Dosarul nr. 2r-1856/25 (2-25121474-02-2r-24092025)
Prima instanță: Judecătoria Chișinău, sediul Centru, judecător Grozav Georgeta

D E C I Z I E

04 decembrie 2025 mun. Chişinău

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

În componența:
Președintele completului, judecătorul Dimitriu Serghei
Judecătorii Badan-Melnic Eleonora şi Gîrleanu Violeta

Examinând fără participarea părților, recursul declarat de Baltag Vadim, reprezentat de avocatul Prutean Lilian, împotriva încheierii Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 28 august 2025, prin care a fost restituită cererea de chemare în judecată înaintată de Baltag Vadim către Primăria și Consiliul municipal Chișinău, IP „Cadastrul Bunurilor Imobile”, cu privire la rectificarea prin radiere a înregistrării cadastrale,

C O N S T A T Ă :

Circumstanțele cauzei.

La data de 22 august 2025 reclamantul Baltag Vadim, reprezentat de avocatul Prutean Lilian s-a adresat în instanța de judecată cu cerere de chemare în judecată către Primăria și Consiliul municipal Chișinău și IP „Cadastrul Bunurilor Imobile”, cu privire la rectificarea prin radiere din Registrul Bunurilor Imobile, Registrul Cadastral al deținătorilor de teren şi Baza de Date Grafice a lotului de teren.

Soluția instanței de fond.

Prin încheierea Judecătoriei Chișinău sediul Centru din 28 august 2025, cererea de chemare în judecată înaintată de Baltag Vadim către Primăria și Consiliul municipal Chișinău, IP „Cadastrul Bunurilor Imobile”, cu privire la rectificarea prin radiere din Registrul Bunurilor Imobile, Registrul Cadastral al deținătorilor de teren şi Baza de Date Grafice a lotului de teren, a fost restituită în temeiul art. 170 alin. (1) lit. a) Cod de procedură civilă.

Solicitarea recurentului.

La data de 08 septembrie 2025, Baltag Vadim, reprezentat de avocatul Prutean Lilian a contestat cu recurs încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 28 august 2025, solicitând admiterea acestuia, casarea încheierii contestate, cu remiterea cauzei în instanța de fond, la etapa primirii cererii de chemare în judecată.

Termenul de declarare a recursului.

În conformitate cu prevederile art. 425 Cod de procedură civilă, termenul de declarare a recursului împotriva încheierii este de 15 zile de la comunicarea încheierii.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Centru reține că, reieșind din materialele cauzei, reprezentantul reclamantului Baltag Vadim, avocatul Prutean Lilian a recepționat contra semnătură actele confirmative, inclusiv încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 28 august 2025, prin care s-a restituit cererea de chemare în judecată

la data de 01 septembrie 2025 (f.d.56), drept urmare, Colegiul consideră că, recurentul Baltag Vadim a depus cererea de recurs în interiorul termenului legal prevăzut de lege.

Argumentele părților.

În motivarea recursului Baltag Vadim a indicat că, judecătorul instanței de fond neîntemeiat a ajuns la concluzia de a restitui cererea de chemare în judecată, or, calitatea de reclamant în prezenta cauză o deține Baltag Vadim, revendicările fiind formulate împotriva lui Primăriei mun. Chişinău şi Consiliul mun. Chişinău, obiect al litigiului constituind efectuarea rectificării prin radiere din Registrul Bunurilor Imobile, Registrul Cadastral al deținătorilor de teren şi Baza de Date Grafice a lotului de teren, iar în corespundere cu prevederile art. 438, 439 Cod civil și art. 11 alin. (2) lit. 11, art. 38 din Legea cadastrului bunurilor imobile, se reglementează înregistrarea bunurilor imobile și drepturile asupra lor, procedura de efectuare a rectificărilor în registrul bunurilor imobile.

