Dosarul nr.2-852/2025
2-25089260-15-2-23062025

H O T Ă R Â R E
În numele Legii
(d i s p o z i t i v)

13 ianuarie 2026
mun.Cahul

Judecătoria Cahul, sediul Central
Instanța de judecată în componența:
Președinte de ședință, judecător Alexei Rusacov
Grefier Daniela Brînză
Cu participarea:
reprezentantului reclamantului, avocatul Maxim Todorov, în baza mandatului seria/nr.MA 2210522;
În lipsa:
reclamantului Ivan Arnaut, d.n. *****, IDNP *****;;
pârâtului Primăria satului Roșu și Consiliului local Roșu;
intervenientului accesoriu I.P. „Cadastrul Bunurilor Imobile”

examinând în ședință publică cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Arnaut Ivan împotriva Primăriei și Consiliului local din s.Roșu, cu privire la rectificarea registrului bunurilor imobile,

a c o n s t a t a t:

La 23 iunie 2025, Arnaut Ivan a depus cerere de chemare în judecată împotriva Consiliului și Primăriei s.Roșu, intervenient accesoriu I.P. Cadastrul Bunurilor Imobile cu privire la rectificarea înscrierii în Registrul bunurilor imobile.

În susținerea acțiunii reclamantul a indicat că, deține cu titlu de proprietate terenul cu nr.cadastral 1738204.270 cu suprafața de 0,04 ha, situat în r-nul Cahul, s.Roșu, în baza titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren din 24.11.2011. În pofida faptului că dreptul de proprietate al său în privința terenului pentru construcții menționat anterior îi aparține în baza titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren, actul de proprietate în cauză nu a fost supus înregistrării în Registrul bunurilor imobile.

În vederea înregistrării dreptului de proprietate asupra terenului pentru construcții cu nr.cadastral 1738204.270 s-a adresat cu o cerere către I.P. Cadastrul Bunurilor Imobile. Prin răspunsul nr.A-7/25/06/72 din 21.03.2025, I.P. Cadastrul Bunurilor Imobile, Serviciul cadastral teritorial Cahul a refuzat cererea depusă de el în vederea înregistrării dreptului de proprietate asupra terenului pentru construcții cu nr.cadastral 1738204.270, motivând prin faptul că bunul

imobil în cauză este înregistrat cu drept de proprietate după UAT Roșu, iar pentru a putea înregistra dreptul de proprietate asupra terenului este necesar să se clarifice cu UAT Roșu.

În adresa Consiliului și Primăriei satului Roșu a fost expediată o cerere prealabilă în care au fost enunțate circumstanțele de fapt menționate anterior și s-a solicitat exprimarea acordului scris la rectificarea Registrului bunurilor imobile prin radierea dreptului de proprietate a satului Roșu, r-nul Cahul, asupra terenului pentru construcții cu nr.cadastral 1738204.270 cu suprafața de 0,04 ha și înregistrarea dreptului de proprietate asupra bunului imobil în cauză după Arnaut Ivan.

Făcând referire la prevederile art.438, 439, 442 din Codul civil, precum și art.38 din Legea cadastrului bunurilor imobile, susține reclamantul că, înregistrarea în Registrul bunurilor imobile în privința dreptului de proprietate asupra terenului pentru construcții nu corespunde cu situația juridică reală a dreptului înregistrat, or, în realitate terenul pentru construcții cu nr.cadastral 1738204.270 aparține lui Arnaut Ivan în baza titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren.

Refuzul emis de către Primăria și Consiliul satului Roșu îl consideră ilegal și care urmează a fi anulat. Iar reieșind din faptul că Primăria și Consiliul s.Roșu nu au exprimat acordul la rectificarea înscrierii în Registrul Bunurilor Imobile, consideră că este îndreptățit de a solicita instanței de judecată dispunerea rectificării Registrului Bunurilor Imobile prin radierea dreptului de proprietate a satului Roșu, r-nul Cahul, asupra terenului pentru construcții cu nr. cadastral 1738204.270 cu suprafața de 0,04 ha și înregistrarea dreptului de proprietate asupra bunului imobil în cauză după Arnaut Ivan.

