Judecătoria Chișinău, sediul Centru, judecător Speranța Clima

Dosarul nr. 2r-1069/25
(2-24102907-02-2r-29052025)

D E C I Z I E

11 decembrie 2025 **municipiul Chișinău**

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Centru

Având în componența sa:
Președintele completului, judecătorul Ruxanda Pulbere
Judecătorii Constantin Roșca și Roman Pascari

soluționând fără citarea părților, recursul declarat de reprezentantul Primarului General și al Consiliului municipal Chișinău, Ion Ursu, împotriva încheierii Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 14 mai 2025, prin care a fost scoasă de pe rol cererea depusă de Consiliul municipal Chișinău, Primarul General al mun. Chișinău împotriva Instituției Publice „Cadastrul Bunurilor Imobile", SRL „Pavlomarin" cu privire la constatarea faptului care are valoare juridică,

C O N S T A T Ă :

Poziția și argumentele instanței de fond:

1. La data de 12 septembrie 2024 Consiliul municipal Chișinău, Primarul General al mun. Chișinău au depus cerere către Instituția Publică „Cadastrul Bunurilor Imobile", SRL „Pavlomarin" cu privire la constatarea faptului care are valoare juridică și anume constatarea inexistenței/lipsei construcției înregistrate în Registrul bunurilor imobile cu nr. cadastral *****, identificate conform Raportului lucrărilor din 03 august 2023 și Actului de constatare pe teren nr. 135/2021 din 12 august 2021.
2. Prin încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 20 septembrie 2024, a fost primită spre examinare cererea în cauză în procedură specială, fiind stabilită ședința de pregătire a cauzei pentru dezbateri judiciare pentru 26 noiembrie 2024, ora 11:30, în sediul Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, bir. 410, bd. Ștefan cel Mare, 162 mun. Chișinău.
3. Prin încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 14 mai 2025 a fost scoasă de pe rol cererea de chemare în judecată înaintată de Consiliul municipal Chișinău,

Primarul General al mun. Chișinău împotriva Instituției Publice „Cadastrul Bunurilor Imobile”, SRL „Pavlomarin” cu privire la constatarea faptului care are valoare juridică.

Poziția părților în instanța de recurs:

4. Nefiind de acord cu soluția primei instanțe, în termenul de declarare a recursului, la 19 mai 2025, reprezentantul Primarului General și al Consiliului municipal Chișinău, Ion Ursu, a declarat recurs împotriva încheierii Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 14 mai 2025, solicitând casarea integrală a încheierii Judecătoriei Chișinău, sediul Centru nr. 2p/s516/24 din 14 mai 2025, ca fiind neîntemeiată. A transmite la rejudecare cauza, pentru examinare în fond. A admite cerere de chemare în judecată depusă de Consiliul municipal Chișinău și Primarul general al mun. Chișinău.
5. În argumentarea cererii de recurs, reprezentantul Primarului General și al Consiliului municipal Chișinău, Ion Ursu, a invocat că cu încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 14 mai 2025 nu este de acord, consideră că urmează a fi anulată din următoarele motive: Instanța însăși menționează în încheierea din 14 mai 2025, că constatarea faptelor care au valoare juridică prevede stabilirea acelor cauze examinate în ordinea procedurii speciale, prin care instanța de judecată constată faptele de care depinde apariția, modificarea sau încetarea drepturilor personale sau patrimoniale ale persoanelor fizice sau juridice, dacă aceste fapte nu sunt legate de soluționarea unui litigiu de drept ce ține de competența instanțelor judecătorești și dacă petiționarul nu are o altă posibilitate de a obține sau de a restabili documentele care ar certifica faptul juridic a cărui constatare o solicită. Or, între autoritatea publică locală și SRL „Pavlomarin” există o altă cauză civilă care se referă la un alt obiect a acțiunii și anume în privința constatării rezoluțiunii contractului de arendă funciară 3449/2002 încheiat între Primăria mun. Chișinău și Societatea cu răspundere limitată „Pavlomarin”, a terenului cu suprafața de 1,7 ha situat în mun. Chișinău, str. Calea Ieșilor cu nr. cadastral 0100518099.
6. Prin decizia Curții de Apel Chișinău nr. 2ac-474/23 din 11 aprilie 2024, s-a respins apelul declarat de către SRL „Pavlomarin” și s-a menținut hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 27 aprilie 2023.
7. Respectiv la caz pe cale de consecință având în vedere lipsa construcției prin încetarea drepturilor personale și patrimoniale, Consiliul municipal Chișinău și Primarul general al mun. Chișinău au înaintat prezenta acțiune în procedură specială având în vedere necesitatea constatării faptei cu valoare juridică, or, situația de fapt nu corespunde cu situația juridică înregistrată în registrul bunurilor imobile.
8. La caz, reprezentantul Primarului General și al Consiliului municipal Chișinău, Ion Ursu, are toată certitudinea că cauza nu s-a examinat în fond, s-a examinat pripit doar de procedură, cu concluzii grave și eronate, care afectează direct dreptul de proprietate a autorității publice locale și care aduce prejudicii considerabile.
9. La data de 30.12.2002 între Primarul general și SRL „Pavlomarin” a fost încheiat

