Dosar nr. 3-2812/2025

H O T Ă R Â R E
în numele Legii

09 iunie 2026 mun. Chișinău

Judecătoria Chișinău sediul Rîșcani
în componență:
Președintele ședinței, judecătorul Violeta Chisilița
grefier Dorin – Marcel Baltag

examinând în ședință publică acțiunea în contencios administrativ înaintată de Ciuciuleanu Nicolae împotriva Instituției Publice „Cadastrul bunurilor imobile”, terț Golovanov Anton cu privire la anularea actului administrativ individual de respingere a solicitării și obligarea emiterii actului administrativ individual favorabil,

c o n s t a t ă

Argumentele participanților la proces

Pretențiile reclamantului:

La 21 noiembrie 2025, Ciuciuleanu Nicolae a depus o acțiune în judecată împotriva Instituției Publice „Cadastrul bunurilor imobile”, terț Golovanov Anton cu privire la anularea actului administrativ individual de respingere a solicitării și obligarea emiterii actului administrativ individual favorabil.

În motivarea acțiunii, reclamantul a menționat că la data de 28.07.2015 Judecătoria a emis hotărârea nr. 2-284/2015 privind încasarea de la Ciuciuleanu Nicolae în beneficiul Silviei Neculcea a pensiei de întreținere a doi copii minori. Ciuciuleanu Nicoleta și Ciuciuleanu Nicolae în mărime de câte 1000 lei pentru întreținerea fiecărui copil, în total 2000 lei lunar, începând cu data pronunțării hotărârii și până la atingerea majoratului a fiecărui copil. La 28.07.2015 la executorul judecătoresc Bodrug Augustin a fost înregistrat spre executare documentul executoriu nr. 2-284/2015. La 07.08.2015 executorul judecătoresc Bodrug Augustin a emis o încheiere prin care a intentat procedura de executare. Pe parcursul executării documentului executoriu a fost stabilit că Ciuciuleanu Nicolae nu a dispus de mijloace bănești, nu este angajat în câmpul muncii, în legătură cu ce s-a decis urmărirea apartamentului nr. ***** din str. *****, mun. Chișinău ce îi aparține cu drept de proprietate. În legătură cu aceasta asupra acestui bun a fost aplicat sechestru. Prin încheierea din 02.02.2020 executorul judecătoresc a numit pentru 10.03.2020 desfășurarea licitației de vânzare a apartamentului în litigiu. La 10.03.2020, în baza procesului-verbal al licitației nr. 178p/a-132r/2020, desfășurată fără înștiințarea reclamantului. Apartamentul nr. ***** din str. *****, mun. Chișinău a fost adjudecat solicitantului Golovanov Anton.

Reclamantul a mai menționat că, potrivit prevederilor art. 136 Cod de executare. (1) în cazul în care dreptul de proprietate asupra bunului adjudecat la licitație trebuie să fie supus înregistrării de stat, executorul judecătoresc, după ce întocmește procesul-verbal al licitației transmite instanței de judecată în a cărei circumscripție se află sediul biroului său copia de pe

procedura de executare pentru confirmarea procesului-verbal al licitației. Astfel la 06.04.2020 executorul judecătoresc Bodrug Augustin a depus copia de pe procedura de executare însoțită de demersul privind constatarea legalității desfășurării licitației din 10.03.2020. La 08.05.2020 Judecătoria Chișinău, sediul Centru, în lipsa înștiințării lui Ciuciuleanu Nicolae a emis o încheiere prin care a recunoscut legalitatea desfășurării licitației din 10.03.2020 și a anulat măsurile de asigurare.

Mai indică reclamantul că în baza acestei încheieri judecătorești din 08.05.2020, privind constatarea legalității desfășurării licitației din 10.03.2020, Golovanov Anton Alexandr a înregistrat la Serviciul cadastral teritorial Chișinău dreptul său de proprietate asupra apartamentului nr. ***** din str. *****, mun. Chișinău. Luând cunoștință la 17.11.2021 cu încheierea din 10.03.2020 și ne fiind de acord cu ea, reclamantul a atacat-o cu recurs la Curtea de Apel Chișinău, solicitând repunerea lui în termen. Examinând recursul, la data de 01.03.2022. Curtea de Apel Chișinău a repus în termen recursul, la admis, a anulat încheierea primei instanțe din 08.05.2020 cu remiterea cauzei la o nouă rejudecare în prima instanță în alt complet de judecată. La 27.05.2022, Judecătoria Chișinău sediul Centru a examinat la rejudecare demersul executorului judecătoresc Bodrug Augustin privind confirmarea procesului-verbal al licitației din 10.03.2020 privind vânzarea apartamentului nr. ***** din str. *****, mun. Chișinău, a emis o încheiere prin care a respins demersul a fiind neîntemeiat. Fiind atacată cu recurs de către executorul judecătoresc, această încheiere a fost menținută în vigoare prin decizia irevocabilă a Curții Apel Chișinău din 27.09.2022. Deci, la moment depunerii prezentei acțiuni procesul-verbal al licitației nr. 178p/a-132r/2020 ne fiind confirmat de instanța de judecată nu produce careva efecte juridice și se consideră nul de drept, având în acest sens decizia irevocabilă a Curții de Apel Chișinău nr. 2r-1800/22 din 27.09.2022.

Reieșind din circumstanțele date, reclamantul specifică că la 03.10.2025 s-a adresat la IP „Cadastrul bunurilor imobile", subdiviziunea din str. Pușkin. 47 pentru reînregistrarea dreptului lui de proprietate asupra apartamentului nr. ***** din str. *****, mun. Chișinău, prezentând registratorului de la ghișeul nr. 18, Belecciu Vasile contractul nr. 807 din 10.03.2011 privind împărțirea bunurilor proprietate comună în devălmășie, încheierile Judecătoriei Chișinău. sediul Centru nr. 25-1373/2020 din 08.05.2020, nr. 25-1373/2020 din 07.08.2020, Decizia curții de Apel Chișinău nr. 2r-48/22 din 01.03.2022, încheierea Judecătoriei Chișinău sediul Centru nr. 25-1242/2022 din 27.05.2022, Decizia irevocabilă a Curții de Apel Chișinău nr. 2r-1800/22 din 27.09.2022. Studiind documentele prezentate, registratorul a decis în temeiul art. 31 alin. (l) lil. d). alin. (2), (3) din Legea cadastrului bunurilor imobile respingerea cererii lui Ciuciuleanu Nicolae de reînregistrare pe numele lui a apartamentului nr. ***** din str. *****, mun. Chișinău din motiv că chipurile documentele prezentate nu corespund cerințelor stabilite de legislație, fără indicarea care necorespundere au fost stabilite, fără motivarea refuzului.

Fiind dezacord cu decizia registratorul, la data de 06.10.2025, reclamantul a atacat decizia din 03.10.2025 și a solicitat: Anularea deciziei registratorului Belecciu Vasile din 03.10.2025 privind respingerea cererii de înregistrare a dreptului de proprietate; Admiterea cererii și înregistra dreptul lui de proprietate asupra apartamentului nr. ***** din str. *****, mun. Chișinău.

La data de 20 octombrie 2025, Registratorul Aliona Gușanu a emis decizia nr. C1385/25/160/2025, prin care: „A completa decizia cu privire la respingerea cererii cu privire la înregistrarea dreptului de proprietate asupra hunului imobil cu numărul cadastral **********, situat in str. *****, ap. *****, mun. Chișinău, emisă de registratorul Serviciului Cadastral Teritorial Chișinău, BELECCIU Vasile, la 03.10.2025, prin invocarea celor sus menționate, în

temeiul prevederilor art. 31 alin. (1) lit. c), d), f) al Legii cadastrului bunurilor imobile, a respinge cererea cu privire la înregistrarea curentă a dreptului de proprietate asupra apartamentul nr. *****, cu numărul cadastral **********, situat în str. *****, mun. Chișinău. după cet. Ciuciuleanu Nicolae. În conformitate cu prevederile art. 31 alin. (3) al Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/160S art. 209 alin. (1) al Codului administrativ, decizia registratorului Agenției Servicii Publice poate fi atacată în termen de 30 zile de la comunicare la Judecătoria mun. Chișinău, sediul Rîșcani (mun. Chișinău, str. Kiev, 3).”

