Prima instanță: Judecătoria Chișinău (sediul Centru), judecător Roman Pascari

**Dosarul nr. 2a-2771/25**
(PIGD: 2-22107685-02-2a-31072025)

**D E C I Z I E**

12 noiembrie 2025 mun. Chișinău

Colegiul Civil, Comercial și de Contencios administrativ
al Curții de Apel Centru

Instanța compusă din:
Președintele completului Ana Panov
Judecători Elena Bolocan și Svetlana Vîșcu

Grefier Victoria Chirilov

Examinând în ședința de judecată publică cererea de apel declarată de Ciorbă Vasile,

în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de către Instituția Publică „Agenția Servicii Publice" împotriva lui Ciorbă Vasile, intervenient accesoriu Primăria mun. Chișinău și Consiliul municipal Chișinău cu privire la rectificarea înscrierilor din registrul bunurilor imobile,

împotriva hotărârii Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 6 aprilie 2023, prin care a fost admisă cererea de chemare în judecată depusă de către Instituția Publică „Agenția Servicii Publice" împotriva lui Ciorbă Vasile, intervenient accesoriu Primăria mun. Chișinău și Consiliul municipal Chișinău cu privire la rectificarea înscrierilor din registrul bunurilor imobile,

**A C O N S T A T A T :**

***Pretențiile reclamantei:***

La 25 iulie 2022, Instituția Publică „Agenția Servicii Publice", (Instituția Publică „Cadastrul Bunurilor Imobile") a depus o cerere de chemare în judecată împotriva lui Vasile Ciorbă, intervenient accesoriu Consiliul mun. Chișinău, Primăria mun. Chișinău, cu privire la efectuarea rectificării înscrierilor în registrul bunurilor imobile.

În motivarea acțiunii a indicat că, Ciorbă Vasile a solicitat înregistrarea dreptului de superficie asupra unui teren. În acest sens registratorul a înregistrat în registrul bunurilor imobile dreptul de superficie legală asupra terenului în cauză, proprietate a mun. Chișnău, cu modul de folosință „pentru construcții", cu suprafața de *****, iar ca

temei pentru înregistrare a indicat Legea privind punerea în aplicare a Codului civil nr. 1125 din 13.06.2002.

Agenția Servicii Publice consideră că, înregistrarea nominalizată nu s-a efectuat conform prevederilor legale. Or, Vasile Ciorbă ar fi proprietarul a trei construcții de pe terenul nominalizat, iar superficia legală urma a fi constituită doar asupra terenului necesar pentru deservirea bunului imobil înregistrat, nu asupra întregului teren.

În aceste condiții s-ar impune rectificarea registrului bunurilor imobile prin radierea înregistrării greșite a dreptului de superficie asupra terenului în cauză.

În drept și-a întemeiat pretențiile în temeiul prevederilor art. 29 alin. (1), (3) din Legea nr. 1125/2002, art. $40^{8}$ alin. (2) lit. ($1^{1}$) alin. (9) și (11) al Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998, art. 439 alin. (1) lit a), alin. (2) din Codul civil.

Prin cererea de chemare în judecată, Agenția Servicii Publice a solicitat rectificarea registrului bunurilor imobile, prin radierea înregistrării greșite a dreptului de superficie legală asupra terenului cu nr. cadastral *****, amplasat pe str. Botează, 10, mun. Chișinău, efectuată la 2 iulie 2021 în favoarea lui Ciorbă Vasile Mihail.

***Poziția instanței de fond:***

Prin hotărârea Judecătoriei Chișinău sediul Centru din 6 aprilie 2023, s-a admis cererea de chemare în judecată înaintată de I.P. „Agenția Servicii Publice" împotriva lui Ciorbă Vasile, intervenient accesoriu Primarul municipiului Chișinău și Consiliul municipiului Chișinău cu privire la rectificarea înscrierilor din registrul bunurilor imobile.

S-a rectificat Registrului bunurilor imobile, prin radierea înregistrării greșite a dreptului de superficie legală asupra terenului cu număr cadastral *****, amplasat în *****, efectuată la data de 02.07.2021, în favoarea lui Ciorbă Vasile.

