Partea introductivă
Dosarul nr.2-2280/2024
2-24014268-12-2-06022024-1

HOTĂRÂRE
În numele Legii

11 septembrie 2024 mun. Chişinău

Judecătoria Chişinău, sediul Centru
în componenţă:
Președintele ședinței, judecătorul - Svetlana Cușnir
Grefierul - Antonina Sicorschii

examinând, în sediul instanței, în ședință publică, cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de ***** către IP „Cadastrul Bunurilor Imobile", intervenienți accesorii ***** și *****, reprezentantă de reprezentantul legal *****, cu privire la rectificarea registrului bunurilor imobile,

Partea descriptivă

c o n s t a t ă:

La 05.02.2024, ***** a depus cerere de chemare în judecată către IP „Cadastrul Bunurilor Imobile" cu privire la rectificarea registrului bunurilor imobile.

În motivarea cererii de chemare în judecată a indicat că, în fapt, prin Hotărârea din 30.06.2006 a Judecătoriei Ciocana, dosar civil nr. 2-959/2006, a fost desfăcută căsătoria încheiată între *****, a. n. 04.11.*****și *****, a. n. 28.05.*****.

Ulterior, în temeiul actului de dispoziție în cauză a fost perfectat Actul de divorț nr. 400 din 16.08.2006, care a stat la baza eliberării Certificatului de divorț seria D-IV nr. 0506749.

A indicat că, în calitate de cumpărător exclusiv (nefiind căsătorită), ***** a achiziționat:

- în temeiul Contractului de vânzare-cumpărare nr. 11878 din 17.10.2007, terenul pentru construcții cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 0.31 ha, situat în mun. *****, c. *****, s. *****, str. *****;

- în temeiul Contractului de vânzare-cumpărare nr. 20706 din 22.12.2010 (se anexează în copie) terenul pentru construcții cu nr. cadastral 0142101.269, cu suprafața de 0.1187 ha, situat în mun. *****, c. *****, s. *****, str. G. *****;

- în temeiul Contractului de vânzare-cumpărare nr. 20710 din 22.12.2010,

terenul pentru construcții cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 0.1188 ha, situat în mun. *****, c. *****, s. *****, str. G. *****, care conform Proiectului de formare a bunului imobil din 2013, au fost comasate toate 3, fiind format un singur bun imobil și anume terenul pentru construcții cu nr. cadastral nr. 0142101.332, cu suprafața de 0.5475 ha, cu adresa în mun. *****, c. *****, s. *****, str. *****.

A menționat că, tot ea, în calitate de cumpărător exclusiv, a achiziționat:

- în temeiul Contractului de vânzare-cumpărare nr. 11123 din 24.07.2012, terenul pentru construcții cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 0.1 ha, situat în mun. *****, c. *****, s. *****, str. *****;
- în temeiul Contractului de vânzare-cumpărare nr. 12780 din 15.08.2012, terenul pentru construcții cu nr. cadastral 0142305.401, cu suprafața de 0.01 ha, situat în mun. *****, c. *****, s. *****, str. ***** 10/2;
- în temeiul Contractului de vânzare-cumpărare nr. 20630 din 20.09.2010, terenul pentru construcții cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 0.12 ha, situat în mun. *****, c. *****, s. *****, str. *****;
- în temeiul Contractului de vânzare-cumpărare nr. 20641 din 20.09.2010, terenul pentru construcții cu nr. cadastral 0142305.364, cu suprafața de 0.12 ha, situat în mun. *****, c. *****, s. *****;
- în temeiul Contractului de vânzare-cumpărare nr. 20708 din 22.12.2010, terenul pentru construcții cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 0.12 ha, situat în mun. *****, c. *****, s. *****, str. *****, care conform Proiectului de formare a bunului imobil din 2012, au fost comasate toate 5, fiind format un singur bun imobil și anume terenul pentru construcții cu nr. cadastral nr. *****, cu suprafața de 0.54 ha, cu adresa în mun. *****, c. *****, s. *****, str. *****.

