Dosarul nr. 3-2729/2025

H O R E
În n gii

26 mai 2026 mun. Chișinău

Judecătoria Chișinău (sediul Râșcani)

În componența:

Președintele ședinței, judecător **Gandrabur Marcel**

Grefier **Negru Elena**

examinând în ședință de judecată publică, cauza de contencios administrativ intentată de SA SRL ”Kirsan Com” împotriva Cadastrului Bunurilor Imobile, terț SRL ”Econom House”, cu privire la obligarea emiterii actului administrativ individual,

c o n s t a t ă:

Argumentele participanţilor la proces.

La data de 07 noiembrie 2025 SRL ”Kirsan Com” a înaintat **acțiune de contencios administrativ** în contradictoriu cu Cadastrul Bunurilor Imobile, terț SRL ”Econom House”, solicitând următoarele:

1. Anularea deciziei de refuz în înregistrarea bunului imobil cu nr. cadastral *****, amplasat în ***** și a dreptului de proprietate, adoptată de registratorul SCT Chișinău din data de 04 septembrie 2025.
2. Anularea deciziei de refuz în înregistrarea bunului imobil cu nr. cadastral *****, amplasat în ***** și a dreptului de proprietate, adoptată de registratorul Cadastrului Bunurilor Imobile din data de 02 octombrie 2025.
3. Obligarea Cadastrului Bunurilor Imobile să înregistreze primar bunul imobil cu nr. cadastral *****, amplasat în *****, și dreptul de proprietate asupra acestuia - după SRL ”Kirsan Com”.
4. Încasarea din contul pârâtei în beneficiul reclamantei a tuturor cheltuielilor suportate în cursul procesului.

În motivarea acțiunii s-a menționat următoarele:

*”La data de 18.08.2025, SRL ”Kirsan Com” a sesizat Cadastrul Bunurilor Imobile cu cerere privind înregistrarea primară a bunului imobil cu nr. cadastral ***** și a dreptului de proprietate asupra acestuia. Prin decizia registratorului SCT Chișinău din 04.09.2025 s-a decis a refuza în înregistrarea primară a bunului imobil și a dreptului de proprietate asupra acestuia. La data de 16.09.2025, SRL ”Kirsan Com” a formulat cerere prealabilă împotriva deciziei de refuz din 04.09.2025, iar prin decizia registratorului Cadastrului Bunurilor Imobile din 02.10.2025, recepționată la data de 15.10.2025, s-a decis menținerea actului administrativ. SRL ”Kirsan Com” consideră actele administrative adoptate în cadrul procedurii prealabile ca fiind*

*nelegale și pasibile de anulare în totalitate din argumentele ce succed. La data de 28.11.2014 a fost încheiat contractul de societate civilă, între SRL ”Kirsan Com”, în calitate de Asociatul 1 și SRL ”Econom House”, în calitate de Asociatul 2, înregistrat în Registrul bunurilor imobile la data de 17.06.2016. Potrivit pct. 1.1. din contract, aportul terțului SRL ”Econom House” este format din: Terenul (pentru construcții) cu suprafața de 1,147 ha, aflat pe str. *****, aflat în proprietatea sa și predat în administrare fiduciară administratorului fiduciar (SRL ”Kirsan Com”), iar aportul SRL ”Kirsan Com” constituie finanțarea proiectului și executarea lucrărilor de construire. Conform pct. 6.5. din contract, părțile au stabilit că toată documentația de proiect (certificat de urbanism, autorizația de construire, proiectul schiță, etc.) vor fi perfectate și înregistrate în Registrul bunurilor imobile pe numele Asociatului nr. 1, care va avea dreptul să încheie contracte de investiții cu investitorii, Contractele de cesiune a creanțelor precum și contractele de vânzare-cumpărare, asupra spațiilor ce îi vor reveni conform prezentului contract. Pct. 10.1. din contract, în urma executării prezentului contract, asociații vor obține următoarele beneficii, după cum urmează: Asociatul nr. 1 (SRL ”Kirsan Com”) va obține dreptul de proprietate asupra 90% din imobilul construit; Asociatul nr. 2 (SRL ”Econom House”) va obține dreptul de proprietate asupra 10% din imobilul construit. Ulterior, la data de 22.03.2018, SRL ”Kirsan Com” a încheiat cu terțul SRL ”Econom House”, acordul adițional nr. 1 la contractul de societate civilă, înregistrat în Registrul bunurilor imobile la data de 09.12.2021. Potrivit pct. 1.4. din acordul adițional, s-a modificat clauza contractuală pct. 6.5. din contract, în următoarea redacție: toată documentația de proiect (certificatul de urbanism, autorizația de construire, proiectul schiță, înregistrarea primară în urma dării în exploatare a bunului imobil, etc.), vor fi perfectate și înregistrate în Registrul bunurilor imobile pe numele Asociatului nr. 1, care va avea dreptul să încheie contracte de investiții cu investitorii, contracte de cesiune a creanțelor precum și contracte de vânzare-cumpărare asupra bunului imobil. Conform pct. 1.5. din acordul adițional, s-a modificat clauza contractuală pct. 10.1. din contract, în următoarea redacție: în urma executării prezentului contract de societate, asociații vor obține următoarele beneficii, după cum urmează: Asociatul nr. 1 (SRL ”Kirsan Com”) va obține 70% din vânzările edificiilor noi, ca rezultat al activității comune; Asociatul nr. 2 (SRL ”Econom House”) va obține 30% din vânzările edificiilor noi ca rezultat al activității comune. La data de 24.05.2017, a fost întocmit procesul-verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 4/1, prin care au fost finalizate lucrările în privința blocului locativ C din str. *****, având nr. cadastral *****, înregistrat în Registrul bunurilor imobile la data de 28.12.2017. În sensul art. 8 alin. 2 lit. a) din Codul civil (în redacția la data actelor), drepturile și obligațiile civile apar din contracte și alte acte juridice. Se reține astfel că contractele, ca un acord de voință al semnatarilor, au fost încheiate în condițiile legii, produc efecte juridice, fiind îndreptate spre realizarea intereselor (scopurilor) așa precum s-a convenit, în conformitate cu ordinea publică și bunele moravuri. În raport cu contractul de societate civilă cât și cu acordul adițional nr. 1, pârâta nu a manifestat careva obiecții și/sau excepții de ilegalitate, motiv pentru care actele juridice sunt generatoare de efecte juridice în urma înregistrării acestora în Registrul bunurilor imobile. Potrivit deciziei de refuz din 04.09.2025, registratorul SCT a concluzionat că ”reieșind*