Prezenta hotărâre constituie temei de radiere a înregistrării din Registrul bunurilor imobile a mențiunii efectuate la 02.07.2021 cu privire la dreptul de superficie înregistrat după Ciorbă Vasile asupra bunului imobil teren cu număr cadastral *****, amplasat în *****.

S-a încasat în beneficiul statului de la Ciorbă Vasile suma de 100,00 lei (o sută lei 00 bani) cu titlu de taxă de stat.

Pentru a hotărî astfel, instanța de fond a reținut că, Vasile Ciorbă nu are niciun drept asupra terenului cu număr cadastral *****, dreptul de superficie fiind greșit calificat de registrator ca fiind extins asupra întregului teren și nu doar asupra terenului aferent construcțiilor.

La fel a constat că, înregistrarea superficiei în favoarea lui Ciorbă Vasile s-a efectuat contrar prevederilor legale, făcând trimitere la art. 439 alin. (1) lit. a) din Codul civil și art. 11 alin. (2) lit. $l^{1}$ ) din Legea privind cadastrul bunurilor imobile.

***Solicitarea apelantului:***

Nefiind de acord cu hotărârea primei instanțe, la 3 mai 2023, Vasile Ciorbă a depus o cerere de apel împotriva hotărârii din 6 aprilie 2023, prin care a solicitat casarea acesteia și emiterea unei noi hotărâri/decizii de respingere ca neîntemeiată a cererii de chemare în judecată.

***Argumentele părților:***

În susținerea cererii de apel, Vasile Ciorbă a indicat că, în baza contractului de vînzare-cumpărare din 25 martie 2021, a cumpărat de la soţii Constantin şi Tatiana Ţurcan 3 (trei) imobile/construcţii, înregistrate cu numerele cadastrale: *****.01 (casă de locuit individuală) cu suprafaţa la sol de *****; *****.02 (construcţie accesorie) cu suprafaţa la sol de *****; *****.03 (construcţie accesorie) cu suprafaţa la sol de 20,1 mp., toate amplasate pe lotul de pămînt cu suprafaţa de *****, situat în *****.

La fel  a notat că, contractul de vînzare-cumpărare la 2.06.2021 a fost înregistrat în Registrul Bunurilor Imobile. Iar în contractul de vînzare-cumpărare, şi anume în pct. 1, notarul, Galina Ceban a fost menţiune la prevederile art. 29 alin. (1) lit. e) al Legii RM nr. 133/2018 pentru punerea în aplicare a Codului Civil al Republicii Moldova prin ce a fost instituit dreptul de superficie asupra terenului pe care se aflau imobilele/construcțiile cumpărate.

Totodată a susținut că, la 2 iulie 2021 în baza cererii depuse de Vasile Ciorbă cu numărul de înregistrare 0100/21/99121, registratorul a înregistrat în registrul bunurilor imobile dreptul de superficie legală asupra terenului în cauză, proprietate a municipiului Chişinău, cu modul de folosință „pentru construcții”, cu suprafața de *****, iar ca temei pentru înregistrare a indicat Legea privind punerea în aplicare a Codului Civil.

De asemenea a invocat că, anterior Consiliul municipal Chișinău în pct. 2 din decizia nr. 22/9-1 din 26 aprilie 2005 „Cu privire la autentificarea dreptului deținătorului de teren şi aprobarea planurilor cadastrale ale loturilor de pământ aferente caselor de locuit particulare din municipiul Chişinău”, a fost stabilit dreptul de proprietate municipală asupra loturilor de pământ de pe lîngă casele de locuit particulare ai căror beneficiari sunt nominalizați în anexa nr.2 al deciziei.