A mai indicat că, din surse financiare proprii (nefiind în căsătorie), ea a mai achiziționat în temeiul Contractului de vânzare-cumpărare nr. 21939 din 08.10.2010, terenul agricol cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 0.8569 ha, situat în mun. *****, c. *****, extravilan, iar în temeiul Contractului de vânzare-cumpărare nr. l1884 din 06.08.2012, după 6 ani de la desfacerea căsătoriei, a achiziționat terenul pentru construcții cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 0.1 ha, situat în mun. *****, c. *****, s. *****, str. *****.

Toate imobilele în cauză, ***** le-a înregistrat la cadastru după sine, prezentând contractele de vânzare-cumpărare unde ea figura ca singurul cumpărător.

Din motive necunoscute însă recent a aflat că registratorii din cadrul autorității cadastrale de fiecare dată când au înregistrat dreptul ei de proprietate au inclus în mod automat și eronat pe fostul ei soț cu care ea nu mai are nimic în comun din 16.08.2006, atunci când fusese înregistrat actul de divorț.

A susținut că, reprezentanții autorității cadastrale au aplicat în mod eronat prevederile art. 39 alin. (l) din Legea nr. 1543 din 25.02.1998 privind cadastrul

bunurilor imobile, înregistrând toate imobilele în cauza cu drept proprietate comună în devălmășie, fără a accesa datele privind statutul solicitantei.

A menționat că, în privința bunurilor enumerate în conținutul prezentei cereri în Registrul Bunurilor Imobile în calitate de proprietar inclusiv a fost indicat și ***** Vasilii, a. n. 28.05.*****, IDNP *****, care nu a figurat niciodată ca cumpărător și nu deține alte drepturi înregistrare asupra acestor imobile.

Suplimentar, a menționat că, la 13.11.*****, ***** a decedat, fapt confirmat prin certificatul de deces Seria DC-IV 2040329 din 14.11.*****.

Reclamanta a indicat că, erorile admise de registratori prin introducerea eronată în Registrul Bunurilor Imobile a unei persoane care nu a fost proprietar niciodată asupra imobilelor anterior menționate, afectează direct dreptul ei de proprietate, care de jure este proprietarul unic și exclusiv al acestora.

Mai mult decât atât, decesul fostului ei soț, ***** Vasilii, o împiedică pe ea să înstrăineze bunurile sale și în genere să le administreze neîngrădită de nimeni.

Reclamanta a înaintat, la 16.01.2024, o cerere privind rectificarea erorilor din Registrul Bunurilor Imobile, prin care a solicitat rectificarea erorilor prin radierea cet. ***** Vasilii din rubrica proprietar al imobilelor menționate în prezenta cerere, la care, prin Răspunsul nr. 11/12C/S/1/2024/07/14 din 18.01.2024 și Răspunsul nr. 11/12C-06/13 din 18.01.2024, expediate de IP „Cadastrul Bunurilor Imobile”, Serviciul Cadastral Teritorial ***** nr. l, a informat despre necesitatea depunerii declarației pe cale amiabilă din partea lui ***** Vasilii pentru a putea fi radiat din registrul public, așa după cum prevede art. 439 alin. (2) din Codul civil, fiind indicat că: „rectificarea în registru se poate face fie pe cale amiabilă, prin declarația în forma cerută prin 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”.

Reclamanta a specificat că, cu regret însă aceasta variantă de soluționare a problemei nu poate fi aplicată în practică, ori ***** a decedat la 13.11.***** și acesta nu poate depune declarație, motiv pentru care unica alternativă este emiterea unei hotărâri judiciare de radiere a acestuia din Registrul Bunurilor Imobile.

Astfel, reclamanta prin cererea de chemare în judecată și prin cererea de reducere a cuantumului pretențiilor din acțiunea civilă (f. d. 96-97), a solicitat rectificarea registrului de publicitate, prin radierea mențiunii cu privire la dreptul de proprietate a lui ***** Vasilii, a. n. 28.05.*****, IDNP *****, asupra bunurilor imobile – terenul agricol cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 0.8569 ha, situat în mun. *****, com. *****, extravilan și terenul pentru construcții cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 0.1 ha, situat în mun. *****, com. *****, str. *****.