Reclamantul menționează că nu este de acord cu Decizia din 20.10.2025, o consideră pasibilă a fi casată. Prin cererea respinsă a fost solicitată înregistrarea dreptului de proprietate asupra bunului imobil – apartamentul nr. *****. cu numărul cadastral **********. situat în str. *****, mun. Chișinău. după cet. Ciuciuleanu Nicolae, fiind prezentate în acest sens: Contractul de împărțire a bunurilor proprietate comună în devălmășie nr. 807 din 10.03.2011, Decizia Curții de Apel (dosarul nr. 2r-48/22) din 01.03.2022, încheierea Judecătoriei Chișinău (dosarul nr. 25-1242/2022) din 27.05.2022, Decizia Curții de Apel Chișinău (dosarul nr. 2r-1800/22) din 27.09.2022. În baza informației cadastrale poate fi identificat că bunul imobil numărul cadastral **********. situat în str. *****, ap. *****, mun. Chișinău este înregistrat cu drept de proprietate după cet. Golovanov Anton în temeiul Procesului verbal al licitației nr. 178p/2020 din 10.03.2020, Judecătoriei Centru (dosarul nr. 25-1373/2020) din 08.05.2020 încheierii Judecătoriei Centru, (dosarul nr. 25-1373/2020) 07.08.2020.

Mai indică reclamantul că la cerere privind înregistrarea dreptului de proprietate asupra bunul imobil au anexat următoarele acte juridice: Decizia Curții de Apel Chișinău (dosarul nr. 2r-48/22) din 01.03.2022, prin care s-a dispus: „Casează încheierile Judecătoriei Chișinău/sediul Centru/ din 08.05.2020, prin care a fost confirmată procesul – verbal al licitației din 10.03.2020 din 07.08.2020, prin care a fost corectată eroarea materială comisă în încheierea din 08.05.2020, adoptate în cauza civilă inițială la demersul executorului judecătoresc Bodrug Augustin privind confirmarea procesului – verbal al licitației din 10.03.2020 întocmit în cadrul procedurii de executare nr. 178p/a-132/2020 remite cauza la rejudecare la aceiași instanță Judecătoria Chișinău/sediul Centru/ în alt complet de judecată.”; Încheierea Judecătoriei Chișinău (dosarul nr. 25-1242/2022) din 27.05.2022, dispune: „Se respinge demersul executorului judecătoresc Bodrug Augustin cu privire la confirmarea procesului – verbal al licitației nr. 178p/a-132r/2020 din 10.03.2020. ca neîntemeiat.”; Decizia Curții de Apel Chișinău (dosarul nr. 214-1800/22) din 27.09.2022. dispune: „Se respinge recursul declarat de executorul judecătoresc Bodrug Augustin. Se menține încheierea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 27 mai 2022, prin care a fost respins demersul executorului judecătoresc Bodrug Augustin privind confirmarea Procesului – verbal al licitației din 10 martie 2020.”

Reclamantul specifică că Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile a efectuat înregistrarea fără respectarea procedurii cu privirea la adoptare rezultatele licitației, și anume confirmarea procesului-verbal din 10.03.2020.

Potrivit art. 31 alin. 2, 3 din Legea Cadastrului bunurilor imobile în cazul când cererea este respinsă, ea nu se înregistrează, iar documentele se restituie solicitantului sau reprezentanților lui. Registratorul consemnează în scris temeiurile respingerii, care se aduc la cunoștință solicitantului. Copia cererii pe care sunt indicate temeiurile respingerii și copia actelor anexate la cerere se îndosariază în dosarul cadastral. (3) Respingerea cererii în temeiul invocat la alin. (1) lit. f) poate fi soluționată prin acțiunea în rectificare. Respingerea cererii pe celelalte temeiuri specificate la alin. (1) poate fi atacată în instanța de judecată sau la registratorul din cadrul instituției de implementare, iar decizia acestuia poate fi atacată în instanța de judecată.

La data de 08.12.2025, prin intermediul Direcției Evidență și Documentare procesuală, reprezentatul reclamantului, avocatul Grișina Lada, a depus cerere suplimentară (f.d.19-23), prin care și-a concretizat pretențiile inițiale.

Cere, Ciuciuleanu Nicolae:

- recunoașterea ilegală (nulă) Deciziei Registratorului Instituției Publice Cadastrul Bunurilor Imobile nr. C-1385/25/160/2025 din 20.10.2025, prin care s-a respins cererii cu privire la înregistrarea dreptului de proprietate asupra bunului imobil cu numărul cadastral **********, situat în str. *****, ap. *****, mun. Chișinău, emisă de registratorul Serviciului Cadastral Teritorial Chișinău, Belecciu Vasile, la 03.10.2025, prin invocarea celor sus menționate, în temeiul prevederilor art. 31 alin. (1) lit. c), d), f) al Legii cadastrului bunurilor imobile, a respinge cererea cu privire la înregistrarea curentă a dreptului de proprietate asupra apartamentul nr. *****, cu numărul cadastral **********, situat în str. *****, mun. Chișinău, după cet. Ciuciuleanu Nicolae.
- recunoașterea ilegală (nulă) Deciziei registratorului Belecciu Vasile din 03.10.2025 privind respingerea cererii lui Ciuciuleanu Nicolae de înregistrare a dreptului proprietate;
- obligarea Instituției Publice Cadastrul Bunurilor Imobile a înregistra dreptul de proprietate lui Ciuciuleanu Nicolae asupra apartamentului nr. ***** din str. *****, mun. Chișinău.

În ședința de judecată, reclamantul Ciuciuleanu Nicolae și reprezentantul reclamantului, avocatul Grișina Lada, au susținut acțiunea pentru motivele de fapt și de drept enunțate, inclusiv pentru cele expuse suplimentar în ședință.

Obiecțiile pârâtului:

Reprezentantul pârâtului, Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile, Daniela Brîncoveanu, în ședința de judecată a solicitat respingerea acțiunii pentru motivele de fapt indicate în referință.

În susținerea poziției sale, autoritatea publică a menționat că conform informației cadastrale bunul imobil cu numărul cadastral **********, situat în mun. Chișinău, str. *****, ap. ***** este înregistrat cu drept de proprietate după cet. Golovanov Anton în temeiul Procesului - verbal al licitației nr. 178p/2020 din 10.03.2020, încheierii Judecătoriei Chișinău, sediul Centru (dosarul nr.251373/2020) din 07.08.2020. Reclamantul Ciuciuleanu Nicolae a solicitat Serviciului cadastral teritorial Chișinău, înregistrarea în registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate asupra bunului imobil apartamentul nr. *****, situat în mun. Chișinău, str. *****. Prin decizia registratorului SCT Chișinău, Belecciu Vasile, din 03.10.2025, s-a respins cererea reclamantului, fiind invocat ca temei prevederile art. 31 alin. (1), lit. d) și alin.(3) Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998. La cerere au fost prezentate: Contractul de împărțire a bunurilor proprietate comună în devălmășie nr. 807 din 10.03.2011, Decizia Curții de Apel Chișinău (dosarul nr. 2r-48/22) din 01.03.2022, încheierea Judecătoriei Chișinău (dosarul nr. 25-1242/2022) din 27.05.2022 și Decizia Curții de Apel Chișinău (dosarul nr.2r1800/22) din 27.09.2022.

Pârâtul indică că, Decizia Curții de Apel Chișinău (dosarul nr. 2r-48/22) din 01.03.2022 prevede că: „casează încheierile Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 08.05.2020, prin care a fost confirmat procesul – verbal al licitației din 10.03.2020 și din 07.08.2020, prin care a fost corectată eroarea materială comisă în încheierea din 08.05.2020, adoptate în cauza civilă inițială la demersul executorului judecătoresc Bodrug Augustin privind confirmarea procesului – verbal

al licitației din 10.03.2020 întocmit în cadrul procedurii de examinare nr. 178p/a-l32/2020 și remite cauza la rejudecare în aceeași instanță - Judecătoria Chișinău, sediul Centru, în alt complet de judecată."

Încheierea Judecătoriei Chișinău (dosarul nr.25-1242/2022) din 27.05.2022 prevede că: „se respinge demersul executorului judecătoresc Bodrug Augustin cu privire la confirmarea procesului – verbal al licitației nr. 178p/a-132r/2020 din 10.03.2020, ca neîntemeiat."

Decizia Curții de Apel Chișinău (dosarul nr.2r-1800/22) din 27.09.2022 prevede că: „se respinge recursul declarat de executorul judecătoresc Bodrug Augustin. Se menține încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 27.05.2022, prin care a fost respins demersul executorului judecătoresc Bodrug Augustin privind confirmarea Procesului - verbal al licitației din 10.03.2020."

Mai menționează pârâtul că, actele judecătorești casează încheierile Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 08.05.2020, prin care a fost confirmat procesul - verbal al licitației din 10.03.2020 și din 07.08.2020, prin care a fost corectată eroarea materială comisă în încheierea din 08.05.2020, adoptate în cauza civilă inițială la demersul executorului judecătoresc Bodrug Augustin privind confirmarea procesului -verbal al licitației din 10.03.2020, întocmit în cadrul procedurii de executare nr. 178p/a-132/2020, și respinge demersul executorului judecătoresc Bodrug Augustin cu privire la confirmarea Procesului -verbal al licitației nr.l78p/a-132r/2020 din 10.03.2020, ca neîntemeiat. Totodată, instanța nu a dispus întoarcerea executării și restabiliri situației anterioare. Astfel pentru radierea dreptului înregistrat în cazul în care actul judecătoresc se anulează, este necesar ca instanța să dispună întoarcerea executării sau rectificarea cuprinsului registrului bunurilor imobile. În cazul în care instanța judecătorească nu a dispus întoarcerea executării și ținând cont de prevederile art. 438, 439 Cod civil, dacă titularul de drept nu își dă consimțământul pentru rectificare, dreptul poate fi radiat doar pe calea acțiunii în rectificare.