A mai notat că, în pct. 460 din anexa nr. 2 al deciziei Consiliului mun. Chişinău nr. 22/9-1 din 26 aprilie 2005, este aprobat suprafaţa de *****, pentru lotul de pământ din *****, mun. Chişinău, înregistrat cu numărul cadastral *****, iar în anexa nr. 2.3 din decizia Consiliului mun. Chişinău nr. 22/9-1 din 26 aprilie 2005 se regăseşte aprobarea planului cadastral al terenurilor de pământ, inclusiv și al lotului de pământ din *****, mun. Chişinău, înregistrat cu numărul cadastral *****. Respectiv, argumentul atît al reclamantului cît și a reprezentantului Primăriei mun. Chişinău care a fost reţinut de către instanţa de judecată, fără al verifica prin solicitarea şi cercetarea în şedinţă de judecată a dosarului cadastral asupra faptului confirmării lipsei de careva plan geometric asupra lotului de pământ cu numărul cadastral *****, cu suprafaţa de ***** este eronat şi nefondat. Or, potrivit datelor din Registrul bunurilor Imobile lotul de pământ cu numărul cadastral ***** a fost format şi înregistrat în anul 2000 cu destinaţia: *"pentru construcţii",* iar ulterior prin decizia Consiliului mun Chişinău nr.

22/9-1 din 26 aprilie 2005, suprafaţa terenului cît şi configurația acestuia nu a suferit careva modificări.

Totodată a relevat că, necorespunderea înscrisului din registrul bunurilor imobile cu situaţia juridică reală presupune existenţa unei neconcordanţe a înscrisului din registru cu conţinutul documentelor ce adeveresc dreptul asupra bunului imobil supus înregistrării. Rectificarea se operează în condiţiile Codului civil de către registratorul oficiului cadastral teritorial.

De asemenea apelantul a considerat că, nu poate fi reţinut argumentul reclamantului invocat în susținerea poziţiei sale precum că înregistrarea dreptului de superficie a fost admis fără prezentarea planului geometric al terenului cu indicarea părţii din teren asupra căreia se instituie superficia, nu se confirmă prin probe pertinente şi concludente, or după cum rezultă din circumstanțele expuse mai sus că anume prin decizia consiliului municipal Chişinău nr. 22/9-1 din 26 aprilie 2005 "*Cu privire la autentificarea dreptului deţinătorului de teren şi aprobarea planurilor cadastrale ale loturilor de pământ aferente caselor de locuit particulare din mun. Chişinău* ", au fost stabilite hotarele lotului de pământ cu suprafaţa de ***** *****, anexa nr. 2 şi 2.3 fiind înregistrate în registrul bunurilor imobile încă în anul 2005. A se vedea în acest sens, pct. 8.2 din decizia Consiliului Chişină nr. 22/9-1 din 26 aprilie 2005 unde este indicat: „*Oficiul cadastral teritorial Chişinău să înregistreze dreptul de proprietate asupra loturilor de pământ aferente caselor de locuit particulare, în conformitate cu prevederile legislaţiei în vigoare, pornind de la prevederile pct. 1 şi 2 ale prezentei decizii, şi să introducă modificările respective în documentația cadastrală*..."

Astfel, a afirmat că, la data înaintării cererii de către cet. Vasile Ciorbă erau deja stabilite şi operate modificări în documentația cadastrală, fiind stabilite hotarele terenului cu numărul cadastral *****, amplasat în *****, mai mult ca atât planul lotului fiind anexat la dosarul cadastral, dar care nu a fost prezentat de reprezentantul IP „Agenţia Servicii Publice" cît şi de reprezentantul Primăriei mun. Chişinău.

A mai consemnat apelantul că, nu există prezenţa condiţiilor stabilite la art.439 din Cod civil, de a rectifica Registrului bunurilor imobile, prin radierea înregistrării greșite a dreptului de superficie asupra terenului cu numărul cadastral *****, amplasat în *****, efectuată la data de 02.07.2021 pe numele cet. Vasile Ciorbă, proprietate publică a mun. Chişinău.

***Termenul legal de declarare a apelului:***

În conformitate cu art. 362 alin. (1) din 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.

Potrivit art. 111 alin. (3) din Codul de procedură civilă, termenul de procedură stabilit în ani, luni sau zile începe să curgă în ziua imediat următoare datei calendaristice stabilite, datei comunicării actului de procedură sau producerii, evenimentului ori momentului care a condiționat începutul lui.