Invocă recurentul că, potrivit art. 438 Cod civil, „Când o înregistrare, înregistrare provizorie sau notare efectuată în registru nu corespunde cu situația juridică reală, se poate cere rectificarea acesteia. (2) Prin rectificare se înțelege radierea, îndreptarea sau corectarea oricărei înregistrări, înregistrări provizorii sau notări inexacte efectuate în registru. (3) Situația juridică reală trebuie să rezulte dintr-o recunoaştere făcută de titularul înregistrării, al înregistrării provizorii sau al notării a cărei rectificare se solicită, prin declarație dată în forma cerută de lege, ori dintr-o hotărâre judecătorească irevocabilă pronunțată împotriva acestuia, prin care s-a admis acțiunea de fond. (4) Acțiunea de fond poate fi, după caz, o acțiune în constatare sau declarare a nulității ori a ineficienței actului juridic în partea constituirii, a transmiterii sau, după caz, a stingerii dreptului înregistrat, o acțiune în nulitate a înregistrării, înregistrării provizorii sau notării, o cerere de revizuire a hotărârii judecătorești sau cerere de contestare a hotărârii arbitrale, precum şi altă acțiune care poate avea ca efect întemeierea unei acțiuni în rectificare.

Susține că, legiuitorul a stabilit cert că rectificarea se face: 1) în cauzele când înregistrarea efectuată în registru nu corespunde cu situația juridică reală, 2) inexactitatea, anularea actului înregistrat. Prin urmare, judecătorul neîntemeiat a dispus restituirea cererii de chemare în judecată prin prisma art. 170 alin. (1) lit. a) Cod de procedură civilă, pentru nerespectarea procedurii prealabile, or, la caz pentru examinarea prezentului litigiu nu este necesară respectarea procedurii prealabile în condițiile în care se contestă rectificarea prin radiere din Registrul date Bunurilor Grafice Imobile, Registrul Cadastral al deținătorilor de teren și Baza de Date a lotului de teren.

Consideră reclamantul că, este neîntemeiată concluzia judecătorului cu privire la faptul că, la soluționarea litigiului privind rectificarea prin radiere din Registrul Bunurilor Imobile, Registrul Cadastral al deținătorilor de teren şi Baza de date Grafice a lotului de teren era necesară de a respecta procedura de soluționare prealabilă a cauzei pe cale extrajudiciară, or legiuitorul nu a prevăzut prin lege pentru categoria respectivă soluționare prealabilă a cauzei pe cale extrajudiciară, sau prin mediere, şi mai mult prin contract care de fapt nici nu există între părți.

Aprecierea instanţei de recurs.

Analizând legalitatea și temeinicia încheierii contestate, prin prisma argumentelor invocate în recurs în cumul cu materialele dosarului, Colegiul judiciar consideră că recursul urmează a fi admis, cu casarea încheierii instanței de fond din 28 august 2025 prin care s-a restituit cererea de chemare în judecată, deoarece au fost încălcate normele de drept procedural, restituind cauza la faza de intentare a acțiunii, din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 424 alin. (1) Cod de procedură civilă, curțile de apel examinează recursurile declarate împotriva încheierilor emise de judecătorii.

Potrivit prevederilor 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 referinței la recurs, fără examinarea admisibilității şi fără participarea părților.

În conformitate cu prevederile art. 427 lit. b) Cod de procedură civilă, instanța de recurs, după ce examinează recursul împotriva încheierii, este în drept să admită recursul şi să caseze integral sau parțial încheierea, restituind cauza spre rejudecare.

În conformitate cu art. 170 Cod de procedură civilă:

(1) Judecătorul restituie cererea de chemare în judecată dacă:

a) reclamantul nu a respectat procedura de soluţionare prealabilă a cauzei pe calea extrajudiciară, inclusiv prin mediere, *prevăzută de lege* pentru categoria respectivă de cauze sau de contractul părţilor.

Potrivit art. 2 Cod de procedură civilă, procedura de judecare a cauzelor civile în instanțele judecătorești de drept comun este stabilită de Constituția Republicii Moldova, de hotărârile şi deciziile Curții Europene a Drepturilor Omului, de hotărârile Curții Constituționale, de prezentul cod şi de alte legi organice. Normele de drept procedural civil din alte legi trebuie să corespundă dispozițiilor fundamentale ale Constituției Republicii Moldova şi prezentului cod.

În conformitate cu art. 5 al. (1) Cod de procedură civilă, orice persoană interesată este în drept să se adreseze în instanţă judecătorească, în modul stabilit de lege, pentru a-şi apăra drepturile încălcate sau contestate, libertăţile şi interesele legitime.

Instanța de recurs a stabilit că, la data de 22 august 2025 reclamantul Baltag Vadim, reprezentat de avocatul Prutean Lilian s-a adresat în instanța de judecată cu cerere către Primăria și Consiliul municipal Chișinău și IP „Cadastrul Bunurilor Imobile”, cu privire la rectificarea prin radiere din Registrul Bunurilor Imobile, Registrul Cadastral al deținătorilor de teren şi Baza de Date Grafice a lotului de teren.