*din cele relatate mai sus şi faptul ca solicitantul nu a prezentat un acord adiţional la contractul de administrare fiduciară nr. 9417 din 28.11.2014 şi la contractul de societate civilă din 28.11.2014, prin care urma să fie împărţite bunurile, se face imposibilă înregistrarea dreptului de proprietate asupra bunului imobil cu nr. cadastral *****, pe numele SRL "Kirsan Com", în temeiul procesului-verbal nr. 4/1 din 24.05.2017". Complementar, potrivit deciziei registratorului Cadastrului Bunurilor Imobile din 02.10.2025, se menţionează că "executarea lucrărilor de construcţie a bunului imobil amplasat în *****, au rezultat din încheierea contractului de societate civilă din 28.11.2014, modificat/completat prin acordul adiţional nr. 1 din 22.03.2018, act ce reprezintă o colaborare, angajament/activitate economică supusă controlului comun de participanţi la societatea civilă, ca rezultat aceştia împărţind beneficiile (foloasele şi pierderile) prin indicarea cotei-părţi însă pe încăperea nelocativă (debara) cu numărul cadastral *****, situată în *****, în procesul construirii nu se atestă un document justificativ privind apartenenţa/repartizarea acesteia. Contractul de societate civilă din 28.11.2014, modificat/completat prin acordul adiţional din 22.03.2018 nu stabileşte şi nu prevede repartizarea, apartenenţa precum şi că contribuţia unui asociat constă din dreptul de proprietate asupra unui bun concret. Rezumând cele menţionate, constată că registratorul a refuzat cererea reclamantei privind înregistrarea primară a bunului imobil şi a dreptului de proprietate, invocând lipsa unui acord adiţional la contractul de societate civilă, mai cu seamă la contractul de administrare fiduciară, prin care urma să fie "împărţite/repartizate bunurile imobile". În contradictoriu cu cele reţinute de către pârâtă în deciziile sale, conform art. 357 alin. 3 din Codul civil (în redacţia la data actelor), împărţirea poate fi făcută prin înţelegere a părţilor sau prin hotărâre judecătorească. Urmând logica juridică, reţine cu certitudine că părţile la raportul juridic de societate civilă, pot prin înţelegere comună, să dispună în mod liber conţinutul contractului, clauzele acestuia, inclusiv aportul de participaţie şi modalitatea de repartizare a beneficiilor. Potrivit art. 667 alin. 1 din Codul civil (în redacţia la data actelor), părţile contractante pot încheia în mod liber, în limitele normelor imperative de drept, contracte şi pot stabili conţinutul lor. La caz, părţile semnatare au convenit prin acordul adiţional nr. 1 din 22.03.2018, că beneficiile părţilor, de pe urma realizării societăţii civile, urmează a fi repartizate în procente din vânzările edificiilor noi (pct. 1.5. din acordul adiţional nr. 1). Incorect a reţinut pârâta precum că reclamanta nu a prezentat registratorului nici un act justificativ privind repartizarea încăperii nelocative supusă înregistrării, întrucât acordul adiţional, la pct. 1.4., prevede expres că: toată documentaţia de proiect (certificatul de urbanism, autorizaţia de construire, proiectul schiţă, înregistrarea primară în urma dării în exploatare a bunului imobil, etc.), vor fi perfectate şi înregistrate în Registrul bunurilor imobile pe numele Asociatului nr. 1 care va avea dreptul să încheie contracte de investiţii cu investitorii, contracte de cesiune a creanţelor precum şi contracte de vânzare-cumpărare asupra bunului imobil. Rezultă că, în urma dării în exploatare a bunului imobil toate înregistrările primare în privinţa încăperilor locative şi nelocative urmează a fi înregistrate în Registrul bunurilor imobile, după SRL "Kirsan Com". După înregistrarea primară a bunului imobil (încăperilor) şi a dreptului asupra acesteia, reclamanta are obligaţia contractuală de a le înstrăina prin*

