Dosarul nr. 3-741/2025
2-25035076-12-3-18032025

H O T Ă R Î R E
În numele Legii

02.02.2026 mun. Chişinău

Judecătoria Chișinău (sediul Rîşcani)
Instanța compusă din :
Președintele ședinței, judecător specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ Igor Barbacaru
Grefier Anastasia Bobeico

examinând în ședință publică, acțiunea de contencios administrativ, înaintată de către SRL „Duo-Ego" împotriva I.P. Cadastrul bunurilor imobile, cu privire la anularea actului administrativ individual de respingere a solicitării, obligarea emiterii actului administrativ favorabil,

a c o n s t a t a t :

La 18.03.2025, SRL „Duo-Ego" a depus cerere de chemare în judecată împotriva I.P. Cadastrul bunurilor imobile, solicitând :

- Anularea Răspunsului IP „Cadastrul Bunurilor Imobile" nr. 11/07/1110/2024/22649 din 27.12.2024 și a Răspunsului IP „Cadastrul Bunurilor Imobile" nr.07-216/25/01-07/3834 din 03.03.2025 la cererea prealabilă;
- Obligarea autorității publice IP „Cadastrul Bunurilor Imobile" la emiterea unui act administrativ individual favorabil prin care să fie modificată înscrierea din Registrul bunurilor imobile privind modul de folosință al bunului imobil, terenul cu nr. cadastral *****, din „agricol" în „pentru construcții", în corespundere cu destinația indicată în contractul de vânzare-cumpărare nr. 8159 din 16.09.2015.

În motivarea acțiunii, reclamantul a invocat următoarele : la 16.09.2015, reclamantul SRL „Duo Ego" a încheiat cu SRL „Aldivili" contractul de vânzare-cumpărare nr. 8159, obiectul căruia au fost următoarele bunuri imobile : terenul cu destinația construcții, situat în extravilanul or. Ștefan Vodă, cu suprafața 0,2019 hectare, nr. cadastral *****, care aparținea vânzătorului în temeiul contractului de vânzare-cumpărare, autentificat de notarul A. Luchian cu nr. 3092 la 22.04.2013, confirmat de extrasul din registrul bunurilor imobile, eliberat de filiala ÎS „Cadastru" OCT Ștefan Vodă la 14.09.2015; terenul cu destinația construcții, cu construcțiile, situate în extravilanul or. Ștefan Vodă, cu suprafața 0,415 hectare, nr. cadastral *****. Construcțiile amplasate pe teren : nr. cadastral *****.01, suprafața 94,4 m2; nr. cadastral *****.02, suprafața 9,9 m2. Aceste imobile aparțineau Vânzătorului în temeiul contractului de vânzare-cumpărare a depozitului cu teren aferent, autentificat de notarul A. Luchian cu nr. 9772 la 29.11.2012, confirmat de extrasul din registrul bunurilor imobile, eliberat de filiala ÎS „Cadastru" OCT Ștefan Vodă la 14.09.2015.

În conformitate cu art. 510 alin. (2) din Codul civil : „în cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobîndește la data înregistrării în registrul bunurilor imobile, cu excepțiile prevăzute de

lege”. Dreptul de proprietate asupra bunurilor indicate a fost dobândit de către Reclamant la data de 17.09.2015, data în care au fost efectuate înregistrările corespunzătoare în registrul bunurilor imobile.

În extrasul (certificatul) din Registrul bunurilor imobile, eliberat în data de 28.09.2015 de către Oficiul cadastral teritorial Ștefan Vodă, filiala Î.S. „Cadastru”, la subcapitolul I, intitulat „Bunul imobil”, modul de folosință al terenului cu nr. cadastral ***** era indicat corespunzător contractului de vânzare-cumpărare - „pentru construcții”.

La data de 11.09.2024, la cerere, a fost eliberat un alt extras din Registrul bunurilor imobile, în care reclamantul a constatat că la subcapitolul I, modul de folosință al terenului cu nr. cadastral ***** a fost modificat ca „agricol”. Remarcă faptul că despre această modificare nu a fost înștiințați de către deținătorul registrului, aflând în mod surprinzător în urma eliberării extrasului solicitat. Deoarece a considerat că modificarea a fost efectuată din eroare, la data de 30.09.2024 a înaintat în adresa Instituției Publice „Cadastrul Bunurilor Imobile” cererea nr. 07-1110/24 prin care a solicitat modificarea înscrierii în registrul bunurilor imobile, în partea ce ține modul de folosință din „agricol” în „pentru construcții”, astfel restabilindu-se înscrierea existentă la data înregistrării dreptului de proprietate, în temeiul contractului de vânzare-cumpărare.

IP „Cadastrul Bunurilor Imobile” a expediat în adresa SRL „DUO EGO” notificarea nr. 01-05/21054/2024 din 04.12.2024 prin care a comunicat despre prelungirea termenului de examinare a cererii, în temeiul art. 60 alin. (5) din Codul administrativ, până la data de 27.12.2024, invocând adresarea către Consiliul raional Ștefan Vodă, în vederea „clarificării aspectelor stabilite la spața în examinare”.

La data de 27.12.2024, IP „Cadastrul Bunurilor Imobile” a expediat Răspunsul nr. 11/07/1110/2024/22649 prin care a informat despre refuzul satisfacerii cererii SRL „DUO EGO” privind modificarea înscrierii din registrul public în partea ce ține modul de folosință al terenului cu nr. cadastral *****, comunicând că bunul imobil respectiv: „[...] a fost înscris inițial cu modul de folosință „pentru construcție”. Ulterior, ținând cont de prevederile legislației din domeniu, cât și de prevederile Deciziei consiliului orășenesc Ștefan Vodă nr. 8/2.2.3. din 30.12.2008 prin care s-a dispus Vânzarea - cumpărarea terenului aferent construcțiilor cu destinație agricolă din extravilanul or. Ștefan Vodă”, registratorul SCT Ștefan Vodă a modificat modul de folosință din „pentru construcții” în „agricol”.

În dezacord cu răspunsul autorității publice, reclamantul, în ordinea art. 162 din Codul administrativ, a înaintat în adresa IP „Cadastrul Bunurilor Imobile” cererea prealabilă nr. 07-216/25 din 18.02.2025, solicitând anularea deciziei reflectate în Răspunsul nr. 11/07/1110/2024/22649 din 27.12.2024 și emiterea unui act administrativ individual favorabil privind operarea modificării înscrierii modului de folosință asupra terenului cu nr. cadastral ***** din „agricol” în „pentru construcții”.

Autoritatea publică a expediat răspunsul nr. 07-216/25/01-07/3834 din 03.03.2025 prin care a informat că poziția asupra subiectului abordat și-a expus-o în Răspunsul nr. 11/07/1110/2024/22649 din 27.12.2024, invocând totodată art. 80 alin. (3) din Codul administrativ, respectiv, considerând cererea prealabilă ca fiind o nouă petiție de la același petiționar, cu același obiect, lăsând-o fără examinare și conexând-o la dosarul inițial.

Prin urmare, constată reclamantul că prin activitatea administrativă desfășurată de către autoritatea publică i s-a adus atingere dreptului de proprietate al Reclamantului asupra bunului imobil terenul cu nr. cadastral *****. Astfel încât, consideră absolut necesară înaintarea unei acțiuni în contencios administrativ în vederea revendicării dreptului vătămat.

În susținerea cererii, notează reclamantul prevederile art.art. 5, 10 alin.(1), 11 alin.(1), 17 Cod administrativ.

Mai menționează reclamantul că efectuarea înscrierilor în registrul bunurilor imobile este reglementată, în special, de Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 1998 (în continuare - Legea nr. 1542/1998), detaliată prin Instrucțiunea Agenției Relații Funciare și Cadastru nr. 112 din 2005 cu privire la înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor (în continuare - Instrucțiunea ARFC nr. 112/2005). În corespundere cu art. 23 alin. (3) din Legea nr. 1542/1998, precum și pct. 81 din Instrucțiunea ARFC nr. 112/2005, subcapitolul I din registrul bunurilor imobile conțin înscrieri cu privire la bunul imobil. Pct. 83 din Instrucțiune stabilește toate înscrierile conținute în subcapitolului 1, printre care se numără și modul de folosință.

La pct. 83 din Instrucțiunea ARFC nr. 112/2005, în partea ce ține de modul de folosință se indică: „Modul de folosință. Folosința obiectului nu influențează asupra dreptului, însă este un atribut legat de evidență. Modul de folosință (destinația) se indică din documentul de drept raportat la clasificatorul din anexa nr. 5. În cazul în care modul de folosință indicat în documentul de drept nu se regăsește în clasificatorul respectiv, se va indica modul de folosință cel mai apropiat, folosind explicațiile din rubrica mențiuni ale anexei."

Anexa nr. 5, menționată în norma citată supra, stabilește modul de folosință a terenurilor, la codul 4 fiind indicat modul de folosință (destinația) „pentru construcții". Anexa conține o notă (jos, la sfârșit) în care se reiterează prevederile citate din pct. 83 în ce privește temeiul înscrierii modului de folosință: „Modul de folosință a bunului imobil se va înscrie în registrul bunurilor imobile conform documentului ce confirmă drepturile. [...]".

La caz, documentul ce confirmă drepturile reprezintă contractul de vânzare-cumpărare nr. 8159 din 16.09.2015, în care se stipulează că terenurile vândute au destinația „construcții", conform extrasului eliberat de registrator, ceea ce corespunde codului 4 din Anexa nr. 5 a Instrucțiunii ARFC nr. 112/2005.

