Dosarul nr. 2-20124/25

H O T Ă R Â R E
în numele Legii

13 februarie 2026 mun. Chişinău

Judecătoria Chişinău (sediul Centru)
Instanţa compusă din:
Preşedintele şedinţei, judecătorul Eduard Galuşceac
grefier Mihaela Bujag

examinând în şedinţă publică cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Oleinic Evghenia împotriva Instituției Publice ”Cadastrul Bunurilor Imobile”, intervenient accesoriu Răducan Elena și Primăria comunei Băcioi, mun. Chișinău cu privire la anularea actului de inspectare,

a c o n s t a t a t:

Argumentele participanților la proces

La 19 septembrie 2025, Oleinic Evghenia a depus cerere de chemare în judecată împotriva Instituției Publice „Cadastrul Bunurilor Imobile”, intervenient accesoriu Răducan Elena, Primăria com. Băcioi*****, mun. Chișinău cu privire la anularea actului de inspectare.

În motivarea acțiunii reclamanta Oleinic Evghenia a indicată faptul că, Actul de inspectare din 16.02.2007 referitor la inspectarea bunului imobil din stradela *****, **********, *****, a fost întocmit de tehnicianul OCT Chișinău - V. Miron, în temeiul Autorizației de construire nr. 29 din 21.09.2004 și a Titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren cu nr. cadastral *****, eliberate de Primăria comunei Băcioi, mun. Chișinău, care în fapt au fost desființate prin hotărâri judecătorești irevocabile.

Indică precum că autorizația de construire nr. 29 din 21.09.2004, eliberată de către Primăria comunei Băcioi, mun. Chișinău, la cererea Elenei Răducan, a fost anulată prin hotărârea Judecătoriei Chișinău (sediul Râșcani) din 20 ianuarie 2023, care este definitivă și irevocabilă. Iar titlul de autentificare a dreptului deținătorilor de teren nr. cadastral *****, eliberat la 24 martie 2005 de către Primăria comunei Băcioi, mun. Chișinău pe numele Elenei Răducan a fost anulat prin hotărârea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 04 decembrie 2019, care de asemenea este definitivă și irevocabilă.

Concomitent menționează că și deciziile Consiliului comunal Băcioi, mun. Chișinău, nr. 4/7 din 21.05.2004 (pct. 2 - acordarea dreptului Elenei Răducan la construcția casei individuale pe ***** **********) și nr. 5/2 din 24.06.2004 (pct. 2 -

cet. Răducan Elena i se atribuie - 0,6 ha din contul constrângerii populației), în temeiul cărora Primăria comunei Băcioi, mun. Chișinău a eliberat Elenei Răducan Autorizația de construire nr. 29 din 21.09.2004 și Titlul de autentificare a dreptului deținătorilor de teren nr. *****, au fost anulate prin hotărârea judecătorească definitivă și irevocabilă din 15 decembrie 2008, emisă de Judecătoria Botanica, mun. Chișinău. Această hotărâre a fost menținută prin decizia Curții de Apel Chișinău din 03 martie 2009.

Reclamanta invocă principiul anulării actului subsecvent, care prevede că desființarea (anularea) unui act juridic inițial atrage implicit și desființarea actelor juridice ulterioare datorită legăturii reciproce.

Motivează cererea pe dispozițiile art. 331 din CC, Hotărârea Plenului Curții Supreme de Justiție al Republicii Moldova cu privire la aplicarea de către instanțele de judecată a legislației ce reglementează nulitatea actului juridic civil nr. 1 din 07.07.2008.

Solicită reclamanta Oleinic Evghenia anularea Actului de inspectare din 16.02.2007, întocmit de tehnicianul OCT Chișinău - V. Miron, la cererea lui Răducan Elena, asupra bunului imobilul *****, **********, ***** și obligarea IP „Cadastrul Bunurilor imobile” să radieze acest act din Registrul bunurilor imobile.

La 21 octombrie 2025, intervenientul accesoriu Primăria comunei Băcioi, mun. Chișinău a depus referință prin care a indicată că, actul de inspectare din 16 februarie 2007 a fost întocmit de tehnicianul OCT Chișinău – V. Miron, în temeiul autorizației de construcție nr. 29 din 21 septembrie 2004 și a titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren cu nr. cadastral *****, eliberate la 24 martie 2005 pe numele lui Răducan Elena de Primăria com. Băcioi*****.