Prin încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 28 august 2025, cererea de chemare în judecată înaintată de Baltag Vadim către Primăria și Consiliul municipal Chișinău și IP „Cadastrul Bunurilor Imobile”, cu privire la rectificarea prin radiere din Registrul Bunurilor Imobile, Registrul Cadastral al deținătorilor de teren şi Baza de Date Grafice al lotului de teren, a fost restituită în temeiul art. 170 alin. (1) lit. a) Cod de procedură civilă.

La data de 08 septembrie 2025, Baltag Vadim, reprezentat de avocatul Prutean Lilian a contestat cu recurs încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 28 august 2025, solicitând admiterea acestuia, casarea încheierii contestate, cu remiterea cauzei în instanța de fond, la etapa primirii cererii de chemare în judecată.

Pentru a dispune astfel, prima instanța a conchis că, reclamantul a depus cererea de chemare în judecată fără a respecta procedura prealabilă de soluționare a litigiului pe cale amiabilă, or la cererea de chemare în judecată nu au fost anexate înscrisuri probatorii care să ateste faptul dat.

Raportând dispozițiile normelor citate la circumstanțele cauzei, evaluând soluția primei instanțe prin prisma cerințelor înaintate, în raport cu circumstanțele de fapt și de drept invocate, Colegiul judiciar consideră concluzia instanței de fond una neîntemeiată, fiind contrară normelor de drept procedural aplicabile.

În speță, instanța de recurs consideră că, motivele care au constituit bază a emiterii încheierii prin care s-a restituit cererea de chemare în judecată, nu pot constitui temei de

restituire, or soluția dată de instanţa de fond este eronată, având în vedere pretențiile înaintate de reclamant prin cererea de chemare în judecată formulată.

Astfel, reclamantul Baltag Vadim a înaintat prezenta acțiune în instanța de judecată în temeiul art. 38 al Legii nr. 1543 din 25 februarie 1998 privind cadastrul bunurilor imobile, temei în baza căruia a și fost restituită cererea.

Potrivit art. 38 al Legii nr. 1543 din 25 februarie 1998 privind cadastrul bunurilor imobile, „Rectificarea unei înregistrări sau a unei înregistrări provizorii se face la cererea persoanei interesate, în temeiul declaraţiei, autentificată notarial sau semnată în faţa registratorului, a titularului dreptului ce urmează a fi radiat ori modificat *sau în temeiul hotărârii judecătoreşti irevocabile*. *În cazul unei autorităţi publice, consimţământul pentru rectificare poate fi exprimat în adresarea scrisă a acesteia.* Dacă, potrivit legislaţiei, pentru rectificare este necesar şi 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. (2) Dacă acţiunea în rectificare sau acţiunea în înregistrare a fost notată în registrul bunurilor imobile, în temeiul hotărârii judecătoreşti irevocabile prin care s-a admis acţiunea, toate celelalte drepturi înregistrate sau notate după notarea acţiunii se vor radia sau se vor modifica la cererea persoanei interesate odată cu dreptul autorului lor, nefiind necesar consimţământul titularilor lor. (3) Rectificarea registrului prin înregistrarea dreptului de proprietate în devălmăşie, dacă dreptul a fost înregistrat doar în folosul unuia dintre soţi, se va putea face la cererea soţului, cu prezentarea consimţământului autentificat notarial sau exprimat în declaraţia, semnată în faţa registratorului, a soţului al cărui drept este înregistrat. Registratorul va decide rectificarea dacă din conţinutul certificatului de căsătorie, corelat cu situaţia juridică a dreptului, rezultă că dreptul de proprietate s-a dobândit în timpul căsătoriei, iar, conform legii, nu urmează a fi atribuit la categoria bunurilor personale ale soţului indicat în actul justificativ. (4) În cazul în care, la cererea persoanei interesate, prin hotărâre judecătorească, s-au stabilit cotele-părţi în bunul comun, modificarea înscrierilor se va putea face, la cererea persoanei interesate, în temeiul hotărârii judecătoreşti irevocabile prin care s-au stabilit cotele-părţi. (5) În cazul în care a fost notat antecontractul, iar ulterior se încheie contractul definitiv, beneficiarul antecontractului poate cere rectificarea registrului bunurilor imobile prin înregistrarea dreptului său şi radierea drepturilor înregistrate după notarea antecontractului ale terţilor persoane, care nu puteau înregistra dreptul fără consimţământul beneficiarului dacă acesta deţinea dreptul său la data înregistrării lor. (6) În afară de cazurile în care legea prevede că o anumită notare se poate radia la cererea oricărei persoane interesate sau din oficiu, rectificarea notării se va face în temeiul declaraţiei, autentificată notarial sau semnată în faţa registratorului, a titularului dreptului ce urmează a fi radiat sau modificat sau în temeiul hotărârii judecătoreşti definitive. (7) Dacă dreptul se stinge în urma rezoluţiunii unilaterale a contractului sau în urma revocării, radierea înregistrării sau notării se va face în temeiul acordului titularului dreptului înscris ce urmează a fi radiat sau în temeiul hotărârii judecătoreşti care dispune rectificarea. (8) Nu constituie rectificare modificarea înscrierilor din registrul bunurilor imobile referitoare la datele despre bunul imobil, cum ar fi: modificarea numărului cadastral, modificarea adresei, modificarea destinaţiei, modificarea suprafeței bunului imobil şi a altor date înscrise în subcapitolul I al registrului bunurilor imobile, precum şi a celor referitoare la datele despre drept care nu afectează existenţa 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. (9) 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".