Constată că înscrierea privind modul de folosință (destinația) referitoare la bunul imobil cu nr. cadastral *****, existentă până la data operării modificării din „pentru construcții" în „agricol", corespundea documentului ce atestă drepturile, în conformitate cu regulile stabilite în acest sens de Instrucțiunea ARFC nr. 112/2005.

Prin refuzul restabilirii înscrierii modului de folosință din „agricol" în „pentru construcții", autoritatea publică îngrădește Reclamantului exercitarea dreptului său de proprietate asupra bunului. Menționează că ambele terenuri au fost dobândite în proprietate în scopul edificării construcțiilor, fiind înscrise în registru cu modul de folosință (destinația) corespunzătoare. În continuare, urmează de punctat că activitatea administrativă desfășurată în speță contravine vădit cadrului normativ și aduce atingere dreptului de proprietate al reclamantului, fiind astfel ilegală.

Pîrîta, IP Cadastrul bunurilor imobile la 14.04.2025 a înaintat referință, prin care a solicitat respingerea acțiunii ca fiind neîntemeiată (f.d.43-44, 82-85).

În ședința de judecată de examinare şi soluţionare în fond a acţiunii reprezentantul reclamantului SA „Duo-Ego" - avocatul Olesea Codru, a solicitat admiterea acțiunii pe motivele de fapt și de drept indicate în cererea de chemare în judecată.

Reprezentantul pîrîtei, IP „Cadastrul bunurilor imobile" - Victoria Vrîncean, în ședința de judecată a solicitat respingerea acțiunii ca fiind neîntemeiată.

Examinînd cererea de chemare în judecată, audiind explicaţiile părţilor, cercetînd probele anexate la dosar în ansamblu şi interconexiunea lor, studiind normele legii aplicabile, instanţa de judecată conchide că acţiunea urmează a fi admisă, din următoarele considerente.

În privința admisibilității acțiunii în contenciosul administrativ instanța de judecată reține următoarele.

În condițiile speței, Decizia I.P. Cadastrul bunurilor imobile nr.11/07/1110/2024/22649 din 27.12.2024, precum și decizia nr.07-216/25/01-07/3834 din 03.03.2025 adoptată în procedura prealabilă, constituie în sine act administrativ individual defavorabil pentru SRL „Duo-Ego", pasibil controlului judecătoresc în ordinea contenciosului administrativ.

Or, 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 naşterea, modificarea sau stingerea raporturilor juridice de drept public.

Art. 11 alin. (1) lit. a) Cod Administrativ prevede că, actul administrativ individual defavorabil este actul care impune destinatarilor lor obligații, sancțiuni, sarcini sau afectează drepturile/interesele legitime ale persoanelor ori care resping, în tot sau în parte, acordarea avantajului solicitat.

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.

Art. 206 Cod Administrativ, prevede că, (1) O acţiune în contencios administrativ poate fi depusă pentru: a) anularea în tot sau în parte a unui act administrativ individual (acţiune în contestare); b) obligarea autorităţii publice să emită un act administrativ individual (acţiune în obligare).

Conform art.208 Cod Administrativ, (1) În cazurile prevăzute de lege, pînă la înaintarea acţiunii în contencios administrativ, se va respecta procedura prealabilă.

În consens cu art. 162 Cod Administrativ, (1) Procedura prealabilă urmărește scopul de a verifica legalitatea actelor administrative individuale. (3) Cererea prealabilă poate fi îndreptată spre: a) anularea în tot sau în parte a unui act administrativ individual ilegal sau nul; b) emiterea unui act administrativ individual.

Astfel, cu referire la procedura prealabilă, instanța remarcă că, la 30.09.2024, reclamantul SRL „Duo-Ego" s-a adresat la IP Cadastru Bunurilor Imobile cu cerere privind corectarea erorii materialele prin care a solicitat, în temeiul art.38 alin.(8) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543/1998, modificarea înscrierii în registru bunurilor imobile în partea ce ține de modul de folosință, prin restabilirea înscrierii existente la data înregistrării dreptului de proprietate, în temeiul contractului de vînzare-cumpărare din 16.09.2015 (f.d.17-18).

Prin decizia IP Cadastru Bunurilor Imobile nr.11/07/1110/2024/22649 din 27.12.2024 cerere reclamantului a fost respinsă (f.d.26-27).

La 18.02.2025, reclamantul SRL „Duo-Ego" a înaintat la IP Cadastru Bunurilor Imobile cerere prealabilă prin care a solicitat anularea decizie reflectate în răspunsul nr. 11/07/1110/2024/22649 din 27.12.2024 și emiterea actului administrativ individual favorabil privind operarea modificării înscrierii modului de folosință asupra terenului cu nr.cadastral ***** din „agricol" în „pentru construcții" (existentă la momentul dobândirii dreptului de proprietate de către SRL „Duo Ego", corespunzătoare destinație indicate în contractul de vînzare-cumpărare nr.8159 din 16.09.2015 (f.d.28-31).

Prin decizia IP Cadastru Bunurilor Imobile nr.07-216/25/01-07/3834 din 03.03.2025 și-a menținut decizia nr.11/07/1110/2024/22649 din 27.12.2024 (f.d.32).

Conform art. 209 Cod Administrativ, (1) Acțiunea în contestare şi 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 soluţionarea acesteia;

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

Nefiind de acord cu Decizia IP Cadastru Bunurilor Imobile nr. 11/07/1110/2024/22649 din 27.12.2024, precum și decizia adoptată în procedura prealabilă nr.07-216/25/01-07/3834 din 03.03.2025, la 18.03.2025, reclamantul s-a adresat cu prezenta acțiune în instanța de judecată.

Astfel, verificând acțiunile întreprinse de reclamant în promovarea drepturilor și intereselor sale legitime, în corelare cu cadrul legal abordat supra, instanța de judecată constată cu certitudine că aceasta a respectat rigorile de admisibilitate a prezentei acțiuni.

Prin urmare, instanța consideră că motive de inadmisibilitate în conformitate cu prevederile art. 207 alin. (2) Cod Administrativ, nu se regăsesc.

În privința temeiniciei acțiunii în contenciosul administrativ instanța de judecată reține următoarele.

Materialele cauzei denotă că, potrivit deciziei Consiliului orășenesc Ștefan-Vodă nr.8/2.3.din 30.12.2008, Consiliul a decis : 1.Se permite vînzarea-cumpărarea terenului aferent construcțiilor cu destinație agricolă din extravilanul or.Ștefan Vodă, cu suprafața de 0,415 ha, înregistrat cu numărul cadastral ***** (f. 35 din dosarul administrativ).

Prin contractul de vânzare-cumpărare nr.8159 din 16.09.2015, SRL „Duo-Ego” a cumpărat de la SRL „Aldivili”:

1.1. Terenul cu destinația construcții, situat în extravilanul or. Ștefan Vodă, cu suprafața 0,2019 hectare, nr. cadastral *****. Terenul indicat aparține Vânzătorului în temeiul contractului de vânzare-cumpărare, autentificat de notarul A. Luchian cu nr. 3092 la 22.04.2013, confirmat de extrasul din registrul bunurilor imobile eliberat de filiala ÎS „Cadastru" OCT Ștefan Vodă la 14.09.2015. Terenul indicat este evaluat la 21.912 lei, conform certificatului privind valoarea bunului imobil, eliberat de filiala ÎS "Cadastru" OCT Ștefan Vodă la 15.09.2015.

1.2. Terenul cu destinația construcții, și construcțiile, situate în extravilanul or. Ștefan Vodă. Terenul cu destinația construcții are suprafața 0,415 hectare, nr. cadastral *****. Construcțiile constau din: construcție cu nr. cadastral *****.01, suprafața 94,4 m^2, construcție cu nr. cadastral *****.02, suprafața 9,9 m^2. Acest bun imobil aparține Vânzătorului în temeiul contractului de vânzare-cumpărare a depozitului cu teren aferent, autentificat de notarul A. Luchian cu nr. 9772 la 29.11.2012, confirmat de extrasul din registrul bunurilor imobile eliberat de filiala ÎS „Cadastru” OCT Ștefan Vodă la 14.09.2015. Bunul imobil indicat este evaluat, respectiv: terenul cu nr. cadastral ***** - la 43431 lei, construcția cu nr. cadastral *****.01 - la 22924 lei, construcția cu nr. cadastral *****.02 - la 2592 lei, conform certificatului privind valoarea bunului imobil, eliberat de filiala ÎS „Cadastru” OCT Ștefan Vodă la 14.09.2015 (f.d.19-20).

Potrivit certificatului eliberat de Agenția Servicii Publice, OCT Ștefan Vodă la 28.09.2015, terenul cu nr.cadastral ***** din r-nul Ștefan Vodă, or Ștefan Vodă, extravilan cu suprafața de 0,415 ha este specificat modul de folosință „pentru construcții” (f.d.21-22).

Potrivit certificatului eliberat de Agenția Servicii Publice, OCT Ștefan Vodă la 28.09.2015, terenul cu nr.cadastral ***** din r-nul Ștefan Vodă, or Ștefan Vodă, extravilan, cu suprafața de 0,2019 ha este specificat modul de folosință „pentru construcții" (f.d.23-24).

