri prin care să fie admisă integral acțiunea înaintată de Tcacenco Ana.

Ulterior, în termenul acordat de Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Chișinău din 24.01.2024 prin încheierea din 24.01.2024, apelanta Tcacenco Ana reprezentată de avocatul Stici Aliona a înaintat cerere de înlăturare a neajunsurilor la 11.03.2023 la care a anexat cererea de apel motivată prin care susține aceiași solicitare de casare integrală a hotărârii primei instanței cu emiterea unei noi hotărâri prin care cererea de chemare în judecată să fie admisă integral cu dispunerea rectificării înregistrării din Registrul bunurilor imobile prin radierea dreptului de proprietate înregistrat pe numele Tcacenco Nicolai asupra bunului imobil – apartament ***** situat în ***** cu suprafața de 29,00 m^2 , nr.cadastral ***** și 16% din terenul cu suprafața de 0,1822 ha nr.cadastral *****.

Argumentele părților:

În susținerea cererii de apel s-a reiterat că prima instanţă a ignorat argumentele apelantei cu privire la faptul că prin înscrierea fostului soţ în Registrul bunurilor imobile ca şi proprietar al apartamentului său, i-a fost încălcat dreptul de proprietate, deoarece ea este proprietara apartamentului *****i cu suprafața de 29,00 m2, cu nr. cadastral ***** şi 16% din terenul cu s. de 0, 1822 ha, c/c *****, suplimentar face referire în mod repetat la argumentele invocate în cererea de chemare în judecată.

În termenul acordat de instanța de apel prin încheierea Colegiului Civil și de contencios administrativ al Curții de Apel Bălți din 14.10.2024, reprezentantul Instituției Publice ”Cadastrul Bunurilor imobile”, Brîncoveanu Daniela, în baza procurii nr.01-33/22743/2024 din 27.12.2024, a înaintat prin intermediul poștei electronice referință la apelul declarat de Tcacenco Ana în care a menționat că este de acord cu hotărârea instanței de fond, iar Instituția Publică ”Cadastrul bunurilor imobile”, în acest sens solicită respingerea apelului declarat ca fiind neîntemeiat cu menținerea în vigoare a actului judecătoresc supus contestării.

Totodată, consideră că toate argumentele invocate în cererea de apel de către apelantă/reclamantă neîntemeiate şi lipsite de suport juridic şi se referă la dezacordul apelantei cu soluţia pronunţată de către instanţa de fond şi nu redă încălcarea esenţială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau de drept procedural, limitându-se doar la reiterarea unor circumstanțe care au fost supuse examinării, respectiv nu constituie temei de casare a hotărârii contestate, motiv pentru care cererea de apel înaintată urmează a fi respinsă.

Cu referire la afirmațiile apelantului privind casarea hotărârii Judecătoriei Orhei, sediul central din 15.11.2023, reprezentantul intimatului reiterează că înregistrarea ce se solicită a fi rectificată din Registrul Bunurilor Imobile, s-a efectuat în corespundere cu prevederile art. 39, alin.(1) Legii cadastrului bunurilor imobile nr.1543/1998 (în vigoare la momentul depunerii cererii), care statuează că, la înregistrarea dreptului de proprietate comună în devălmăşie asupra bunurilor imobile, în baza cererii unuia sau a ambilor soţi, în registrul bunurilor imobile se indică datele despre ambii soţi dacă aceste bunuri au fost procurate sau construite în timpul căsniciei lor şi dacă contractul dintre soţi, autentificat notarial, nu prevede altfel. Neînscrierea în registrul bunurilor imobile a datelor despre celălalt soţ nu conduce la pierderea de către acesta a dreptului de proprietate asupra bunurilor procurate sau construite în timpul căsniciei.