În speță s-a stabilit că, dispozitivul hotărârii Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) a fost emis la 6 aprilie 2023, iar cererea de apel a fost depusă la 3 mai 2023, corespunzător se deduce că apelantul a respectat termenul legal de 30 zile de declarare a apelului.

Conform fișei de repartizare a dosarului, la 31 iulie 2025, cauza a fost repartizată în mod automat-aleatoriu judecătorului raportor Vîșcu Svetlana pentru examinarea cererii de apel.

***Argumentele părților în ședința instanței de apel :***

În ședința de judecată a instanței de apel, reprezentantul intimatei IP „Agenţia Servicii Publice", Pascaru Natalia a solicitat respingerea cererii de apel, ca fiind neîntemeiată și menținerea hotărîrii primei instanțe.

Reprezentantul Primăriei mun. Chişinău, Tofan Alina, în cadrul ședinței de judecată în apel la fel a solicitat respingerea cererii de apel și menținerea hotărârii Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 6 aprilie 2023.

În ședința instanței de apel, apelantul Vasile Ciorbă nu s-a prezentat, fiind înștiințați în mod legal despre data, locul și ora examinării cererii de apel, astfel, instanța de apel, în temeiul art. 379 alin. (2) Cod de procedură civilă, a dispus examinarea apelului în lipsa acestuia.

***Aprecierea instanței de apel:***

Analizând legalitatea și temeinicia hotărârii atacate, prin prisma argumentelor invocate de participanții la proces și a materialelor din dosar, Colegiul consideră apelul declarat drept neîntemeiat și care urmează a fi respins, din următoarele motive.

În conformitate cu art. 373 Cod de procedură civilă, *instanța 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. În cazul în care motivarea apelului nu cuprinde argumente sau dovezi noi, instanţa de apel se pronunţă în fond, numai în temeiul celor invocate în primă instanţă. Instanţa de apel este obligată să se pronunţe asupra tuturor motivelor invocate în apel. 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.*

Potrivit art. 385 lit. a) Cod de procedură civilă, *instanța de apel, după ce judecă apelul, este în drept să respingă apelul şi să menţină hotărârea primei instanţe".*

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

Colegiul Civil reține că instanța de apel, potrivit regulilor unui proces echitabil, reținându-se rolul determinant al concluziilor sale, are obligația să examineze efectiv problemele esențiale care îi sunt supuse aprecierii şi să nu se limiteze la însușirea motivelor instanței inferioare. (Hirro Balani c. Spaniei, nr.18064/91 din 09.12.1994 §27; Georgiadis c. Greciei nr.21522/93 din 29.05.1997 § 43).

Potrivit recomandărilor avizului nr.11 din 2008 al Consiliului Consultativ al Judecătorilor Europeni (CCJE) în atenţia Comitetului de Miniştri al Consiliului Europei privind calitatea hotărârilor judecătoreşti, o motivaţie şi o analiză clară sunt cerinţele fundamentale ale hotărârilor judecătoreşti şi un aspect important al dreptului la un process echitabil.

Totodată, Colegiul judiciar consideră necesar să menționeze, că nu va formula un răspuns detaliat pentru fiecare argument al apelantului, ci va analiza doar motivele decisive pentru soluționarea prezentei cauze (a se vedea Gard Ruiz vs Spania (Marea Cameră), 21 ianuarie 1999, parag.26, Moreira Fereira vs Portugalia (nr.2) (Marea Cameră), 11 iulie 2017, parag.84,98).

În conformitate cu prevederile 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*", iar conform art. 130 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 ansamblu şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege. Nici un fel de probe nu au pentru instanţa judecătorească o forţă probantă prestabilită fără aprecierea lor. 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 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.

Probatoriul administrat în speță atestă că, potrivit datelor din Registrul bunurilor imobile, terenul cu numărul cadastral *****, amplasat în mun. Chișinău, sect. Botanica str. Boteaza, 10 este înregistrat cu drept de proprietate pe numele unității administrativ teritoriale Chișinău (f.d. 7).