În ședința de judecată, *reclamantul Arnaut Ivan* împreună cu *reprezentantul acestuia, avocatul Todorov Maxim,* au susținut cererea de chemare în judecată, solicitând admiterea acestuia.

Reprezentantul pârâților Primăria și Consiliul s.Roșu, Nicolae Savilencu, în ședința de judecată din 30.10.2025, a solicitat respingerea acțiunii, ca neîntemeiată, reiterând poziția reflectată în referința.

Arnaut Ivan a depus mai multe cereri, la care i-au fost oferite răspunsuri. Prin decizia Consiliului local din anul 2006, acestuia i-a fost repartizat un teren din cota de 5% destinată dezvoltării localității.

În anul 2010, acesta s-a adresat cu o cerere, iar decizia respectivă a fost modificată în sensul indicării că i se atribuie un teren din centrul satului, fiind prevăzută doar suprafața de 4 ari pentru construcție, fără a fi indicat numărul cadastral.

Pe terenul solicitat de Arnaut Ivan există o construcție care a fost transmisă, iar în anul 2003 a fost întocmit actul de inventariere, înregistrat la SCT Cahul. Nu cunoaște modul în care a fost adoptată decizia respectivă, însă aceasta contravine deciziilor anterioare, întrucât terenul era înregistrat pe numele primăriei, la fel și clădirea.

Ulterior, în anul 2009, în temeiul deciziei Consiliului, a fost aprobată lista bunurilor aparținând primăriei, iar în această listă se regăsesc atât terenul, cât și construcția. În același an

au fost efectuate măsurările tuturor construcțiilor și terenurilor aprobate. Aceste măsurări au fost realizate de ÎS „Cadastru”, iar din acest motiv lui Arnaut Ivan i-a fost refuzată solicitarea.

Reclamantul s-a adresat din nou în anul 2024, iar acestuia i s-a comunicat că imobilul aparține primăriei. Ulterior, a depus o cerere prin care a solicitat demolarea construcției, însă Consiliul a refuzat.

La întrebările adresate, acesta a indicat că prin decizie nu i-a fost atribuit imobilul, ci doar un teren situat în centrul satului. A menționat că titlul a fost emis în baza deciziei, însă acesta contravine conținutului deciziei, deoarece în cuprinsul acesteia nu este indicat numărul cadastral.

În anul 2006 i-a fost atribuit un teren de 11 ari din cota de 5%, care nu era situat în centrul satului, ci la marginea acestuia, ulterior solicitând atribuirea unui teren în centrul satului. Din acest motiv a fost modificată decizia din anul 2006. Cu toate acestea, nici în acea decizie nu este indicat numărul cadastral sau alte date de identificare.

A menționat că, dacă terenul i-ar fi aparținut, oficiul cadastral nu ar fi avut motive să îi refuze înregistrarea, întrucât s-a constatat că terenul aparține primăriei. Totodată, a precizat că actul nu este fals, însă a fost semnat eronat. Titlul a fost eliberat în anul 2010, iar actul de inventariere în anul 2003. Consideră că titlul a fost întocmit greșit

Prin referința depusă la data de 25 august 2025, *reprezentantul I.P. Cadastrul Bunurilor Imobile, Iana Donici* a indicat că, în urma examinării dosarelor cadastrale și a actelor îndosariate ce se păstrează în arhiva SCT Cahul, a constatat că pe bunul imobil sus-indicat este format din teren și construcție înregistrate cu drept de proprietate după UAT Roșu în baza Actului de inventariere a bunurilor UAT Roșu și a Deciziei Consiliului local de aprobare a Actului de inventariere.