contractul nr. 3449/2002 privind darea în arendă funciară a lotului de pământ cu numărul cadastral 0100518099 situat în municipiul Chișinău, str. Calea Ieșilor, având la bază decizia Primăriei mun. Chișinău nr. 28/21-15 din 18.12.2002.

10. Conform art. 42 Cod funciar al RM, terenurile din intravilan se află în administrarea autorităţilor administraţiei publice locale, iar din municipii - în proprietate municipală, deci lotul de pământ cu suprafața de 1.7 ha cu numărul cadastral 0100518099 situat în municipiul Chișinău, sector Buiucani, str. Calea Ieșilor, pe care conform datelor din registrul bunurilor imobile este amplasat imobilul SRL „Pavlomarin" constituie proprietate municipală.
11. Cu referire la terenul arendat de către SRL „Pavlomarin" de la autoritatea publică locală, reprezentantul recurenților aduce la cunoștință că, la data de 14 martie 2022 Primarul mun. Chișinău și Consiliul municipal Chișinău a înaintat cerere de chemare în judecată împotriva Societății cu răspundere limitată „Pavlomarin" cu privire la încasarea datoriei pentru arenda terenului, penalitatea contractuală, rezoluțiunea contractului și radierea înscrierii în registrul bunurilor imobile.
12. Prin hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru nr. 2c-532/2022 din 27 aprilie 2023 s-a admis cererea de chemare în judecată.
13. Prin decizia Curții de Apel Chișinău nr. 2ac-474/23 din 11 aprilie 2024, s-a menținut hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 27 aprilie 2023.
14. Primăria mun. Chișinău a emis Certificatul de urbanism pentru proiectare nr. 980/04 din 21.07.2004, prin care a certificat întocmirea documentației de proiect privind amplasarea unui „AQUAPARC".
15. Ulterior Primăria mun. Chișinău a emis Autorizația de Construire nr. 282/05 din 27.06.2005 prin care autorizează executarea lucrărilor de amplasare a unui „AQUAPARC".
16. Totodată prin autorizația menționată supra, durata executării lucrărilor nu va depăși 12 luni, respectiv valabilitatea autorizației de construire a fost de 12 luni.
17. Respectiv reprezentantul recurenților atrage atenția că SRL „Pavlomarin" nu a executat prevederile Autorizației de construire nr. 282/05 din 27.06.2005 și nu a edificat obiectivul preconizat.
18. Suplimentar menționează că construcția cu nr. cadastral ***** a fost înregistrată ca proprietate a SRL „Pavlomarin" în baza Autorizației de construire nr. 282/05 din 27.06.2005 și Actul de inspectare OCT Chișinău nr. 0 din 15.08.2005. Autorizația în cauză nu s-a realizat or, potrivit legii, autorizația se valorifică prin executarea lucrărilor și recepția finală a obiectivului, fapt ce nu există la obiectivul respectiv. Potrivit actului de inspectare din 15.08.2005 se menționează o fundație cu gradul de finisare de 9%, ceea ce de facto nu există, or, potrivit Raportului lucrărilor cadastrale din 03 august 2023, examinând situația de facto, la fața locului nu a fost identificată nici o construcție și nici o fundație.
19. La 12.08.2021 având ca bază legislația funciară, Codul funciar al Republicii Moldova, Legea privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, Direcția generală arhitectură, urbanism și relații funciare a efectuat