Consideră că cerinţa înaintată prin cererea de chemare în judecată faţă de IP ”Cadastrul Bunurilor Imobile” SCT Orhei este lipsită de suport legal şi urmează a fi respinsă deoarece acţiunea în rectificare prin radiere din registrul bunurilor imobile a înscrierilor se formulează în condiţiile art.438-441 Cod civil, iar potrivit pct. 121 din Instrucţiunea cu privire la înregistrarea bunurilor imobile şi a drepturilor asupra lor,

aprobată prin Ordinul Agenţiei Relaţii Funciare şi Cadastru nr. 112 din 22 iunie 2005, care prevede că rectificarea unei înregistrări sau a unei înregistrări provizorii din Registru (adică radierea sau îndreptarea înscrierii) se va efectua numai dacă există consimțământul titularului la care se referă această înscriere sau în lipsa consimțământului - în temeiul unei hotărâri judecătoreşti irevocabile prin care se dispune rectificarea înscrierii.

De altfel, intenția părții apelante/reclamante de a radia înregistrarea pe numele Tcacenco Nicolai asupra imobilului în cauză, vizează afectarea în drepturi a succesorilor titularului înscris în registrul bunurilor imobile. O asemenea acțiune se examinează în procedura de drept comun având ca reper art. 416, 438, 439, 441 din Codul civil în corelare cu art. 38 din Legea cadastrului bunurilor imobile, fapt care se presupune a fi îndreptată împotriva succesorilor titularului înregistrat în registru, consimțământul căruia este necesar pentru rectificare sau, în lipsa acestuia, hotărârea emisă în rezultatul examinării acţiunii în rectificare, care va substitui consimțământul acestora şi va servi temei pentru rectificare, și nicidecum pe calea procesuală aleasă de apelantă/reclamantă. Or, atunci când legislația prescrie o anumită cale de apărare a drepturilor sale persoana trebuie să urmărească această cale legală.

Reprezentantul intimatului informează că potrivit art.441, alin. (3) Cod civil, hotărârea judecătorească prin care se admite acțiunea în rectificare este opozabilă deținătorului registrului fără atragerea acestuia în proces. Respectiv cerințele intimatei privind rectificarea înregistrării din registrul bunurilor imobile prin radierea dreptului de proprietate înregistrat pe numele Tcacenco Nicolai, sunt înaintate față de IP Cadastrul Bunurilor Imobile neîntemeiat.

În baza celor menționate supra reprezentantul IP ”Cadastrul Bunurilor Imobile”, Serviciul Cadastral Teritorial Orhei solicită respingerea apelului declarat de Tcacenco Ana, deoarece ultima nu a invocat niciun argument plauzibil în vederea justificării netemeiniciei hotărârii instanței de fond, respectiv acestea nu constituie temei de casare a hotărârii instanței de fond.

Acte de procedură:

Prin încheierea Curții de Apel Chișinău din 13 martie 2024, cererea de apel declarată de Tcacenco Ana împotriva hotărârii Judecătoriei Orhei, sediul central din 15.11.2023 a fost acceptată spre examinare fiind intentată procedura de apel.

Prin încheierea Curții de Apel Chișinău din 24 iulie 2024, în legătură cu intrarea în vigoare a Legii nr.135 din 13.06.2024 pentru modificarea unor acte normative(revizuirea hărții judiciare), se transmite spre examinare instanței de judecată competente Curtea de Apel Bălți pentru examinarea cererii de apel declarată de către Tcacenco Ana împotriva hotărârii Judecătoriei Orhei, sediul central din 15.11.2023.

Prin încheierea Colegiului Civil și de contencios administrativ al Curții de Apel Bălți din 14.10.2024 a fost dispusă înlocuirea IP ”Agenția Servici Publice”, SCT Orhei cu succesor în drepturi IP Cadastrul bunurilor imobile, fiind fixată ședința de pregătire a cauze pentru dezbateri judiciare pentru 03.12.2024 ora 14.30.

Declarațiile părților în ședința de judecată:

În ședința de judecată nu s-a prezentat apelanta/reclamantă Tcacenco Ana și reprezentantul său-avocatul Stici Aliona și intervenientul accesoriu Tcacenco Serghei, fiind citat legal, care nu au comunicat instanței motivele ne prezenței sale.

Reprezentantul intimatului/pârât IP ”Cadastrul Bunurilor Imobile”, fiind citat legal, în ședința instanței de apel nu s-a prezentat, însă prin referința depusă asupra apelului a solicitat examinarea cauzei în lipsa ultimului.