Totodată constată că autorizația de construcție nr. 29 din 21 septembrie 2004 cât și titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. ***** au fost anulate prin hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Râșcani, din 20 ianuarie 2023 și respectiv hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, din 04 decembrie 2019, ambele fiind definitive și irevocabile.

Consideră relevant cazului în speță poziția reclamantei bazată pe principiul efectelor nulității actului juridic inițial, care atrage și anularea actului juridic subsecvent, datorită legăturii lor juridice.

La 29 octombrie 2025, pârâta IP „Cadastrul Bunurilor Imobile” a depus referință prin care a indicat precum că potrivit informației din registrul bunurilor imobile cu numărul cadastral ***** (numărul cadastral vechi *****), *****, **********, str. *****, *****, dreptul de proprietate asupra terenului cu suprafața 0,0555 ha și construcției nefinalizate (nr. 01) este înregistrat după Gaștea Ruslan în temeiul Contractului de donație ***** din 09.10.2025.

Atrage atenția la faptul că dreptul de proprietate a lui Răducan Elena privind bunul imobil sus menționat, a fost stins în urma înstrăinării acestuia către Ursu Ivan și Ursu Svetlana în temeiul Contractului de vânzare-cumpărare ***** din 17.07.2007.

Respectiv, radierea acestui act din registrul bunurilor imobile nu poate fi executată.

De asemenea, atrage atenția la faptul că Actul de inspectare din 16.02.2007 a fost perfectat în baza cererii d-nei Răducan Elena și nu din oficiu de către OCT Chișinău, fapt

ce vizează drepturile și interesele acesteia. Astfel, consideră că reclamanta urmează să modifice calitatea procesuală a IP „Cadastrul Bunurilor Imobile” din pârât în intervenient accesoriu sau în genere să o excludă din proces.

Solicită respingerea cererii de chemare în judecată drept neîntemeiată.

Prin cererea din 02 decembrie 2025 reclamanta Oleinic Evghenia suplimentar a mai menționat că autoritatea publică locală, care are competențe exclusive în domeniul funciar, recunoaște că actele administrative, care au generat acest litigiu, au avut un caracter vădit abuziv (s-au întemeiat pe fals și au fost emise cu depășirea flagrantă a competențelor stabilite de lege) și respectiv confirmă efectele hotărârilor și deciziilor judecătorești definitive, prin care actele administrative respective au fost anulate și desființate irevocabil, protejându-se și revendicându-se astfel dreptul fundamental de proprietate asupra bunului funciar (terenul cu nr. cadastral ***** cu suprafața de 0,1486), acordat prin lege defunctei Roman Elena, mama sa.

Certificatul de moștenitor legal ***** din 21.06.2022, înregistrat în Registrul bunurilor imobile sub nr. *****, la data de 13.10.2025, este un act fundamental, care îi garantează dreptul exclusiv de proprietate asupra terenului nominalizat, drept protejat de legea supremă - Constituția Republicii Moldova.

Astfel, începând cu data de 15 iunie 2005 toate intervențiile efectuate de autoritatea publică locală și entitățile cadastrale, asupra terenului cu nr. cadastral ***** cu suprafața de 0,1486 din *****, **********, *****, cad sub incidența sancționării cu nulitate, deoarece rezultă implicit din acte oficiale emise contrar legii, care au fost desființate irevocabil de actele judecătorești nominalizate în speță și care în mod indispensabil atrag anularea oricărui act subsecvent datorită legăturii lor juridice.

Reprezentantul reclamantei, Oleinic Evghenia – avocatul Filip Valeriu, în baza mandatului Seria MAS nr. 090478 din 19 septembrie 2025, în ședința de judecată a solicitat admiterea cererii de chemare în baza motivelor de fapt și drept invocate.

Reclamanta Oleinic Evghenia și reprezentantul pârâtului, IP ”Cadastrul Bunurilor Imobile”, în ședința de judecată nu s-au prezentat, fiind înștiințați în mod legal despre locul, data și ora ședinței de judecată.

