



**CURTEA SUPREMĂ
DE JUSTIȚIE**

ÎNCHEIERE

cu privire la inadmisibilitatea recursului

în cauza civilă

Ana Serjant împotriva lui Sergiu Goncear, intervenienți accesorii I.P. ”Agenția Servicii Publice”, Primăria mun. Chișinău, Consiliul mun. Chișinău, Irina Goncear

(rectificarea înscrierilor din registrul bunurilor imobile)

împotriva deciziei din 4 iulie 2023 a Curții de Apel Chișinău

Dosarul nr. 2ra-1506/23

NR. PIGD 2-17206525-01-2ra-03102023

Dezacordul recurenței cu decizia instanței de apel nu constituie un temei de casare a acesteia.

Judecătoria Chișinău, sediul Centru – jud. Constantin Roșca
Curtea de Apel Chișinău - jud. V. Sîrbu, D. Dulghieru, I. Țurcan

5 noiembrie 2025

Textul corespunde originalului

Examinând în lipsa părților admisibilitatea recursului declarat de Ana Serjant, reprezentată de avocatul Valentin Caisîn,

Curtea Supremă de Justiție, în completul compus din:

Stela Procopciuc, *Președinte,*

Ion Munteanu,

Gheorghe Stratulat, *judecători,*

constată următoarele:

ÎN FAPT

1. La 30 octombrie 2017, Ana Serjant a depus cerere de chemare în judecată împotriva lui Sergiu Gonciar, intervenienți accesorii I.P. ”Agenția Servicii Publice”, Primăria mun. Chișinău, Consiliul mun. Chișinău, Irina Gonciar privind rectificarea înscrierilor din registrul bunurilor imobile.

2. În motivarea acțiunii, reclamanta a indicat faptul că este proprietara imobilului situat în xxxx, dobândit prin contract de vânzare-cumpărare din 08.11.2003, având numărul cadastral xxxx. Pârâtul Sergiu Gonciar este proprietarul imobilului învecinat, din xxxx, deținut în baza contractului de vânzare-cumpărare din 22.11.1984, cu numărul cadastral xxxx.

3. Reclamanta a susținut că dreptul său de proprietate este afectat prin existența unor construcții neautorizate realizate de pârât pe terenul aferent imobilului său, solicitând înlăturarea acestor obstacole. Totodată, reclamanta a invocat vicii în actele cadastrale privind imobilul pârâtului, înregistrate în temeiul procesului-verbal de recepție finală nr. 24-i din 11.01.2005, despre care afirmă că este un act falsificat.

4. În susținerea celor declarate, a menționat că expertizele efectuate în cadrul dosarului penal și ulterior în dosarul civil relevă modificări neautorizate și adăugiri în conținutul procesului-verbal nr. 24-i, în baza cărora au fost înregistrate construcțiile cu numerele cadastrale: xxxx (lit. A2) – casă de locuit, xxxx (lit. 2) – construcție accesorie 33,2 m.p., xxxx (lit. 1) – construcție accesorie 26,6 m.p.

5. De asemenea, a indicat faptul că autorizația de construcție nr. 297/1 din 23.12.2001 prevedea doar construirea unei case noi, fără mențiuni despre construcții accesorii ulterioare, acestea fiind recepționate și înregistrate cu încălcarea normelor legale.

6. Reclamanta a solicitat rectificarea (radierea) înscrierilor din Registrul bunurilor imobile privind dreptul de proprietate al pârâtului asupra imobilelor indicate, întrucât acestea au fost efectuate în baza unui act alterat și nu reflectă situația juridică reală.

POZIȚIA PRIMEI INSTANȚE

7. Prin [hotărârea din 30 iunie 2021 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru](#), acțiunea a fost respinsă ca fiind neîntemeiată.

EXERCITAREA CĂII DE ATAC ÎN ORDINE DE APEL

8. La 23 iulie 2021, Ana Serjant, a depus apel împotriva hotărârii primei instanțe, solicitând casarea acesteia și pronunțarea unei noi hotărâri prin care acțiunea să fie admisă integral.

POZIȚIA INSTANȚEI DE APEL

9. Prin [decizia din 4 iulie 2023, Curtea de Apel Chișinău](#), a respins apelul declarat și a menținut hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, din 30 iunie 2021.

10. Instanța de apel a reținut că, potrivit Legii cadastrului nr. 1543/1998 și Codului civil, înregistrarea dreptului asupra bunurilor imobile se face în baza unor acte administrative valabile, iar înscrierile din registrul bunurilor imobile se prezumă autentice și complete până la proba contrară. Drepturile reale se vor pierde sau stinge doar prin înscrierea sau radierea din registru, iar rectificarea unei intabulări poate fi admisă doar în cazurile strict prevăzute la art. 505 Cod civil.

