



**CURTEA SUPREMĂ
DE JUSTIȚIE**

ÎN CHEIERE

privind inadmisibilitatea recursului

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de
Rusu Victor și Rusu Carolina împotriva F.P.C. „Rîbac-Gurman” S.R.L.,
intervenienți accesorii I.P. „Cadastrul bunurilor imobile”, Serviciul Cadastral
Teritorial Bălți și Ciornîi Serghei
(radierea notării și rectificarea datelor în registrul bunurilor imobile)

împotriva deciziei Curții de Apel Bălți din 5 martie 2024

*(dosarul nr: 2ra-790/24
Nr. PIGD 2-23033406-01-2ra-28062024)*

Recursul nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (1) din
Codul de procedură civilă.

Judecătoria Bălți, sediul Central - jud. A. Roșca
Curtea de Apel Bălți - jud. E. Grumeza, N. Chircu, D. Corolevschi

20 mai 2026

Textul corespunde originalului

Studiind în lipsa părților recursul declarat de on Fratea, reprezentat de avocata Elena Vlas,

Curtea Supremă de Justiție, în completul compus din:

Stela Procopciuc, *Președinte,*

Diana Stanilă,

Ion Munteanu, *judcători,*

constată următoarele:

ÎN FAPT

1. La 2 martie 2023 Rusu Victor și Rusu Carolina au depus cerere de chemare în judecată împotriva F.P.C. „Rîbac-Gurman” S.R.L., intervenient accesoriu I.P. „Agenția Servicii Publice” Serviciul Cadastral Teritorial Bălți prin care au solicitat radierea din Registrul bunurilor imobile, notarea Contractului de arendă nr. din 1 octombrie 2004 (5282-1/2005) asupra bunului imobil cu nr. cadastral XXX XXX, XXX XXX.01, XXX XXX.02, XXX XXX.03, XXX XXX.04, XXX XXX.05 și XXX XXX.06 amplasat în XXX XXX.

2. În motivarea acțiunii a indicat că Rusu Victor și Rusu Carolina în baza Contractului de vânzare-cumpărare a obiectului (bun imobil) la licitația cu strigare și cu reducere nr. 6079 din 3 mai 2017 și a Procesului-verbal de recepție finală nr. 04/2 din 18 aprilie 2019, sunt proprietarii bunului imobil cu nr. cadastral XXX XXX amplasat în XXX XXX, compus din: lot de teren cu nr. Cadastral XXX XXX cu suprafața de 0,567 ha, construcție cu nr. cadastral XXX XXX.01 cu suprafața de 150,4m², construcție cu nr. cadastral XXX XXX.02 cu suprafața de 77,0 m², construcție cu nr. cadastral XXX XXX.03 cu suprafața de 122,4m², construcție cu nr. cadastral XXX XXX.04 cu suprafața de 77,5m², construcție cu nr. cadastral XXX XXX.05 cu suprafața de 312,7m², construcție cu nr. cadastral XXX XXX.06 cu suprafața de 237,5m² și construcție cu nr. cadastral XXX XXX.07 cu suprafața de 333,0 m².

3. Au invocat că, la momentul cumpărării la licitație a bunului imobil susmenționat, în Registrul bunurilor imobile, la capitolul „Partea II. Notări”, era înscrisă grevarea „Arendă”, înscriere efectuată în temeiul Contractului de arendă din 1 octombrie 2004 (5282-1/2005), cu termenul arendei stabilit pentru perioada 1 octombrie 2004 - 1 octombrie 2008, iar titular al grevării (solicitant) era intabulată F.P.C. „Rîbac-Gurman” S.R.L.

4. Au reținut că, la momentul depunerii acțiunii, radierea „notării arendă” este imposibilă în lipsa acordului solicitantului F.P.C. „Rîbac-Gurman” S.R.L., societate aflată în procedura falimentului în baza încheierii Judecătoriei Bălți, sediul Sîngerei, pronunțată în dosarul nr. 2i-3/2019, lichidator fiind desemnat administratorul autorizat Ciobanu Daniela.

5. Au subliniat că, adresându-se lichidatorului cu solicitarea de a radia interdicția din Registrul bunurilor imobile, nu au primit niciun răspuns.