La fel, potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile se confirmă că, pe terenul vizat sunt amplasate trei construcții, cu numerele cadastrale *****.01, *****.02, *****.03, înregistrate cu drept de proprietate pe numele lui Ciorbă Vasile (f.d. 8).

Colegiul civil reliefă că, în baza contractului de vînzare-cumpărare din 25.03.2021, apelantul Ciorbă Vasile a dobîndit dreptul de proprietate asupra construcțiilor respective, fiind procurate de la Țurcan Constantin și Țurcan Tatiana, fiind înscris dreptul de proprietate în Registrul bunurilor imobile la 2 iunie 2021 (f.d. 12-15; 8 verso).

La 2 iulie 2021, Ciorbă Vasile a depus la I.P. „Agenția Servicii Publice” cererea prin care a solicitat înregistrarea dreptului de superficie asupra terenului cu numărul cadastral *****, amplasat în mun. Chișinău, sect. Botanica str. Boteaza, 10 (f.d.6, 11).

În baza cererii menționate, registratorul a înregistrat în Registrul bunurilor imobile dreptul de superficie asupra terenului în cauză, proprietate a municipiului Chișinău, cu modul de folosință „pentru construcții”, cu suprafața de *****, iar ca temei pentru înregistrare a indicat Legea privind punerea în aplicare a Codului Civil nr. 1125 din 13.06.2002 (f.d. 7 verso).

Ulterior, constatând că potrivit informației din registrul bunurilor imobile, terenul cu nr. cadastral ***** pe care sunt amplasate casa de locuit și cele 2 construcții accesorii, este înregistrat cu drept de proprietate după administrația publică locală Chișinău, în temeiul deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 22/9-1 din 26 aprilie 2005, și că înregistrarea dreptului de superficie legală asupra terenului cu nr.cadastral *****, a fost efectuată contrar prevederilor art.11, alin. (2), lit. ($1^1$), art. $40^8$ alin. (9) din Legea nr. 1543 din 25 februarie 1998, Instituția Publică „Agenția Servicii Publice” a depus prezenta cerere de chemare în judecată, solicitând rectificarea registrului bunurilor imobile prin radierea înregistrării greșite a dreptului de superficie legală asupra terenului cu nr.cadastral *****, amplasat pe str.Botează, 10, mun.Chișinău, efectuată la data de 02.07.2011, în favoarea lui Ciorbă Vasile Mihail.

Fiind învestită cu soluționarea cauzei în fond, prin hotărârea din 6 aprilie 2023, Judecătoria Chișinău, sediul Centru a admis cererea de chemare în judecată depusă de Instituția Publică „Agenția Servicii Publice” și a dispus rectificarea registrului bunurilor imobile prin radierea înregistrării greșite a dreptului de superficie legală asupra terenului cu număr cadastral *****, amplasat în *****, efectuată la data de 02.07.2021, în favoarea lui Ciorbă Vasile.

Cu referire la prevederile legislației în vigoare aplicabile speței în cauză, instanța de apel menționează că potrivit art. 12, alin. (8), lit. b) din Legea cadastrului bunurilor imobile, nr. 1543 din 25 februarie 1998, registratorul din cadrul organului cadastral teritorial, decide în modul stabilit, asupra efectuării sau modificării înscrierii în registrul bunurilor imobile ori refuză efectuarea sau modificarea înscrierii respective.

Potrivit prevederilor art.29 alin.(1) al Legii pentru punerea în aplicare a Codului civil al Republicii Moldova nr. 1125-XV din 13.06.2002, prin efectul Legii nr.133/2018, din 1 martie 2019, se instituie drept de superficie asupra terenului care aparţine statului sau unităţilor administrativ-teritoriale (indiferent că face parte din domeniul public sau privat) în folosul proprietarului bunului imobil înregistrat separat în capitolul B (cu excepţia construcţiilor provizorii) şi al proprietarului bunului imobil înregistrat separat în capitolul C al registrului bunurilor imobile dacă proprietarul bunului imobil respectiv, la data de 1 martie 2019, se află în una dintre următoarele situaţii:

a) are un drept de locaţiune asupra terenului cu drept de construire;

b) are un drept de concesiune asupra terenului;

c) are un drept de folosinţă asupra terenului pe baza parteneriatului public-privat;

d) are un drept de posesie sau folosinţă asupra terenului, altul decît cele prevăzute la lit.a)-c);