11. În speță, condițiile pentru rectificarea înscrierii nu erau întrunite. Înregistrarea dreptului de proprietate asupra imobilelor cu nr. cadastral xxxx xxxx xxxx, situate în xxxx, în favoarea lui Sergiu Goncear, fusese efectuată de către un registrator în baza unor acte valabile – contractul de vânzare-cumpărare nr. 1/3-1194 din 22 noiembrie 1984 și procesul-verbal de recepție nr. 24-i din 11 ianuarie 2005 – acte care nu fuseseră revocate și produceau efecte juridice, beneficiind de prezumția legalității.

12. Legalitatea procesului-verbal de recepție fusese deja confirmată printr-o hotărâre judecătorească irevocabilă, emisă într-o cauză anterioară intentată de apelanta Ana Serjant, respinsă ca tardiv introdusă.

13. În privința raportului de expertiză din 25 iulie 2008, instanța de apel a considerat că eventualele corecturi aduse procesului-verbal de recepție nu răsturnau prezumția de legalitate a acestuia, în lipsa unei hotărâri judecătorești definitive de constatare a falsului.

14. De asemenea, instanța de apel a respins ca nefondate și pur declarative afirmațiile apelantei privind pretinsa falsificare a procesului-verbal, în condițiile în care nu există vreo sentință penală irevocabilă în acest sens.

15. Totodată, nu a fost identificat niciun temei prevăzut de art. 505 Cod civil care să justifice rectificarea intabulării. Nu s-a dovedit că dreptul a fost calificat greșit, că actul de înregistrare era nevalabil sau că efectele actului juridic au încetat.

16. Instanța de apel subliniat că realizarea dreptului la rectificarea registrului nu este automată, ci supusă regulilor procedurale privind sarcina probei, conform art. 118 din Codul de procedură civilă. În cauză, apelanta Ana Serjant nu a făcut dovada

temeiniciei pretențiilor sale, iar argumentul că legea nu o obligă să demonstreze necorespunderea înscrierilor cu situația juridică reală a fost apreciat ca nefondat.

EXERCITAREA CĂII DE ATAC ÎN ORDINE DE RECURS

17. La 2 octombrie 2023, Ana Serjant, reprezentată de avocatul Valentin Caisîn, a depus recurs împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 4 iulie 2023, solicitând casarea hotărârii primei instanțe și a deciziei instanței de apel și emiterea unei decizii de admitere integrală a cererii de chemare în judecată.

18. În susținerea recursului, recurenta a invocat temeiul prevăzut la art. 432 alin. (1) lit. e) din Codul de procedură civilă, întrucât hotărârile instanțelor inferioare se bazează pe o apreciere vădit nerezonabilă a probelor, fiind de natură arbitrară.

19. Instanțele de fond și de apel au ignorat complet procesul-verbal de recepție finală nr. 24-i din 11.01.2005, în forma sa autentică, emis de Primăria mun. Chișinău, care atestă recepția unei singure construcții autorizate, conform autorizației nr. 297/1 din 23.11.2001. Această probă nu a fost evaluată, în timp ce instanțele au dat relevanță unui înscris cu adăugiri neautorizate, folosit la înregistrarea dreptului de proprietate.

20. De asemenea, nu s-a examinat faptul că în registrul bunurilor imobile au fost înregistrate construcții edificate fără autorizație, contrar legii. Or, legea interzice înregistrarea dreptului de proprietate asupra construcțiilor samovolnice.

21. Această ignorare a probelor esențiale și nerecunoașterea caracterului neautorizat al construcțiilor demonstrează caracterul arbitrar al hotărârilor atacate și impune casarea acestora.

LEGISLAȚIA RELEVANTĂ

22. Art. 431 alin. (1), (2) din Codul de procedură civilă stabilește că:

„(1) Examinarea recursului împotriva deciziilor instanțelor de apel ține de competența Curții Supreme de Justiție.

(2) Asupra admisibilității recursului decide un complet din 3 judecători”.

23. Art. 434 alin. (1) din Codul de procedură civilă stabilește că:

„(1) Recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau a deciziei integrale, dacă legea nu prevede altfel”.

24. Art. 442 alin. (1) din Codul de procedură civilă stabilește că:

„(1) Judecând recursul declarat împotriva deciziei date în apel, instanța verifică, în limitele invocate în recurs, legalitatea hotărârii contestate prin prisma temeiurilor prevăzute la art. 432. Instanța invocă, din oficiu, neatragera în proces a persoanelor ale căror drepturi sunt lezate prin hotărâre”.