Reprezentantul intervenientului accesoriu Primăria comunei Băcioi, în ședința de judecată nu s-a prezentat, fiind înștiințat în mod legal despre locul, data și ora ședinței de judecată, totodată prin cerere scrisă a solicitat examinarea cauzei în lipsă.

Intervenienți accesorii Răducan Elena și Gaștea Ruslan, în ședința de judecată nu s-au prezentat, fiind înștiințați în mod legal despre locul, data și ora ședinței de judecată.

Aprecierea instanței de judecată

Audiind opinia participanților la proces prezenți în ședința de judecată, studiind materialele anexate la dosar și racordându-le la prevederile legislative din domeniu, instanța de judecată ajunge la concluzia de a admite cererea de chemare în judecată, din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 118 alin. (1) şi (3) Cod procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel. Circumstanţele care au importanţă pentru

soluţionarea justă a pricinii 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.

Potrivit art. 121 Cod procedură civilă, instanța judecătorească reține spre examinare şi cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existenta sau inexistența de circumstanțe importante pentru soluționarea justă a cazului.

În conformitate cu art. 130 CPC, instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege. Niciun fel de probe nu au pentru instanța judecătorească o forţă probantă prestabilită fără aprecierea lor. Fiecare probă se apreciază de instanță privitor la pertinența, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă şi suficiența pentru soluționarea cauzei.

În conformitate cu art. 239 CPC, hotărârea judecătorească trebuie să fie legală şi întemeiată.

În ședința de judecată ce certitudine s-a constatat că, potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile nr. ***** (nr. cadastral vechi *****) actualizat la data de 26 octombrie 2025, asupra terenului cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 0.0555 ha, și construcției nefinalizate cu nr. cadastral *****.01, cu suprafața de 96,6 m^2, situate pe adresa *****, **********, sat. *****, str. *****, *****, dreptul de proprietate a cet. Răducan Elena a fost înscris în temeiul titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. ***** din 24 martie 2005, autorizației de construire nr. 29 din 21 septembrie 2004 și actului de inspectare fără număr din 16 februarie 2007.

Astfel la data emiterii extrasului nominalizat din 27.10.2025, de IP „Cadastrul Bunurilor Imobile", este înregistrat ca proprietar al terenului cu nr. cadastral ***** și construcției nefinalizate cu nr. cadastral *****.01 cet. Gaștea Ruslan, în temeiul contractului de donație ***** din 09 octombrie 2025.

Potrivit certificatului nr. *****, din 28 octombrie 2025, Oleinic Evghenia deține cu drept de proprietate terenul cu nr. cadastral ***** și construcțiile cu nr. *****.01., *****.02, *****.03, amplasate în *****, **********, str. *****, *****, în baza certificatului de moștenitor legal ***** din 01 decembrie 2014 și ***** din 21 iunie 2022.

S-a mai constatat că prin decizia Consiliului Comunal Băcioi, nr. 4/7 din 21 mai 2004, cu privire la construcția individuală, în baza Legii privind administrația publică locală nr. 123-XV din 18 martie 2003 și cererilor depuse, s-a decis permiterea construcției casei individuale pe lotul ce le aparține cet. Ciugureanu Ludmila pe ***** și cet. Răducan Elena pe **********. S-au obligat beneficiarii să comande documentația de proiectare pentru construcția casei particulare la persoanele fizice sau juridice care dispun de autorizație și s-a coordonat cu Direcția Generală Arhitectură și Urbanism a Primăriei mun. Chișinău, Centrul Sanitaro-Antiepidemic și Serviciul de Pompieri al sect. Botanica, mun. Chișinău. Totodată s-a obligat beneficiarii după ridicare

temeliei casei de locuit să obțină de la Inspectoratul municipal pentru Construcția Urbană concluzia privind corespunderea construcției cu proiectul.

Prin autorizația de construire nr. 29 din 21 septembrie 2024 s-a autorizat cet. Răducan Elena, construcția casei individuale pe terenul situat în sat. *****, *****

Prin actul de inspectare din 16 februarie 2007 a OCT Chișinău, în persoana tehnicianului V. Miron și brigadierului V. Stoian, s-a inspectat imobilul *****, la cererea cet. Răducan Elena, fiind stipulat că Răducan Elena dorește să înregistreze casa de locuit cu grad de pregătire 68%, ce constă din fundație, pereți portanți, pereți despărțitori, planșeu, acoperiș. Fiind indicat precum că casa de locuit litera (01)A este construită de baza autorizației de construire nr. 29 din 21 septembrie 2004 pe locul de pământ cu suprafața de 0,0555 ha ce aparține proprietarului în baza titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. cadastral *****.