Dispozițiile art.379 alin.2 Codul de procedură civilă reglementează că neprezentarea în ședința de judecată a apelantului sau intimatului, a reprezentanților acestora, precum și a unui alt participant la proces, citat legal despre locul, data și ora ședinței, nu împiedică judecarea apelului.

În circumstanțele expuse, instanța de apel, constatând că procedura de citare legală a fost respectată, a dispus examinarea cauzei în lipsa părților care nu s-au prezentat la examinarea cauzei.

Aprecierea instanței de apel:

Analizând legalitatea și temeinicia hotărârii atacate, prin prisma argumentelor invocate de participanții la proces și a materialelor din dosar, Colegiul civil și de contencios administrativ consideră pasibilă de respingere cererea de apel, din considerentele ce urmează.

Potrivit art.362 alin.1 Codul de procedură civilă, termenul de declarare a apelului este de 30 de zile de la data pronunțării dispozitivului hotărârii, dacă legea nu prevede altfel.

Colegiul reține că dispozitivul hotărârii a fost pronunțat la 15.11.2023, iar apelul a fost declarat la 24.11.2023, prin urmare termenul de contestare a fost respectat.

Potrivit prevederilor art.385 lit.a) Codul de procedură civilă, instanța de apel, după ce judecă apelul, este în drept să respingă apelul și să mențină hotărârea primei instanțe.

Probatoriul cauzei denotă faptul că, la data 18.07.2008 a fost încheiat un contract de vânzare cumpărare dintre Tcacenco Ana în calitate de cumpărător și Mercic Igor în calitate de vânzător, cu privire la procurarea apartamentului ***** amplasat amplasat în ***** cu nr. cadastral ***** și 16 % din terenul aferent cu suprafața de 0,1822 ha cu nr. cadastral ***** (f.d.9-10).

La data de 25.09.2008, în Registrul Bunurilor Imobile, s-a efectuat înregistrarea dreptului de proprietate asupra apartamentului nominalizat, unde în calitate de proprietari

sunt indicați foștii soți Tcacenco Nicolae și Tcacenco Ana, fapt probat prin Extrasul din Registrul Bunurilor Imobile (f.d.8), în timp ce căsătoria dintre Tcacenco Ana și Tcacenco Nicolae a fost desfăcută, potrivit certificatului de divorț de către Oficiul Stării Civile Orhei la *****/f.d.7/

Constatând înregistrarea dreptului de proprietate asupra apartamentului și terenului pe numele fostului soț, cu care căsătoria deja era desfăcută, reclamanta s-a adresat cu o cerere către Serviciul Cadastral Teritorial Orhei în care menționează că este singura proprietară a apartamentului și terenului litigios și a solicitat radierea dreptului de proprietate înregistrat pe numele lui Tcacenco Nicolai asupra respectivelor bunuri imobile./f.d.15-16/

Potrivit răspunsului Agenției Servicii Publice a Republicii Moldova Departamentul Cadastru Serviciul cadastral teritorial Orhei nr.1128c-07T-3/23/69 oferit Anei Tcacenco, la cererea ultimei din 09.03.2023 cu privire la radierea dreptului de proprietate înregistrat pe numele lui Tcacenco Nicolai asupra bunului imobil – apartamentului *****amplasat amplasat în ***** cu nr. cadastral ***** și 16 % din terenul aferent cu suprafața de 0,1822 ha cu nr. cadastral *****, se atestă faptul că dreptul de proprietate asupra terenului și apartamentului menționat a fost înregistrat pe numele lui Tcacenco Ana și Tcacenco Nicolai în baza contractului de vânzare-cumpărare nr.5371 din 18.07.2008 depus de Tcacenco Ana în care la rubrica mențiuni despre datele soțului Tcacenco Nicolai, a fost anexată la cererea de înregistrare, copia buletinului de identitate a solicitantului cu fișa anexată la el, în care în compartimentul la rubrica starea civilă, copii este aplicată parafa despre înregistrarea căsătoriei cu Nicolai Tcacenco. În urma actualizării datelor în registrul de stat a populației, la data efectuării înregistrării s-a confirmat că Tcacenco Ana se află în căsătorie cu Nicolai Tcacenco. Prin urmare înregistrarea dreptului de proprietate a fost efectuată în conformitate cu prevederile Legii cadastrului bunurilor imobile./f.d.12/

Conform informației prezentate de ASP, Tcacenco Nicolae a decedat la data de ***** (f.d. 36).