6. Au mai invocat că modalitatea de radiere a înscrisului din Registrul bunurilor imobile este prevăzută de art. 442 din Codul civil, precum și de capitolul V pct. 70 și capitolul VIII pct. 118-121 din Instrucțiunea cu privire la înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor, aprobată prin Ordinul Agenției Relații Funciare și Cadastru nr. 112 din 22 iunie 2005, potrivit căreia radierea înscrisului din Registrul bunurilor imobile se efectuează în baza documentelor care confirmă încetarea faptelor juridice în temeiul cărora s-a efectuat înscrierea. Totodată, persoana cointeresată poate solicita rectificarea unei înscrieri în Registrul bunurilor imobile, iar rectificarea se efectuează de către organul cadastral numai în cazul existenței consimțământului titularului dreptului la care se referă înscrierea sau, în lipsa unui asemenea consimțământ, în temeiul unei hotărâri judecătorești irevocabile prin care se dispune rectificarea înscrisului solicitat.

7. Astfel, pentru rectificarea înscrisului în Registrul bunurilor imobile este necesar consimțământul titularului dreptului, iar în lipsa acestuia, rectificarea poate fi efectuată doar în baza unei hotărâri judecătorești irevocabile.

8. Au mai invocat că termenul de arendă pentru care a fost înscrisă notarea arendeii a expirat la 1 octombrie 2008, iar bunurile imobile nu se află în posesia și folosința F.P.C. „Rîbac-Gurman” S.R.L.

9. De asemenea, pe teritoriul și în încăperile amplasate în XXX XXX, nu se află bunuri aparținând F.P.C. „Rîbac-Gurman” S.R.L.

10. În aceste circumstanțe, au susținut că Contractul de arendă din 1 octombrie 2004 (5282-1/2005) a încetat de drept, iar dreptul înregistrat este stins în fapt, neexistând alte temeieri pentru menținerea notării arendeii în Registrul bunurilor imobile.

11. Totodată, au menționat că nu dețin Contractul de arendă din 1 octombrie 2004 (5282-1/2005), care a constituit temeiul înscrierii notării arendeii, și nu au posibilitatea de a-l anexa la cererea de chemare în judecată.

12. Au susținut că, în asemenea circumstanțe, în lipsa consimțământului F.P.C. „Rîbac-Gurman” S.R.L., unica modalitate de radiere a notării arendeii și de rectificare a datelor din Registrul bunurilor imobile este pronunțarea unei hotărâri judecătorești în acest sens, fapt care a determinat depunerea prezentei acțiuni.

13. Prin încheierea protocolară a Judecătoriei Bălți, sediul Central din 11 aprilie 2023 în proces a fost atras în calitate de intervenient accesoriu Ciornîi Serghei.

POZIȚIA PRIMEI INSTANȚE

14. Prin hotărârea Judecătoriei Bălți, sediul Central din 31 mai 2023 a fost admisă cererea de chemare în judecată înaintată de Rusu Victor și Rusu Carolina împotriva F.P.C. „Rîbac-Gurman” S.R.L., intervenient accesoriu I.P. „Agenția

Servicii Publice” Serviciul Cadastral Teritorial Bălți cu privire la radierea notării și rectificarea datelor în registrul bunurilor imobile.

15. Pentru a hotărî astfel, prima instanță a reținut că reclamanții Rusu Victor și Rusu Carolina au dobândit dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile amplasate în XXX XXX, în baza Contractului de vânzare-cumpărare a obiectului la licitație nr. 6079 din 3 mai 2017 și a Procesului-verbal de recepție finală nr. 04/2 din 18 aprilie 2019, fapt confirmat prin extrasul din Registrul bunurilor imobile.

16. Totodată, instanța a constatat că asupra bunurilor respective era înscrisă notarea privind „Arenda”, efectuată în temeiul Contractului de arendă din 1 octombrie 2004 (5282-1/2005), cu termenul arendei stabilit pentru perioada 1 octombrie 2004 - 1 octombrie 2008.

17. Instanța a reținut că termenul contractual al arendei a expirat încă la 1 octombrie 2008, iar din materialele cauzei nu rezultă că raporturile de arendă ar fi continuat ulterior sau că bunurile imobile s-ar mai afla în posesia și folosința F.P.C. „Rîbac-Gurman” S.R.L. De asemenea, s-a constatat că societatea respectivă se află în procedura falimentului, iar reclamanții, deși s-au adresat lichidatorului cu solicitarea de radiere a înscrisului, nu au primit niciun răspuns.