Prin hotărârea irevocabilă a Judecătoriei Botanica nr. 3-70/08 din 15 decembrie 2008, a fost anulat pct. 2 din Decizia nr. 4/7 din 21 mai 2004 în partea acordării dreptului Elenei Răducan la construcția casei individuale pe adresa sat. *****, **********.

Astfel, prin hotărârea Judecătoria Botanica mun. Chișinău nr. 3-70/08 din 15 decembrie 2008 s-a constatat că prin decizia Consiliului Comunal Băcioi nr. 2/1 din 27 ianuarie 1992 s-a atribuit, în proprietate privată Elenei Roman (mama lui Oleinic Evghenia), terenul de pământ cu suprafața totală de 0,1486 ha, confirmat prin titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. *****, eliberat la data de 06 iunie 2005.

Asemenea constatări rezultă și din decizia Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție, nr. 3ra-1056/13 din 07 august 2013, prin care terenul cu nr. cadastral ***** (fost *****), amplasat pe adresa *****, **********, sat. *****, ***** ***** aparține cu drept de proprietate Elenei Roman.

Mai mult, prin decizia nr. 3ra-1056/13 din 07 august 2013 al Curții Supreme de Justiție s-a mai constatat că, terenul pentru construcții nr. cadastral *****, amplasat pe adresa *****, **********, sat. *****, nr. ***** a aparținut cu drept de proprietate Elenei Răducan, după cum rezultă din decizia Consiliului Comunal Băcioi nr. 4/7 din 21 mai 2004, titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. ***** eliberat de către Primăria Comunei Băcioi la 24 martie 2005, contractului de vânzare-cumpărare a lotului de teren***** din 15 octombrie 2008 și extrasul din Registrul bunurilor imobile din 01 februarie 2012, care ulterior l-a înstrăinat în baza contractului de vânzare cumpărare ***** din 17 iulie 2007 Svetlanei Ursu și lui Ivan Ursu.

Astfel, aceste faptele stabilite prin hotărârile judecătorești irevocabile nu necesită a fi dovedite din nou, potrivit art. 123 alin. (2) CPC.

Totodată, pe parcursul examinării cauzei s-a mai stabilit că prin decizia nr. 7/9 din 17 decembrie 2018 a Consiliului Comunal Băcioi s-au operat modificări în decizia Consiliului Comunal Băcioi, nr. 4/7 din 21 mai 2004, cu privire la construcția individuală, având ca temei hotărârea irevocabilă a Judecătoriei Botanica, mun. Chișinău din 15 decembrie 2008 și decizia Curții de Apel Chișinău din 03 martie 2009, fiind exclus în întregime pct. 2 din decizia Consiliului Comunal Băcioi, nr. 4/7 din 21 mai 2004, ce

permitea cet. Răducan Elena construcția casei individuale pe lotul de pe **********.

Prin hotărârea irevocabilă a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, nr. 2-5279/19 din 04 decembrie 2019 a fost anulat titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. ***** eliberat la 24 martie 2005 de către Primăria Comunei Băcioi, mun. Chișinău pe numele lui Răducan Elena.

Prin hotărârea irevocabilă a Judecătoriei Chișinău, sediul Râșcani, nr. 3-3415/21, din 20 ianuarie 2023 a fost anulată autorizația de construire nr. 29 din 21 septembrie 2004 eliberată de Primăria com. Băcioi*****, mun. Chișinău, la cererea lui Răducan Elena.

Conform art. 331 alin. (1), (2), (3) Cod civil, actul juridic nul se consideră, cu efect retroactiv, că nu a produs niciun efect juridic din momentul încheierii.

Actul juridic anulabil este valabil până la declararea acestei nulităţi de către instanţa de judecată, însă, odată anulat, se consideră, cu efect retroactiv, că nu a produs niciun efect juridic din momentul încheierii.

Drepturile reale dobândite în temeiul actului juridic nul sau anulat se consideră că nu au fost dobândite pe acest temei. Această dispoziţie se aplică şi drepturilor de creanţă ori drepturilor asupra obiectului de proprietate intelectuală dobândite în temeiul actului juridic.