Prin cererea de chemare în judecată depusă la 27.07.2023 în Judecătoria Orhei, sediul central, Tcacenco Ana solicită rectificarea înregistrării în Registrul Bunurilor Imobile, prin radierea dreptului de proprietate înregistrat pe numele lui Tcacenco Nicolai (a.n. *****) asupra bunului imobil-apartamentul ***** amplasat în ***** cu nr. cadastral ***** și 16 % din terenul aferent cu suprafața de 0,1822 ha cu nr. cadastral *****./f.d.3-6/

Prin hotărârea Judecătoriei Orhei sediul central din 15.11.2023 acțiunea civilă s-a respins.

În argumentarea soluției de respingere a acțiunii prima instanță a concluzionat că reclamanta este cea care trebuia să justifice atât calitatea sa procesuală activă, cât și calitatea pasivă a celui care este chemat în judecată, situație care nu este prezentă la caz, prin faptul că nu este justificată calitatea de pârât a IP ”Agenției Servicii Publice”, Serviciul Cadastral Teritorial Orhei. Prin urmare acțiunea fost respinsă din motiv că este îndreptată către o persoană fără capacitate procesuală pasivă, adică nu este subiect al raportului material litigios.

La 24.11.2023 Tcacenco Ana și avocatul Stici Aliona în interesele lui Tcacenco Ana, au declarat apel împotriva hotărârii Judecătoriei Orhei sediul central din 15 noiembrie 2023, solicitând casarea integrală a hotărârii.

Prin încheierea Curții de Apel Bălți din 20.05.2024 s-a înlocuit partea în proces intervenientul accesoriu Instituția Publică Agenția Servicii Publice cu succesorul în drepturi și obligații Instituția Publică Cadastrul bunurilor Imobile.

În conformitate cu dispozițiile art.373 alin.1,2 Cod de procedură civilă, instanţa de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referinţelor şi obiecţiilor înaintate, legalitatea şi temeinicia hotărîrii atacate în ceea ce priveşte constatarea circumstanţelor de fapt şi aplicarea legii în primă instanţă. În limitele apelului, instanţa de apel verifică circumstanţele şi raporturile juridice stabilite în hotărîrea primei instanţe, precum şi cele care nu au fost stabilite, dar care au importanţă pentru soluţionarea cauzei, apreciază probele din dosar şi cele prezentate suplimentar în instanţă de apel de către participanţii la proces.

Iar alin.6 din art.373 Cod de procedură civilă statuează că apelantului nu i se poate crea în propria cale de atac o situaţie mai dificilă decît aceea din hotărîrea atacată cu apel, cu excepţia cazurilor cînd consimte şi cînd hotărîrea este atacată şi de alţi participanţi la proces.

În conformitate cu art.130 din Codul de procedură civilă, instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare și nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul și interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege. Nici un fel de probe nu au pentru instanța judecătorească o forță probantă prestabilită fără aprecierea lor. Fiecare probă se apreciază de instanță privitor la pertinența, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă și suficiența pentru soluționarea cauzei.

Astfel, prevederile legale enunțate în mod expres, obligă instanța de apel să verifice circumstanțele și raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanțe, precum și cele care nu au fost stabilite și este obligată să verifice legalitatea hotărârii în întregul ei și să se pronunțe asupra tuturor motivelor invocate în apel.

Potrivit art.5 alin.1 Cod 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.

Conform art.118 alin.(1) Cod de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel.

Iar potrivit art.121 Cod de procedură civilă, instanţa judecătorească reţine spre examinare şi cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existenţa sau inexistenţa de circumstanţe, importante pentru soluţionarea justă a cazului.

Obiectul juridic litigios a fost determinat de părți drept rectificarea înscrierii în Registrul bunurilor imobile, prin radierea dreptului de proprietate a decedatului Tcacenco Nicolae (născut la data de *****, decedat la data de *****) asupra asupra bunului imobil-casa de locuit amplasată în ***** cu codul cadastral *****.