Pârâtul specifică că registratorul din cadrul IP Cadastrul Bunurilor Imobile, Aliona Gușanu, în urma examinării contestației din 06.10.2025, depuse de către reclamant Ciuciuleanu Nicolae, precum și a deciziei de refuz din 03.10.2025, registratorului Serviciului cadastral teritorial Chișinău, Belecciu Vasile, în raport cu situația stabilită în registrul bunurilor imobil și în corespundere cu prevederile cadrului legal și actelor prezentate a stabilit necesitatea completării acesteia, și în temeiul Deciziei nr. C-1385/25/160/2025 din 20.10.2025, a respins cererea cu privire înregistrarea în registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate asupra imobilului nominalizat, în temeiul art. 31, alin. (l), lit. c), d), f) Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998.

Astfel pârâtul consideră că decizia contestată este una legală și întemeiată, or în conformitate cu prevederile art. 12, alin. (7) lit. b) al Legii nr. 1543/1998, registratorul din cadrul instituției de implementare examinează deciziile de refuz al efectuării înscrierilor în registrul bunurilor imobile și efectuează înscrierea în cazul în care consideră neîntemeiată decizia de refuz a registratorului de la organul cadastral teritorial.

Potrivit prevederilor art. 28, alin. (3) al Legii 1543/1998, registratorul, în limitele prevăzute de prezenta lege, verifică puterea juridică a documentelor ce confirmă drepturile, prezentate pentru înregistrare.

În speță, pârâtul menționează că reclamantul Ciuciuleanu Nicolae, deși reclamă exercitarea dreptului de proprietate asupra bunului imobil, neîntemeiat a recurs la pârghiile prevăzute de Codul administrativ în vederea realizării acestui drept și respectiv soluționării prezentului litigiu în procedura de contencios administrativ. Or, în conformitate cu prevederile

art. 31 Legii nr. 1543/1998, (1) cererea se respinge dacă: c) lipsesc documentele pentru înregistrare; d) documentele prezentate nu corespund cerințelor stabilite de legislație; f) dreptul asupra bunului imobil solicitat pentru înregistrare este înregistrat pe numele unei alte persoane. (2) În cazul când cererea este respinsă, ea nu se înregistrează, iar documentele se restituie solicitantului sau reprezentantului acestuia. Registratorul consemnează în scris temeiurile respingerii, care se aduc la cunoștință solicitantului. Copia cererii pe care sunt indicate temeiurile respingerii și copia actelor anexate la cerere se îndosariată în dosarul cadastral. (3) Respingerea cererii în temeiul invocat la alin.(l) lit. f) poate fi soluționată prin acțiunea în rectificare. Respingerea cererii pe celelalte temeiuri specificate la alin. (l) poate fi atacată în instanța de judecată sau la registratorul din cadrul instituției de implementare, iar decizia acestuia poate fi atacată în instanța de judecată.

Potrivit alin. (2) al art. 439 din Codul Civil, rectificarea înscrierilor în registrul bunurilor imobile este posibilă fie pe calea 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.

În acest sens, la pct. 221 din Regulamentul privind modul de efectuare a înscrierii în registrul bunurilor imobile, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 201/2025, care prevede că rectificarea unei înregistrări sau a unei înregistrări provizorii din Registru (adică radierea sau îndreptarea înscrierii) se va efectua numai dacă există consimțământul titularului la care se referă această înscriere sau în lipsa consimțământului - în temeiul unei hotărâri judecătorești irevocabile prin care se dispune rectificarea înscrierii.

Raportând cadrul legal la pretențiile părții reclamante, pârâtul indică că acesta urma a se adresa cu acțiune în rectificare către titularul înregistrat, dreptul căruia va fi lezat prin radierea din registrul bunurilor imobile, conform art. 438, 439 Cod civil, care expres prevăd condițiile și procedura de efectuare a rectificărilor. O asemenea acțiune se examinează în procedura de drept comun având ca reper art. 416, 438, 439, 441 din Codul civil în corelare cu art. 38 din Legea nr. 1543/1998, fapt care se presupune a fi îndreptată împotriva titularului înregistrat în registru, consimțământul căruia este necesar pentru rectificare sau, în lipsa acestuia, hotărârea emisă în rezultatul examinării acțiunii în rectificare va substitui consimțământul acestora și va servi temei pentru rectificare, și nicidecum pe calea procesuală aleasă de reclamant. Or, atunci când legislația prescrie o anumită cale de apărare a drepturilor sale persoana trebuie să urmărească această cale legală.

Prin urmare, pârâtul consideră că reclamantul nu a demonstrat respectarea întrunirii standardului de dispunere a dreptului acordat prin lege, de revendicare în procedura administrativă a încălcării - prin activitatea administrativă a pârâtului IP Cadastrul Bunurilor Imobile, în sensul prevederii legale înserate la art. 17 coroborat cu prevederile art. 189 alin. 3 din Cod administrativ. Astfel, reieșind din conținutul normelor legale sus-enunțate în raport cu argumentele invocate în cererea de chemare în judecată de reclamant întru anularea deciziilor registratorilor, acestea sunt declarative, or, registratorii au examinat și verificat actele prezentate spre înregistrare călăuzindu-se de prevederile legale, argumentând destul de explicit care temeiuri au survenit la emiterea soluțiilor, la caz nefiind identificate circumstanțe care ar putea determina anularea actului administrativ contestat.

Poziția terțului Golovanov Anton:

Prin încheierea protocolară a Judecătoriei Chișinău sediul Rîșcani din 19 martie 2026, în proces a fost atras Golovanov Anton, în calitate de terț.

În ședința de judecată, terțul Golovanov Anton a menționat că nu are careva pretenții la reclamant, însă consideră că dreptul său nu poate fi radiat până când executorul judecătoresc nu îi va restitui suma achitată la licitație.

Aprecierea instanței:

Audiind participanții la proces și studiind înscrisurile anexate la actele cauzei, instanța de judecată apreciază cererea de chemare în judecată admisibilă, și pasibilă admiterii din următoarele considerente.

Conform art. 22 alin. (1) Cod administrativ, autoritățile publice și instanțele de judecată competente cercetează starea de fapt din oficiu. Acestea stabilesc felul și volumul cercetărilor și nu sunt legate nici de expunerile participanților, nici de cererile lor de reclamare a probelor.

Conform art. 207 alin. (1) Cod administrativ, instanța verifică din oficiu dacă sunt întrunite condițiile pentru admisibilitatea unei acțiuni în contenciosul administrativ. Dacă este inadmisibilă, acțiunea în contencios administrativ se declară ca atare prin încheiere judecătorească susceptibilă de recurs.

Alin. (2) al aceluiași articol stabilește că acțiunea în contencios administrativ se declară inadmisibilă în special când:

a) există o hotărâre judecătorească definitivă cu privire la un litigiu între aceleași părți, cu același obiect și pe aceleași temeiuri de drept;

b) există o încheiere judecătorească prin care s-a dispus încetarea procesului în legătură cu faptul că reclamantul a renunțat la acțiune sau și-a retras acțiunea într-un litigiu între aceleași părți, cu același obiect și pe aceleași temeiuri de drept sau că între parți s-a încheiat o tranzacție de împăcare;

c) la aceeași sau la altă instanță de judecată se examinează o acțiune între aceleași părți, cu același obiect și pe aceleași temeiuri de drept;

d) acțiunea a fost depusă după expirarea termenului prevăzut la art.209;

e) reclamantul nu poate revendica încălcarea, prin activitatea administrativă, a unui drept în sensul art.17;

f) nu sunt întrunite condițiile prevăzute la art.208;

g) acțiunea a fost depusă de o persoană fără împuterniciri în acest sens;

h) cererea de chemare în judecată nu corespunde cerințelor prevăzute la art.211 alin.(1) și (2) și art.212 alin.(1) și reclamantul nu a înlăturat neajunsurile în termenul stabilit de instanța de judecată.