controlul privind folosirea rațională și după destinație a resurselor funciare în privința lotului de pământ din mun. Chișinău, str. Calea Ieșilor (nr. cadastral 0100518099), în urma controlului s-a constat pe terenul din Calea Ieșilor (nr. cadastral 0100518099) nu sunt amplasate construcții și terenul nu este îngrădit.

20. La 03 august 2023 ca urmare a cererii adresate de către Primăria mun. Chișinău SC ,,Terralex Grup" SRL a întocmit Actul de constatare, prin care a fost inspectat terenul cu numărul cadastral 0100518.099, fiind efectuată inspectarea cu scopul identificării tuturor construcțiilor existente pe teren.
21. În urma inspectării, examinării OrtoFoto 2020, a bazei de date grafice a cadastrului și a datelor din Registrul Bunurilor Imobile (RBI) s-a identificat că pe terenul cu numărul cadastral 0100518.099 nu este amplasată nici o construcție.
22. Respectiv din actele nominalizate supra, expres se constată lipsa oricăror construcții pe terenul cu numărul cadastral 0100518099, pe când potrivit Registrului bunurilor imobile pe terenul în cauză este înregistrată o construcție cu suprafața de 0.0 m.p., fapt ce impune proprietarul terenului Consiliul municipal Chișinău să înainteze prezenta acțiune întru constatarea faptului cu valoare juridică și ajustarea situației de fapt cu situația de drept.
23. Constată că construcția nu a fost edificată de către SRL ,,Pavlomarin", respectiv la fața locului nu există nici un obiect, și suplimentar în registrul bunurilor imobile figurează mențiunea la suprafață de 0.0 m.p. Consideră că Raportul lucrărilor (actul de constatare) întocmit de compania abilitată SC ,,Terralex Grup" SRL, servește drept suport juridic pentru constatarea faptei cu valoarea juridică, or, prin constatările actului respectiv se aduce la cunoștință lipsa construcției de facto.
24. Reieșind din cele expuse, și întrucât petiționara nu are altă cale de restabilire a drepturilor sale, prin prezenta cerere, solicită ca instanța de judecată să constate faptul încetării obligațiilor, care derivă din Raportul lucrărilor din 03 august 2023 și Actul de constatare pe teren nr. 135/2021 din 12.08.2021.
25. Astfel, în speță sunt întrunite toate condițiile prevăzute de lege pentru examinarea prezentei cauze în procedura specială. Or, constatarea faptului lipsei construcției de facto, care este înregistrată în registrul bunurilor imobile cu nr. cadastral *****, ce rezultă din Raportul lucrărilor din 03 august 2023 și Actul de constatare pe teren nr. 135/2021 din 12.08.2021.
26. Mai mult, demolarea/inexistența uneia dintre părțile raportului bilateral duce la imposibilitatea de a certifica faptul juridic de stingere a obligațiilor. Fiind vorba de raporturile de proprietate, pentru radierea înscrierii incluse în Registrul Bunurilor Imobile este necesar acordul expres scris al SRL ,,Pavlomarin", care a fost în litigii cu autoritatea publică locală și care atacă acțiunile autorității.
27. Mai mult ca atât pe terenul public cu numărul cadastral 0100518099 autoritatea publică locală a realizat mai multe proiecte de dezvoltare a infrastructurii fiind amenajată o zonă sportivă și de recreere, având în vedere că terenul este liber, nefiind îngrădit, nefiind ocupat de facto de care-va construcții.
28. În concluzie, consideră că autoritatea publică locală, petiționarii au prezentat

suficiente probe pentru constatarea faptei cu valoare juridică descrisă supra. Fundamentarea acțiunii este lipsa construcției de facto, constată printr-un act de o instituție abilitată.

