Dosarul nr. 3-2212/2025

H O R E
În n gii

12 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 Bivol Igor împotriva Cadastrului Bunurilor Imobile cu privire la obligarea emiterii actului administrativ individual,

c o n s t a t ă:

Argumentele participanţilor la proces.

La data de 03 septembrie 2025 Bivol Igor a înaintat **acțiune de contencios administrativ** în contradictoriu cu IP ”Cadastrul Bunurilor Imobile”, solicitând anularea deciziilor din 17 martie 2025 și 06 august 2025 privind refuzul înregistrării contractului de vânzare-cumpărare a terenului agricol situat în extravilanul sat. *****, r. *****, cu suprafața de 0,207 ha, nr. cadastral *****.

În motivarea acțiunii a menționat că, la data de 26 februarie 2025 s-a adresat cu cererea nr. 5501/25/189700 către Serviciul cadastral teritorial Ialoveni prin care a solicitat înregistrarea contractului de vânzare-cumpărare a terenului agricol în mărime de 0,20 ha atribuit în conformitate cu art. 12 din Codul funciar. Prin decizia registratorului SCT Ialoveni, Beznos Ana, din 17 martie 2025 a fost refuzată înregistrarea contractului pe motiv că acesta nu este înregistrat notarial. La data de 28 iulie 2025 a contestat decizia registratorului la sediul central al IP ”Cadastrul Bunurilor Imobile”. Prin decizia registratorului, Gușanu Aliona, din 06 august 2025 cererea a fost respinsă prin completarea motivului de respingere a deciziei inițiale, în condițiile în care Legea nu prevede o asemenea procedură. Motivul respingerii cererii constituie faptul că vânzătorul terenului a obținut terenul prin donație, dar nu i-a fost atribuit în conformitate cu art. 12 din Codul funciar. Potrivit prevederilor art. 3 alin. (5) din Legea privind prețul normativ și modul de vânzare- cumpărare a pământului, autentificarea notarială a contractului de vânzare-cumpărare a terenurilor este obligatorie, cu excepția contractelor de vânzare-cumpărare a terenurilor agricole proprietate privată cu suprafața de până la 0,25 hectare, atribuite conform art. 12 din Codul funciar, confirmate prin certificate eliberate de primăria respectivă. Prin atribuirea terenului conform art. 12 din Codul funciar se are în vedere trecerea terenului din proprietatea statului în proprietatea privată, dar nu modul de dobândire ulterioară a acestuia, ori legiuitorul nu folosește terminologie de gen moștenite, vândute, cumpărate. Prevederile legii au ca scop fluidizarea procesului de vânzare-cumpărare a terenurilor agricole care au o suprafață mică

indiferent de modul de dobândire ulterioară a acestora, inclusiv în scop de consolidare. Până în prezent în r-nul Ialoveni nu este înregistrat nici un contract de vânzare-cumpărare a terenului agricol similar celui solicitat pentru înregistrare pe motivul incompetenței registratorilor.

Prin **referința** IP ”Cadastrul Bunurilor Imobile” s-a solicitat respingerea acțiunii ca neîntemeiată. *(f.d. 35-36)*

În ședința de judecată Bivol Igor a pledat pentru admiterea acțiunii în sensul formulat.

În ședința de judecată IP ”Cadastrul Bunurilor Imobile” nu s-a prezentat deși a fost citat în mod legal despre data, locul și ora derulării procesului judiciar, în virtutea art. 218 lit. d) din Codul administrativ, instanța a considerat posibilă examinarea cauzei în lipsa acesteia.

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 contractului de vânzare-cumpărare.

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 răspunsul IP ”Cadastrul Bunurilor Imobile” nr. 1008/25/12/2025 din 06 august 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, prin cererea nr. 5501/25/189700 din 26 februarie 2025, Bivol Igor a solicitat Serviciului cadastral teritorial Ialoveni, înregistrarea în Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate asupra terenului agricol cu numărul cadastral *****. situat în extravilanul sat. *****, r-nul *****. La cerere au fost anexate: contractul de vânzare- cumpărare a terenului din 26 februarie 2025, încheiat în formă scrisă simplă potrivit prevederilor căruia Țurcan Marcel în calitate de ”vânzător” vinde terenul agricol proprietate privată, cu suprafață de 0,207 ha, numărul cadastral ***** lui Bivol Igor în calitate de ”cumpărător”.