Potrivit deciziei Registratorului cu privire la modificări în Registrul bunurilor imobile, din 13.10.2016, în baza deciziei nr.8/2-3 din 30.12.2008 a Consiliului local or.Ștefan Vodă, borderoului de calcul din 27.12.2008 a decis de a schimba destinația terenului cu nr.cadastral ***** din „pentru construcții" în „agricol" (f.19 din dosarul administrativ).

Potrivit certificatului eliberat de IP Cadastru Bunurilor Imobile, Serviciul Cadastral Teritorial „Ștefan Vodă" la 13.03.2025, terenul cu nr.cadastral ***** din r-nul Ștefan Vodă, or Ștefan Vodă, extravilan cu suprafața de 0,415 ha este specificat modul de folosință „Agricol" (f.d.25).

Prin scrisoarea președintelui raionului Ștefan Vodă nr.02/1-31/278 din 30.12.2024, la solicitarea IP Cadastru Bunurilor Imobile, a relatat că bunul imobil teren cu numărul cadastral *****, cu suprafața totală de 0,415 ha, situat in extravilanul orașului Ștefan Vodă, conform înregistrărilor din cadastrul funciar face parte din categoria 1.3.9, teren cu destinație agricolă aflat în proprietate privată. Terenul cu numărul cadastral *****, cu suprafața totală de 0,2019 ha, situat în extravilanul orașului Ștefan Vodă, conform înregistrărilor din cadastrul funciar face parte din categoria III.3.4, teren destinat industriei, transportului, telecomunicațiilor și cu alte destinații speciale, aflat în proprietate privată (f.14 din dosarul administrativ).

La 30.09.2024, reclamantul SRL „Duo-Ego" s-a adresat la IP Cadastru Bunurilor Imobile cu cerere privind corectarea erorii materialele prin care a solicitat, în temeiul art.38 alin.(8) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543/1998, modificarea înscrierii în registru bunurilor imobile în partea ce ține de modul de folosință, prin restabilirea înscrierii existente la data înregistrării dreptului de proprietate, în temeiul contractului de vînzare-cumpărare din 16.09.2015 (f.d.17-18).

Prin decizia IP Cadastru Bunurilor Imobile nr.11/07/1110/2024/22649 din 27.12.2024, cu referire la cererea reclamantului privind corectarea erorii, cererea reclamantului a fost respinsă fiind menționat că potrivit informației cadastrale, bunul imobil cu numărul cadastral *****, situat în extravilanul or. Ștefan Vodă a fost înstrăinat primar de către Primăria or. Ștefan Vodă către cet. Sîrghi Vladimir ca teren situat în extravilanul or. Ștefan Vodă cu o suprafață totală de 0,4150 ha, denumit teren aferent depozitului. În registrul bunurilor imobile, acest teren a fost înscris inițial cu modul de folosință „pentru construcție". Ulterior ținând cont de prevederile legislației din domeniu, cât și de prevederile Deciziei consiliului orășenesc Ștefan Vodă nr. 8/2.2.3. din 30.12.2008 prin care s-a dispus „Vânzarea - cumpărarea terenului aferent construcțiilor cu destinație agricolă din extravilanul or. Ștefan Vodă", registratorul SCT Ștefan Vodă a modificat modul de folosință din „pentru construcții" în „agricol". La caz este necesar a specifica că, categoriile de destinație a terenurilor sunt enumerate în art. 2 al Codului Funciar. În prevederile Capitolul VI al Codului Funciar nr. 828/1991 se regăsesc categoriile de terenuri din intravilanul localităților. Potrivit normelor Codului Funciar (art. 42, 44 și 46) destinația „pentru construcții" pot avea doar terenurile din intravilanul localității. La fel, reieșind din cadrul legal, terenurile din extravilan pe care pot fi construite construcții, altele decât cele de infrastructură a agriculturii, urmează a fi incluse în categoria a III de destinație potrivit cadastrului funciar: terenurile destinate industriei, transporturilor, telecomunicațiilor și terenurile cu alte destinații speciale. Astfel, ținând cont de prevederile normelor de drept precitate, cât și de răspunsul Consiliului raional Ștefan Vodă (nr. 02/1-31/278 din 20.12.2024), înscrierea în registrul bunurilor imobile referitoare la destinația terenului ***** este corectă, or terenul dat este inclus în categoria I de destinație potrivit cadastrului funciar: teren agricol. Cu referire la bunul imobil cu numărul cadastral *****, prin scrisoarea Consiliului raional Ștefan Vodă nr. 02/1-31/278 din

20.12.2024, s-a indicat că acest teren face parte din categoria a III de destinație potrivit cadastrului funciar: terenurile destinate industriei, transporturilor, telecomunicațiilor și terenurile cu alte destinații speciale. La examinarea prevederilor Ordinului nr. 17 din 19.05.2021 „Cu privire la aprobarea clasificatorului terenurilor după categoria de destinație" s-a stabilit că în categoria III (terenuri destinate industriei, transporturilor telecomunicațiilor și cu alte destinații speciale) nu se regăsește modul de folosință „pentru construcții". Conform prevederilor ari. 24 alin. (1) al Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998, cât și în pct. 83 al Instrucțiunii cu privire la înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor nr. 112/2005 se stabilește că, în subcapitolul I al registrului bunurilor imobile, pentru terenuri, se înscrie modul de folosință a bunului imobil conform documentului ce confirmă drepturile. În cazul în care modul de folosință a bunului indicat în document nu se găsește în clasificator, se va înscrie modul de folosință conform clasificatorului, apreciat ca cel mai apropiat de modul de folosință, indicat în documentul de drept. Respectiv, ținând cont de cele menționate și în conformitate cu prevederile art. 38 alin. (8) al Legii cadastrului bunurilor imobile, în registrul bunurilor imobile pentru bunul imobil cu numărul cadastral ***** se vor opera modificări pentru a înscrie corect modul de folosință, ca făcând parte din categoria a III de destinație (f.d.26-27).

La 18.02.2025, reclamantul SRL „Duo-Ego" a înaintat la IP Cadastru Bunurilor Imobile cerere prealabilă prin care a solicitat anularea deciziei reflectate în răspunsul nr. 11/07/1110/2024/22649 din 27.12.2024 și emiterea actului administrativ individual favorabil privind operarea modificării înscrierii modului de folosință asupra terenului cu nr.cadastral ***** din „agricol" în „pentru construcții" (existentă la momentul dobândirii dreptului de proprietate de către SRL „Duo Ego", corespunzătoare destinație indicate în contractul de vînzare-cumpărare nr.8159 din 16.09.2015 (f.d.28-31).

Prin decizia IP Cadastru Bunurilor Imobile nr.07-216/25/01-07/3834 din 03.03.2025 și-a menținut decizia nr.11/07/1110/2024/22649 din 27.12.2024 (f.d.32).

Cadrul normativ general.

În concordanță cu art. 3 Cod Administrativ, legislaţia administrativă are drept scop reglementarea procedurii de înfăptuire a activităţii administrative şi a controlului judecătoresc asupra acesteia, în vederea asigurării respectării drepturilor şi a libertăţilor prevăzute de lege ale persoanelor fizice şi juridice, ţinându-se cont de interesul public şi de regulile statului de drept.

În corespundere cu art. 6 Cod Administrativ, procedura administrativă este activitatea autorităţilor publice cu efect în exterior, îndreptată spre examinarea condiţiilor, pregătirea şi emiterea unui act administrativ individual, spre examinarea condiţiilor, pregătirea şi încheierea unui contract administrativ sau examinarea condiţiilor, pregătirea şi întreprinderea unei măsuri strict de autoritate publică. Emiterea unui act administrativ individual, încheierea unui contract administrativ sau întreprinderea unei măsuri strict de autoritate publică sunt părţi ale procedurii administrative.

În acord cu art. 16 Cod Administrativ, dreptul discreţionar al autorităţii publice reprezintă posibilitatea acesteia de a opta între mai multe soluţii posibile corespunzătoare scopului legii atunci când aplică o dispoziţie legală. Exercitarea dreptului discreţionar nu permite desfăşurarea unei activităţi administrative arbitrare.

Potrivit 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. 18, 19, 20 Cod Administrativ, Interesul public vizează ordinea de drept, democraţia, garantarea drepturilor şi a libertăţilor persoanelor, precum şi obligaţiile acestora, satisfacerea necesităţilor sociale, realizarea competenţelor autorităţilor publice, funcţionarea lor legală şi în bune condiţii. Cererea

prealabilă este instituţia care oferă o cale de soluţionare prejudiciară a litigiilor administrative. Dacă printr-o activitate administrativă se încalcă un drept legitim sau o libertate stabilită prin lege, acest drept poate fi revendicat printr-o acţiune în contencios administrativ, cu privire la care decid instanţele de judecată competente pentru examinarea procedurii de contencios administrativ, conform prezentului cod.

Conform art. 21 Cod Administrativ, autorităţile publice şi instanţele de judecată competente trebuie să acţioneze în conformitate cu legea şi alte acte normative. Exercitarea atribuţiilor legale nu poate fi contrară scopului pentru care acestea au fost reglementate. Autorităţile publice şi instanţele de judecată competente nu pot dispune limitarea exercitării drepturilor şi a libertăţilor persoanelor decât în cazurile şi în condiţiile expres stabilite de lege.

În consonanță cu art. 22 Cod 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.