18. Raportând circumstanțele cauzei la prevederile art. 438, 439 și 442 din Codul civil, precum și la art. 43 alin. (3) din Legea cadastrului bunurilor imobile, prima instanță a concluzionat că notarea arendei nu mai corespunde situației juridice reale, dreptul înscris fiind stins ca urmare a expirării termenului contractual, iar menținerea în continuare a grevării în Registrul bunurilor imobile este lipsită de temei legal.

19. Totodată, instanța a apreciat că, în lipsa consimțământului titularului notării, rectificarea registrului poate fi dispusă prin hotărâre judecătorească, aceasta urmând să suplinească acordul necesar pentru radierea înscrisului. În acest context, argumentele reprezentantului pârâtului referitoare la existența unor bunuri mobile aparținând societății pe teritoriul imobilului au fost apreciate critic, întrucât nu au fost probate și, în orice caz, nu justifică menținerea notării arendei după expirarea termenului contractual.

EXERCITAREA CĂII DE ATAC ÎN ORDINE DE APEL

20. La 29 iunie 2023, Ciornîi Serghei, a depus o cerere de apel împotriva hotărârii Judecătoriei Bălți, sediul Central din 31 mai 2023 prin care a solicitat admiterea apelului, casarea hotărârii primei instanțe, și emiterea unei noi hotărâri de respingere a acțiunii.

21. În motivarea cererii de apel s-a invocat că, hotărârea contestată încalcă drepturile apelantului, deoarece terenurile și încăperile care fac obiectul procedurii date aparțineau cu drept de proprietate lui Ciornîi Serghei.

22. A susținut că B.C. „Moldindconbank” S.A. și-a exercitat dreptul de gaj și ipotecă prin preluarea în posesie a bunurilor gajate și ipotecate, inclusiv a bunului cu nr. cadastral XXX XXX (01, 02, 03, 04, 05).

23. Ulterior, acest bun a fost achiziționat de către Rusu Victor, fiind transmis de către bancă împreună cu mai multe bunuri aparținând apelantului F.P.C. „Rîbac-Gurman” S.R.L.

24. Bunurile au rămas pe teritoriu și în încăperi în timpul procesului de evacuare efectuat de executorul judecătoresc, fiind incluse și consemnate în procesul-verbal de evacuare întocmit de executorul judecătoresc. Până în prezent, bunurile care aparțin apelantului nu i-au fost restituite.

25. A menționat că instanța de fond nu a stabilit cu certitudine toate circumstanțele cauzei și, prin hotărârea pronunțată, a încălcat dreptul apelantului la un proces echitabil.

POZIȚIA INSTANȚEI DE APEL

26. Prin decizia Curții de Apel Bălți din 5 martie 2024 a fost respins apelul declarat de Ciornîi Serghei și s-a menținut hotărârea Judecătoriei Bălți, sediul Central din 31 mai 2023 emisă în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Rusu Victor și Rusu Carolina împotriva S.R.L. „Rîbac-Gurman”, intervenient accesoriu I.P. „Agenția Servicii Publice” Serviciul Cadastral Teritorial Bălți cu privire la radierea notării și rectificarea datelor în registrul bunurilor imobile.

27. Pentru a decide astfel, instanța de apel a reținut că hotărârea primei instanțe este legală și întemeiată, fiind pronunțată cu respectarea normelor de drept material și procedural incidente cauzei, iar argumentele invocate în cererea de apel nu sunt de natură să răstoarne concluziile instanței de fond.

28. Instanța de apel a constatat că termenul arendei a expirat încă la 1 octombrie 2008, iar la momentul examinării cauzei bunurile imobile nu se mai aflau în posesia și folosința FPC „Rîbac-Gurman” S.R.L., astfel încât notarea respectivă nu mai corespundea situației juridice reale și urma a fi radiată în condițiile art. 438, 439 și 442 din Codul civil, precum și ale art. 43 alin. (3) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998.

29. Instanța de apel a mai reținut că Rusu Victor și Rusu Carolina s-au adresat anterior IP „Agenția Servicii Publice” cu cerere privind radierea dreptului de arendă, însă prin decizia din 17 februarie 2023 li s-a refuzat radierea înscrisului, fapt care a determinat înaintarea acțiunii în judecată. În acest context, colegiul a apreciat că, în lipsa consimțământului titularului notării, rectificarea registrului poate fi dispusă prin hotărâre judecătorească definitivă.