Aprecierea instanței de recurs:

29. *Analizând legalitatea și temeinica încheierii atacate, prin prisma argumentelor invocate de către reprezentantul recurenților și a materialelor din dosar, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Centru conchide că recursul urmează a fi respins, iar încheierea contestată menținută fără modificări, reieșind din considerentele ce succed.*
30. În conformitate cu prevederile art. 426 alin. (3) Cod de procedură civilă, recursul împotriva încheierii se examinează în termen de 2 luni într-un complet din 3 judecători, pe baza copiei certificate sau electronice a dosarului, pe baza recursului şi a referinţei la recurs, fără examinarea admisibilităţii şi fără participarea părţilor.
31. În virtutea prevederilor art. 427 lit. a) Cod de procedură civilă, instanţa de recurs, după ce examinează recursul împotriva încheierii, este în drept să respingă recursul și să mențină încheierea.
32. În conformitate cu art. 267 lit. l) Cod de procedură civilă, instanța judecătorească scoate cererea de pe rol în cazul în care la examinarea cauzei în procedură specială se constată un litigiu de drept ce ține de competența instanțelor judecătorești.
33. În acord cu prevederile art. 208 alin. (3) Cod de procedură civilă, dacă, la depunerea cererii sau la examinarea cauzei în procedură specială, se constată un litigiu de drept ce ţine de competenţa instanţelor judecătoreşti, instanţa restituie cererea sau o scoate de pe rol printr-o încheiere şi explică petiţionarului şi persoanelor interesate dreptul lor de a soluţiona litigiul în procedură de acţiune civilă la instanţa competentă.
34. Din materialul probator rezultă că, pe rolul instanţei de judecată în procedură specială se află spre examinare cererea de chemare în judecată depusă de Consiliul municipal Chișinău, Primarul General al mun. Chișinău împotriva Instituției Publice „Cadastrul Bunurilor Imobile”, SRL „Pavlomarin” cu privire la constatarea faptului care are valoare juridică.
35. Prin încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 14 mai 2025 a fost scoasă de pe rol cererea de chemare în judecată înaintată de Consiliul municipal Chișinău, Primarul General al mun. Chișinău împotriva Instituției Publice „Cadastrul Bunurilor Imobile”, SRL „Pavlomarin” cu privire la constatarea faptului care are valoare juridică, în temeiul art. 280 alin. (3) din Codul de procedură civilă.
36. Colegiul judiciar apreciază ca fiind corectă soluția instanței de fond cu privire la scoaterea cererii de pe rol, or, se atestă un litigiu de drept care nu poate fi soluționat în procedură specială.
37. În speță, instanţa de judecată a constatat existenţa unui litigiu de drept, care nu poate fi examinat în procedură specială, respectiv cererea de chemare în judecată depusă de Consiliul municipal Chișinău, Primarul General al mun. Chișinău împotriva Instituției Publice „Cadastrul Bunurilor Imobile”, SRL „Pavlomarin” cu

privire la constatarea faptului care are valoare juridică, corect a fost scoasă de pe rol, explicându-le petiţionarilor şi persoanelor interesate dreptul de a soluţiona litigiul în procedură contencioasă la instanţa competentă.