25. Art. 433 alin. (1) lit. f) din Codul de procedură civilă prevede următoarele:

„(1) Cererea de recurs se consideră inadmisibilă în cazul în care: f) recursul este vădit neîntemeiat”.

26. Art. 440 alin. (1), (2) din Codul de procedură civilă indică că:

„(1) În cazul în care se constată existența unuia dintre temeiurile prevăzute la art. 433, completul din 3 judecători, printr-o încheiere irevocabilă adoptată în lipsa părților, declară recursul inadmisibil.

(2) Încheierea privind inadmisibilitatea recursului, care conține sumar faptele cauzei, motivele și temeiul inadmisibilității, se publică pe pagina web oficială a Curții Supreme de Justiție și se expediază părților”.

MOTIVAREA INSTANȚEI

27. Sub aspectul termenului de declarare a recursului, Completul de judecată reține că Curtea de Apel Chișinău a pronunțat dispozitivul deciziei în ședință publică la 4 iulie 2023, iar copia integrală a deciziei motivate a fost expediată participanților la proces la 29 august 2023. Prin urmare, recursul declarat de Ana Serjant, reprezentată de avocatul Valentin Caisîn, la 2 octombrie 2023 se consideră depus în termen (a se vedea pct. 23).

28. În aprecierea recursului declarat de Ana Serjant, reprezentată de avocatul Valentin Caisîn, Completul de judecată îl califică ca fiind vădit neîntemeiat în sensul art. 433 alin. (1) lit. f) din Codul de procedură civilă. Deși, recurenta a invocat drept temei art. 432 alin. (1) lit. e) din Codul de procedură civilă, susținând că instanța de apel ar fi apreciat în mod vădit nerezonabil probele administrate, criticile formulate nu întrunesc cerințele unui recurs întemeiat pe vicii de legalitate.

29. Analiza conținutului recursului relevă că acesta nu conține critici de drept care să vizeze erori de aplicare sau de interpretare a normelor legale de către instanța de apel, ci exprimă dezacordul recurente față de modul în care probele au fost apreciate. Argumentele invocate reiau susțineri de fapt examinate și în apel, fără a aduce elemente noi sau circumstanțe juridice relevante care să răstoarne considerentele hotărârilor atacate.

30. Recurenta susține că instanțele anterioare ar fi ignorat procesul-verbal de recepție finală nr. 24-i din 11 ianuarie 2005, eliberat de Primăria mun. Chișinău, considerând că înregistrarea dreptului de proprietate al intimatului ar fi fost abuzivă, în lipsa unei autorizații de construire valabile. Totuși, asemenea afirmații nu constituie critici de drept cu privire la aplicarea dispozițiilor legale, ci vizează exclusiv modul de apreciere a probelor, atribut ce revine instanțelor de fond și apel.

31. Instanța de apel a motivat în mod legal și detaliat soluția pronunțată, reținând că, în conformitate cu Legea cadastrului nr. 1543/1998 și dispozițiile art. 497 și 499 din Codul civil, drepturile reale asupra bunurilor imobile se dobândesc și se sting prin înscriere în registrul bunurilor imobile, aceste înscrieri beneficiind de prezumția de autenticitate și legalitate până la proba contrară. Potrivit art. 505 Cod civil,

rectificarea unei intabulări este posibilă doar în cazurile expres prevăzute de lege și, în lipsa consimțământului titularului, doar în temeiul unei hotărâri judecătorești irevocabile. Or, recurenta nu a indicat și nu a probat existența unui temei legal incident, iar raportul de expertiză invocat nu este apt să înlăture faptele stabilite printr-un act judecătoresc irevocabil.

32. Recurenta nu combate aceste raționamente prin argumente juridice concrete, formulând doar nemulțumiri generale și subiective față de soluția pronunțată. În absența unor motive de recurs conforme cu exigențele art. 432 din Codul de procedură civilă, recursul apare ca vădit neîntemeiat.

33. În aceste circumstanțe, Completul de judecată constată că cererea de recurs nu întrunește condițiile de admisibilitate prevăzute de lege și se respinge ca fiind vădit neîntemeiat.

34. În conformitate cu art. 431 alin. (1) și (2), art. 433 alin. (1) lit. f) și art. 440 alin. (1) și (2) din Codul de procedură civilă,

COMPLETUL, CU UNANIMITATE DE VOTURI,

Consideră inadmisibil recursul declarat de Ana Serjant, reprezentată de avocatul Valentin Caisîn, împotriva deciziei din 4 iulie 2023 a Curții de Apel Chișinău.

Încheierea este irevocabilă.

Președinte

Stela Procopciuc

Judecători

Ion Munteanu

Gheorghe Stratulat