contracte juridice în beneficiul investitorilor, iar 30% din suma vânzărilor bunurilor urmează a fi operate cu titlu de beneficii obținute în urma realizării societății civile către terțul SRL ”Econom House”. Pe cale de consecință, reclamanta este în imposibilitate să execute obligația contractuală regăsită la pct. 10.1. din contractul de societate civilă (modificată prin pct. 1.5. al acordului adițional nr. 1), în condițiile în care pârâta refuză netemeinic înregistrarea primară a bunului și a dreptului de proprietate asupra acestuia - contrar pct. 6.5 din contract (modificată prin pct. 1.4. al acordului adițional nr. 1). Altfel spus, pârâta nu poate invoca un alt motiv în susținerea refuzului fără a admite o ingerință în raporturile contractuale derulate între reclamantă și persoana terță, la care pârâta nu are nici o calitate contractuală. În virtutea principiului relativității efectelor contractului, atât contractul de societate civilă din 28.11.2014, cât și acordul adițional nr. 1 din 22.03.2018, produc efecte juridice doar între semnatarii acestuia, motiv pentru care pârâta nu poate interveni și aduce atingere drepturilor sau obligațiilor născute din contract (art. 668 alin. 2 din Codul civil în redacția la data actelor). Din moment ce pârâta impune părților întocmirea unui act care să prevadă modalitatea de împărțire a beneficiilor prin atribuirea pe cote-părți a bunurilor imobile, urmează să aducă în acest sprijin temeiurile juridice care ar sta la bază, or, în lipsa acestora actele administrative adoptate sunt nefondate. În sensul art. 20 și art. 189 alin. (1) din Codul administrativ, orice persoană poate înainta o acțiune în contencios administrativ, dacă revendică încălcarea prin activitatea administrativă a unei autorități publice a unui drept legitim sau a unei libertăți stabilită prin lege. Potrivit art. 118 alin. 1-2 din Codul administrativ, 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. Motivarea completă a unui act administrativ individual cuprinde: motivarea în drept - temeiul legal pentru emiterea actului administrativ, inclusiv formele procedurale obligatorii pe care se bazează actul; motivarea în fapt - oportunitatea emiterii actului administrativ, inclusiv modul de exercitare a dreptului discreționar, dacă este cazul. Remarcă, în actele administrative adoptate nu s-a indicat nici un temei esențial de drept care a fost luat în considerare de către pârâtă la motivarea refuzului de înregistrare, ce ar indica expres că reclamanta urma să ”împartă/repartizeze” bunurile imobile de pe urma realizării societății civile după o anumită modalitate. Prin urmare, motivarea unei decizii administrative nu poate fi limitată la considerente expuse care nu au suport juridic probatoriu, or, în act urmează a fi conținute cauzele de fapt și de drept care au impus adoptarea actului. Actul administrativ adoptat urmează să fie bine motivat pentru a oferi posibilitatea participantului la procedura administrativă, de a aprecia asupra legalității și temeiniciei măsurii. Astfel, consideră că temeiul art. 31 alin. 3 din Legea cadastrului bunurilor imobile este inoperant în prezenta speță, întrucât registratorul SCT și registratorul din cadrul Cadastrului bunurilor imobile nu a auzit argumentele reclamantei cu privire la faptul că acordul adițional nr. 1 din 22.03.2018, care este înregistrat în Registrul

*bunurilor imobile pentru efecte de opozabilitate, prevede expres că înregistrarea primară a bunurilor în urma dării în exploatare urmează a fi înregistrate după SRL "Kirsan Com". Este lesne de înțeles că bunul imobil cu nr. cadastral ***** în urma dării în exploatare urmează a fi înregistrat după SRL "Kirsan Com", în condițiile în care părțile prin convenție au convenit."*

Prin **referința** Cadastrului Bunurilor Imobile s-a solicitat respingerea acțiunii ca neîntemeiată *(f.d. 50-53),* iar prin referința SRL "Econom House" s-a solicitat admiterea acțiunii deferite judecății. *(f.d. 56-58)*

În ședința de judecată reprezentantul SRL "Kirsan Com", avocatul Frija Andrei, a pledat pentru admiterea acțiunii în sensul formulat.

În ședința de judecată reprezentantul Cadastrului Bunurilor Imobile", Pascaru Natalia, nu a recunoscut acțiunea și a solicitat respingerea acțiunii ca neîntemeiată.

În ședința de judecată SRL "Econom House" nu s-a prezentat însă a solicitat examinarea cauzei în lipsa sa.

Aprecierea instanței de judecată.

Audiind poziția participanților prezenți la proces, analizând piesele dosarului prin prisma rigorilor art. 130 din Codul de procedură civilă prin coraportare la prevederile legale ce guvernează raportul juridic litigios, instanța de judecată ajunge la concluzia că acțiunea dedusă judecății este admisibilă, însă neîntemeiată și urmează a fi respinsă din următoarele considerente.