Astfel, luând în considerare faptul că, prin hotărârea irevocabilă a Judecătoriei Botanica mun. Chișinău nr. 3-70/08 din 15 decembrie 2008 a fost anulat pct.2 al deciziei Consiliului Comunal Băcioi, nr. 4/7 din 21 mai 2004, în partea ce permitea cet. Răducan Elena construcția casei individuale pe lotul de pe ********** a fost anulată, fapt probat și decizia nr. 7/9 din 17 decembrie 2018 a Consiliului Comunal Băcioi prin care s-a operat modificări în decizia Consiliului Comunal Băcioi nr. 4/7 din 21 mai 2004, cât și autorizația de construire nr. 29 din 21 septembrie 2004 eliberată de Primăria com. Băcioi*****, mun. Chișinău, la cererea lui Răducan Elena, ce se confirmă prin hotărârea irevocabilă a Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani, nr. 3-3415/21, din 20 ianuarie 2023.

Totodată, ținând cont că de faptul că prin hotărârea Judecătoriei Chişinău, sediul Centru nr.2-5279/2019 din 04 decembrie 2019 a fost anulat și titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. ***** eliberat la 24 martie 2005 de către Primăria Comunei Băcioi, mun. Chișinău pe numele lui Răducan Elena, instanța de judecată prin prisma prevederilor art. 331 Cod civil, consideră că pretenția reclamantei Oleinic Evghenia este întemeiată urmând a fi anulat actul de inspectare din 16 februarie 2007, eliberat de OCT Chișinău la cererea lui Răducan Elena, asupra bunului imobilul ***** **********, *****.

Or, din materialele cauzei cu certitudine rezultă că actele inițiale care au stat la baza emiterii actul de inspectare din 16 februarie 2007 au fost anulate, prin urmare anularea actului juridic iniţial atrage şi anularea actului juridic următor, datorită legăturii lor reciproce.

Instanţa de judecată mai reține că de către participanții la proces nu au fost prezentate alte probe concludente și pertinente litigiului în speță ce ar răsturna poziția instanței de judecată.

Se mai reține că în cadrul Hotărârii CEDO Van de Hurk vs. Ţările de Jos din 19.04.1994, Înalta Curte a statuat că motivarea hotărârii nu atestă obligaţia instanţei de a da fiecărui argument un răspuns detaliat.

Concomitent, în cadrul Hotărârii CEDO Balani vs. Spania din 09 decembrie 1994 par. 27, întinderea acestei obligaţii derivând din natura hotărârii şi este determinată de circumstanţele cauzei, instanţa urmând să analizeze toate argumentele importante ale cauzei.

Astfel, se reține că prezenta hotărâre servește temei pentru operarea modificărilor respective în Registrul bunurilor imobile gestionat de Instituția Publică „Cadastrul Bunurilor Imobile”.

Reieșind din cele sus menționate, analizând înscrisurile nominalizate, în cumul cu argumentele părţilor, instanţa consideră necesar a admite cererea de chemare în judecată depusă Oleinic Evghenia împotriva Instituției Publice ”Cadastrul Bunurilor Imobile”, intervenient accesoriu Răducan Elena, Primăria comunei Băcioi, mun. Chișinău, Gaștea Ruslan cu privire la anularea actului de inspectare, ca fiind întemeiată.

În conformitate cu art. art. 238-241 CPC, instanţa de judecată

h o t ă r ă ş t e:

Sa admite cererea de chemare în judecată depusă Oleinic Evghenia împotriva Instituției Publice ”Cadastrul Bunurilor Imobile”, intervenient accesoriu Răducan Elena și Primăria comunei Băcioi, mun. Chișinău cu privire la anularea actului de inspectare, ca fiind întemeiată.

Se anulează Actul de inspectare din 16 februarie 2007, eliberat de OCT Chișinău la cererea lui Răducan Elena, asupra bunului imobilul *****, **********, *****.

Hotărârea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Centru în termen de 30 zile, din momentul pronunţării dispozitivului, prin intermediul Judecătoriei Chişinău (sediul Centru).

Preşedintele şedinţei, Eduard Galuşceac
Judecătorul