Reclamantul Arnaut Ivan s-a adresat la SCT Cahul cu cerere de înregistrare a dreptului său de proprietate la 10.02.2012, 01.12.2021, 29.10.2024 și 05.03.2025. La fiecare adresare dumnealui i se răspundea că SCT Cahul este în imposibilitatea înregistrării dreptului dumnealui de proprietate asupra bunului indicat mai sus în baza titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren, deoarece pe acest teren este amplasată o construcție ce aparține cu drept de proprietate UAT Roșu, iar conform art.11 al Codului funciar nr.828 din 25.12.1991, statul garanta familiilor nou-formate atribuirea sectoarelor de teren din rezerva intravilanului (teren fără construcții). Același lucru este prevăzut și în art.17 alin.(19) al Codului funciar (nou) nr.22 din 15.02.2024.

Referitor la punctul privind rectificarea Registrului bunurilor imobile, face referire la prevederile art.441 alin.(3) Cod civil, potrivit căruia, hotărârea judecătorească prin care se admite acțiunea în rectificare este opozabilă deținătorului registrului fără atragerea acestuia în proces.

Totodată, prin referința depusă, reprezentantul I.P. Cadastrul Bunurilor Imobile a solicitat examinarea cauzei în lipsă (***f.d.25***).

Prin referința depusă la data de 22 august 2025, reprezentantul Primăriei și Consiliului sătesc Roșu, Nicolae Savilencu a indicat că, cet.Arnaut Ivan a înaintat mai multe cereri cu

diferite propuneri de a-i oferi posibilitatea să înregistreze dreptul de proprietate privată asupra terenului cu nr.cadastral 1738204.270 cu suprafața S = 0,04ha.

Prima cerere din 18.09.2024 a fost precăutată la ședința Consiliului local din 18.09.2024, care a fost respinsă prin decizia Consiliului local nr.05/15 din 18.09.2024, s-a bazat pe documentele deținute și terenul cu nr.cadastral 1738204.270 cu suprafața de S = 0,04 ha, de asemenea clădirea de pe acest teren cu suprafața de 32m^2, aparține UAT s.Roșu.

A fost informat că, pe terenul dat, cu nr.cadastral 1738204.270 cu S = 0,04 ha este amplasat un bun imobil (clădire) care a fost transmis de fosta gospodărie agricolă OPH Roșu în contul datoriilor istorice către UAT s.Roșu. La 01.10.2003 a fost întocmit un Act de inventariere a clădirilor proprietate UAT s.Roșu care a fost întărit prin Decizia Consiliului local s.Roșu nr.1 din 20.10.2004 și a fost transmis, înregistrat la I.P. Cadastrul Bunurilor Imobile SCT Cahul.

La data de 23.10.2024, cet.Arnaut Ivan a înaintat o altă cerere prin care solicita de a anula Decizia Consiliului local nr.05/15 din 18.09.2024 ca fiind neîntemeiată și emiterea unei noi deciziei de a-i permite demolarea construcției avariate cu nr. cadastral 1738204.270.01, cu suprafața de 32 m^2 și radierea acesteia din Registrul Bunurilor Imobile, confirmând că terenul cu suprafața de 0,04 ha, nr.cadastral 1738204.270 îi aparține cu drept de proprietate privată, conform titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren din 24.11.2011.

De asemenea, a fost informat că titlul ce-l deține a fost elaborat și semnat mai târziu pe 24.11.2011, care la acel moment nu au fost luate în considerație documentele din arhivă și se contrazice cu documentele deținute de APL. În Decizia Consiliului local nr.8/11 din 22.10.2010, pct.1 este indicat "Se modifică decizia Consiliului local nr.8/11 din 12.10.2006 cu privire la repartizarea terenului pentru construcția caselor individuale de locuit, cet.Arnaut Ivan să i se atribuie sector în mărime de 0,04 ha amplasat în centru satului", însă în decizia data nu este indicat numărul cadastral al terenului că anume acest teren este alocat.

De asemenea, cet.Arnaut Ivan a fost preîntâmpinat, că pentru precăutarea cererii la ședința Consiliului local, se solicită să prezinte Primăriei s.Roșu un extras de la IP Cadastrul Bunurilor Imobile, SCT Cahul, că terenul cu nr.cadastral 1738204.270 și suprafața S = 0,04 ha îi aparține oficial cu drept de proprietate privată, în caz contrar cererea nu va fi precăutată.