Astfel, examinând circumstanțele cauzei, se stabilește că, relevante speței sunt prevederile art. 438 alin.(1), (2) Cod Civil, care stipulează că, (1) Cînd o înregistrare, înregistrare provizorie sau notare efectuată în registru nu corespunde cu situația juridică reală, se poate cere rectificarea acesteia. (2) Prin rectificare se înțelege radierea, îndreptarea sau corectarea oricărei înregistrări, înregistrări provizorii sau notări inexacte efectuate în registru. Iar alin.(3) și (4) al aceluiași articol prevăd că, (3) 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 hotărâre judecătorească irevocabilă pronunțată împotriva acestuia, prin care s-a admis acțiunea de fond*. (4) *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 hotărârii judecătorești sau cerere de contestare a hotărârii arbitrale, precum şi altă acțiune care poate avea ca efect întemeierea unei acțiuni în rectificare*.

În contextul pretențiilor din acțiune Colegiul relevă că, în conformitate cu prevederile art. art.439 alin.(1),(2) 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 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 hotărâre judecătorească irevocabilă. Reclamantul nu este ținut să demonstreze că titularul dreptului ce urmează a fi radiat sau modificat nu a dat declarația.

Potrivit prevederilor art.439 alin.(5) Cod Civil acțiunea în rectificare poate fi introdusă concomitent sau separat, după ce a fost admisă acțiunea de fond, când este cazul. Ea poate fi formulată atât împotriva dobânditorului nemijlocit, cât și împotriva terților dobânditori, în condițiile prevăzute la art. 440, cu excepția acțiunii întemeiate pe dispozițiile alin. (1) lit. c) și d) din prezentul articol, care nu poate fi pornită față de dobânditorul de bună-credință al dreptului supus înregistrării dobândit în temeiul unui act juridic cu titlu oneros sau, după caz, în temeiul unui contract de gaj, ipotecă sau altă garanție reală.

Art. 441 alin.(1) și (3) Cod Civil, hotărârea prin care se admite rectificarea nu poate aduce atingere drepturilor persoanelor care nu au participat la proces. *Hotărârea judecătorească prin care se admite acțiunea în rectificare este opozabilă deținătorului registrului fără atragerea acestuia în proces*.

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

Conform art.30 alin.(2) din aceeași Lege, la primirea cererii şi a documentelor pentru înregistrarea drepturilor, cererea se înregistrează în modul stabilit de Agenția Servicii Publice.

În accepțiunea art.38 al.(1) și (2) al Legii nr.1543 din 25.02.1998, 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.

Verificând legalitatea şi temeinicia hotărârii instanței ierarhic inferioare în raport cu criticele formulate în cererea de apel şi materialul probator, Colegiul civil şi de contencios administrativ al Curții de Apel Nord ajunge la concluzia că, soluția instanței de fond privind respingerea acțiunii după cum a fost înaintată de către reclamantă, este una întemeiată, legală reprezentând în esență o apreciere corectă a materialului probator şi normelor de drept material și procedural.

Astfel, Colegiul civil, invocând prevederile art. 509 alin.(2) Cod Civil, care prevede că, dreptul de proprietate se poate dobândi, în condițiile legii, prin ocupațiune, act juridic, succesiune, accesiune, uzucapiune, precum şi prin hotărâre judecătorească atunci când aceasta este translativă de proprietate ca efect al dobândirii cu bună-credință, stabilește cu certitudine că, în baza contractului de vânzare-cumpărare nr.5371 din 18.07.2008 Tcacenco Ana și Tcacenco Nicolai au dobândit cu drept de proprietate bunul imobil-apartamentul ***** amplasat în ***** cu nr. cadastral ***** și 16 % din terenul aferent cu suprafața de 0,1822 ha cu nr. cadastral *****, iar potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile, eliberat de către IP „Agenția Servicii Publice", Serviciul cadastral teritorial "Orhei", proprietari ai bunului imobil cu nr. cadastral ***** și nr. cadastral ***** a cărui rectificare se solicită este Tcacenco Ana și Tcacenco Nicolai cu cota parte 1,0 din data înregistrării – 25.09.2008. (f.d.8).