Conform **art. 22 din Codul administrativ**, autorităţile publice şi instanţele de judecată competente cercetează starea de fapt din oficiu. Acestea stabilesc felul şi volumul cercetărilor şi nu sunt legate nici de expunerile participanţilor, nici de cererile lor de reclamare a probelor.

Faptele deja cunoscute autorităţilor publice sau instanţelor de judecată competente, faptele general notorii şi faptele prezumate în virtutea prevederilor legale nu necesită a fi probate, până la proba contrarie.

În concordanță cu **art. 93 din Codul administrativ**, fiecare participant probează faptele pe care îşi întemeiază pretenţia. Prin derogare de la prevederile alin. (1), fiecare participant probează faptele atribuite exclusiv sferei sale. Reglementări suplimentare sau derogatorii sunt admisibile doar în baza prevederilor legale.

Conform **art. 189 alin. (1) și (2) din Codul administrativ**, orice persoană care revendică încălcarea unui drept al său prin activitatea administrativă a unei autorităţi publice poate înainta o acţiune în contencios administrativ. O acţiune în contencios administrativ poate fi înaintată şi atunci când autoritatea publică nu a soluţionat în termen legal o cerere.

În acord cu **art. 194 alin. (1) din Codul administrativ**, în procedura în prima instanţă, în procedura de apel şi în procedura de examinare a recursurilor împotriva încheierilor judecătoreşti se soluţionează din oficiu probleme de fapt şi de drept.

În conformitate cu **art. 195 din Codul administrativ**, procedura acţiunii în contenciosul administrativ se desfăşoară conform prevederilor prezentului cod. Suplimentar se aplică corespunzător prevederile Codului de procedura civilă, cu excepţia art. 169-171.

Conform **art. 219 din Codul administrativ**, instanţa de judecată este obligată să cerceteze starea de fapt din oficiu în baza tuturor probelor legal admisibile, nefiind legată nici de declaraţiile făcute, nici de cererile de solicitare a probelor înaintate de participanţi.

Instanţa de judecată depune eforturi pentru înlăturarea greşelilor de formă, explicarea cererilor neclare, depunerea corectă a cererilor, completarea datelor incomplete şi pentru depunerea tuturor declaraţiilor necesare constatării şi aprecierii stării de fapt. Instanţa de judecată indică asupra aspectelor de fapt şi de drept ale litigiului care nu au fost discutate de participanţii la proces.

Instanţa de judecată nu are dreptul să depăşească limitele pretenţiilor din acţiune, însă, totodată, nu este legată de textul cererilor formulate de participanţii la proces.

Instanţa de judecată poate avea o discuţie juridică cu participanţii la proces sau poate da în scris indicaţii cu privire la situaţia de drept a cauzei examinate.

În conformitate cu **art. 225 din Codul administrativ**, instanța de judecată nu este competentă să se pronunțe asupra oportunității unui act administrativ. Verificarea exercitării de către autoritatea publică a dreptului discreționar se limitează la faptul dacă autoritatea publică:

a) și-a exercitat dreptul discreționar;

b) a luat în considerare toate faptele relevante;

c) a respectat limitele legale ale dreptului discreționar;

d) și-a exercitat dreptul discreționar conform scopului acordat prin lege.

Conform **art. 118 alin. (3) din Codul de procedură civilă**, circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea justă a cauzei sunt determinate definitiv de instanţa judecătorească pornind de la pretenţiile şi obiecţiile părţilor şi ale altor participanţi la proces, precum şi de la normele de drept material şi procedural ce urmează a fi aplicate.

Conform **art. 121 din Codul de procedură civilă**, instanţa judecătorească reţine spre examinare şi cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existenţa sau inexistenţa de circumstanţe, importante pentru soluţionarea justă a cazului, iar **art. 122 din Codul de procedură civilă** prevede că, circumstanţele care, conform legii, trebuie confirmate prin anumite mijloace de probaţiune nu pot fi dovedite cu nici un fel de alte mijloace probante. Admisibilitatea probelor se determină în conformitate cu legea în vigoare la momentul eliberării lor.

Admisibilitatea acțiunii de contencios administrativ.

1. Revendicările părții reclamante se circumscriu acțiunii în obligare, susceptibile controlului judecătoresc în virtutea art. 206 alin. (1) lit. b) și art. 224 alin. (1) lit. b) din Codul administrativ. Or, partea reclamantă pretinde obligarea emiterii de către pârât a actului administrativ de înregistrare a dreptului de proprietate asupra bunului imobil.

2. Competența jurisdicțională materială și teritorială aparține Judecătoriei Chișinău (sediul Râșcani).

3. Drept subiectiv vătămat revendicat de partea reclamantă – dreptul de proprietate.

4. Procedura prejudiciară de tranșare a litigiului a fost efectuată, a se vedea decizia registratorului Cadastrului Bunurilor Imobile nr. 07-1289-25-153-2025 din 02 octombrie 2025.

5. Corelând data comunicării deciziei pe marginea cererii prealabile cu momentul înaintării acțiunii în judecată, se atestă întrunirea termenului legal de valorificare a acțiunii.