Conform art. 30 Cod Administrativ, autorităţile publice nu pot întreprinde măsuri cu efect retroactiv, cu excepţia cazurilor prevăzute de lege. Autorităţile publice nu pot întreprinde măsuri care să afecteze situaţiile juridice definitive sau drepturile dobândite, decât în situaţii în care, în condiţiile stabilite de lege, acest lucru este absolut necesar pentru interesul public.

În concordanță cu art. 31 Cod Administrativ, actele administrative individuale şi operaţiunile administrative scrise trebuie să fie motivate.

Potrivit art. 32 Cod Administrativ, procedura administrativă se structurează astfel încât participanţii să poată înţelege fiecare etapă a procedurii. Dacă este necesară contribuţia unui participant, acestuia i se comunică neîntîrziat, într-un limbaj clar şi uşor de înţeles, acţiunile care trebuie întreprinse. În condiţiile legii, autorităţile publice trebuie să asigure participarea neîngrădită la procedura administrativă a persoanelor interesate.

În conformitate cu art. 38 Cod Administrativ, înaintea fiecărei decizii judecătoreşti pe fond, participanţilor la proces li se oferă posibilitatea de a-şi expune punctul de vedere. Audierea poate fi făcută verbal sau în scris. Orice persoană are dreptul la judecarea cauzei în mod echitabil, în termen rezonabil, de către o instanţă de judecată independentă, imparţială şi instituită prin lege. În acest scop, instanţa de judecată este obligată să dispună toate măsurile permise de lege şi să asigure desfăşurarea cu celeritate a procesului.

În corespundere cu art. 94 Cod Administrativ, înainte de emiterea unui act administrativ individual defavorabil pentru un participant sau înainte de respingerea unui act administrativ individual favorabil, participantul are dreptul să fie audiat în legătură cu faptele şi circumstanţele relevante pentru actul ce urmează a fi emis. Audierea poate fi făcută verbal sau în scris.

Potrivit art. 118 Cod Administrativ, motivarea este operaţiunea administrativă prin care se expun considerentele care justifică emiterea unui act administrativ individual. În motivare se indică temeiurile esenţiale de drept şi de fapt pe care le-a luat în considerare autoritatea publică pentru decizia sa. Din motivarea deciziilor discreţionare trebuie să poată fi recunoscute şi punctele de vedere din care autoritatea publică a reieşit la exercitarea dreptului discreţionar. Motivarea trebuie să se refere şi la argumentele expuse în cadrul audierii.

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 discreţionar, dacă este cazul;

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

Motivarea completă este obligatorie, este parte integrantă a actului administrativ individual şi condiţionează legalitatea acestuia.

Motivarea nu este obligatorie în cazul în care:

a) autoritatea publică admite o petiţie în totalitate fără ca prin decizia de soluţionare a ei să fie afectate drepturile sau interesele legitime ale altor persoane;

b) acest lucru este prevăzut expres de lege; sau

c) autoritatea publică emite acte administrative individuale de acelaşi fel într-un număr mai mare sau automatizat şi, conform circumstanţelor de fapt ale cazului în parte, nu se cere o motivare.

În acord cu art. 120 Cod Administrativ, un act administrativ individual emis sau confirmat în scris trebuie să cuprindă:

a) numele/denumirea autorităţii publice care a emis actul administrativ;

b) numele colaboratorului autorităţii publice care a emis actul administrativ;

c) numele destinatarului actului administrativ;

d) data la care a fost emis actul administrativ;

e) decizia luată (partea dispozitivă a actului administrativ);

f) motivarea deciziei luate, inclusiv indicarea actelor normative pentru a căror punere în aplicare se emite actul administrativ;

g) decizia cu privire la cheltuieli;

h) informaţia cu privire la exercitarea căilor de atac;

i) semnătura colaboratorului autorităţii publice care a emis actul administrativ.

Prin derogare de la prevederile alin. (1) lit. b) şi i), în cazul unui act administrativ individual scris emis în mod automatizat, pot lipsi datele despre nume şi semnătură. Pentru indicarea conţinutului pot fi utilizate semne-cheie dacă, în baza explicaţiilor făcute în acest sens, persoana căreia îi este destinat actul administrativ sau care este afectată de acesta poate recunoaşte clar conţinutul actului administrativ.

Cadrul normativ special.

În sensul Legii cadastrului bunurilor imobile nr.1543 din 25.02.1998.

Articolul 1. Domeniul de aplicare a legii.

(1) Prezenta lege stabileşte modul de creare şi de ţinere a cadastrului bunurilor imobile, prin care se asigură recunoaşterea publică a dreptului de proprietate şi a altor drepturi patrimoniale asupra bunurilor imobile, ocrotirea de către stat a acestor drepturi, susţinerea sistemului de impozitare şi a pieţei imobiliare. (2) Prezenta lege reglementează raporturile juridice privind bunurile imobile situate în limitele ţării, indiferent de tipul de proprietate şi de destinaţia lor, definite de legislaţie ca susceptibile a face obiectul înregistrării.

Articolul 2. Noţiuni principale.

În sensul prezentei legi, se utilizează următoarele noţiuni principale:

Cadastru - sistem informaţional de stat ce conţine înscrieri despre terenuri, despre obiectele aferente lor şi despre drepturile asupra lor, constituit din cadastrul bunurilor imobile şi cadastre specializate;

cadastru al bunurilor imobile - cadastru general, care reprezintă un sistem unic multifuncţional de înregistrare de stat a bunurilor imobile şi a drepturilor asupra lor, de estimare a valorii acestora;

înregistrare de stat a drepturilor asupra bunului imobil (denumită în continuare înregistrare a drepturilor) - înscrierea în registrul bunurilor imobile a bunului imobil și a componentelor lui, înregistrarea drepturilor, înscrierea titularilor de drepturi, notarea altor drepturi, a faptelor și raporturilor juridice prevăzute de legislație, precum și efectuarea modificărilor în registrul bunurilor imobile;

registru al bunurilor imobile - sistem de înscrieri, efectuate conform prezentei legi, privitoare la bunurile imobile, la drepturile care se supun înregistrării, la alte drepturi, la fapte și raporturi juridice prevăzute de legislație;

document ce confirmă drepturile - contract, act administrativ sau un alt document legal care constituie temeiul naşterii, modificării sau stingerii drepturilor patrimoniale;

Articolul 22. Registrul bunurilor imobile.

(1) Registrul bunurilor imobile este documentul de bază al cadastrului. Dacă datele din registrul bunurilor imobile nu coincid cu datele din alte documente cadastrale sau cu datele constatate pe teren, se consideră veridice datele din registrul bunurilor imobile, cu excepţia cazurilor de eroare tehnică evidentă.

(2) Registrul bunurilor imobile conţine înscrieri privind fiecare bun imobil, dreptul de proprietate şi alte drepturi patrimoniale, titularii de drepturi, documentele ce confirmă drepturile, tranzacţiile cu bunuri imobile şi alte temeiuri ale naşterii, modificării, grevării şi stingerii drepturilor.

Articolul 28. Temeiul înregistrării dreptului.

(1) Înregistrarea dreptului asupra bunului imobil se face în temeiul următoarelor documente:

a) actele administrative emise de autorităţile publice abilitate în modul stabilit de legislaţie, în vigoare la data adoptării lor, precum şi certificatele constatatoare emise în conformitate cu prevederile Legii nr. 163/2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţie, în procedura de aprobare tacită;

b) contractele asupra bunului imobil, încheiate conform legislaţiei în vigoare la data adoptării lor;

b[1]) antecontractele și declarațiile de exercitare a opțiunii, autentificate notarial, cu confirmarea comunicării către promitent;

c) certificatele de moștenitor;

d) hotărîrile instanţei de judecată;

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

e[1]) procesele-verbale ale licitației, actele de ridicare a bunurilor imobile adjudecate şi certificatele de achitare integrală, eliberate de lichidator, sau actele de ridicare a bunurilor imobile neadjudecate la licitație şi certificatele de achitare integrală, eliberate de lichidator, ori actele de separare a bunului imobil din masa debitoare, întocmite de către administratorul de insolvabilitate/lichidator, şi actele ce confirmă dreptul real sau personal al persoanei care a solicitat separarea bunului imobil din masa debitoare;

f) titlurile de autentificare a drepturilor deţinătorului de teren şi alte acte (adeverinţe) privind drepturile asupra bunului imobil, eliberate de autorităţile publice abilitate, în modul stabilit de legislaţia în vigoare la data eliberării lor;

g) alte documente privind naşterea sau transmiterea drepturilor asupra bunurilor imobile, eliberate conform legislaţiei în vigoare la data naşterii sau transmiterii acestor drepturi.

Articolul 33. Temeiurile pentru refuzul înregistrării drepturilor.

(1) Înregistrarea drepturilor poate fi refuzată numai dacă :

a) solicitantul nu a îndeplinit în termen cerinţele stabilite la art.32 alin.(4);

b) forma şi/sau conţinutul documentelor prezentate nu corespund cerinţelor legislaţiei;

b[1]) lipsesc documentele pentru înregistrare;

c) s-a constatat neautenticitatea documentelor prezentate;

d) documentul prezentat a fost emis de o autoritate publică necompetentă;

e) datele din documentele prezentate nu corespund datelor din cadastru, cu excepţia cazurilor în care necorespunderea este cauzată de o eroare tehnică a organului cadastral teritorial;

f) este notată aplicarea sechestrului sau interdicţia 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.