Prin încheierea protocolară din 08.08.2024 (f. d. 153), s-a dispus atragerea în proces în calitate de intervenienți accesorii a lui ***** și ***** (reprezentată de reprezentantul legal *****).

Poziția participanților la proces

În ședința de judecată, ***** în calitatea sa de reclamantă și reprezentantă a intervenientului accesoriu *****, a susținut cererea de chemare în judecată în sensul formulat și a solicitat admiterea acesteia.

În ședința de judecată, reprezentantul reclamantei *****, avocatul ***** Veaceslav, împuternicit în baza mandatului avocațional Seria MA nr. 2072751 din 09.08.*****, a solicitat admiterea integrală a cererii de chemare în judecată și a cererii de reducere a pretențiilor din cererea de chemare în judecată.

În ședința de judecată, reprezentantul părții-pârâte, IP „Cadastrul Bunurilor Imobile", prin procură *****, a susținut argumentele invocate în referința depusă, la 20.03.2024 (f. d. 85-87), și a solicitat respingerea cererii de chemare în judecată ca fiind îndreptată către pârâtul necorespunzător.

Intervenientul accesoriu *****, prin cererea depusă prin intermediul poștei electronice a instanței de judecată, a solicitat examinarea cauzei în lipsa sa și a solicitat admiterea cererii de chemare în judecată (f. d. 117-121).

Motivarea

Audiind participanții la proces, examinând și analizând materialele cauzei civile, instanța de judecată conchide de a admite cererea de chemare în judecată, din următoarele considerente.

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

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

În conformitate cu art. 121 din Codul de procedură civilă, instanța judecătorească reține spre examinare şi cercetare numai probele pertinente care

confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existența sau inexistența de circumstanțe, importante pentru soluționarea justă a cazului.

În conformitate cu art. 130 din Codul de procedură civilă, instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea mult aspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege. Niciun fel de probe nu au pentru instanța judecătorească o forţă 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 şi suficiența pentru soluționarea cauzei.

În speță se constată că, prin acțiunea deferită judecății, s-a solicitat de către reclamanta *****, încuviințarea rectificării registrului de publicitate, prin radierea mențiunii cu privire la dreptul de proprietate a lui ***** Vasilii, a. n. 28.05.*****, IDNP *****, asupra bunurilor imobile – terenul agricol cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 0.8569 ha, situat în mun. *****, com. *****, extravilan și terenul pentru construcții cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 0.1 ha, situat în mun. *****, com. *****, str. *****.

Din înscrisurile dosarului, se atestă că ***** este înscrisă ca proprietar al bunurilor imobile – terenul agricol cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 0.8569 ha, situat în mun. *****, com. *****, extravilan și terenul pentru construcții cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 0.1 ha, situat în mun. *****, com. *****, str. *****, în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 21939 din 08.10.2010 și în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 11884 din 06.08.2011 (f. d. 91, 92).

Tot, din extrasul din Registrul bunurilor imobile, se atestă că este înscris ca proprietar al bunurilor imobile enunțate și cet. ***** Vasilii (f. d. 91, 92).

Conform înscrisului prezentat sub formă de extras din hotărârea judecătorească, reclamanta ***** și cet. ***** s-au aflat în relații de căsătorie din 26.04.2002, căsătoria acestora fiind desfăcută la 30.06.2006, prin hotărârea Judecătoriei sec. Ciocana, mun. ***** (f. d. 8), fapt confirmat și prin certificatul de divorț eliberat la 17.03.2015 (f. d. 9).

Potrivit contractului de vânzare-cumpărare nr. 21939 din 08.10.2010, încheiat între *****, ***** și *****, ultima a cumpărat de la primii terenul agricol cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 0.8569 ha, situat în mun. *****, com. *****, extravilan (f. d. 65).

Conform contractului de vânzare-cumpărare nr. 11884 din 06.08.2012, încheiat între *****, ***** și *****, ultima a procurat de la primii terenul pentru construcții cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 0.1 ha, situat în mun. *****, com. *****, str. ***** (f. d. 66-67).

Deci, din înscrisurile specificate se denotă că bunurile imobile în privința cărora se solicită rectificarea înscrierii în Registrul bunurilor imobile cu radierea

mențiunii cu privire la dreptul de proprietate a lui ***** Vasilii, a. n. 28.05.*****, IDNP *****, au fost procurate după desfacerea căsătoriei acestuia cu reclamanta *****.