6. Nu există o hotărâre judecătorească definitivă cu privire la un litigiu între aceleași părți, cu același obiect și pe aceleași temeiuri de drept; nu 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; la aceeași sau la altă instanță de judecată nu se examinează o acțiune între aceleași părți, cu același obiect și pe aceleași temeiuri de drept. La fel, acțiunea de contencios administrativ corespunde cerințelor prevăzute la art. 211 alin. (1) și (2) și art. 212 alin. (1) și a fost depusă de o persoană împuternicită.

În această ordine de idei, instanța de judecată constată cu certitudine că partea reclamantă a respectat rigorile de admisibilitate a prezentei acțiuni prevăzute la art. 207 din Codul administrativ.

Raționamentele instanței de judecată.

Instanța de judecată este obligată să reflecte în hotărâre motivele concluziilor sale privind admiterea unor probe, precum și argumentarea preferinței unor probe față de altele. Din interpretarea art. 6 din Convenția Europeană a Drepturilor Omului, pronunțarea de către instanțele judecătorești a unor hotărâri motivate constituie una dintre garanțiile dreptului fundamental la un proces echitabil și acesta presupune obligațiunea instanței judecătorești de a se expune în hotărârile contestate asupra tuturor cerințelor acțiunii, precum și argumentelor invocate de către părți întru, respectiv, admiterea sau respingerea acestora (cauza *Albină c/România, Hotărâre din 28 aprilie 2005, § 33*).

Articolul 6 § 1 din Convenţia Europeană pentru Drepturile Omului, obligă instanţele să-şi motiveze deciziile, acesta nu poate fi interpretat ca impunând instanţelor să ofere un răspuns detaliat la fiecare argument (a se vedea *Van de Hurk c. Olandei, 19 aprilie 1994, §§ 59 şi 61, Seria A nr. 288, şi Burg c. Franţei (dec.), nr. 34763/02, CEDO 2003-II*). Întinderea obligaţiei de a-şi motiva deciziile poate varia în conformitate cu natura deciziei şi trebuie determinată în lumina circumstanţelor cauzei (a se vedea *Ruiz Torija c. Spaniei şi Hiro Balani c. Spaniei, 9 decembrie 1994, Series A nr. 303-A şi 303-B, § 29 şi, respectiv, § 27; şi Helle c. Finlandei, 19 decembrie 1997, § 55, Rapoarte privind hotărîrile şi deciziile 1997-VIII*).

De altfel, instanţa de judecată nu poate exclude un argument sau o circumstanţă pretinsă de o parte care în opinia sa este determinantă şi confirmă poziţia sa, fără a o aprecia prin prisma temeiniciei, pertinenței litigiului în raport cu situaţia de fapt. Or, respectarea principiului egalităţii în faţa legii şi a justiţiei, precum şi dreptul părţilor de a fi auzite, reprezintă un aspect inerent respectării dreptului la un proces echitabil, garantat de art.6 § 1 al Convenţiei pentru Apărarea Drepturilor Omului şi Libertăţilor Fundamentale.

În plus, principiul *jura novit curia*, aplicabil la judecarea litigiilor enunţă că judecătorul trebuie să aplice acel text de lege care corespunde situaţiei de fapt calificate juridic de către parte, în măsura în care situaţia de fapt respectivă este confirmată de probele administrate în cauză.

Curtea Europeană a Drepturilor Omului reiterează că efectul articolului 6 § 1 din Convenţie este, *inter alia*, de a plasa un ”tribunal” sub o obligaţie de a efectua o examinare adecvată a declarațiilor, argumentelor şi probelor, fără a prejudicia evaluarea acestora sau a faptului dacă ele sunt relevante pentru decizia sa.

Totodată instanța învederează jurisprudența Curţii Europene a Drepturilor Omului, care statuează că întinderea motivării depinde de diversitatea mijloacelor pe care o parte le poate ridica în instanță, precum şi de prevederile legale, de obiceiuri, de principiile doctrinale şi de practicile diferite privind prezentarea şi redactarea sentințelor şi hotărârilor în diferite state (*Boldea împotriva României din 15 februarie 2007, paragraful 29; Van den Hurk împotriva Olandei din 19 aprilie 1994, paragraful 61*).

Pentru a răspunde cerințelor procesului echitabil, motivarea ar trebui să evidențieze că judecătorul a examinat cu adevărat chestiunile esențiale ce i-au fost prezentate (*Boldea împotriva României din 15 februarie 2007, paragraful 29; Helle împotriva Finlandei din 19 februarie 1997, paragraful 60*). Or, conform regulilor unui proces echitabil, pornind de la aprecierea rolului determinant al concluziilor sale, instanţa are obligaţia să examineze efectiv problemele esențiale care îi sunt identificate spre apreciere şi să nu să se limiteze doar la însușirea motivelor şi concluziilor date de participanții procesului.

Comisia Europeană în anul 2006 prin Compendiul de «cele mai bune practici» privind managementul timpului în cazul procedurilor judiciare (Strasbourg, 8 decembrie 2006, CEPEJ(2006)13) [6], a stabilit că, „Judecătorii joacă rolul unui “terţ imparţial” în procesul de soluţionare a unui conflict.