30. Referitor la argumentele apelantului Ciornîi Serghei privind existența unor bunuri mobile care i-ar aparține și care s-ar afla în imobilele litigioase, instanța de

apel le-a apreciat critic, reținând că acestea nu au fost probate prin mijloace de probă pertinente și concludente, apelantul neprezentând acte justificative care să confirme susținerile invocate. Totodată, colegiul a remarcat că apelantul nu a înaintat o acțiune distinctă privind revendicarea bunurilor pretins deținute ilegal de către intimați.

31. Prin urmare, instanța de apel a concluzionat că argumentele apelului reprezintă doar un dezacord cu soluția pronunțată de prima instanță și nu evidențiază erori de fapt sau de drept care ar justifica casarea hotărârii contestate, motiv pentru care apelul a fost respins, cu menținerea hotărârii Judecătoriei Bălți, sediul central din 31 mai 2023.

EXERCITAREA CĂII DE ATAC ÎN ORDINE DE RECURS

32. La 28 iunie 2024, Ciornîi Serghei, a depus o cerere de recurs împotriva deciziei Curții de Apel Bălți din 5 martie 2024 prin care a solicitat admiterea recursului, casarea deciziei instanței de apel, și emiterea unei noi hotărâri de respingere a acțiunii.

33. În motivarea recursului, Ciornîi Serghei a reiterat motivele de fapt și de drept invocate în cererea de apel.

LEGISLAȚIA RELEVANTĂ

34. Art. 431 alin. (1) și (2) din Codul de procedură civilă:

„(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.”

35. Art. 434 alin. (1) din Codul de procedură civilă:

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

36. Art. 432 alin. (1) și (2) din Codul de procedură civilă:

„Recursul este admis dacă:

a) interpretarea legii din hotărârea contestată este contrară jurisprudenței uniforme a Curții Supreme de Justiție;

b) prin admiterea recursului, se schimbă sau se consolidează jurisprudența Curții Supreme de Justiție;

c) a fost admis neîntemeiat un apel introdus tardiv sau a fost respins ca fiind tardiv un apel depus în termen;

d) hotărârea sau decizia vizează drepturile persoanei care nu a fost atrasă în proces;

e) hotărârea sau decizia este arbitrară ori se bazează în mod determinant pe aprecierea vădit nerezonabilă a probelor;

f) instanța nu a fost compusă potrivit legii sau hotărârea a fost pronunțată cu încălcarea competenței jurisdicționale.

Temeiurile menționate la alin. (1) lit. d)–f) pot fi invocate în recurs doar dacă au fost invocate în apel sau dacă încălcarea a avut loc în instanța de apel.”

37. Art. 433 alin. (1)-(2) din Codul de procedură civilă:

„(1) Cererea de recurs se consideră inadmisibilă în cazul în care:

a) recursul nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (1).”

38. Art. 440 alin. (1) și alin. (2) din Codul de procedură civilă:

„(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

39. Sub aspectul termenului de declarare a recursului, Completul de judecată menționează că, Curtea de Apel Bălți a pronunțat dispozitivul deciziei în ședință publică la 5 martie 2024.

40. Decizia integrală a Curții de Apel Bălți a fost expediată participanților la proces la 2 mai 2024 (f.d. 108). În aceste condiții, prin depunerea recursului la 28 iunie 2024, termenul prevăzut la art. 434 din Codul de procedură civilă a fost respectat.

41. Temeiurile de declarare a recursului sunt prevăzute la art. 432 alin. (1) lit. a)-f) și alin. (2) din Codul de procedură civilă.

42. Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție notează că procedura admisibilității constă în verificarea faptului dacă motivele invocate în recurs se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 din Codul de procedură civilă.

43. Din analiza prevederilor legale reținute supra, rezultă că admisibilitatea/inadmisibilitatea recursului urmează să însușească în condițiile Codului de procedură civilă exercitarea efectivă a unui control de legalitate veritabil bazat pe temeuri concludente și serioase. Astfel, normele citate oferă un drept exclusiv al instanței de recurs de a filtra cererile de recurs care nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 din Codul de procedură civilă.