Așadar, instanța de apel atrage atenția asupra faptului că în cererea de chemare în judecată formulată de către Tcacenco Ana, care a fost susținută pe parcursul examinării cauzei, în mod eronat i-a fost atribuit IP „Agenția Servicii Publice" – succesorul în drepturi IP „Cadastrul Bunurilor Imobile", calitatea de pârât, or, acesta din urmă fiind doar deținătorul Registrului bunurilor imobile, acțiunea de rectificare urmând a fi înaintată împotriva titularului dreptului ce urmează a fi rectificat, adică împotriva succesorilor legali ai fostului soț decedat, fapt ce rezultă expres din prevederile art. 439 alin. (5) Cod civil.

Mai mult ca atît, Colegiul notează că din interpretarea sistemică a prevederilor art. 438 alin. (4) și art. 439 alin. (5) Cod civil, rezultă că acțiunea în rectificare este condiționată și de o acțiune pe fond (care 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*), acțiune care poate fi introdusă concomitent sau separat de acțiunea în rectificare.

În speță însă, reclamanta apelantă nu a depus și o acțiune pe fond, înaintând doar o acțiune în rectificare, care a fost îndreptată către un pîrît necorespunzător.

Colegiul civil punctează că, în cazul în care se constată că acţiunea nu este îndreptată împotriva unei persoane care nu este subiect al raportului juridic litigios, instanța de judecată nu va putea dispune înlocuirea părţii care figurează greşit în proces, acțiunea urmînd a fi respinsă. Aşadar, IP „Cadastrul Bunurilor Imobile", nu poate avea pe cauza dată calitate de pârât, reieșind din acțiunea formulată de reclamantă la data de 27.07.2023.

Mai mult ca atât, din perspectiva prevederilor art.372 alin.(3) CPC, Colegiul civil ține să menționeze că în apel nu se poate schimba calitatea procedurală a părților și deci nu poate fi remediată situația creată, respectiv prin prisma normelor menționate supra și analizând circumstanțele cauzei, Colegiul Civil ajunge la concluzia că, cererea de chemare în judecată formulată de către Tcacenco Ana către IP ”Agenția Servicii Publice” SCT Orhei, este depusă împotriva pârâtului necorespunzător.

În concluzie, Colegiul atestă netemeinicia în ansamblu a cererii de apel declarate de către Tcacenco Ana, dat fiind faptul că, în susținerea acestora, apelanta nu a adus nici un argument plauzibil, or, Colegiul reține că apelul este continuarea fondului, astfel, apelantul urma să administreze probe, să anexeze acte și alt material probator care ar răsturna soluția instanței de fond, acțiuni care la caz, nu au fost întreprinse de către apelantă, astfel, se constată formalitatea cererii de apel, în asemenea circumstanțe, Colegiul indică asupra temeiniciei hotărârii date de instanța de fond, or, în conformitate cu art.118 alin.(1) CPC, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor și obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel.

Astfel, din considerentele menționate, Colegiul civil, comercial şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Nord ajunge la concluzia de a respinge apelul declarat de către Tcacenco Ana și avocatul Stici Aliona în interesele Anei Tcacenco şi a menţine hotărârea primei instanţe.

În conformitate cu dispozițiile art.385 lit. a) Cod de procedură civilă, Colegiul civil şi de contencios administrativ,-

D E C I D E:

Respinge cererea de apel declarată de avocatul Aliona Stici în interesele lui Tcacenco Ana împotriva hotărârii Judecătoriei Orhei, sediul central din 15 noiembrie 2023.

Menține fără modificări hotărârea Judecătoriei Orhei, sediul central din 15 noiembrie 2023, în cadrul cauzei civile, la acțiunea formulată de Tcacenco Ana către

Instituția Publică ”Agenția Servicii Publice”, Serviciul Cadastral Teritorial Orhei și intervenient accesoriu Tcacenco Serghei privind efectuarea rectificării în Registrul bunurilor imobile.

Decizia este definitivă, dar poate fi atacată cu recurs la Curtea Supremă de Justiţie în termen de două luni prin intermediul Curţii Supreme de Justiţie.

Președintele ședinței, judecător Elena Grumeza

Judecător Ivan Parii

Natalia Costaș