Noţiunea de “act administrativ” este definită atât în legislația autohtonă, cât şi în Rezoluţia (77) Cu privire la protecţia individului faţă de actele autorităţilor administrative, adoptată de Comitetul de Miniştri al Consiliului Europei la 28 septembrie 1997. În accepțiunea reglementărilor enunțate, actul administrativ este o manifestare juridică unilaterală de voință, cu caracter normativ sau individual, din partea unei autorităţi publice în vederea organizării executării sau executării în concret a legii, actul administrativ desemnează orice măsuri individuale sau decizii luate în cadrul exercitării autorităţii publice, susceptibile de a afecta direct drepturile, libertăţile sau interesele persoanelor fizice sau juridice şi care nu este un act îndeplinit în cadrul exercitării unei funcții judiciare.

Controlul judiciar exercitat asupra administraţiei publice dispune de câteva trăsături distincte: este exercitat de către instanţa judecătorească care este independentă sub aspect organizaţional şi funcţional faţă de subiectul controlat; prin intermediul controlului se exercită funcţia instanţei de judecată (justiţiei) în calitatea sa de putere independentă din sistemul frânelor şi contrabalanţelor, care constituie o garanţie a legalităţii şi a contracarării abuzurilor de putere din partea autorităţilor executive; se realizează în cadrul procesului judiciar reglementat de

normele juridice procesuale; un cerc de subiecţi speciali ai acestor raporturi juridice; existenţa unui litigiu de drept public în calitate de temei al activităţii de control judiciar; controlul judiciar urmăreşte realizarea a două scopuri: pe de o parte, asigurarea protecţiei drepturilor şi intereselor legale ale persoanelor fizice şi juridice, adică a interesului particular, pe de altă parte, neadmiterea excesului de putere din partea executivului, adică a interesului public; activitatea instanţelor de control asupra autorităţilor administraţiei publice este limitată de următoarele condiţii: temei al exercitării acestuia serveşte doar depunerea unei cereri din partea persoanelor interesate, adică controlul judiciar este mijlocit sau pasiv; obiect al activităţii de control îl constituie doar respectarea de către subiect a cerinţelor legalităţii, dar nu şi ale oportunităţii.

Instanța atestă că, la data de 18 august 2025, SRL ”Kirsan Com” a sesizat Cadastrul Bunurilor Imobile cu cerere privind înregistrarea primară a bunului imobil cu nr. cadastral ***** și a dreptului de proprietate asupra acestuia.

Prin decizia registratorului SCT Chișinău din 04 septembrie 2025 s-a decis a refuza în înregistrarea primară a bunului imobil și a dreptului de proprietate asupra acestuia.

La data de 16 septembrie 2025, SRL ”Kirsan Com” a formulat cerere prealabilă împotriva deciziei de refuz din 04 septembrie 2025, iar prin decizia registratorului Cadastrului Bunurilor Imobile din 02 octombrie 2025, s-a decis menținerea actului administrativ.

Autoritatea pârâtă a reținut că *în temeiul art. 33 alin. (1) lit. b[1]) din Legea cadastrului bunurilor imobile, înregistrarea drepturilor poate fi refuzată dacă lipsesc documentele pentru înregistrare. La caz, contractul de societate civilă din 28 noiembrie 2014, modificat/completat prin acordul adițional din 22 martie 2018, nu stabilește și nu prevede repartizarea/apartenența bunului imobil cu nr. cadastral *****.*

Cu privire la substanța pretențiilor părții reclamante, instanța consemnează că înregistrarea în Registrul bunurilor imobile atât a bunurilor imobile, cât și a drepturilor asupra acestora se efectuează exclusiv în temeiul actelor doveditoare ale dreptului prevăzute la art. 28 din Legea cadastrului bunurilor imobile, cu condiția ca acestea să întrunească exigențele stabilite de art. 29 din aceeași lege.

Potrivit art. 29 din Legea cadastrului bunurilor imobile, documentele justificative trebuie să identifice în mod expres bunul imobil (prin descrierea acestuia), dreptul supus înregistrării și titularul acestuia, într-o formă clară, completă și lipsită de ambiguități, astfel încât registratorul să poată constata existența dreptului exclusiv în baza actului prezentat, fără a recurge la prezumții sau deducții privind conținutul juridic al acestuia.

În speță, procesul-verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 4/1 din 24 mai 2017 confirmă exclusiv recepția blocului cu numărul cadastral ***** și faptul că atât SRL ”Kirsan Com”, cât și SRL ”Econom House” au avut calitatea de investitori. Acest act nu conține însă nicio prevedere privind atribuirea încăperii nelocative cu numărul cadastral ***** în proprietatea exclusivă a uneia dintre societăți și nici nu individualizează apartenența acesteia.