Dispozițiile legale citate enunță temeiurile de bază de admisibilitate a cererii de chemare în judecată formulată în instanța de contencios administrativ:

I. prezența unui act administrativ individual defavorabil (dispoziție, decizie sau altă măsură oficială) întreprinsă de autoritatea publică pentru reglementarea unui caz individual în domeniul dreptului public, comunicat destinatarului ;

II. competența jurisdicțională materială și teritorială a instanței de judecată pentru examinarea acțiunii în contenciosul administrativ;

III. respectarea cerințelor de formă și conținut a acțiunii în contencios administrativ

IV. respectarea procedurii prealabile

V. respectarea termenului de înaintare a acțiunii

VI. prezența unui drept vătămat căruia i s-a adus atingere prin activitate administrativă.

Din actele cauzei se constată că, la 03 octombrie 2025, Ciuciuleanu Nicolae s-a adresat la IP „Cadastrul bunurilor imobile”, cu o cerere privind înregistrarea dreptului său de proprietate asupra apartamentului nr. ***** din str. *****, mun. Chișinău, ca rezultat al anulării actului judecătoresc care a servit temei pentru operarea modificărilor anterioare în RBI (registrul bunurilor imobile). (f.d.6, dosar administrativ)

Prin decizia registratorului IP „Cadastrul bunurilor imobile” din aceiași dată, în temeiul art. 31 alin. (1) lit. d). alin. (2), (3) din Legea cadastrului bunurilor imobile, cererea lui Ciuciuleanu Nicolae a fost respinsă.

În dezacord cu decizia menționată, la 6 octombrie 2025, Ciuciuleanu Nicolae a contestat-o cu cerere prealabilă, solicitând IP „Cadastrul bunurilor imobile” anularea acesteia și înregistrarea dreptului de proprietate. (f.d.4-5, dosar administrativ)

Examinând cererea prealabilă, registratorul IP „Cadastrul bunurilor imobile”, prin decizia nr. C1385/25/160/2025 din 20 octombrie 2025 a dispus respingerea acesteia. (f.d.1-3, dosar administrativ)

La 21 noiembrie 2025, Ciuciuleanu Nicolae s-a adresat cu prezenta acțiune în instanța de judecată. (f.d.7-9)

Prin acțiunea inițială și cea concretizată la 8 decembrie 2025, Ciuciuleanu Nicolae a solicitat anularea deciziei nr. C-1385/25/160/2025 din 20.10.2025, anularea deciziei registratorului IP „Cadastrul bunurilor imobile” din 03.10.2025 și obligarea înregistrării dreptului de proprietate al lui Ciuciuleanu Nicolae asupra apartamentului nr. ***** din str. *****, mun. Chișinău. (f.d.19-23)

Reieșind din conținutul revendicărilor formulate, coroborate cu prevederile art. art.206 și 224 Cod administrativ, instanța de judecată va concluziona că reclamantul a formulat o acțiune în obligare.

Conform art. 10 alin. (1) Cod administrativ, actul administrativ individual este orice dispoziție, decizie sau altă măsură oficială întreprinsă de autoritatea publică pentru reglementarea unui caz individual în domeniul dreptului public, cu scopul de a produce nemijlocit efecte juridice, prin nașterea, modificarea sau stingerea raporturilor juridice de drept public.

Conform art. 11 alin. (1) lit. a) Cod administrativ, actele administrative individuale pot fi acte defavorabile – actele care impun destinatarilor lor obligații, sancțiuni, sarcini sau afectează drepturile/interesele legitime ale persoanelor ori care resping, în tot sau în parte, acordarea avantajului solicitat.

Decizia registratorului SCT Chișinău din 3 octombrie 2025 și decizia registratorului registratorul IP „Cadastrul bunurilor imobile” nr. C1385/25/160/2025 din 20 octombrie 2025 emisă la soluționarea cererii prealabile, în sensul art. 10 și 11 Cod administrativ reprezintă acte administrative individuale defavorabile reclamantului, Ciuciuleanu Nicolae, ținând cont de faptul că reclamantului i-a fost refuzată revendicarea solicitată de înregistrare a drepturilor asupra bunului imobil indicat.

Competența pentru examinarea prezentei acțiuni, în conformitate cu prevederile art. 191 alin. (1) și art. 196 alin. (1) Cod administrativ revine Judecătoriei Chișinău (sediul Rîșcani), cererea de chemare în judecată fiind depusă cu respectarea dispozițiilor legale menționate.

Conform art.17 Cod administrativ, drept vătămat este orice drept sau libertate stabilit/stabilită de lege căruia/căreia i se aduce atingere prin activitate administrativă.

Conform art.39 Cod administrativ, controlul judecătoresc al activității administrative este garantat și nu poate fi îngrădit. (2) Orice persoană care revendică un drept vătămat de către o

autoritate publică în sensul art. 17 sau prin nesoluționarea în termenul legal a unei cereri se poate adresa instanței de judecată competente.

La caz, reclamantul Ciuciuleanu Nicolae revendică, pe calea controlului judecătoresc, apărarea unui drept vătămat în sensul art. 17 Cod administrativ, respectiv dreptul la înregistrarea dreptului său de proprietate asupra apartamentului nr. ***** din str. *****, mun. Chișinău.

Conform art. 208 alin. (1) Cod administrativ, până la înaintarea acțiunii în contencios administrativ se va respecta procedura prealabilă, cu excepțiile prevăzute de lege.

Potrivit art.19 al Codului administrativ, cererea prealabilă este instituția care oferă o cale de soluționare prejudiciară a litigiilor administrative.

În conformitate cu art.165 alin.(1) Cod administrativ, cererea prealabilă se depune în termen de 30 de zile de la comunicarea sau notificarea actului administrativ individual ori a respingerii petiției. Daca autoritatea publică nu soluționează cererea în termenul prevăzut de prezentul cod, cererea prealabilă poate fi depusă în decursul unui an de la expirarea termenului.

Analizând informațiile prezentate în coroborare cu prevederile legale enunțate instanța de judecată atestă că reclamanta a exercitat calea de contestare prejudiciară a deciziei registratorului SCT Chișinău din 03.10.2025 prin depunerea cererii prealabile la 6 octombrie 2025.

Prin urmare, se concluzionează că procedura prealabilă a fost respectată conform cerințelor legale, ceea ce îi permite reclamantului să conteste actele vizate în instanță.

Conform art.209 alin. (1) Cod administrativ, acțiunea în contestare și acțiunea în obligare se înaintează în decurs de 30 de zile, dacă legea nu prevede altfel. Acest termen începe să curgă de la:

a) data comunicării sau notificării deciziei cu privire la cererea prealabilă sau data expirării termenului prevăzut de prezentul cod pentru soluționarea acesteia;

b) data comunicării sau notificării actului administrativ individual, dacă legea nu prevede procedura prealabilă. Prevederile art.165 alin. (1) referitoare la nesoluționarea în termen se aplică corespunzător.

În acest sens, referitor la respectarea termenului de adresare în instanța de judecată, se reține că la 20 octombrie 2025 a fost emisă decizia registratorului IP „Cadastrul bunurilor imobile”, nr. C1385/25/160/2025 iar la 20 noiembrie 2025 înregistrată cererea de chemare în judecată. (f.d.5), fapt ce permite instanței să concluzioneze că termenul procedural de 30 de zile prestabilit de art. 209 din Codul administrativ, a fost respectat.

Drept consecință a celor constatate, instanța de judecată reține că acțiunea reclamantului este depusă cu respectarea competenței materiale și jurisdicționale, fiind respectată procedura prealabilă, și depusă în termenul prevăzut de lege, astfel, acțiunea este admisibilă.

Totodată, instanța de judecată va concluziona în privința temeiniciei acțiunii și va dispune admiterea acesteia, reținând următoarele argumente.

Din actele cauzei și explicațiile participanților la proces, instanța de judecată constată că, prin hotărârea Judecătoriei Cimișlia nr. 2-284/2015 din 28 iulie 2015, s-a dispus încasarea de la Ciuciuleanu Nicolae, în beneficiul Silviei Neculcea, a pensiei de întreținere pentru copiii minori, în cuantum de câte 1.000 (una mie) lei lunar pentru întreținerea fiecărui copil, în total 2.000 (două mii) lei lunar, începând cu data pronunțării hotărârii și până la atingerea majoratului de către fiecare dintre copii.

La 28 iulie 2015, la executorul judecătoresc Bodrug Augustin a fost înregistrat, spre executare, documentul executoriu nr. 2-284/2015, iar la 07 august 2015 executorul judecătoresc a emis încheierea prin care a intentat procedura de executare.

În procesul executării hotărârii judecătorești, a fost organizată vânzarea la licitație a apartamentului nr. *****, situat pe str. *****, mun. Chișinău, al cărui proprietar era Ciuciuleanu Nicolae.