La 13.11.*****, ***** Vasilii, a decedat, fapt confirmat prin certificatul de deces eliberat la 14.11.***** (f. d. 68).

Potrivit declarațiilor de acceptare a moștenirii din 08.02.2024 și certificatului eliberat de Centrul de evidență a gajului, actelor notariale și a debitorilor din 08.02.2024, moștenitori ai acestuia au devenit intervenienți accesorii ***** și ***** (reprezentată de reprezentantul legal *****) (f. d. 101, 102, 109-113).

Prin urmare, fiind în imposibilitate de a soluționa chestiunea privind radierea dreptului de proprietate asupra imobililor pe cale extrajudiciară, coproprietarul *****, fiind decedat, reclamanta s-a adresat cu prezenta cerere de chemare în judecată.

Pornind de la această situație de fapt, instanța de judecată consideră relevant obiectului dedus judecății următorul cadrul legal.

Conform art. 446 alin. (1) din Codul civil, în registrul bunurilor imobile se înregistrează bunurile imobile şi drepturile reale asupra lor (drepturi reale imobiliare). De asemenea, în registrul bunurilor imobile se înscriu părțile componente ale bunurilor imobile.

În cazurile prevăzute de lege, titularul dreptului real este obligat să ceară înscrierea părților componente ale bunurilor imobile.

Conform art. 438 alin. (1) și (2) din Codul civil, când o înregistrare, înregistrare provizorie sau notare efectuată în registru nu corespunde cu situația juridică reală, se poate cere rectificarea acesteia.

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

Conform art. 439 din Codul civil, (1) 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.

(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 hotărâre judecătorească irevocabilă. Reclamantul nu este ținut să demonstreze că titularul dreptului ce urmează a fi radiat sau modificat nu a dat declarația.

(3) Dacă un soț este înregistrat în registru ca unic titular al dreptului înregistrat, la cererea celuilalt soț, cu consimțământul soțului înregistrat ca titular, în forma cerută de lege, se poate rectifica registrul, înregistrându-se dreptul comun în devălmășie sau, în condițiile legii, pe cote-părți asupra dreptului înregistrat al ambilor soți. Rectificarea se efectuează pe baza copiei legalizate a certificatului de căsătorie, dacă din conținutul acestuia, corelat cu situația juridică a acelui drept descrisă în registru, rezultă că dreptul înregistrat s-a dobândit în timpul căsătoriei, iar conform legii acel drept nu urmează a fi atribuit la categoria bunurilor personale ale soțului în folosul căruia este înregistrat dreptul.

(4) Când dreptul înregistrat sau înregistrat provizoriu în registru urmează a fi rectificat, titularul lui este obligat să predea persoanei îndreptățite, odată cu consimțământul dat, în forma cerută de lege, pentru efectuarea rectificării, și înscrisurile necesare, iar în caz contrar, persoana interesată va putea solicita instanței să dispună rectificarea în registru. În acest din urmă caz, hotărârea instanței de judecată va suplini consimțământul la înregistrare sau înregistrare provizorie al părții care are obligația de a preda înscrisurile necesare rectificării.

(5) 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.

(6) Acțiunea în rectificare întemeiată pe dispozițiile alin. (1) lit. b), c) sau d) nu atrage necesitatea contestării simultane a deciziei registratorului.

Potrivit art. 441 alin. (3) din Codul civil, hotărârea judecătorească prin care se admite acțiunea în rectificare este opozabilă deținătorului registrului fără atragerea acestuia în proces.

Tratând din perspectiva normelor de drept sus-citate, instanța de judecată conchide despre temeinicia cererii de chemare în judecată, or, aceasta se încadrează în rigorile prevăzute de art. 438 alin. (1), art. 439 alin. (1) lit. d) din Codul civil, prin urmare, instanța va respinge ca neîntemeiate alegațiile părții-pârâte, precum că rectificarea înscrierilor în registrul publicitar se face pe cale amiabilă, prin declarația în formă cerută de lege a titularului dreptul căruia

urmează a fi radiat, ori această condiție este imposibil de realizat, în contextul în care unul din titularii dreptului de proprietate este decedat, la caz, *****, fapt ce echivalează cu lipsa acordurilor și care poate fi realizat doar pe calea acțiunii în instanța judecătorească.