De asemenea, contractul de societate civilă din 28 noiembrie 2014, încheiat între SRL ”Kirsan Com” și SRL ”Econom House”, stabilește doar raporturile juridice dintre asociați și modul de repartizare a rezultatelor activității comune, prevăzând că SRL ”Kirsan Com” îi revine

90% din edificiile construite, iar SRL ”Econom House” – 10%. Ulterior, prin acordul adițional nr. 1 din 22 martie 2018, părțile au modificat pct. 10.1 al contractului, stabilind că SRL ”Kirsan Com” va beneficia de 70%, iar SRL ”Econom House” de 30% din edificiile construite, respectiv din beneficiile rezultate din activitatea comună. Nici acest acord nu identifică însă încăperea nelocativă (debara) cu numărul cadastral ***** și nu prevede atribuirea acesteia în proprietatea exclusivă a unuia dintre asociați. Prin urmare, nici procesul-verbal de recepție din 24 mai 2017, nici contractul de societate civilă din 28 noiembrie 2014 și nici acordul adițional din 22 martie 2018 nu constituie acte doveditoare ale dreptului în sensul art. 28 și 29 din Legea cadastrului bunurilor imobile în raport cu bunul imobil cu numărul cadastral *****, întrucât nu individualizează dreptul de proprietate asupra acestei încăperi și nu stabilesc apartenența ei exclusivă în favoarea SRL ”Kirsan Com”.

În conformitate cu art. 33 alin. (1) lit. b^1) din Legea cadastrului bunurilor imobile, înregistrarea drepturilor poate fi refuzată atunci când lipsesc documentele necesare pentru efectuarea înscrierii. Or, în cauza de față lipsește actul juridic de repartizare ori un alt document justificativ care să atribuie în mod expres încăperea nelocativă cu numărul cadastral ***** unuia dintre asociați.

Totodată, dispozițiile art. 1928–1933 din Codul civil, care reglementează contractul de societate civilă, stabilesc cadrul cooperării dintre asociați, aporturile acestora, precum și modul de repartizare a beneficiilor și pierderilor. Aceste dispoziții nu produc însă, prin ele însele, efectul transmiterii dreptului de proprietate asupra unor bunuri individual determinate către unul dintre asociați, în lipsa unei stipulații exprese în acest sens.

În consecință, simpla prevedere contractuală potrivit căreia unui asociat îi revine o cotă de 70% din edificiile construite ori din rezultatele activității comune nu echivalează cu dobândirea dreptului de proprietate asupra unei unități imobiliare concrete, respectiv asupra încăperii nelocative cu numărul cadastral *****, atât timp cât părțile nu au identificat și repartizat în mod expres această unitate printr-un act distinct.

Această concluzie este în concordanță și cu dispozițiile art. 3 din Legea cadastrului bunurilor imobile, potrivit cărora cadastrul bunurilor imobile reprezintă un sistem de ocrotire a titularilor drepturilor patrimoniale asupra bunurilor imobile și un instrument de protecție a intereselor publice și private. Funcția cadastrului impune ca înscrierile efectuate să reflecte fidel situația juridică reală și să nu creeze, prin efectuarea unei înregistrări neîntemeiate, un prejudiciu drepturilor altor persoane. Or, în condițiile în care SRL ”Econom House” figurează, potrivit procesului-verbal de recepție din 24 mai 2017, în calitate de co-investitor al edificiului, înregistrarea dreptului de proprietate exclusiv în favoarea SRL ”Kirsan Com” asupra unei încăperi individuale, în lipsa unui act de repartizare care să stabilească apartenența acesteia, ar contraveni atât raporturilor juridice dintre asociați, cât și principiilor care guvernează publicitatea imobiliară.

În aceste condiții, înregistrarea primară a încăperii nelocative cu numărul cadastral ***** și înscrierea dreptului de proprietate asupra acesteia în favoarea SRL ”Kirsan Com” sunt posibile numai după prezentarea documentelor justificative prevăzute de lege, care să individualizeze în

mod expres dreptul pretins. Până la completarea dosarului cu actele necesare și respectarea procedurii legale de înregistrare, prestarea serviciului public solicitat este imposibilă.

În consecință, registratorul, în exercitarea competențelor conferite de art. 12 alin. (7) lit. b) din Legea cadastrului bunurilor imobile, a respins în mod legal cererea de înregistrare, emițând decizia de refuz din 04 mai 2025 în temeiul art. 33 alin. (3) din aceeași lege, decizie menținută și completată prin decizia registratorului din cadrul Cadastrului Bunurilor Imobile din 02 octombrie 2025.

Argumentele invocate de SRL ”Kirsan Com” nu sunt plauzibile și se bazează pe o confuzie între efectele obligatorii ale contractului de societate civilă dintre asociați și condițiile legale necesare pentru înregistrarea unui drept real în Registrul bunurilor imobile. Într-adevăr, potrivit art. 357 alin. (3) din Codul civil (în redacția aplicabilă), împărțirea bunurilor poate fi realizată prin acordul părților sau prin hotărâre judecătorească, iar în conformitate cu art. 667 alin. (1) din Codul civil, părțile beneficiază de libertatea contractuală de a stabili conținutul convenției lor. Totuși, aceste dispoziții reglementează raporturile juridice dintre părțile contractante și nu derogă de la normele imperative ale Legii cadastrului bunurilor imobile privind înscrierea drepturilor reale. Libertatea contractuală nu poate substitui obligația legală de a prezenta un act doveditor al dreptului care să corespundă cerințelor art. 28 și art. 29 din Legea cadastrului bunurilor imobile.

Instanța subliniază că înregistrarea în Registrul bunurilor imobile nu se efectuează în temeiul voinței părților exprimată generic într-un contract, ci exclusiv în baza unor acte care individualizează bunul imobil, dreptul ce urmează a fi înscris și titularul acestuia.