La 10 martie 2020, în temeiul procesului-verbal al licitației nr. 178p/a-132r/2020, apartamentul nr. *****, situat pe str. *****, mun. Chișinău, al cărui proprietar era Ciuciuleanu Nicolae, a fost adjudecat în favoarea lui Golovanov Anton. (f.d.44, verso, dosar administrativ)

La 06 aprilie 2020, executorul judecătoresc Bodrug Augustin a depus copia de pe procedura de executare, însoțită de demersul privind constatarea legalității desfășurării licitației din 10 martie 2020.

Examinând demersul executorului judecătoresc, la 08 mai 2020, Judecătoria Chișinău, sediul Centru, a emis o încheiere prin care a recunoscut legalitatea desfășurării licitației din 10 martie 2020. (f.d.11-14, dosar administrativ)

Bunul imobil adjudecat, apartamentul nr. *****, situat pe str. *****, mun. Chișinău, potrivit procesului-verbal nr. 178p/a-132r/2020 din 30 iunie 2020, a fost transmis în proprietatea lui Golovanov Anton. (f.d.45-46, dosar administrativ)

În baza procesului-verbal al licitației nr. 178p/a-132r/2020 și a încheierii judecătorești din 08 mai 2020 privind constatarea legalității desfășurării licitației, la 22 octombrie 2020, Golovanov Anton a fost înscris ca proprietar al apartamentului nr. *****, situat pe str. *****, mun. Chișinău, dreptul său de proprietate fiind înregistrat în RBI. (f.d.41, dosar administrativ)

Nefiind de acord cu încheierea din 08 mai 2020, Ciuciuleanu Nicolae a atacat-o cu recurs la Curtea de Apel Chișinău, solicitând inclusiv repunerea în termenul de declarare a recursului.

Curtea de Apel Chișinău, la 01 martie 2022, prin decizia pronunțată, a repus reclamantul în termen, a admis recursul, a casat încheierea primei instanțe din 08 mai 2020 și a dispus remiterea cauzei spre rejudecare în prima instanță, în alt complet de judecată. (f.d.17-26, dosar administrativ)

La 27 mai 2022, Judecătoria Chișinău, sediul Centru, examinând demersul executorului judecătoresc privind confirmarea procesului-verbal al licitației din 10 martie 2020 referitor la vânzarea apartamentului nr. *****, situat pe str. *****, mun. Chișinău, a emis o încheiere prin care a respins demersul ca neîntemeiat. (f.d.28-32, dosar administrativ)

Încheierea primei instanțe a fost menținută prin decizia irevocabilă a Curții de Apel Chișinău din 27 septembrie 2022. (f.d.33-39, dosar administrativ)

La 03 octombrie 2025, Ciuciuleanu Nicolae s-a adresat IP „Cadastrul Bunurilor Imobile” cu cerere privind reînregistrarea dreptului său de proprietate asupra apartamentului nr. ***** din str. *****, mun. Chișinău, cu numărul cadastral **********.În susținerea solicitării, la cerere a anexat contractul de partaj al bunurilor proprietate comună în devălmășie nr. 807 din 10.03.2011; încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, din 08.05.2020; încheierea din 07.08.2020; decizia Curții de Apel Chișinău nr. 2r-48/22 din 01.03.2022; încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, nr. 25-1242/2022 din 27.05.2022; decizia irevocabilă a Curții de Apel Chișinău nr. 2r-1800/22 din 27.09.2022. (f.d.6, dosar administrativ)

Prin decizia registratorului SCT Chișinău din 03 octombrie 2025, cererea lui Ciuciuleanu Nicolae a fost respinsă în temeiul art. 31 alin. (1) lit. d), alin. (2) și (3) din Legea nr. 1543/1998, motivul indicat fiind că din documentele prezentate „nu a fost identificată nulitatea licitației, nulitatea actelor de la licitație, nu a fost dispusă corectarea în Registrul bunurilor imobile și readucerea părților la poziția inițială”. (f.d.6, dosar administrativ)

La 06 octombrie 2025, Ciuciuleanu Nicolae a depus cerere prealabilă, prin care a solicitat anularea deciziei din 03 octombrie 2025 și înregistrarea dreptului său de proprietate. (f.d.4-5, dosar administrativ)

Examinând cererea prealabilă, autoritatea publică a emis decizia nr. C-1385/25/160/2025 din 20.10.2025 prin care a completat decizia din 03 octombrie 2025 și a respins cererea reclamantului, în temeiul art. 31 alin. (1) lit. c), d) și f) din Legea nr. 1543/1998. În argumentarea concluziei sale, registratorul a indicat că, deși actele judecătorești atestă respingerea demersului executorului judecătoresc privind confirmarea procesului-verbal al licitației din 10 martie 2020 referitor la vânzarea apartamentului nr. *****, situat pe str. *****, mun. Chișinău, totuși instanța nu a dispus întoarcerea executării. Totodată, registratorul a făcut referire la prevederile art. 438, 439, 441 alin. (3) Cod civil și pct. 221 din Regulamentul privind modul de efectuare a înscrierii în registrul bunurilor imobile, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 201/2025, și a indicat că radierea dreptului de proprietate al lui Golovanov Anton poate fi dispusă de instanță pe calea unei acțiuni în rectificare. (f.d.1-3, dosar administrativ)

Potrivit art.22 alin.(2) din Legea nr.1543 din 25 februarie 1998 cadastrului bunurilor imobile, Registrul bunurilor imobile conține înscrieri privind fiecare bun imobil, dreptul de proprietate și alte drepturi patrimoniale, titularii de drepturi, documentele ce confirmă drepturile, tranzacțiile cu bunuri imobile și alte temeiuri ale nașterii, modificării, grevării și stingerii drepturilor.

Conform art.26 alin.(1) al aceleiași Legi, înregistrarea drepturilor se efectuează la cererea titularilor de drepturi, cu excepția cazurilor prevăzute de prezenta lege. Cererea de înregistrare și documentele anexate se depun pe suport de hârtie sau prin mijloace electronice de comunicație. În ultimul caz, cererea de înregistrare și documentele anexate se depun în formă de documente electronice.

Art.28 alin.(1), lit. d), e), g) al Legii nr.1543 din 25.02.1998 statuează că, (1) Înregistrarea dreptului asupra bunului imobil se face în temeiul următoarelor documente:

d) hotărârile instanței de judecată;

e) procesele-verbale privind procurarea bunului imobil la licitație, întocmite de executorul judecătoresc și confirmate de către instanța de judecată, sau procesele-verbale de transmitere a dreptului de proprietate asupra bunului imobil, întocmite de către executorul judecătoresc;

g) alte documente privind nașterea sau transmiterea drepturilor asupra bunurilor imobile, eliberate conform legislației în vigoare la data nașterii sau transmiterii acestor drepturi.

În sensul art.136 alin.(1) Cod de executare, în cazul în care dreptul de proprietate asupra bunului adjudecat la licitație trebuie să fie supus înregistrării de stat, executorul judecătoresc, după ce întocmește procesul-verbal al licitației, transmite instanței de judecată în a cărei circumscripție se află sediul biroului său copia de pe procedura de executare pentru confirmarea procesului-verbal al licitației.

Conform art.135 alin.(5) din Codul de executare, copia de pe procesul-verbal al licitației, după confirmarea de către instanța de judecată a legalității desfășurării licitației conform art.136 din prezentul cod, servește temei pentru înregistrarea dreptului de proprietate pe numele adjudecătorului.

Din coroborarea acestor prevederi legale rezultă că înregistrarea dreptului de proprietate dobândit prin adjudecarea unui bun imobil la licitație nu se întemeiază exclusiv pe existența procesului-verbal al licitației, ci pe procesul-verbal care îndeplinește condiția legală a confirmării acestuia de către instanța de judecată. Confirmarea judiciară reprezintă, astfel, elementul care

permite și îi dă putere juridică procesului-verbal al licitației pentru a fi temei în vederea înregistrării dreptului de proprietate al adjudecătorului.

În speță, dreptul de proprietate al lui Golovanov Anton asupra apartamentului nr. ***** din str. *****, mun. Chișinău, cu numărul cadastral **********, a fost înregistrat la data de 22 octombrie 2020 în baza procesului-verbal al licitației nr. 178p/a-132r/2020 și a încheierii Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, din 08 mai 2020, prin care fusese constatată legalitatea desfășurării licitației.

Ulterior însă, această încheiere a fost casată prin decizia Curții de Apel Chișinău din 01 martie 2022, iar la rejudecare demersul executorului judecătoresc privind confirmarea procesului-verbal al licitației a fost respins prin încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, nr. 25-1242/2022 din 27 mai 2022, soluție menținută prin decizia irevocabilă a Curții de Apel Chișinău nr. 2r-1800/22 din 27 septembrie 2022.

Prin urmare, la momentul examinării cererii lui Ciuciuleanu Nicolae din 03 octombrie 2025, nu mai exista o hotărâre judecătorească în vigoare prin care procesul-verbal al licitației nr. 178p/a-132r/2020 să fi fost confirmat.