*e) nu are niciun drept asupra terenului.*

În conformitate cu prevederile art.$40^8$ alin.(9) din Legea cadastrului bunurilor imobile, nr. 1543 din 25 februarie 1998, (9) superficia legală instituită conform art.29 al Legii nr.1125/2002 pentru punerea în aplicare a Codului civil al Republicii Moldova asupra terenului proprietatea statului sau a unităţii administrativ-teritoriale, în folosul proprietarului bunului imobil înregistrat separat la capitolul B (cu excepţia construcţiilor provizorii), se înregistrează:

a) dacă proprietarul bunului imobil înregistrat separat la capitolul B are la data de 1 martie 2019 un drept de locaţiune cu drept de construire asupra terenului, de concesiune, de posesie sau de folosinţă asupra terenului. Dacă proprietarul bunului imobil înregistrat separat la capitolul B are dreptul menţionat doar asupra unei părţi din teren, superficia se va înregistra doar asupra acelei părţi, potrivit planului geometric cu indicarea părţii asupra căreia se instituie superficia, recepţionat în modul stabilit. Dacă contractul, actul administrativ sau legea stabilesc că, după expirarea termenului indicat în act sau în lege, proprietarul terenului devine proprietar şi al bunului imobil înregistrat separat la capitolul B, termenul dat se va indica în Registru ca durată a superficiei. Dreptul de posesie sau de folosinţă trebuie să existe la data de 1 martie 2019, chiar dacă la data depunerii cererii s-a stins. Dacă dreptul de locaţiune, de posesie sau de folosinţă nu este înregistrat, pentru înregistrarea superficiei legale se va prezenta originalul actului justificativ al locaţiunii, concesiunii, posesiei, folosinţei şi confirmarea scrisă a autorităţii care administrează terenul proprietate publică privind existenţa raportului juridic la data de 1 martie 2019. Pentru înregistrarea superficiei, datele din actele justificative ale dreptului, care nu a fost înregistrat, privind suprafaţa, amplasarea terenului trebuie să corespundă cu terenul înregistrat, în caz contrar, superficia se va înregistra conform condiţiilor prevăzute la lit.b);

b) în cazul în care proprietarul bunului imobil înregistrat separat la capitolul B nu are niciun drept asupra terenului, la prezentarea planului geometric al terenului cu indicarea părţii din teren asupra căreia se instituie superficia, semnat de către autoritatea publică locală, pentru terenurile unităţilor administrativ-teritoriale, sau de către autoritatea publică centrală care administrează terenurile proprietatea statului, pentru terenurile statului, şi recepţionat în modul stabilit. În cazul în care superficia se instituie asupra întregului teren, se prezintă confirmarea scrisă a autorităţilor menţionate. Confirmarea nu este necesară în cazul în care terenul este înregistrat pe perimetrul soclului clădirii.

În acord cu prevederile art. 11 alin. (2) lit. $l^1$ ) din Legea cadastrului bunurilor imobile, nr. 1543 din 25 februarie 1998, organul cadastral înaintează cereri în instanța de judecată pentru radierea sau corectarea înscrierii greșite din registrul bunurilor imobile.

Potrivit art. 438 alin. (1) și alin. (2) din Codul civil, cînd o înregistrare, înregistrare provizorie sau notare efectuată în registru nu corespunde cu situaţia juridică reală, se poate cere rectificarea acesteia. Prin rectificare se înţelege radierea,

îndreptarea sau corectarea oricărei înregistrări, înregistrări provizorii sau notări inexacte efectuate în registru.

Conform art. 439 alin. (1), lit. a) din Codul civil, orice persoană interesată poate cere rectificarea unei înregistrări sau înregistrări provizorii dacă înregistrarea sau înregistrarea provizorie nu este valabilă, inclusiv dacă dreptul a fost greşit calificat de către registrator.