44. Recursul depus de Ciornîi Serghei conține o enumerare de circumstanțe factice și o expunere că decizia instanței de apel urmează a fi casată deoarece este neîntemeiată.

45. Recurentul nu face trimitere la niciun temei de recurs dintre cele prevăzute expres și limitativ la art. 432 alin. (1) din Codul de procedură civilă. Or, Ciornîi Serghei, în cererea de recurs, a invocat prevederile art. 386 din Codul de procedură civilă, normă care reglementează temeiurile de casare sau modificare a hotărârii

primei instanțe de către instanța de apel și care nu este incidentă procedurii de examinare a recursului exercitat împotriva deciziei instanței de apel.

46. În acest context, Completul de judecată subliniază că recursul constituie o cale extraordinară de atac, distinctă de apel, fiind supus unor condiții de admisibilitate și unor temeuri autonome, expres prevăzute la art. 432 din Codul de procedură civilă.

47. Prin urmare, simpla invocare a unor dispoziții legale aplicabile exclusiv controlului exercitat de instanța de apel nu poate fundamenta admisibilitatea recursului și nu exonerează recurentul de obligația de a indica în mod concret temeiul legal de recurs și argumentele de legalitate corespunzătoare.

48. Or, simpla invocare a pretensei netemeinicii a deciziei instanței de apel și reiterarea argumentelor formulate anterior în apel nu echivalează cu formularea unor veritabile critici de legalitate susceptibile de a fi încadrate în temeiurile limitativ prevăzute la art. 432 alin. (1) din Codul de procedură civilă.

49. Completul de judecată constată că instanța de apel a verificat integral argumentele formulate de apelant, a analizat circumstanțele cauzei prin prisma normelor de drept material incidente și a expus motive pertinente și suficiente pentru care a considerat legală soluția primei instanțe privind radierea notării contractului de arendă din Registrul bunurilor imobile.

50. În particular, instanța de apel a reținut în mod justificat că termenul arendei înscrise în registru a expirat la 1 octombrie 2008, iar din materialele cauzei nu rezultă existența unor raporturi juridice actuale care să justifice menținerea în continuare a notării respective. Totodată, s-a constatat că bunurile imobile nu se mai află în posesia și folosința F.P.C. „Rîbac-Gurman” S.R.L., astfel încât înscrierea contestată nu mai corespunde situației juridice reale.

51. Contrar susținerilor recurentului, argumentele referitoare la pretinsa existență a unor bunuri mobile aparținând acestuia în imobilele litigioase nu au relevanță pentru soluționarea prezentului litigiu, având în vedere că obiectul cauzei îl constituie exclusiv radierea unei notări privind un drept de arendă expirat, iar nu stabilirea dreptului de proprietate sau posesie asupra unor bunuri mobile.

52. Completul de judecată apreciază că argumentele recurentului se reduc, în esență, la exprimarea dezacordului față de soluția pronunțată de instanțele inferioare și la solicitarea unei reevaluări a circumstanțelor de fapt ale cauzei, ceea ce excede limitelor controlului de legalitate exercitat în cadrul recursului.

53. Completul de judecată remarcă că dezvoltarea recursului trebuie să cuprindă o motivare corespunzătoare, în sensul arătării cu claritate a acelor critici care sunt de natură a învedera ilegalitatea hotărârii/deciziei și care se încadrează în temeiurile prevăzute la art.432 alin.(1) din Codul de procedură civilă, în vigoare la data declarării recursului.

54. Dacă ar proceda la examinarea unei asemenea pretins argument, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție s-ar substitui autorului recursului, fapt care ar echivala cu un control efectuat din oficiu.

55. În acest context, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție consideră recursul declarat de Ciornîi Serghei, ca fiind inadmisibil din motiv că nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (1) din Codul de procedură civilă.

56. Din aceste motive, în conformitate cu art. art. 431, alin. (1) și (2), art. 433, alin. (1), lit. a), 440, alin. (1) și (2) din Codul de procedură civilă,

COMPLETUL, CU UNANIMITATE DE VOTURI,

Consideră inadmisibil recursul declarat de Ciornîi Serghei.

Încheierea este irevocabilă.

Președinte	/ semnătura /	Stela Procopciuc
Judecători	/ semnătura /	Diana Stanilă
	/ semnătura /	Ion Munteanu