Arnaut Ivan s-a adresat către I.P. Cadastrul Bunurilor Imobile, SCT Cahul cu cerere, care a fost respinsă și i-a fost refuzată înregistrarea. Totodată, a fost informat că, asemenea cereri au fost depuse la 10.02.2012, 01.12.2021 și la 11.11.2024 care au fost respinse din cauza că bunul imobil cu nr.cadastral 1738204.270, format din teren pentru construcții și construcția comercială amplasată pe acest teren, este înregistrată cu drept de proprietate după UAT s.Roșu.

Audiind participanții la proces, examinând probele administrate întru dovedirea celor invocate și raportându-le per ansamblu la prevederile legale ce guvernează litigiul, instanța de judecată consideră că cererea de chemare în judecată este întemeiată și pasibilă de a fi admisă din următoarele considerente.

În conformitate cu prevederile art.118 alin.(3) Cod de procedură civilă, *circumstanțele care au importanță pentru soluționarea justă a cauzei sunt determinate definitiv de instanța*

judecătorească pornind de la pretenţiile şi obiecţiile părţilor şi ale altor participanţi la proces, precum şi de la normele de drept material şi procedural ce urmează a fi aplicate.

Conform 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.*

În conformitate cu art.130 alin.(1) – (3) Cod de procedură civilă*, instanţa judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege. (2) Nici un fel de probe nu au pentru instanţa judecătorească o forţă probantă prestabilită fără aprecierea lor. (3) Fiecare probă se apreciază de instanţă privitor la pertinenţa, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă şi suficienţa pentru soluţionarea cauzei.*

În corespundere cu art.239 Cod 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.*

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

Totodată, instanța de judecată este obligată să reflecte în hotărâre motivele concluziilor sale privind admiterea unor probe și respingerea altor probe, precum și argumentarea preferinței unor probe față de altele.

Din interpretarea art.6 din Convenția Europeană a Drepturilor Omului, pronunțarea de către instanțele judecătorești a unor hotărâri motivate constituie una dintre garanțiile dreptului fundamental la un proces echitabil și acesta presupune obligațiunea instanței judecătorești de a se expune în hotărârile contestate asupra tuturor cerințelor acțiunii, precum și argumentelor invocate de către părți, respective, admiterea sau respingerea acestora (cauza Garcia Ruiz vs Spania, 21.01.1999, §26).

Materialele cauzei cercetate în ședința de judecată denotă că, potrivit Titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren, trecut în Registrul cadastral al deținătorilor de terenuri la nr.1253 din 24.11.2011, terenul cu suprafața de 0,04ha și cu nr.cadastral 1738204.270 i-a fost repartizat în proprietate privată lui Arnaut Ivan Vailii în temeiul Deciziei Consiliului sătesc s.Roșu, nr.8/11 din 22.10.2010 (***f.d. 9, 32 - verso***).

Totodată, potrivit Certificatului eliberat de I.P. Cadastrul Bunurilor Imobile SCT Cahul, din data de 09.07.2024, dreptul de proprietate asupra bunului imobil format din teren pentru construcții cu suprafața de 0,02 ha cu nr. cadastral 1738204.270 și construcție comercială cu suprafața de 32 m^2 cu nr. cadastral 1738204.270.01 aparțin cu drept proprietate unității teritoriale

administrative s.Roșu, r-nul Cahul, în temeiul Actului de inventariere a clădirilor proprietate a UTA Roșu din 01.10.2003 și Deciziei Consiliului local Roșu nr.1 din 20.10.2004 (***f.d.10***).

Adresându-se cu mai multe cereri către Primăria și Consiliul s.Roșu, precum și către I.P. Cadastrul Bunurilor Imobile privind recrificarea dreptului de proprietate a UAT s.Roșu asupra bunului imobil cu nr.cadastral 1738204.270 cu suprafața de 0,04 ha., pentru a-i oferi posibilitatea înregistrării. Dreptului de proprietate asupra bunului imobil sus-menționat, Arnaut Ivan a primit refuzuri (***f.d.8, 11, 13***).