(1[1]) Dacă în registrul bunurilor imobile un soț este înregistrat ca unic titular al dreptului înregistrat, dar este notată calitatea dreptului de bun comun al soților, înregistrarea înstrăinării sau grevării acelui drept se va efectua doar cu acordul celuilalt soț. Acordul poate fi cuprins în actul juridic prin care se înstrăinează sau se grevează dreptul sau într-o declarație autentificată notarial sau semnată în fața registratorului.

(2) În cazul refuzului de înregistrare a dreptului, cererea ulterioară a aceleiaşi persoane referitoare la acelaşi bun imobil se examinează ca o nouă cerere.

(3) Decizia privind refuzul înregistrării drepturilor se comunică solicitantului în scris, iar un exemplar al deciziei se îndosariază în dosarul cadastral. În cazul dosarului cadastral electronic, decizia se emite într-un exemplar pe suport de hîrtie, care se eliberează solicitantului, şi unul sub formă de document electronic, care se îndosariază în dosarul cadastral electronic. Refuzul înregistrării drepturilor poate fi soluționat prin acțiunea în efectuarea înregistrării, prin acțiunea în justificare sau, după caz, prin acțiunea în rectificare dacă sunt prezente temeiurile indicate în Codul civil. În celelalte cazuri, decizia de refuz poate fi atacată în instanţa de judecată sau la registratorul Agenției Servicii Publice, iar decizia acestuia poate fi atacată în instanţa de judecată.

Raționamentele instanței de judecată.

În vederea asigurării legalității procedurii administrative, controlul administrativ exercitat de organul ierarhic superior este insuficient, fiind eminamente necesar și imperativ un control din partea instanței judecătoreşti, în baza principiului separaţiei şi colaborării puterilor.

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.

Efectivitatea controlului jurisdicțional impune ca, în cadrul controlului legalității motivelor pe care se întemeiază un act administrativ individual defavorabil, instanța trebuie să se asigure că acesta se bazează pe o bază factuală suficient de solidă. Aceasta presupune, verificarea faptelor invocate în expunerea de motive a actului, astfel încât controlul jurisdicțional să nu se limiteze la aprecierea verosimilității abstracte a motivelor invocate, ci să privească aspectul dacă respectivele motive – sau cel puțin unul dintre ele, considerat suficient în sine pentru susținerea deciziei în cauză – sunt întemeiate.

Instanța de judecată va consemna că într-un circuit juridic obișnuit orice tranzacție derulată între persoane se bazează pe încredere, stabilitate, transparență și previzibilitate, concepte care vor fi dezvoltate ulterior. Acești parametri sunt intrinseci și relațiilor contractuale de vânzare-cumpărare în cadrul cărora contractanții mizează pe buna-credință și onestitate în onorarea obligațiilor reciproce.

Prin *contractul de vânzare-cumpărare*, o parte (vânzător) se obligă să predea un bun în proprietate celeilalte părţi (cumpărător), iar aceasta se obligă să preia bunul şi să plătească preţul convenit. Vânzătorul se obligă să remită, concomitent cu predarea bunului, documentele referitoare la bun, prevăzute de lege, dacă în contractul de vînzare-cumpărare nu este prevăzut altfel.

În concret, la 16.09.2015 SRL „Duo-Ego” (cumpărător) a încheiat cu SRL „Aldivili” (vânzător) contractul de vânzare-cumpărare nr. 8159 ce avea ca obiect terenurile pentru construcții situate în or. Ștefan Vodă, cu nr. cadastrale ***** și *****.

Dreptul de proprietate a fost înregistrat după SRL „Duo-Ego” în Registrul bunurilor imobile în corespundere cu art. 510 din Codul civil.

Conform extrasului din Registrul bunurilor imobile eliberat la 28.09.2015, terenul cu nr. cadastral ***** are modul de folosință – „pentru construcție”, în concordanță cu obiectul contractului de vânzare-cumpărare nr. 8159 din 16.09.2015.

Conform art. 16 din Legea cadastrului bunurilor imobile, identificarea bunului imobil constă în : a) identificarea amplasamentului bunului imobil şi verificarea corespunderii posesiei de fapt cu documentaţia cadastrală existentă – în cazul bunurilor imobile care nu sunt înregistrate în registrul bunurilor imobile; b) verificarea corespunderii datelor, prin confruntarea datelor din cadastru cu datele constatate pe teren – în cazul bunurilor imobile înregistrate în registrul bunurilor imobile.

Art. 22 alin. (1) din Legea cadastrului bunurilor imobile statuează că, Registrul bunurilor imobile este documentul de bază al cadastrului. Dacă datele din registrul bunurilor imobile nu coincid cu datele din alte documente cadastrale sau cu datele constatate pe teren, se consideră veridice datele din registrul bunurilor imobile, cu excepția cazurilor de eroare tehnică evidentă.

Art. 416 din Codul civil prescrie că, dacă un drept, act sau fapt a fost înregistrat într-un registru public, se prezumă că el există, cît timp nu a fost radiat sau modificat în condițiile legii. Conform art. 434 din Codul civil, în cazul drepturilor supuse înregistrării, prezumțiile prevăzute la art. 416 pot fi răsturnate numai pe calea acțiunii în rectificare sau dacă se face dovada cazului prevăzut la art. 425.

În lumina prezumției de corectitudine (sau de exactitate) a Registrului bunurilor imobile rezidă că datele înscrise în registru sunt considerate adevărate, legale și complete, până când o persoană interesată dovedește contrariul.

Această prezumție asigură stabilitatea circuitului civil, or persoanele trebuie să poată avea încredere că, titularul înscris este adevăratul titular, dreptul înregistrat există și aparține persoanei indicate. Iar terții care dobândesc un drept, la caz reclamantul : se pot baza pe datele registrului și nu sunt obligați să verifice actele anterioare, decât în cazuri excepționale. Or, Registrul bunurilor imobile nu ar avea utilitate dacă fiecare înscriere ar trebui mereu dovedită din nou.

De asemenea, prezumția de corectitudine/veridicitate a Registrului bunurilor imobile este o garanție fundamentală a securității raporturilor juridice, care protejează titularii și terții de bună-credință, simplifică proba dreptului de proprietate, poate fi răsturnată doar prin procedură legală și probe convingătoare.

IP „Cadastrul bunurilor imobile", nu poate ignora sau invalida o înscriere existentă din registru, iar orice îndoială privind legalitatea dobândirii dreptului poate fi soluționată doar de instanța de judecată, nu de organul de înregistrare, neavând competență jurisdicțională să aprecieze valabilitatea inițială a titlului.

Terțul care dobândește un drept de la titularul înscris în registru este protejat, iar eventualele nereguli ale autorității publice nu pot fi opuse terțului de bună-credință.

Instanța va reveni la conceptele nominalizate supra având în vedere importanța acestora pentru justa soluționare a cauzei.

Încrederea, stabilitatea, transparența și previzibilitatea în cadrul unui circuit juridic desemnează un ansamblu de valori fundamentale ale statului de drept, esențiale pentru funcționarea coerentă și echitabilă a raporturilor juridice (în special în dreptul civil, administrativ și constituțional).

Încrederea (securitatea raporturilor juridice) presupune că participanții la circuitul juridic pot conta pe faptul că : actele juridice sunt respectate și produc efecte; autoritățile nu acționează arbitrar; drepturile dobândite nu sunt retrase/revocate fără temei legal. În jurisprudența CEDO, aceasta se regăsește în conceptul de "securitate juridică" (legal certainty), derivat din art. 6 și art. 1 Protocolul nr. 1.

Stabilitatea vizează durabilitatea și continuitatea normelor și raporturilor juridice: legea nu se modifică imprevizibil sau excesiv; situațiile juridice consolidate nu sunt desființate retroactiv; hotărârile judecătorești definitive sunt respectate (res judicata). Instabilitatea legislativă sau jurisprudențială poate încălca principiul statului de drept.

Transparența se referă la claritatea și accesibilitatea normelor juridice; motivarea actelor administrative și judecătorești; posibilitatea persoanei de a înțelege consecințele juridice ale acțiunilor sale.

Previzibilitatea este strâns legată de transparență și presupune că legea este formulată suficient de clar pentru a permite persoanei să-și adapteze conduita; aplicarea legii este coerentă și rezonabil anticipabilă. CEDO a statuat constant că o normă trebuie să fie "previzibilă în aplicare", nu doar existentă formal. Lipsa transparenței poate duce la arbitrariu și încălcarea dreptului la un proces echitabil.

În prezenta speță, Cadastrul bunurilor imobile a sfidat principiile și exigențele descrise supra și a acționat într-o manieră unilaterală și arbitrară.

Instanța notează că, în funcție de tipul de proprietate, terenurile fondului funciar se clasifică în următoarele *categorii* :

- terenuri proprietate publică a statului;
- terenuri proprietate publică a unităţilor administrativ-teritoriale;
- terenuri proprietate privată.

În funcție de *domeniu*, terenurile proprietate publică a statului sau a unităţilor administrativ-teritoriale se clasifică în următoarele categorii:

- terenuri din domeniul public;
- terenuri din domeniul privat.

În funcţie de *destinaţie*, terenurile fondului funciar se clasifică în următoarele categorii:

- terenuri cu destinaţie agricolă;
- terenuri destinate fondului forestier;
- terenuri destinate fondului apelor;

- terenuri destinate construcţiilor şi amenajărilor;

- terenuri destinate transporturilor, reţelelor de comunicaţii electronice şi exploatării miniere;

- terenuri cu destinaţie specială;

- terenuri destinate ocrotirii naturii şi ale bunurilor de patrimoniu cultural.