Prin decizia registratorul SCT Ialoveni din 17 martie 2025, cererea depusă de Bivol Igor de înregistrare a dreptului de proprietate asupra bunului imobil-teren agricol cu numărul cadastral *****, situat în extravilanul sat. *****, r-nul *****, a fost respinsă fiind invocate prevederile art. 33 alin. (1) și alin. (3) din Legea cadastrului bunurilor imobile.

Decizia registratorului SCT Ialoveni din 17 martie 2025, de refuz a cererii de înregistrare a dreptului de proprietate asupra bunului imobil, a fost contestată la data de 28 iulie 2025 la registratorul din cadrul IP ”Cadastrul Bunurilor Imobile”.

Prin decizia registratorului din cadrul IP ”Cadastrul Bunurilor Imobile” nr. B-1008/25/123/2025 din 06 august 2025 a fost respinsă cererea cu privire înregistrarea în Registrul bunurilor imobile a bunului imobil și dreptului de proprietate pe numele Bivol Igor asupra imobilului nominalizat, în temeiul art. 33 alin. (1) lit. b) din Legea nr. 1543/1998, înregistrarea drepturilor poate fi refuzată dacă forma și/sau conținutul documentelor prezentate nu corespund cerințelor legislației.

Instanța decelează că contractul de vânzare-cumpărare a terenului din 26 februarie 2025, prezentat spre înregistrare, încheiat în formă scrisă simplă, nu întrunește cerințele cadrului legal, respectiv și înregistrarea acestuia în Registrul bunurilor imobile nu este posibilă. Or, potrivit art. 7 din Codul civil, actului prezentat i se aplică normele de drept valabile la data încheierii acestuia. Conform prevederilor art. 323 alin. (1) lit. a) din Codul civil, forma autentică a actului juridic este obligatorie dacă actul juridic are ca obiect înstrăinarea bunurilor imobile sau grevarea acestora cu drepturi reale limitate, cu excepția cazurilor prevăzute expres de lege. Conform art. 3 alin. (5) din Legea privind prețul normativ și modul de vânare-cumpărare a pământului, autentificarea notarială a contractelor de vânzare-cumpărare a terenurilor este obligatorie, cu excepția contractelor de vânzare-cumpărare a terenurilor agricole proprietate privată cu suprafața de până la 0,25 ha, atribuite conform art. 12 din Codul funciar, confirmate prin certificatul eliberat de primăria respectivă.

Potrivit art. 41^1 din Legea cadastrului bunurilor imobile, contractele de vânzare-cumpărare a terenurilor agricole, întocmite în conformitate cu prevederile art. 3 alin. (5) din Legea privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, în formă scrisă, pot fi prezentate

pentru înregistrare doar dacă, în prealabil, în Registrul bunurilor imobile a fost înregistrat dreptul de proprietate al persoanei care înstrăinează bunul.

Reieșind din prevederile normelor legale în vigoare la momentul încheierii actului prezentat, prevede exceptarea de la autentificarea notarială obligatorie doar a contractelor de vânzare-cumpărare a terenurilor agricole proprietate privată cu suprafața de până la 0,25 ha atribuite vânzătorilor conform art. 12 din Codul funciar în temeiul titlurilor de autentificare a dreptului deținătorului de teren și confirmate prin certificatele eliberate de primăria respectivă, care confirmă că terenul a fost atribuit în proprietate privată în conformitate cu art. 12 din Codul funciar.

Conform datelor din Registrul bunurilor imobile, terenul agricol cu numărul cadastral ***** este înregistrat cu drept de proprietate pe numele Țurcan (Sula) Marcel (vânzătorul potrivit contractului din 26 februarie 2025), în temeiul contractului de donație nr. 8140 din 18 iulie 2016, respectiv acest teren nu poate fi calificat/stabilit ca teren atribuit în proprietate.

Sintetizând, deși terenul are suprafața de 0,207 ha, condiția privind suprafața nu este suficientă. Excepția de la forma autentică se aplică exclusiv terenurilor atribuite în proprietate în procesul de privatizare conform art. 12 din Codul funciar și confirmate prin certificatul primăriei. Din datele Registrului bunurilor imobile rezultă că dreptul de proprietate al lui Țurcan Marcel a fost dobândit prin contractul de donație nr. 8140 din 18 iulie 2016, și nu prin atribuirea terenului conform art. 12 din Codul funciar. În consecință, terenul nu se încadrează în categoria pentru care legea permite încheierea contractului în formă scrisă simplă. Contractul de vânzare-cumpărare din 26 februarie 2025 trebuia încheiat în formă autentică notarială. Neîndeplinirea acestei cerințe face ca documentul prezentat să nu constituie un temei juridic apt pentru înregistrarea dreptului de proprietate în Registrul bunurilor imobile.