În acest sens, Colegiul civil apreciază ca întemeiată concluzia primei instanțe cu privire la admiterea pretențiilor înaintate de către Instituția Publică „Agenția Servicii Publice” și, respectiv, radierea înregistrării greșite a dreptului de superficie legală asupra terenului cu număr cadastral *****, amplasat în *****, efectuată la data de 02.07.2021, în favoarea lui Ciorbă Vasile, deoarece după cum reiese din circumstanțele cauzei, dreptul de superficie legală asupra terenului cu număr cadastral *****, a fost înregistrat eronat de către registratorul Serviciului cadastral teritorial Chișinău.

Or, registratorul Serviciului cadastral teritorial Chișinău, a înscris greșit în registrul bunurilor imobile dreptul de superficie legală asupra întregului teren, cu suprafața de *****, fără ca Ciorbă Vasile să prezinte confirmarea scrisă a autorității publice locale Chișinău.

Colegiul civil, reliefă că, instituirea dreptului de superficie legală, se aplică situațiilor în care, la data respectivă, proprietarul construcției avea deja un drept de folosință asupra terenului.

În conformitate cu prevederile art. 655 alin.(1) Cod Civil, dreptul de superficie se naşte în temeiul unui act juridic sau al unei dispoziţii legale, fiind opozabil terţilor din momentul înregistrării în registrul bunurilor imobile.

La caz se atestă că, la 1 martie 2019, proprietari ai bunurilor imobile cu numerele cadastrale *****.01, *****.02, *****.03, amplasate pe terenul pentru construcții cu numărul cadastral 0100109.151 cu suprafața de *****, erau Ţurcan Constantin şi Țurcan Tatiana, iar în baza contractului de vînzare-cumpărare din 25 martie 2021, bunurile imobile cu numerele cadastrale *****.01, *****.02, *****.03 au fost vîndute lui Ciorbă Vasile.

Astfel, se atestă că, noul proprietar Ciorbă Vasile a cumpărat imobilul *după* 1 martie 2019, prin urmare drepturile sale sunt reglementate de actul de achiziție și de regimul juridic stabilit prin lege pentru terenurile publice.

Pentru terenurile proprietate publică, procedura este strict reglementată de Legea nr. 121/2007 privind administrarea proprietății publice. Astfel, terenurile administrației publice locale nu pot fi grevate de drepturi reale limitate (cum este superficia) prin simpla notare cadastrală. Este necesară o manifestare de voință din partea proprietarului terenului - administrației publice locale și respectarea procedurilor de valorificare a terenurilor publice (licitație sau decizie de atribuire), conform Hotărârii de Guvern nr. 91/2019.

Aşadar, înscrierea greșită în registrul bunurilor imobile a dreptul de superficie legală asupra întregului teren, cu suprafața de *****, în absența unui temei juridic clar (un act administrativ sau un contract de superficie cu autoritatea locală), justifică rectificarea în registrul bunurilor imobile, prin radierea înregistrării greșite a dreptului

de superficie legală asupra terenului cu numărul cadastral 0100109.151 cu suprafața de *****, înregistrat după Ciorbă Vasile, or înregistrarea nu corespunde situației juridice reale.

Înregistrarea automată a superficiei legale pentru bunurile achiziționate după 1 martie 2019, fără ca proprietarii anteriori Ţurcan Constantin şi Ţurcan Tatiana să fi avut acest drept legal stabilit, constituie o interpretare eronată a normelor tranzitorii.

Or, simpla existență a construcțiilor pe terenul statului după 2019, nu conferă automat superficie legală noului cumpărător, ci doar dreptul de a solicita reglementarea raporturilor funciare prin locațiune sau superficie contractuală.