La fel, din motivele expuse, urmează a fi respinse și argumentele părții-pârâte, precum că acțiunea este înaintată împotriva pârâtului necorespunzător.

Suplimentar, instanța reține că, reieșind din prevederile art. 439 alin. (6) din Codul civil, acțiunea de rectificare căreia îi sunt incidente prevederile art. 439 alin. (1) lit. d) din Codul civil, nu atrage necesitatea contestării simultane a deciziei registratorului.

Totodată, instanța mai reține că, în prezenta cauză părții-pârâte IP „Cadastrul Bunurilor Imobile", în sensul art. 441 alin. (3) din Codul civil, îi revine doar opozabilitatea acțiunii în rectificare, nefiind înaintate alte obligații față de aceasta ce excedează cadrul legal relevant prezentei cauze, or, hotărârea judecătorească servește drept temei de radiere a înscrierilor din Registrul bunurilor imobile.

Mai mult, contractele de vânzare-cumpărare invocate de către partea-reclamantă constituie probe certe şi concludente, dobândite în condițiile legii, care justifică în întregime pretențiile acesteia cu privire la încuviințarea rectificării registrului de publicitate, prin radierea mențiunii cu privire la dreptul de proprietate a lui ***** asupra bunurilor imobile – terenul agricol cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 0.8569 ha, situat în mun. *****, com. *****, extravilan și terenul pentru construcții cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 0.1 ha, situat în mun. *****, com. *****, str. *****, probe care în cumul cu hotărârea Judecătoriei sec. Ciocana, mun. ***** din 30.06.2006 privind desfacerea căsătoriei între reclamanta ***** și persoana decedată *****, confirmă cert că înregistrarea efectuată în registru nu corespunde cu situația juridică reală, și respectiv se poate cere rectificarea acesteia.

Așadar, având în vedere cele reflectate și constatate *supra*, în ipostaza în care nu sunt identificate alte pretenții decât cele solicitate, în situația în care se atestă o poziție convergentă pe marginea chestiunii privind încuviințarea rectificării registrului de publicitate prin radierea dreptului de proprietate din Registrul bunurilor imobile, instanța de judecată conchide că acțiunea urmează a fi admisă în modul și în sensul care a fost formulată.

Reieșind din cele expuse, în conformitate cu prevederile art. art. 236, 238-241 din Codul de procedură civilă al RM, instanța de judecată

Dispozitivul

h o t ă r ă ş t e:

Se admite cererea de chemare în judecată depusă de ***** către IP „Cadastrul Bunurilor Imobile”, intervenienți accesorii ***** și *****, reprezentantă de reprezentantul legal *****, cu privire la rectificarea registrului bunurilor imobile.

Se încuviințează rectificarea registrului de publicitate, prin radierea mențiunii cu privire la dreptul de proprietate a lui ***** Vasilii, a. n. 28.05.*****, IDNP *****, asupra bunurilor imobile – terenul agricol cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 0.8569 ha, situat în mun. *****, com. *****, extravilan și terenul pentru construcții cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 0.1 ha, situat în mun. *****, com. *****, str. *****.

Prezenta hotărâre servește drept temei de radiere a înscrierilor din Registrul bunurilor imobile, efectuate la 11.03.2011 și 25.02.2013, cu privire la dreptul de proprietate înregistrat după ***** Vasilii, a. n. 28.05.*****, IDNP ***** (cota parte 1.0) asupra bunurilor imobile - terenul agricol cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 0.8569 ha, situat în mun. *****, com. *****, extravilan și terenul pentru construcții cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 0.1 ha, situat în mun. *****, com. *****, str. *****.

Hotărârea este cu drept de apel în Curtea de Apel Chişinău în termen de 30 zile, de la data adoptării dispozitivului, prin intermediul Judecătoriei Chişinău, sediul Centru.

Președintele ședinței,
judecătorul Svetlana Cușnir