Decizia registratorului SCT Ialoveni și decizia registratorului din cadrul IP ”Cadastrul Bunurilor Imobile” sunt conforme cu prevederile legale. Contractul prezentat nu întrunește condițiile de formă impuse de art. 323 din Codul civil și nu se încadrează în excepția prevăzută de art. 3 alin. (5) din Legea privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, întrucât terenul nu a fost atribuit în proprietate conform art. 12 din Codul funciar, ci a fost dobândit prin donație. În aceste condiții, registratorul era obligat să refuze înregistrarea dreptului de proprietate în temeiul art. 33 alin. (1) lit. b) din Legea cadastrului bunurilor imobile.

Rațiunea derogării prevăzute de art. 3 alin. (5) din Legea privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului este una de simplificare a circuitului civil pentru o categorie limitată de terenuri agricole și nu de eliminare generală a cerinței formei autentice. Excepția a fost instituită din următoarele considerente: facilitarea circulației terenurilor agricole mici, reducerea costurilor tranzacției, grad redus de risc juridic, menținerea securității circuitului civil.

Argumentul părții reclamante este unul bazat pe interpretarea teleologică (după scopul legii), însă are puncte vulnerabile în raport cu interpretarea literală și sistematică a normelor aplicabile. Bivol Igor susține că sintagma ”terenuri agricole proprietate privată cu suprafața de până la 0,25 ha, atribuite conform art. 12 din Codul funciar” califică originea terenului, și nu persoana vânzătorului sau modul în care acesta a dobândit ulterior dreptul de proprietate. Astfel,

dacă terenul a fost inițial atribuit în cadrul reformei funciare, excepția de la autentificarea notarială ar trebui să se aplice indiferent dacă actualul proprietar l-a dobândit prin donație, moștenire sau vânzare-cumpărare. În sprijinul acestei interpretări se invocă scopul normei, și anume facilitarea circulației terenurilor agricole de dimensiuni mici și consolidarea terenurilor agricole, obiective urmărite de politica funciară a statului. În această logică, interpretarea restrictivă adoptată de registrator ar limita nejustificat efectul derogării și ar impune costuri suplimentare pentru tranzacții pe care legiuitorul a intenționat să le simplifice.

Primo, art. 3 alin. (5) nu se limitează la a menționa terenurile atribuite conform art. 12 din Codul funciar, ci condiționează expres aplicarea derogării de existența unui certificat eliberat de primărie, care confirmă că terenul a fost atribuit în proprietate privată în condițiile art. 12 din Codul funciar. Această cerință indică faptul că legiuitorul a dorit ca derogarea să opereze numai în situațiile în care proveniența dreptului poate fi verificată prin actele reformei funciare.

Secundo, art. 41[1] din Legea cadastrului bunurilor imobile trebuie interpretat în sinergie cu art. 3 alin. (5). Acesta permite înregistrarea contractelor încheiate în formă scrisă numai dacă ele sunt întocmite ”în conformitate cu prevederile art. 3 alin. (5)”. Dacă nu sunt întrunite toate condițiile acelei norme, inclusiv cele referitoare la categoria terenului și documentele justificative, registratorul nu poate admite înregistrarea.

Tertio, interpretarea propusă de reclamant ar extinde domeniul de aplicare al unei norme derogatorii. Or, potrivit principiilor generale de interpretare a dreptului, normele care constituie excepții de la regula generală (în speță, obligația formei autentice prevăzută de art. 323 din Codul civil) sunt de strictă interpretare și aplicare. Ele nu pot fi extinse prin analogie sau prin interpretare teleologică dincolo de ipoteza expres prevăzută de lege.

Afirmația potrivit căreia ”în raionul Ialoveni nu este înregistrat niciun contract similar” are o valoare probatorie redusă, sterilă în substanță și declarativă. Lipsa unei practici administrative favorabile nu demonstrează că interpretarea registratorului este corectă și nici nu poate constitui, prin ea însăși, un temei legal pentru respingerea cererii. Dacă există practică neunitară la nivel național sau hotărâri judecătorești care au admis o interpretare diferită, acestea ar avea o forță argumentativă mai mare decât simpla practică locală.

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 Bivol Igor împotriva Cadastrului Bunurilor Imobile cu privire la obligarea înregistrării dreptului de proprietate asupra imobilului cu nr. cadastral ***** situat în extravilanul s. *****, r. *****.

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**