Suplimentar, instanța de apel consideră declarative argumentele apelantului cu referire la faptul că prima instanță neîntemeiat a admis acțiunea înaintată de Instituția Publică „Agenția Servicii Publice" și a dispus rectificarea înscrierilor din registrul bunurilor imobile și radierea înregistrării greșite a dreptului de superficie legală asupra terenului cu număr cadastral *****, amplasat în *****, efectuată la data de 02.07.2021, în favoarea lui Ciorbă Vasile, reținând lipsa planului geometric asupra lotului de teren, or după cum a consemnat și reprezentantul autorității publice locale, conform normelor imperative indicate, solicitantul obligatoriu urma să prezinte actul administrativ emis de Autoritatea Publică Locală cu planul geometric al terenului asupra căruia se instituie superficia.

Or, la momentul solicitării înregistrării dreptului de superficie, apelantul nu a prezentat nicio decizie privind delimitarea terenului asupra căruia se instituie dreptul, și niciun plan geometric – documente obligatorii pentru validitatea cererii de înregistrare în sensul art. $40^8$ alin. (9) din Legea nr. 1543 din 25 februarie 1998, art. 29 al Legii nr. 1125/2002 pentru punerea în aplicare a Codului civil. Totuși, contrar acestei prevederi și în lipsa actelor specificate, registratorul greșit a efectuat înregistrarea dreptului de superficie.

Respectiv, instanța de apel conchide că în eventuala obținere a dreptului respectiv, apelantul nu este lipsit de posibilitatea de a înainta repetat, registratorului de stat, cererea de înregistrare a dreptului de superficie legală, cu prezentarea întregului set de acte.

În această ordine de idei, Colegiul civil ajunge la concluzia că în speță, criticile aduse de apelantul Ciorbă Vasile, însoțite de argumentarea circumstanțelor de fapt ale cauzei, percepute din propriul punct de vedere, nu pot duce la admiterea apelului, ori acestea nu pot fi reținute prin prisma art. 385 Cod de procedură civilă, în condițiile în care se insistă asupra reaprecierii probelor și circumstanțelor cauzei, în detrimentul evidențierii ilegalității soluției instanței de judecată.

Așadar Colegiul conchide că, la caz, soluția instanței de fond cu privire la admiterea cererii de chemare în judecată înaintată de I.P. „Agenția Servicii Publice" împotriva lui Ciorbă Vasile, intervenient accesoriu Primarul municipiului Chișinău și Consiliul municipiului Chișinău cu privire la rectificarea înscrierilor din registrul bunurilor imobile este întemeiată, iar aserțiunile apelantului expuse în cererea de apel nu sunt de natură să infirme soluția criticată.

În acest sens, Colegiul civil menționează că, din argumentele apelantului nu se desprinde o încălcare esențială de către prima instanță a unor prevederi legale în raport cu drepturile sale legale, or, apelul declarat, nu conține probe sau argumente noi în urma cărora s-ar constata temeinicia cerințelor și ca consecință netemeinicia hotărârii primei instanțe în raport cu împrejurările cauzei, circumstanțele de fapt și normele de drept, fiind elucidate de prima instanță și le-a fost dată apreciere corectă.

Față de cele ce preced și având în vedere că prima instanță a adoptat o hotărâre legală, întemeiată și bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare și nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul și interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege, iar cererea de apel este nefondată, instanța de apel ajunge la concluzia de a respinge apelul declarat și a menține hotărârea judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 6 aprilie 2023.

În conformitate cu prevederile art.385 lit. a), art.389-390 Cod de procedură civilă, Colegiul Civil, Comercial și de Contencios administrativ al Curții de Apel Centru,-

**D E C I D E** :

Se respinge cererea de apel declarată de Ciorbă Vasile.

Se menține hotărârea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 6 aprilie 2023, pronunțată în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Instituția Publică „Agenția Servicii Publice” împotriva lui Ciorbă Vasile, intervenient accesoriu Primăria mun. Chișinău și Consiliul municipal Chișinău cu privire la rectificarea înscrierilor din registrul bunurilor imobile.

Decizia este definitivă, însă poate fi atacată cu recurs la Curtea Supremă de Justiție în termen de două luni din data comunicării deciziei integrale.

Președintele completului Ana Panov

Judecători Elena Bolocan

Svetlana Vîșcu