Terenurile din fiecare categorie de destinaţie pot avea mai multe moduri de folosinţă.

Modul de folosință și destinația terenului cu nr. cadastral ***** de la apariția sa și până la cumpărarea sa de către SRL „Duo-Ego” au fost intacte, exclusiv pentru construcții, iar metamorfoze în acest segment nu s-au produs.

Pretinsa corectare a erorilor nu poate fi reținută, or sub paravanul acestor tertipuri, s-a generat o ingerință în dreptul de proprietate a SRL „Duo-Ego”. Altminteri, procesul de remediere a erorilor impune o abordare minuțioasă a cazului și călăuzirea de o procedură meticuloasă.

În lumina pct. 6 din Regulamentul privind modul de corectare a erorilor comise în procesul atribuirii în proprietate a terenurilor, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 437/2019, în cazurile în care corectarea erorilor afectează drepturile titularilor de drept (corectarea erorilor necesită strămutarea amplasamentului terenurilor), la decizia consiliului local de iniţiere a lucrărilor se anexează în mod obligatoriu acordurile titularilor de drept, conform modelului din anexa nr. 5, lista titularilor de drept cu schemele de amplasare pentru bunurile imobile ce sânt vizate în procesul de corectare a erorilor.

Conform pct. 11 și 13 din același Regulament, la corectarea erorilor se respectă următoarele condiţii principale :

- strămutarea posesiei terenurilor titularilor de drepturi dintr-un contur în altul se efectuează doar cu acordul acestora;

- în cazul existenţei pe teren a plantaţiilor perene şi a contururilor materializate (drumuri tehnologice, fâşii de protecţie), se va ţine cont de posesia de fapt a titularilor de drept asupra terenului;

- se vor reproiecta terenurile din contur, cu respectarea ordinii amplasării titularilor, iar din surplusul de suprafaţă se va forma un teren ca obiect de drept independent în proprietatea unităţii administrativ-teritoriale.

Corectarea erorilor se efectuează în următoarea consecutivitate a etapelor:

1) efectuarea lucrărilor pregătitoare;

2) elaborarea planului geometric al terenului sau a proiectului de organizare a teritoriului;

3) consultarea publică a documentaţiei şi aprobarea acesteia;

4) întocmirea raportului lucrării;

5) recepţia lucrării cadastrale;

6) efectuarea modificărilor în Registrul bunurilor imobile şi eliberarea informaţiei corectate autorităţilor administraţiei publice locale.

Procesul de corectare a erorilor se finalizează odată cu efectuarea modificărilor în planul cadastral şi în Registrul bunurilor imobile.

În corespundere cu pct. 23-24 din Regulamentul privind modul de delimitare a bunurilor imobile proprietate publică, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 63/2019, identificarea bunurilor imobile se efectuează prin determinarea amplasamentului bunurilor imobile, în baza listelor bunurilor imobile şi a materialelor cartografice prezentate.

Identificarea bunurilor imobile se efectuează: în extravilan, în baza : a) hărţii de contur (la scara 1:10 000). Conturul reprezintă suprafaţa de teren atribuită după parametrii cantitativi şi calitativi, limitată prin părţi de obiecte fizice (drum, fîşii forestiere, obiecte acvatice etc.) şi reprezentată pe harta de contur şi cadastrul funciar general printr-un număr de contur; b) materialelor ortofotoplan; c) cadastrului funciar

general; d) materialelor de evidenţă grafică (cantitativă şi calitativă); e) materialelor de atribuire; f) informaţiei din registrul bunurilor imobile.

În accepțiunea Legii privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului:

Intravilan - teritoriul ocupat de terenuri, amenajări şi construcţii ce constituie localitatea, inclusiv de terenuri prevăzute pentru extinderea ei. Limita intravilanului este stabilită prin planul urbanistic general.

Extravilan - teritoriul din afara intravilanului localităţii cuprins în limita teritoriului administrativ, care înglobează activităţi, dependente sau nu de funcţiile localităţii conform planurilor urbanistice şi planurilor de amenajare a teritoriului.

Aserțiunile părții pârâte precum că, în extravilan nu ar putea exista terenuri pentru construcții pe lângă faptul că poartă o conotație declarativă, nu derivă din normele vizate mai sus (există excepții). Răspunsul Cadastrului bunurilor imobile nr. 11/07/1110/2024/22649 din 27 decembrie 2024 conține următoarea argumentare: *"...ținând cont de prevederile legislației din domeniu, cât și de prevederile deciziei Consiliului or. Ștefan Vodă nr. 8/2.2.3 din 30 decembrie 2008, registratorul SCT Ștefan Vodă a modificat modul de folosință din "pentru construcții" în "agricol"*. Această argumentare este superficială și sterilă în substanță deoarece nu indică norma juridică concretă ce conferă dreptul de a modifica unilateral modul de folosință a terenului, în același timp, în răspunsul vizat se indică clar că primar terenul cu nr. cadastral ***** a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile cu modul de folosință „pentru construcție", adică de la originea creării sale regimul juridic al terenului a rămas constant și intangibil.

Securitatea juridică reprezintă posibilitatea recunoscută oricărui cetățean de a evolua într-un mediu juridic sigur, la adăpost de neclaritatea și schimbările inopinate care afectează normele juridice. Acest principiu înglobează și reprezintă expresia unor noțiuni precum dreptul la apărare, dreptul la un recurs, dar și dreptul la asigurarea efectelor actelor administrative individuale. Se poate observa, de asemenea, însemnătatea care este recunoscută *principiului încrederii legitime* raportat la interesul administrației publice de a reveni asupra propriilor decizii, mai ales în situațiile în care actele administrative ce s-ar intenționa a fi revocate au conferit persoanelor drepturi subiective, iar acestea din urmă au o încredere legitimă asupra stabilității acestor drepturi.

În segmentul dat, sunt elocvente concluziile Curții Europene a Drepturilor Omului care a menționat că, obiectul și scopul art. 18 din Convenție îl constituie interzicerea abuzului de putere [*Merabishvili împotriva Georgiei* (MC), 2017, pct. 303 și 306; *Ilgar Mammadov împotriva Azerbaidjanului* (procedură privind neîndeplinirea obligațiilor) (MC), 2019, pct. 189]. În conformitate cu *Travaux préparatoires* [Lucrările pregătitoare] ale Convenției, aceasta prezintă o „aplicare a teoriei aplicării greșite a puterii" [CDH (75) 11, pag. 8].

Acesta protejează împotriva reprimării de către stat a drepturilor și libertăților enunțate în Convenție "prin măsuri minore care, deși sunt aplicate sub pretextul organizării exercitării acestor libertăți pe teritoriul său, sau al protejării literei legii, au efectul opus" (*ibidem*, pag. 3). Susținerile privind existența unor motive necorespunzătoare sau scopuri ascunse aflate la baza restrângerilor aplicate drepturilor enunțate în Convenție sunt formulate uneori și examinate în temeiul normelor materiale ale Convenției. Cu titlu exemplificativ cauzele, *Organizația Macedoneană Unită Ilinden – PIRIN și alții împotriva Bulgariei (nr. 2)*, *Jordan împotriva Regatului Unit*, *Bączkowski și alții împotriva Poloniei, Merabishvili împotriva Georgiei.*

Convenția a fost concepută să salvgardeze drepturi care sunt practice și efective, atunci când se corectează erori, autoritățile nu ar trebui să interfereze în mod disproporționat cu noile drepturi care au fost câștigate de către persoane, în baza acțiunii lor cu bună-credință. Așadar, statelor nu ar trebui să li se

permită să profite de pe urma erorilor lor și acestea trebuie să suporte riscul producerii acestora *Maksymenko și Gerasymenko v. Ucraina*. Trebuie deosebită limitarea exercițiului unui drept de limitele acestuia. Limitarea este o măsură intruzivă, iar limitele stabilesc câmpul lui de aplicare.

Rectificarea unei înregistrări sau a unei înregistrări provizorii se face la cererea persoanei interesate, în temeiul declarației, autentificată notarial sau semnată în fața registratorului, a titularului dreptului ce urmează a fi radiat ori modificat sau în temeiul hotărârii judecătorești irevocabile. În cazul unei autorități publice, consimțământul pentru rectificare poate fi exprimat în adresarea scrisă a acesteia. Dacă, potrivit legislației, pentru rectificare este necesar și acordul altor persoane decât titularul dreptului ce urmează a fi rectificat, ca administratorul procesului de insolvabilitate, executorul judecătoresc care a aplicat măsuri de asigurare, exprimarea acordului se face printr-o adresare scrisă.

Nu constituie rectificare modificarea înscrierilor din registrul bunurilor imobile referitoare la datele despre bunul imobil, cum ar fi: modificarea numărului cadastral, modificarea adresei, modificarea destinației, modificarea suprafeței bunului imobil și a altor date înscrise în subcapitolul I al registrului bunurilor imobile, precum și a celor referitoare la datele despre drept care nu afectează existența acestuia, cum ar fi: modificarea denumirii titularului persoană juridică sau modificarea numelui, prenumelui titularului persoană fizică. Modificarea înscrierilor se face în temeiul actelor justificative, la cerere sau din oficiu, după cum este prevăzut de legislație.