În aceste condiții, procesul-verbal al licitației vizat, în forma sa neconfirmată de instanța de judecată, nu întrunea condiția legală pentru a constitui temei al dobândirii unui drept de proprietate de către Golovanov Anton.

Astfel, instanța de judecată subliniază că, din actele prezentate de către Ciuciuleanu Nicolae la depunerea cererii privind reînregistrarea dreptului său de proprietate din 3 octombrie 2025 rezultă, în mod clar înlăturarea confirmării judiciare care constituia condiția legală pentru ca procesul-verbal al licitației nr. 178p/a-132r/2020 să poată produce efectul juridic urmărit, respectiv transmiterea dreptului de proprietate către adjudecătorul Golovanov Anton.

În consecință, înscrierea efectuată pe numele lui Golovanov Anton la data de 22 octombrie 2020, deși figurează în Registrul bunurilor imobile, nu poate fi privită în circumstanțele relevate ca o înscriere întemeiată în continuare pe un temei juridic valabil.

În accepțiunea art.28 alin.(3) al Legii nr.1543 din 25.02.1998, registratorul, în limitele prevăzute de prezenta lege, verifică puterea juridică a documentelor ce confirmă drepturile, prezentate pentru înregistrare.

În conformitate cu art.29 alin.(1) al Legii enunțate, documentele prezentate pentru înregistrarea drepturilor trebuie să corespundă exigențelor prezentei legi și ale altor acte normative.

Totodată potrivit art.31 al Legii nr.1543 din 25.02.1998, (1) Cererea se respinge dacă:

a) lipsește actul de identitate al solicitantului sau dacă actul conține inexactități;

b) a fost prezentată de o persoană neautorizată;

c) lipsesc documentele pentru înregistrare;

d) documentele prezentate nu corespund cerințelor stabilite de legislație;

e) drepturile solicitate pentru înregistrare nu sînt susceptibile de înscriere în registrul bunurilor imobile;

f) dreptul asupra bunului imobil solicitat pentru înregistrare este înregistrat pe numele unei alte persoane;

f^{1}) datele din documentele prezentate nu corespund datelor din cadastru, cu excepția cazurilor în care necorespunderea este cauzată de o eroare tehnică a organului cadastral teritorial;

g) înregistrarea dreptului trebuie să fie efectuată de un alt organ cadastral teritorial;

h) este notată aplicarea sechestrului sau interdicția de înstrăinare sau grevare a bunului imobil dreptul asupra căruia este solicitat spre înregistrare, cu excepția cazului în care actul

juridic stipulează expres că este încheiat sub condiția suspensivă a ridicării sechestrului sau interdicției;

i) nu a fost achitată plata pentru înregistrare.

(2) În cazul când cererea este respinsă, ea nu se înregistrează, iar documentele se restituie solicitantului sau reprezentantului acestuia. Registratorul consemnează în scris temeiurile respingerii, care se aduc la cunoștință solicitantului. Copia cererii pe care sunt indicate temeiurile respingerii și copia actelor anexate la cerere se îndosariază în dosarul cadastral.

(3) Respingerea cererii în temeiul invocat la alin.(1) lit. f) poate fi soluționată prin acțiunea în rectificare. Respingerea cererii pe celelalte temeiuri specificate la alin.(1) poate fi atacată în instanța de judecată sau la registratorul din cadrul instituției de implementare, iar decizia acestuia poate fi atacată în instanța de judecată.

Din prevederile legale enunțate rezultă obligația registratorului să verifice puterea juridică a documentelor prezentate pentru înregistrare și a corespunderii acestuia cerințelor legale, verificare care nu se va limita la existența lor formală. Obligația respectivă vizează nu doar documentele depuse de solicitant, ci și actul care a stat la baza unei înscrieri deja existente în Registru, atunci când puterea sa juridică este pusă în discuție prin actele prezentate registratorului.

În acest sens, registratorilor le revenea obligația de a aprecia actele prezentate de Ciuciuleanu Nicolae ținând cont de actul care a stat la baza înregistrării dreptului de proprietate al lui Golovanov Anton. Or, în condițiile în care înscrierea dreptului lui Golovanov Anton a avut ca temei procesul-verbal al licitației nr. 178p/a-132r/2020, iar efectul juridic al acestuia, pentru scopul înregistrării dreptului de proprietate, era condiționat de confirmarea instanței de judecată, respingerea a demersului de confirmare prin decizia irevocabilă a Curții de Apel Chișinău nr. 2r-1800/22 din 27 septembrie 2022, nu putea fi ignorată la examinarea cererii lui Ciuciuleanu Nicolae.

Mai mult, în atare circumstanțe acest proces-verbal al licitației nu mai putea constitui un temei juridic valabil pentru menținerea înscrierii dreptului de proprietate al lui Golovanov Anton în Registrul bunurilor imobile.

Totodată, instanța de judecată reține că, art. 31 alin. (1) lit. f) reglementează situația în care dreptul asupra bunului imobil solicitat pentru înregistrare este înregistrat pe numele unei alte persoane, iar alin. (3) al aceluiași articol stabilește consecințele juridice ale respingerii cererii întemeiate pe acest motiv.

În accepțiunea acestei norme, existența unei înscrieri pe numele unei alte persoane constituie, în principiu, un impediment pentru efectuarea unei noi înregistrări asupra aceluiași drept, întrucât Registrul bunurilor imobile nu poate conține concomitent două înscrieri incompatibile cu privire la același drept.

Totuși, aplicarea acestei norme nu poate fi desprinsă de obligația registratorului de a verifica puterea juridică a documentelor și situația juridică relevantă pentru înregistrare. Deși din actele contestate se reține că registratorii au invocat existența înscrierii lui Golovanov Anton ca pe un impediment juridic suficient pentru respingerea cererii, la examinarea solicitărilor lui Ciuciuleanu Nicolae nu s-a dat nici o apreciere actelor judecătorești prin care fusese înlăturată confirmarea judiciară a procesului-verbal al licitației care constituise temeiul acestei înscrieri.

În atare circumstanțe, art. 31 alin. (1) lit. f) nu putea fi aplicat în mod pur formal, prin simpla raportare la existența fizică a înscrierii în Registru și respectiv cererea lui Ciuciuleanu Nicolae nu putea fi respinsă pentru faptul că dreptul figura înscris pe numele lui Golovanov Anton.

În conformitate cu art.123 alin.(2) al Codului de procedură civilă, faptele stabilite printr-o hotărâre judecătorească irevocabilă într-o cauză civilă soluționată anterior în instanță de drept comun sau în instanță specializată sunt obligatorii pentru instanța care judecă cauza și nu se cer a fi dovedite din nou și nici nu pot fi contestate la judecarea unei alte cauze civile la care participă aceleași persoane.

Puterea lucrului judecat (res judicata) este un principiu de drept care produce efecte *erga omnes* în ce privește opozabilitatea faptului judecat.

Potrivit art.16 alin.(1) Cod de procedură civilă, hotărârile, încheierile, ordonanțele și deciziile judecătorești definitive, precum și dispozițiile, cererile, delegațiile, citațiile, alte adresări legale ale instanței judecătorești, sunt obligatorii pentru toate autoritățile publice, asociațiile obștești, persoanele oficiale, organizațiile și persoanele fizice și se execută cu strictețe pe întreg teritoriul Republicii Moldova.

Așadar, instanța de judecată subliniază că actele judecătorești prezentate registratorului stabileau, cu putere de lucru judecat, un fapt incontestabil, procesul-verbal al licitației din 10.03.2020 nu a fost confirmat de instanța de judecată, acest fapt nu mai putea fi repus în discuție.

Totodată, consecința acestui fapt asupra înregistrării nu impunea o nouă apreciere judiciară, ci decurgea direct din prevederile legale statuate la art. 28 alin. (1) lit. e) din Legea nr. 1543/1998 potrivit cărora procesul-verbal al licitației poate constitui temei de înregistrare numai dacă este confirmat de instanță. În acest sens, în lipsa acestei confirmări fiind deja stabilită definitiv, nu mai exista nimic de soluționat suplimentar cu privire la situația juridică a bunului. Or, tocmai această situație juridică, astfel definitiv lămurită, este cea care determină soarta dreptului de proprietate asupra apartamentului nr. ***** din str. *****, mun. Chișinău, cu numărul cadastral **********.

Astfel, dreptul lui Ciuciuleanu Nicolae de a obține înregistrarea dreptului său de proprietate rezultă direct din aplicarea legii la situația deja stabilită prin actele judecătorești din 2022 or, solicitarea acestuia privind înregistrarea dreptului său de proprietate nu urmărește dobândirea unui drept nou sau constituirea unei situații juridice distincte, ci înscrierea a unui drept care a continuat să-i aparțină său pe tot parcursul acestei perioade.