Reclamanta invocă pct. 1.4 din acordul adițional nr. 1 din 22 martie 2018, potrivit căruia documentația de proiect și înregistrarea primară a bunurilor imobile urmau să fie perfectate pe numele Asociatului nr. 1 – SRL ”Kirsan Com”. Această clauză nu constituie însă un act de atribuire a dreptului de proprietate asupra fiecărei unități individuale rezultate în urma edificării construcției, ci stabilește exclusiv care dintre asociați este împuternicit să efectueze formalitățile administrative și să reprezinte societatea în raporturile cu autoritățile și cu terții. Prin urmare, dispoziția contractuală privind efectuarea înregistrării primare pe numele Asociatului nr. 1 nu echivalează cu transmiterea dreptului de proprietate exclusiv asupra tuturor încăperilor rezultate din edificiu și nici nu înlătură necesitatea existenței unui act juridic care să individualizeze apartenența fiecărei unități imobiliare.

De altfel, chiar reclamanta recunoaște că, potrivit pct. 1.5 din acordul adițional, beneficiile urmează a fi repartizate în proporție de 70% și 30% din vânzarea edificiilor noi. Această prevedere demonstrează că părțile au convenit asupra modului de repartizare a beneficiilor economice rezultate din valorificarea construcției și nu asupra atribuirii în proprietate a fiecărei încăperi individuale. Or, repartizarea beneficiilor nu este echivalentă cu repartizarea bunurilor. Beneficiul reprezintă rezultatul economic al activității comune, în timp ce dreptul de proprietate asupra unui bun individual determinat constituie un drept real care trebuie să rezulte expres din actul juridic prezentat spre înregistrare.

În mod eronat reclamanta susține că pârâta intervine în raporturile contractuale dintre asociați. Registratorul nu interpretează și nu modifică voința contractuală a părților, ci verifică

exclusiv existența condițiilor legale de înregistrare prevăzute de Legea cadastrului bunurilor imobile. Respectarea principiului relativității efectelor contractului nu înseamnă că organul cadastral este obligat să înscrie un drept real în lipsa unui titlu apt pentru înregistrare. Contractul produce efecte între părți, însă nu poate obliga autoritatea publică să ignore cerințele imperative ale legislației cadastrale.

În măsura în care actele prezentate nu individualizează titularul dreptului asupra încăperii cu numărul cadastral *****, lipsește documentul justificativ necesar efectuării înscrierii, ceea ce constituie motiv legal de refuz.

În ceea ce privește pretinsa insuficientă motivare a deciziilor criticate, această susținere este lipsită de suport. Din conținutul deciziilor rezultă în mod clar atât situația de fapt reținută, cât și temeiurile de drept care au justificat refuzul, respectiv lipsa unui act justificativ care să individualizeze dreptul de proprietate asupra bunului supus înregistrării și aplicarea dispozițiilor Legii cadastrului bunurilor imobile privind condițiile înregistrării și motivele de refuz. Registratorul nu era obligat să dea eficiență unei interpretări contractuale propuse de reclamantă, deoarece competența sa nu constă în soluționarea litigiilor privind întinderea drepturilor dintre asociați, ci în verificarea existenței unui titlu susceptibil de înregistrare. Împrejurarea că acordul adițional nr. 1 a fost notat sau înregistrat în Registrul bunurilor imobile pentru opozabilitate nu îi conferă acestuia natura juridică a unui act translativ ori constitutiv de proprietate asupra fiecărei încăperi rezultate din edificiu. Publicitatea unui contract nu suplinește lipsa unui act care să individualizeze dreptul real ce urmează a fi înscris.

În sinteză, refuzul înregistrării nu a fost determinat de o ingerință în raporturile contractuale ale asociaților, ci de neîndeplinirea condițiilor imperative prevăzute de art. 28, art. 29 și art. 33 din Legea cadastrului bunurilor imobile. Până la prezentarea unui act care să stabilească în mod expres atribuirea încăperii nelocative cu numărul cadastral ***** în proprietatea exclusivă a SRL ”Kirsan Com”, registratorul nu poate efectua înscrierea solicitată fără a încălca principiul legalității.

În concluzie, acțiunea reclamantului este neîntemeiată și urmează a fi respinsă, iar actele contestate sunt susceptibile menținerii în vigoare.

În conformitate cu prevederile art. 224-225 din Codul administrativ al Republicii Moldova, instanța de judecată,

h o t ă r ă ș t e:

Se respinge ca neîntemeiată acțiunea de contencios administrativ înaintată de SRL ”Kirsan Com” împotriva Cadastrului Bunurilor Imobile, terț SRL ”Econom House”, cu privire la obligarea înregistrării primare a imobilului cu nr. cadastral ***** situat în ***** și a dreptului de proprietate asupra acestuia, după SRL ”Kirsan Com”.

Hotărârea susceptibilă de atac cu apel la Curtea de Apel Centru, în termen de 30 zile de la pronunțarea dispozitivului hotărârii judecătorești, prin intermediul instanței emitente.

Președintele ședinței

Judecătorul **Gandrabur Marcel**