Erori materiale constituie orice inexactitate în înscrierile din registrul bunurilor imobile, în raport cu actele în al căror temei s-a efectuat înscrierea, orice inexactitate care nu influențează existența sau opozabilitatea dreptului, faptului sau raportului juridic înscris (ca greșeli de litere, omisiuni de cuvinte, cifre, greșeli în calculele aritmetice etc.). Erorile materiale se corectează la cerere sau din oficiu, în temeiul deciziei registratorului.

Chestiunile enunțate supra rezidă din dispoziția art. 38 din Legea cadastrului bunurilor imobile. Totodată, în cazul în care nu a fost înaintată nicio contestație asupra documentației cadastrale realizate în vederea înregistrării primare masive, persoana nu decade din dreptul de a înainta ulterior cereri de rectificare a datelor din registrul bunurilor imobile conform reglementărilor Codului civil.

Verificarea şi pregătirea documentelor pentru înregistrarea bunurilor imobile şi drepturilor asupra lor se efectuează de registrator. Registratorul examinează documentele din dosarul cadastral, după caz, dosarul tehnic, în format electronic, însă la necesitate, solicită documentele din arhivă şi le examinează pe suport de hîrtie.

Stabilind faptul că documentele sunt corecte, Registratorul:

- examinează materialele incluse în dosarul cadastral (inclusiv deciziile de refuz, de respingere, alte documente incluse în dosar) care ar putea influenţa decizia registratorului;

- în cazul înregistrării curente, verifică corespunderea datelor din documentele prezentate cu cele din dosarul cadastral şi Registru;

- în cazul înregistrării primare precum şi în cazul în care bunul a fost înregistrat în cadrul înregistrării primare masive, examinează documentele din dosarul tehnic şi dosarul cadastral referitor la istoricul bunului imobil (interdicţii, sechestre, existenţa construcţiilor neautorizate, componenţa bunului imobil);

- verifică datele înscrise în Registru (capitolul A,B) referitor la obiect, subiect, grevări, inclusiv, restricţii, interdicţii, sechestre, notări, atît pentru efectuarea înscrierii la capitolul A,B, cît şi pentru efectuarea înscrierii la capitolul C;

- după necesitate pregăteşte demersuri către autorităţile administraţiei publice, notar, instanţa judecătorească, alte autorităţi pentru obţinerea documentelor suplimentare;

- dacă întîmpină dificultăţi la aplicarea corectă a legislaţiei, poate solicita un aviz consultativ de la Agenţia Servicii Publice;

- în cazul înregistrării primare selective precum şi în cazul intervenirii modificărilor la bunul imobil (actualizarea planului, reconstrucţia clădirii etc.), transmite documentele inginerului cadastral pentru confirmarea existenţei planului bunului şi identificarea bunului în plan. Inginerul verifică informaţia grafică şi parametrii bunului imobil solicitat spre înregistrare şi completează nota de verificare conform procedurii stabilite, după care o transmite Registratorului;

- verifică corespunderea datelor din documentele de drept cu datele din plan şi decide referitor la posibilitatea înregistrării bunului şi a drepturilor asupra acestuia.

Terenul cu nr. cadastral ***** din or. Ștefan Vodă a fost mereu pentru construcții, iar în lanțul de tranzacții cu acest imobil registratorul opera înscrierile de rigoare fără a lansa obiecții sau neclarități.

În condițiile art. 38 din Legea cadastrului bunurilor imobile *(în vigoare la data aplicabilă cazului)*, greşelile din cadastru se corectează numai în temeiul deciziei registratorului. Decizia trebuie să conţină data descoperirii greşelii, caracterul ei, cauza naşterii ei (din culpa titularului de drepturi sau a organului cadastral teritorial), modul de corectare a greşelii, sursele de reparaţie a prejudiciului cauzat. Problema corectării greşelilor tehnice (de litere, omisiuni de cuvinte, cifre, greşeli în calculele aritmetice etc.), abordată de titularul de drepturi şi/sau de alte persoane, se soluţionează în termen de 15 zile din data depunerii cererii, în următoarea ordine:

a) se ia decizia privind efectuarea modificării în cadastru sau privind refuzul modificării;

b) se efectuează modificarea în cadastru;

c) se solicită restituirea extrasului eliberat din registrul bunurilor imobile şi se eliberează un extras corectat; sau

d) se trimite solicitantului refuzul motivat al efectuării modificării în cadastru.

Greşelile care nu au caracter tehnic (indicarea greşită a tipului de drept, a denumirii titularului de drepturi, componenţa bunului imobil, denaturarea mărimii cotelor în proprietatea comună, a coordonatelor hotarelor, exceptînd transformarea coordonatelor punctelor de hotar dintr-un sistem de coordonate în altul, şi alte greşeli care lezează drepturile şi interesele legitime ale titularilor de drepturi sau ale altor persoane) se corectează cu consimţămîntul exprimat în scris al fiecărui titular de drepturi ale cărui interese sînt atinse sau în temeiul hotărîrii judecătoreşti irevocabile.

Acțiunea întreprinsă de registrator nu este una tehnică ci una substanțială, iar dacă destinația terenului ar fi fost alta decât cea pentru construcție, reclamantul nici nu ar fi încheiat contractul de vânzare-cumpărare.

Dreptul de proprietate protejează nu doar existența formală a dreptului, ci și exercitarea liberă a atributelor sale (posesie, folosință, dispoziție); securitatea juridică a situației patrimoniale; posibilitatea de a vinde, ipoteca sau transmite bunul. Cu prisosință decizia abordată în speță constituie o ingerință în dreptul protejat de Curtea Europeană a Drepturilor Omului în baza art. 1 Protocolul nr. 1 la Convenție.

Revocarea sau retragerea *actelor creatoare de drepturi* adoptate sau emise legal este în principiu interzisă, aici găsindu-şi aplicabilitate regula drepturilor câştigate (drept câștigat de către reclamant), necesară pentru asigurarea unei minime securităţi juridice; prin excepţie, revocarea/retragerea poate interveni la cererea beneficiarului, pentru a fi înlocuit actul cu o decizie mai favorabilă anterioară, şi numai în cazul în care nu se prejudiciază nici un terţ, sau atunci când legea o autorizează în mod expres.

Susţinerea în sensul că organul emitent poate să-şi revoce actul administrativ şi după ce acesta a intrat în circuitul juridic, este neconformă principiilor de drept administrativ. Dacă s-ar acredita această idee ar însemna că, după ce actul administrativ a fost executat ori a intrat în sfera altor raporturi juridice,

inclusiv în circuitul civil, producând alte efecte juridice, organul administrativ emitent, fără nici un control jurisdicţional să-şi poate revoca actul, desfiinţând situaţiile juridice nou-create, ceea ce este inadmisibil, fiind contrar principiului stabilităţii raporturilor juridice şi ordinii de drept.

Exercitarea reală și efectivă a dreptului protejat de art. 1 din Protocolul nr. 1 nu depinde doar de obligația statului de a nu produce o ingerință, ci poate să necesite măsuri pozitive de protecție, în special atunci când există o legătură directă între măsurile pe care reclamantul le poate aștepta în mod legitim din partea autorităților și dreptul la respectarea efectivă a „bunurilor" sale *Öneryıldız împotriva Turciei.*

Atentarea la dreptul de proprietate a SRL "Duo-Ego" peste un interval lung de timp desconsideră securitatea juridică.

În continuare, instanța va apela la raționamentele Curții Europene a Drepturilor Omului pe făgașul art. 1 al Protocolului 1 din Convenția Europeană a Drepturilor Omului care include trei norme generale de protejare a dreptului de proprietate: una care vizează dreptul unei persoane de a dispune de drepturile sale, una care interzice ca şi regulă privarea de proprietate asupra unui bun şi una care permite în anumite condiţii reglementarea folosinţei bunului. Prima normă este de ordin general şi enunţă principiul general al necesităţii respectării dreptului de proprietate. A doua normă dă posibilitatea organelor statului de a priva de proprietate pe titularul acestui drept în anumite condiţii bine determinate, iar a treia normă reglementează modul de folosinţă a bunurilor în conformitate cu interesul general. Practic ultimele două norme sunt aplicaţii ale celei dintâi. Această interpretare a articolului 1 al Protocolului 1 a fost enunţată prin hotărârea *Sporrong şi Lonnroth contra Suediei* din 23 septembrie 1982.

Jurisprudenţa decisivă în reglementarea noţiunii de speranţă legitimă de a obţine un bun a intervenit abia prin cauza *Kopecky contra Slovaciei* din 07 ianuarie 2003. Prin această hotărâre, Curtea a arătat că deşi articolul 1 al Protocolului 1 trebuie să vizeze un drept de proprietate actual, cât timp Convenţia nu garantează dreptul de a obţine proprietatea unui bun, prin excepţie Convenţia garantează speranţa legitimă de a obţine un bun ori o creanţă certă cu valoare patrimonială. Hotărârea menţionată a fost atât o hotărâre de clarificare a acestei noţiuni cât şi o hotărâre de sinteză, în sensul că spre deosebire de cauzele anterioare unde reclamanţii nu îndeplineau condiţiile necesare pentru restituire, nu se poate spune că aceştia aveau un drept de proprietate mai puţin important ca efect al consecinţelor pe care le-au suportat datorită faptului că s-au întemeiat pe acte juridice, adică consfinţeşte necesitatea existenţei unei baze în dreptul intern, acesta reprezentând criteriul decisiv pentru constatarea existenţei unei speranţe legitime. Prin hotărâre s-a restrâns raza de aplicare a articolului 1 al Protocolului 1, dându-se autorităţilor naţionale o largă marjă de a aprecia din perspectiva dreptului intern care justifică o speranţă legitimă de a obţine un bun. (cauza *Cazacu vs Republica Moldova*)

Faptul că legislația internă a unui stat nu recunoaște un anumit interes ca fiind un „drept" sau chiar un „drept de proprietate" nu împiedică în mod necesar să se considere că interesul în cauză este un „bun" în sensul art. 1 din Protocolul nr. 1 [*Depalle împotriva Franței* (MC).