În speță, deși partea pârâtă nu a invocat existența unui drept litigios, ci faptul că titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren a fost elaborat și semnat la data de 24.11.2011, fără a fi luate în considerație documentele din arhivă și se contrazice cu documentele deținute de APL. În decizia Consiliului local nr.8/11 din 22.10.2010 nu este indicat numărul cadastral al terenului, că anume acest teren este alocat, fără însă a prezenta decizia nr.8/11 din 12.10.2006.

Potrivit art.438 alin.(1) – (3) din Codul civil, 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. (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 hotărîre judecătorească irevocabilă pronunțată împotriva acestuia, prin care s-a admis acțiunea de fond.*

Prevederile art.439 alin.(1) lit.d) și (2) din Codul civil, (*1) Orice persoană interesată poate cere rectificarea unei înregistrări sau înregistrări provizorii dacă: 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. (2) Rectificarea în registru se poate face fie pe cale amiabilă, prin declarația în forma cerută de lege a titularului dreptului ce urmează a fi radiat sau modificat, fie, în cazul în care declarația nu s-a dat, prin hotărîre judecătorească irevocabilă. Reclamantul nu este ținut să demonstreze că titularul dreptului ce urmează a fi radiat sau modificat nu a dat declarația.*

Astfel, instanța de judecată atestă că, înregistrarea efectuată în Registrul Bunurilor Imobile referitor la dreptul de proprietate asupra bunului cu nr.cadastral 1738204.270 nu corespunde cu situația juridică reală, ce rezultă dintr-un act administrativ emis de titularul anterior al înregistrării, urmând a fi rectificată într-u corespunderea cu situația juridică reală.

Prin urmare, instanța de judecată va dispune rectificarea înscrierii în Registrul bunurilor imobile prin dispunerea radierii dreptului de proprietate a satului Roșu, r-nul Cahul asupra terenului pentru construcții cu nr.cadastral 1738204.270 cu suprafața de 0,04 ha, și înregistrarea dreptului de proprietate asupra bunului imobil cu nr.cadastral 1738204.270 cu suprafața de 0,04 ha după Arnaut Ivan – titularul dreptului de proprietate în temeiul Titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren, emis în baza deciziei Consiliului sătesc Roși nr.8/11 din 22.10.2010.

Având în vedere faptul că, în conformitate cu prevederile art.441 alin.(3) din Codul civil, *hotărîrea judecătorească prin care se admite acțiunea în rectificare este opozabilă deținătorului registrului fără atragerea acestuia în process,* prezenta hotărâre va constitui temei de înregistrare a dreptului de proprietate a lui Arnaut Ivan asupra bunului imobil – teren cu nr.cadastral 1738204.270 cu suprafața de 0,04 ha, situate în s.Roșu, r-nul Cahul, la organul cadastral.

Ținând cond de cele expuse supra, în conformitate cu prevederile art.238 – 241, art.362 alin.(1) Cod de procedură civilă, instanța de judecată,

h o t ă r ă ș t e:

Se admite acțiunea înaintată de Arnaut Ivan.

Se rectifică înscrierea în Registrul bunurilor imobile prin dispunerea radierii dreptului de proprietate a satului Roșu r-nul Cahul asupra terenului pentru construcții cu nr.cadastral 1738204.270 cu suprafața de 0,04 ha, și înregistrarea dreptului de proprietate asupra bunului imobil cu nr. cadastral 1738204.270 cu suprafața de 0,04 ha după Arnaut Ivan.

Prezenta hotărâre constituie temei de înregistrare a dreptului de proprietate a lui Arnaut Ivan asupra bunului imobil - teren cu nr. cadastral 1738204.270 cu suprafața de 0,04 ha, situat în s.Roșu, r-nul Cahul, la organul cadastral.

Hotărârea este cu drept de atac în ordine de apel în Curtea de Apel Sud în termen de 30 zile, prin intermediul Judecătoriei Cahul, sediul Central, de la data pronunțării dispozitivului hotărârii.

Președintele ședinței,
Judecător **Alexei Rusacov**