38. Sudsidiar celor relatate supra Colegiul subliniază că dacă în cadrul examinării cauzei în procedură specială a apărut un litigiu de drept de competența instanței judecătorești, instanța este obligată să emită o încheiere de scoatere de pe rol a cererii, explicându-i petiționarului și altor persoane interesate dreptul lor de a soluționa litigiul în procedură de acțiune civilă în instanța competentă, cu respectarea prevederilor art.167 şi 168 Cod de procedură civilă.
39. Prin prisma normelor de drept precitate și reieșind din principiul disponibilității în drepturi a participanţilor la proces, Colegiul consideră că prima instanță corect a aplicat prevederile art. 267 lit. l) Cod de procedură civilă și a dispus scoaterea cererii de pe rol, în condițiile în care litigiul de drept se referă la interpretarea și aplicarea normelor legale, având în vedere că încetarea obligațiilor născute dintr-un contract (f.d. 24) și răspunderea juridică a părților pentru neîndeplinirea acestora, la care face referire deponentul cererii, constituie o procedură contencioasă și nu urmează a fi examinată într-o procedură specială.
40. Subsecvent, Colegiul judiciar apreciază critic argumentele reprezentantului Primarului General și al Consiliului municipal Chișinău, Ion Ursu, precum că pretinde la constatarea faptului de inexistență/lipsă a construcției înregistrate în Registrul bunurilor imobile cu nr. cadastral *****, conform Raportului lucrărilor din 03 august 2023 și Actului de constatare pe teren nr. 135/2021 din 12 august 2021. Or, prin aceeași cerere, pretinde la încetarea obligațiilor care derivă din actele menționate, prin ce se denotă existența unui litigiu, iar la examinarea cauzelor în procedura specială de constatare a faptelor cu valoare juridică, o condiție esențială este inexistența litigiilor de drept între aceleaşi părți, acelaşi obiect.
41. Subsecvent, Colegiul judiciar reiterează că instanţa de fond, corect a constatat că există un litigiu de drept, conflictul de drept constând în cererea de încetare a obligațiilor născute dintr-un contract (f.d. 24) și răspunderea juridică a părților pentru neîndeplinirea acestora la care face referire deponentul cererii, constituie o procedură contencioasă, fiind astfel în interiorul cadrului legal la emiterea încheierii de scoatere de pe rol.
42. La acest capitol, Colegiul civil notează că nu este suficientă simpla expunere a circumstanţelor faptice ale cauzei, fiind necesară motivarea recursului cu indicarea amănunțită a motivelor de netemeinicie pe care se întemeiază, precum şi dezvoltarea lor. Motivarea recursului presupune nu doar exprimarea nemulțumirii faţă de actul de dispoziţie pronunţat de prima instanță, ci expunerea tuturor motivelor pentru care, din punctul de vedere al părţii, instanţa a pronunţat o încheiere neîntemeiată. Condiţia legală a expunerii motivelor de recurs implică determinarea greşelilor anume imputate primei instanţe, o justă argumentare a criticii în fapt și în drept, precum şi indicarea probelor pe care se bazează.

43. Abordarea recurentului în speță, însă evidențiază în mod clar dezacordul acestuia cu soluția primei instanțe, iar argumentele recursului nu permit identificarea omisiunilor sau erorilor care ar impune casarea actului de dispoziție.
44. Prin prisma jurisprudenței CtEDO, recursul trebuie să fie efectiv, adică să fie capabil să ofere îndreptarea situației prezentate în cerere, să posede puterea de a îndrepta în mod direct starea de lucruri, trăsătură distinctivă care nu este evidențiată în cererea de recurs declarată de reprezentantul recurenților.
45. Reieşind din faptul, că încheierea contestată a fost adoptată cu respectarea normelor de drept procedural și material, Colegiul judiciar a ajuns la concluzia că recursul declarat de reprezentantul Primarului General și al Consiliului municipal Chișinău, Ion Ursu, urmează a fi respins ca neîntemeiat, cu menținerea încheierii Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 14 mai 2025.
46. În conformitate cu art. 425, art. 427 lit. a), art. 428 Cod de procedură civilă, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curţii de Apel Centru,

D E C I D E:

Se respinge recursul declarat de reprezentantul Primarului General și al Consiliului municipal Chișinău, Ion Ursu.

Se menține încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 14 mai 2025, prin care a fost scoasă de pe rol cererea depusă de Consiliul municipal Chișinău, Primarul General al mun. Chișinău împotriva Instituției Publice „Cadastrul Bunurilor Imobile”, SRL „Pavlomarin” cu privire la constatarea faptului care are valoare juridică.

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

Preşedintele completului,
Judecătorul: Ruxanda Pulbere

Judecătorii: Constantin Roșca

Roman Pascari