Exercitarea reală și efectivă a dreptului protejat de art. 1 din Protocolul nr. 1 nu depinde doar de obligația statului de a nu produce o ingerință, ci poate să necesite măsuri pozitive de protecție, în special atunci când există o legătură directă între măsurile pe care reclamantul le poate aștepta în mod legitim din partea autorităților și dreptul la respectarea efectivă a „bunurilor" sale *Öneryıldız împotriva Turciei.*

Într-o serie de cauze care priveau obligațiile pozitive care decurg din art. 1 din Protocolul nr. 1, Curtea a subliniat, în special, importanța principiului bunei guvernanțe. Acest principiu prevede că, atunci când este în joc o chestiune de interes general, în special atunci când afectează drepturile fundamentale ale omului, inclusiv dreptul de proprietate, autoritățile publice trebuie să acționeze în mod prompt și

adecvat și, mai presus de toate, coerent [*Beyeler împotriva Italiei* (MC), pct. 120; *Megadat.com SRL împotriva Moldovei*, pct. 72; *Rysovskyy împotriva Ucrainei*, pct. 71; *Moskal împotriva Poloniei.*

Procedura de rectificare, modificare a înscrierilor din Registrul bunurilor imobile, corectarea erorilor materiale este reflectată minuțios în Instrucțiunea cu privire la înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor care la pct. 118 statuează că, prin rectificare se înţelege radierea sau îndreptarea unei înscrieri din Registru care nu corespunde cu situaţia juridică reală. Rectificarea unei înscrieri în Registru poate fi cerută de orice persoană interesată.

Se consideră persoană interesată: persoana care a avut sau are un drept înscris în Registru (inclusiv moştenitorii acesteia), drept care este lezat prin noua înscriere; sau persoana care nu-şi poate înscrie dreptul din cauza înscrierii existente în Registru, înscriere care nu corespunde situaţiei juridice reale; creditorul care nu poate urmări bunul imobil din cauza că acesta nu este înscris în Registrul sau este înscris pe numele altuia.

Registratorul sau autoritatea publică locală nu pot fi catalogate ca persoane interesate în sensul actului normativ pre citat, or, este vorba de un teren proprietate privată a SRL ”Duo-Ego”.

Rectificarea unei înregistrări sau a unei înregistrări provizorii din Registru (adică radierea sau îndreptarea înscrierii) se va efectua numai dacă există consimţământul titularului la care se referă această înscriere exprimat într-o declaraţie autentificată notarial sau semnată în faţa registratorului sau în lipsa consimţământului – în temeiul unei hotărîri judecătoreşti irevocabile prin care se dispune rectificarea înscrierii. În cazul unei autorităţi publice, consimţământul poate fi exprimat printr-o adresare scrisă (scrisoare, decizie a Consiliului local etc.).

La caz, nu există asemenea acte – hotărâre judecătorească, declarație autentificată notarial sau semnată în fața registratorului, scrisoare/decizie a Consiliului local. Interesele autorității publice nu pot prevala asupra interesului reclamantului, orice acțiune nu poate fi făcută în detrimentul altuia. Interesul public vizează inter alia ordinea de drept și garantarea drepturilor şi a libertăţilor persoanelor.

Corectarea erorilor materiale, comise cu prilejul efectuării înscrierii (ca omisiuni de litere, de cuvinte, cifre etc) poate fi efectuată fie din oficiu de către Registrator fie la cererea persoanei interesate, în temeiul deciziei Registratorului. În cazul în care pînă la corectarea erorii a fost eliberat extras din Registru sau altă informaţie, organul cadastral teritorial va înştiinţa persoanele respective despre corectările intervenite, şi după caz va elibera un nou extras. În cazul în care eroarea a fost comisă din vina organului cadastral teritorial eliberarea informaţiei repetate din Registru se va efectua din contul organului cadastral teritorial.

Modificarea înscrierii despre modul de folosinţă (destinaţia) a terenului se efectuează în temeiul actului administrativ prevăzut de legislaţie (după caz, decizia consiliului local, Hotărârea Guvernului). În cazul în care pentru modificarea modului de folosinţă a terenului nu este necesară emiterea unui act administrativ, modificarea înscrierii se efectuează în temeiul extrasului din cadastrul funciar (pct. 26 din Regulamentul cu privire la modul de transmitere, schimbare a destinaţiei şi schimb de terenuri, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 1170 din 25 octombrie 2016).

Înscrierile în Registrul bunurilor imobile referitoare la suprafaţă, destinaţie şi categoria de folosinţă a bunului imobil nu conferă titularului dreptului vre-un avantaj doar prin faptul înscrierii lor, dacă există alte acte juridice care ar demonstra altceva.

În procesul înregistrării primare, înscrierea referitoare la bunul imobil se efectuează concomitent cu înscrierea referitoare la dreptul de proprietate.

Registratorul bunurilor imobile nu creează drepturi, ci doar le înregistrează; nu poate schimba categoria de destinație a terenului din proprie inițiativă, în caz contrar suntem în prezența unui exces de putere.

Destinația terenului se stabilește/modifică doar prin acte ale autorităților publice competente (APL, Guvern, după caz); documentație de urbanism și amenajare a teritoriului; proceduri legale (inclusiv, uneori, schimbarea categoriei de folosință). Prin urmare, o modificare directă de către registrator, fără act juridic de bază, este ilegală.

Se va sublinia că contractul de vânzare-cumpărare nr. 8159 din 16 septembrie 2015 nu a fost declarat nul și generează efectele juridice de rigoare, inclusiv actele primare translative de proprietate nu au fost anulate (contract de vânzare-cumpărare din 02 februarie 2009 între Primăria or. Ștefan Vodă și Sîrghi Vladimir, contractul de vânzare-cumpărare din 29 noiembrie 2012 între Sîrghi Vladimir și SRL ”Aldivili”). Contractul de vânzare-cumpărare reflectă voința părților și situația juridică la momentul tranzacției și creează o așteptare legitimă (în sens CEDO) că regimul juridic nu va fi schimbat arbitrar. Decizia Consiliului or. Ștefan Vodă nr. 8/2.3 din 30 decembrie 2008 conține în tot cuprinsul său sintagma ”teren pentru construcții”, respectiv care au fost considerentele din care registratorul a conchis că urmează a fi operate modificări în Registrul bunurilor imobile, sunt neclare.

Înainte de emiterea deciziei de înregistrare contestată, I.P. Cadastrul bunurilor imobile era obligată să audieze reclamantul SRL „Duo-Ego” conform art. 38 și 94 din Codul administrativ, precum și să-l atragă în procedura administrativă. Autoritatea pârâtă nu a ținut cont că dacă autoritatea publică poate decide discreţionar şi doar una din mai multe consecinţe juridice este legală, atunci dreptul discreţionar al autorităţii publice se reduce la alegerea consecinţei juridice/soluţiei legale.

În concluzie, urmează a fi anulată decizia nr.11/07/1110/2024/22649 din 27.12.2024, precum și decizia nr.07-216/25/01-07/3834 din 03.03.2025 adoptată în procedura prealabilă, pe cale de consecință, pentru restabilirea situației existente anterior *(status quo)*, I.P. Cadastrul bunurilor imobile va emite decizie prin care să fie modificată înscrierea din Registrul bunurilor imobile privind modul de folosinţă al bunului imobil, terenul cu nr. cadastral *****, situat în or.Ștefan Vodă, din „agricol” în „pentru construcţii”, în corespundere cu destinaţia indicată în Contractul de vânzare-cumpărare nr. 8159 din 16.09.2015, înregistrat în Registrul bunurilor imobile la data de 17.09.2015.

În conformitate cu prevederile art. 224 alin.(1) lit. a) Cod Administrativ, instanţa de judecată,

h o t ă r ă ş t e :

Acţiunea de contencios administrativ, înaintată de către SRL „Duo-Ego” împotriva I.P. Cadastrul bunurilor imobile, cu privire la anularea actului administrativ individual de respingere a solicitării, obligarea emiterii actului administrativ favorabil, ***se admite.***

Se anulează actul administrativ individual de respingere a solicitării - Decizia nr.11/07/1110/2024/22649 din 27.12.2024, precum și decizia nr.07-216/25/01-07/3834 din 03.03.2025 adoptată în procedura prealabilă.

Se obligă I.P. Cadastrul bunurilor imobile de a emite Decizie prin care să fie modificată înscrierea din Registrul bunurilor imobile privind modul de folosinţă al bunului imobil, terenul cu nr. cadastral *****, situat în or.Ștefan Vodă, din „agricol” în „pentru construcţii”, în corespundere cu destinaţia indicată în Contractul de vânzare-cumpărare nr. 8159 din 16.09.2015, înregistrat în Registrul bunurilor imobile la data de 17.09.2015.

Hotărîrea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Centru în termen de 30 zile de la data pronunțării dispozitivului hotărîrii, prin intermediul Judecătoriei Chişinău (sediul Rîşcani).

Preşedintele şedinţei,
judecătorul Igor Barbacaru