În concluzie, instanța de judecată reține că dreptul lui Ciuciuleanu Nicolae de a solicita înregistrarea dreptului său de proprietate în circumstanțele descrise decurge direct din situația juridică a bunului astfel determinată prin decizia irevocabilă din 27 septembrie 2022, fără a fi condiționat de parcurgerea vreunei proceduri judiciare suplimentare care ar fi utilă doar acolo unde rămâne o chestiune juridică nelămurită.

Drept urmare, având în vedere cele relevate supra, instanța de judecată concluzionează că la caz, nu poate fi reținut nici argumentul registratorului potrivit căruia, în temeiul art. 31 alin. (1) lit. f) și alin. (3) din Legea nr. 1543 din 25.02.1998, cererea lui Ciuciuleanu Nicolae a fost respinsă deoarece nu a fost dispusă rectificarea înscrierii dreptului de proprietate.

Potrivit art.448 Cod 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 hotărâre judecătorească irevocabilă pronunțată împotriva acestuia, prin care s-a admis acțiunea de fond. (4) Acțiunea de fond poate fi, după caz, o acțiune în constatare sau declarare a nulității

ori a ineficienței actului juridic în partea constituirii, a transmiterii sau, după caz, a stingerii dreptului înregistrat, o acțiune în nulitate a înregistrării, înregistrării provizorii sau notării, o cerere de revizuire a hotărârii judecătorești sau cerere de contestare a hotărârii arbitrale, precum și altă acțiune care poate avea ca efect întemeierea unei acțiuni în rectificare.

În accepțiunea art.439 Cod 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, înregistrîndu-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 dobîndit 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) Cînd 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, hotărîrea 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, cînd este cazul. Ea poate fi formulată atît împotriva dobînditorului nemijlocit, cît și împotriva terților dobînditori, 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 dobînditorul de bună-credință al dreptului supus înregistrării dobîndit 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.

Pct. 221 din Regulamentul privind modul de efectuare a înscrierii în registrul bunurilor imobile, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 201/2025, prevede că rectificarea unei înregistrări sau a unei înregistrări provizorii din Registru (adică radierea sau îndreptarea înscrierii) se va efectua numai dacă există consimțământul titularului la care se referă această înscriere sau în

lipsa consimțământului - în temeiul unei hotărâri judecătorești irevocabile prin care se dispune rectificarea înscrierii.

Așadar, din aceste prevederi rezultă că rectificarea are ca obiect înlăturarea unei neconcordanțe dintre înscrierea din Registrul bunurilor imobile și situația juridică reală și se realizează, în condițiile legii, fie prin consimțământul titularului înscris, fie în temeiul unei hotărâri judecătorești irevocabile.

Totodată, stabilește cazurile în care poate fi cerută rectificarea, inclusiv atunci când înregistrarea nu este valabilă, când actul sau faptul în temeiul căruia a fost efectuată înregistrarea a fost declarat nul ori ineficient sau când înregistrarea nu mai corespunde situației juridice reale.

În acest sens instanța de judecată reține că, acțiunea în rectificare constituie mijlocul juridic prin care se urmărește înlăturarea unei înscrieri neconforme cu situația juridică reală. Ea are însă un obiect propriu și nu poate fi confundată cu o obligația registratorului instituită prin lege de a verifica puterea juridică a documentelor ce confirmă drepturile, prezentate în cadrul unei examinări a cererii de înregistrare.

Totodată, aceste norme nu instituie o regulă potrivit căreia existența unei înscrieri în Registru ar trebui, în orice situație, să fie mai întâi radiată pe calea rectificării pentru ca o altă cerere de înregistrare să poată fi examinată.

Reclamantul, Ciuciuleanu Nicolae nu a solicitat rectificarea înscrierii lui Golovanov Anton, ci înregistrarea dreptului său de proprietate, în susținerea căreia a prezentat actele relevante. Prin urmare, problema existenței unei înscrieri anterioare trebuia examinată în cadrul procedurii de înregistrare, prin raportare la temeiurile și condițiile legale ale acesteia. La caz însă, registratorul a confundat existența formală a înscrierii în Registru cu existența unui temei juridic valabil care să justifice menținerea acesteia.

Mai mult, soluționarea unei acțiuni în rectificare presupune parcurgerea unei proceduri judiciare distincte. A-l obliga pe Ciuciuleanu Nicolae, în aceste circumstanțe, să parcurgă încă o procedură judiciară numai pentru a obține radierea unei înscrieri în privința căreia situația juridică relevantă rezulta deja din actele judecătorești irevocabile prezentate registratorului ar însemna să fie lipsit de efect util demersul judiciar deja soluționat și să se transfere asupra solicitantului o sarcină procedurală suplimentară pe care legea nu o instituie. Or, tocmai în cadrul procedurii de înregistrare registratorul era ținut să verifice puterea juridică a documentelor prezentate și să stabilească dacă acestea justifică sau nu efectuarea înscrierii solicitate.

Raportând prevederile legale la circumstanțele speței, instanța de judecată constată că, prin actele contestate, registratorul, în mod eronat, a considerat că, pentru a putea fi examinată cererea lui Ciuciuleanu Nicolae, înscrierea dreptului lui Golovanov Anton trebuia mai întâi înlăturată pe calea unei acțiuni în rectificare, tratând astfel existența formală a acestei înscrieri ca pe un impediment juridic pentru înregistrarea solicitată.

În consecință, instanța de judecată subliniază că invocarea de către registrator a lipsei consimțământului lui Golovanov Anton la fel, nu poate justifica respingerea cererii lui Ciuciuleanu Nicolae, existența acestuia fiind relevantă în cadrul unei acțiuni în rectificare, situație care nu este incidentă speței.

În privința celor invocate în actele contestate de reclamant referitor la lipsa unei dispoziții a instanței de judecată privind întoarcerea executării, în actele judecătorești prezentate odată cu cererea lui Ciuciuleanu Nicolae de înregistrare a dreptului de proprietate, instanța de judecată reține următoarele.

În conformitate cu art.29 alin.(3^3) din Legea nr.1543 din 25.02.1998, dacă hotărârea judecătorească care a servit drept temei pentru înregistrarea dreptului a fost casată cu trimiterea

pricinii spre rejudecare, până la rejudecarea pricinii, la cererea persoanei interesate, efectuarea înscrierilor conform situației anterioare se va efectua doar dacă instanța de judecată a dispus întoarcerea executării.

Din conținutul acestei norme rezultă că cerința privind întoarcerea executării este legată de situația existentă până la rejudecarea pricinii. Or, în prezenta cauză, după casarea încheierii din 08 mai 2020, cauza a fost rejudecată, iar prin încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, din 27 mai 2022, demersul executorului judecătoresc privind confirmarea procesului-verbal al licitației a fost respins, soluție menținută prin decizia irevocabilă a Curții de Apel Chișinău din 27 septembrie 2022.

Din aceste raționamente, la data depunerii cererii lui Ciuciuleanu Nicolae 03 octombrie 2025, nu mai era incidentă situația prevăzută de art. 29 alin. (3^3) din Legea nr. 1543/1998, respectiv aceea în care, după casarea actului judecătoresc, cauza încă urma să fie rejudecată.

Totodată, potrivit art. 157 alin. (1) Cod de executare, în cazul în care hotărârea executată se anulează și, după rejudecarea cauzei, se adoptă o hotărâre prin care acțiunea se respinge parțial sau integral ori o încheiere de încetare a procesului sau de scoatere a cererii de pe rol, instanța de judecată dispune din oficiu restituirea către pârât (debitor), din contul reclamantului (creditorului), a tot ceea ce s-a încasat în temeiul hotărârii anulate, precum și a cheltuielilor de executare.

Raportând această normă la circumstanțele cauzei, instanța de judecată reține că întoarcerea executării privește restabilirea situației create prin executarea hotărârii ulterior anulate, având ca obiect restituirea celor executate în temeiul acesteia. În prezenta cauză însă, registratorul a invocat faptul că actele judecătorești prezentate de Ciuciuleanu Nicolae nu conțin o dispoziție privind întoarcerea executării, deși această împrejurare nu constituia obiectul demersului examinat de instanță și nici nu reprezenta o condiție pentru soluționarea cererii de înregistrare.

Astfel, instanța de judecată concluzionează că, lipsa unei dispoziții privind întoarcerea executării nu putea fi opusă solicitantului Ciuciuleanu Nicolae ca motiv pentru respingerea cererii sale prin actele judecătorești prezentate de Ciuciuleanu Nicolae a fost soluționat demersul executorului judecătoresc privind confirmarea procesului-verbal al licitației.

În conformitate cu art.21 alin.(1), (2) Cod administrativ, (1) Autoritățile publice și instanțele de judecată competente trebuie să acționeze în conformitate cu legea și alte acte normative. (2) Exercitarea atribuțiilor legale nu poate fi contrară scopului pentru care acestea au fost reglementate.

Conform art.31 din Codul administrativ, actele administrative individuale și operațiunile administrative scrise trebuie să fie motivate.

Potrivit art.118 alin.(1)-(3) Cod administrativ, (1) Motivarea este operațiunea administrativă prin care se expun considerentele care justifică emiterea unui act administrativ individual. În motivare se indică temeiurile esențiale de drept și de fapt pe care le-a luat în considerare autoritatea publică pentru decizia sa. Din motivarea deciziilor discreționare trebuie să poată fi recunoscute și punctele de vedere din care autoritatea publică a reieșit la exercitarea dreptului discreționar. Motivarea trebuie să se refere și la argumentele expuse în cadrul audierii.

(2) Motivarea completă a unui act administrativ individual cuprinde:

a) motivarea în drept – temeiul legal pentru emiterea actului administrativ, inclusiv formele procedurale obligatorii pe care se bazează actul;

b) motivarea în fapt – oportunitatea emiterii actului administrativ, inclusiv modul de exercitare a dreptului discreționar, dacă este cazul;

c) în cazul actelor administrative defavorabile – o descriere succintă a procedurii administrative care a stat la baza emiterii actului: investigații, probe, audieri, opinii ale participanților contrare conținutului final al actului etc.

(3) Motivarea completă este obligatorie, este parte integrantă a actului administrativ individual și condiționează legalitatea acestuia.

Ținând cont de aceste prevederi raportate la conținutul actelor contestate, instanța de judecată constată că motivarea acestora nu permite identificarea considerentelor de fapt și de drept care ar justifica aplicarea distinctă a temeiurilor prevăzute la art. 31 alin. (1) lit. c), d) și f) din Legea nr. 1543/1998. Registratorii au omis să indice concret care sunt documentele necesare înregistrării care ar lipsi, în ce constă necorespunderea documentelor prezentate cerințelor legale și pentru care considerente existența formală a unei înscrieri pe numele altei persoane constituia, în circumstanțele cauzei, un impediment pentru soluționarea cererii. Or, enumerarea temeiurilor legale de respingere nu poate substitui motivarea în fapt și în drept, care este obligatorie și condiționează legalitatea actului administrativ individual.

Cu referire la conținutul deciziei registratorului Instituției Publice „Cadastrul Bunurilor Imobile", din 03.10.2025, unde a fost indicat din documentele prezentate „*nu a fost identificată nulitatea licitației, nulitatea actelor de la licitație, nu a fost dispusă corectarea în Registrul bunurilor imobile și readucerea părților la poziția inițială",* instanța constată că registratorul a pus în discuție lipsa unei constatări privind nulitatea licitației și a actelor întocmite în cadrul acesteia, fără a da însă apreciere împrejurării juridice rezultate din actele judecătorești prezentate de Ciuciuleanu Nicolae. Or, chestiunea care se impunea a fi analizată nu era dacă licitația sau actele întocmite în cadrul acesteia au fost declarate nule, raționamentul registratorului în acest sens fiind lipsit de suport juridic, ci dacă procesul-verbal al licitației, în lipsa confirmării judiciare prevăzute de lege, mai putea constitui temei pentru înregistrarea și menținerea dreptului de proprietate al lui Golovanov Anton.

În consecință, din coroborarea prevederilor legale enunțate rezultă că, la examinarea cererii lui Ciuciuleanu Nicolae, registratorii urmau să țină seama atât de situația reflectată în Registrul bunurilor imobile, cât și de actele prezentate de solicitant.

Din aceste considerentele instanța de judecată concluzionează că decizia registratorului din cadrul SCT Chișinău din 03 octombrie 2025 privind respingerea cererii de înregistrare a dreptului de proprietate asupra bunului imobil depusă de Ciuciuleanu Nicolae și decizia registratorului IP „Cadastrul bunurilor imobile" nr. C-1385/25/160/2025 din 20 octombrie 2025 emisă la soluționarea cererii prealabile, sunt pasibile anulării.

Subsecvent instanța de judecată reține că, în accepțiunea art.224 alin.(1) lit.b) din Codul administrativ, (1) Examinând acțiunea în contencios administrativ în fond, instanța de judecată adoptă una dintre următoarele hotărâri: b) în baza unei acțiuni în obligare, anulează în tot sau în parte actul administrativ individual de respingere a solicitării sau o eventuală decizie adoptată în procedura prealabilă și obligă autoritatea publică să emită un act administrativ individual, dacă revendicarea pretenției reclamantului de emitere a actului este întemeiată.

Dacă din starea de fapt subsumată normelor de drept material public, rezultă că reclamantul deține dreptul la emiterea actului administrativ individual, atunci instanța de judecată anulează actul administrativ individual defavorabil (art. 10 și 11 alin. (1) lit. a) din Codul administrativ) de respingere a cererii (art. 9 alin. (2), 69 alin. (1), 64 alin.(2), 78 din Codul administrativ) și eventuala decizie de soluționare a cererii prealabile (art. 162 alin. (3) lit. b) și 167, 168 din Codul administrativ) și obligă autoritatea publică să emită actul administrativ individual solicitat și respins neîntemeiat de autoritatea publică.

Scopul și esența acțiunii în obligare cât și a hotărârii de admitere a acțiunii în obligare rezidă în obligarea autorității publice de a emite actul administrativ individual la care are dreptul reclamantul. Se reține că, conjuncția „și” din textul art. 224 alin. (1) lit. (b) din Codul administrativ indică că, este necesară atât anularea actului administrativ de respingere a cererii cât și obligarea autorității publice de emitere a actului administrativ individual.

Totodată, anularea actului administrativ individual defavorabil de respingere a cererii și obligarea la emiterea actului administrativ individual favorabil, are loc numai dacă reclamantul are dreptul la actul administrativ individual solicitat autorității publice. Acțiunea în obligare este mijlocul autorizat de lege pentru reclamant de a obține în privința autorității publice un drept subiectiv public prin emiterea, în special, a unui act administrativ individual favorabil, atunci când sunt întrunite condițiile prescrise de norma de drept material public, iar autoritatea publică în mod ilegal a respins solicitarea respectivă a petiționarului.

Din raționamentele enunțate supra, instanța de judecată constată că motivele invocate în actele administrative individuale defavorabile, prin care a fost respinsă cererea de înregistrare, nu constituie impedimente juridice pentru înregistrarea dreptului de proprietate solicitat de Ciuciuleanu Nicolae. Or, actele prezentate permit stabilirea situației juridice a bunului și a dreptului solicitat, respectiv nu există un temei legal pentru ca autoritatea publică să adopte o altă soluție decât cea solicitată de reclamant. Prin urmare, sunt întrunite condițiile art. 224 alin. (1) lit. b) Cod administrativ pentru obligarea autorității publice la emiterea actului administrativ individual favorabil privind înregistrarea dreptului de proprietate al lui Ciuciuleanu Nicolae asupra apartamentului nr. ***** din str. *****, mun. Chișinău.

În conformitate cu art. 224 alin. (1) lit. b), 232 Cod administrativ, art. 238-241 CPC, instanța de judecată

h o t ă r ă ș t e

Se admite acțiunea în contencios administrativ înaintată de Ciuciuleanu Nicolae împotriva Instituției Publice „Cadastrul bunurilor imobile”, terț Golovanov Anton cu privire la anularea actului administrativ individual de respingere a solicitării și obligarea emiterii actului administrativ individual favorabil.

Se anulează decizia registratorului din cadrul SCT Chișinău din 03 octombrie 2025 privind respingerea cererii de înregistrare a dreptului de proprietate asupra bunului imobil depusă de Ciuciuleanu Nicolae și decizia registratorului IP „Cadastrul bunurilor imobile” nr. C-1385/25/160/2025 din 20 octombrie 2025 emisă la soluționarea cererii prealabile.

Se obligă Instituția Publică „Cadastrul bunurilor imobile” se emită actul administrativ individual de înregistrare a dreptul de proprietate a lui Ciuciuleanu Nicolae asupra apartamentului nr. ***** din str. *****, mun. Chișinău.

Hotărârea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Centru în termen de 30 de zile de la pronunțarea dispozitivului hotărârii, prin intermediul Judecătoriei Chișinău sediul Rîșcani. Motivarea apelului se prezintă la instanța de apel în termen de 30 de zile de la data notificării hotărârii motivate. Dacă se depune împreună cu apelul, motivarea apelului se depune la Judecătoria Chișinău sediul Rîșcani. Cererea de motivare a hotărârii se depune în termenul de decădere de 15 zile de la pronunțarea dispozitivului hotărârii.

Președintele ședinței,
Judecătorul /semnătura / Violeta Chisilița

Copia corespunde originalului
Judecător, Violeta Chisilița