În același context, conform art. 438 Cod civil: (1) Cînd o înregistrare, înregistrare provizorie sau notare efectuată în registru nu corespunde cu situaţia juridică reală, se poate cere rectificarea acesteia.

(2) Prin rectificare se înţelege radierea, îndreptarea sau corectarea oricărei înregistrări, înregistrări provizorii sau notări inexacte efectuate în registru. (3) Situaţia juridică reală trebuie să rezulte dintr-o recunoaştere făcută de titularul înregistrării, al înregistrării provizorii sau al notării a cărei rectificare se solicită, prin declaraţie dată în forma cerută de lege, *ori dintr-o hotărîre judecătorească irevocabilă pronunţată împotriva acestuia, prin care s-a admis acţiunea de fond*. (4) Acţiunea de fond poate fi, după caz, o acţiune în constatare sau declarare a nulităţii ori a ineficienţei actului juridic în partea constituirii, a transmiterii sau, după caz, a stingerii dreptului înregistrat, o acţiune în nulitate a înregistrării, înregistrării provizorii sau notării, o cerere de revizuire a hotărîrii judecătoreşti sau cerere de contestare a hotărîrii arbitrale, precum şi altă acţiune care poate avea ca efect întemeierea unei acţiuni în rectificare".

Prin urmare, reieșind din normele de drept indicate mai sus, Colegiul judiciar constată că, pentru examinarea litigiului în cauză nu este necesară respectarea procedurii prealabile, deoarece obiectul acțiunii îl constituie rectificarea prin radiere a înregistrării cadastrale, invocându-se divergențe între suprafața din planul geometric al terenului din str. Trifan Baltă nr. 4 mun. Chișinău, în raport cu suprafața reală a acestui teren.

Prevederile de drept material indicate supra, reglementează modalitățile alternative de rectificare a unei înregistrări sau a unei înregistrări provizorii, una dintre care este reglementată ca fiind adresarea în instanța de judecată pentru a o obține o eventuală hotărîre de rectificare a unei înregistrări, drept de adresare exercitat de recurent.

Totodată, faptul că în cazul unei autorităţi publice, consimţământul pentru rectificare poate fi exprimat în adresarea scrisă a acesteia, atunci cînd acea autoritate este titular al dreptului ce urmează a fi radiat ori modificat, nu exclude nicidecum dreptul de acces la justiție, prin modalitatea alternativă aflată la discreția justițiabilului.

Din conținutul art. 170 al. (1) lit. a) Cod de procedură civilă, rezultă că legiuitorul a reglementat obligativitatea restituirii cererii în baza acestui temei, în situația în care contractul sau legea prevede expres obligativitatea respectării procedurii prealabile de soluționare a cauzei, ceea ce nu are incidență pentru această categorie de cereri de chemare în judecată.

Astfel, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Centru conchide că, lipsesc temeiurile ce ar justifica menținerea încheierii emise de instanța de fond din 28 august 2025.

Prin prisma acestor raționamente, ținând cont de faptul că, cererea de recurs este întemeiată, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Centru, ajunge la concluzia de a admite recursul declarat de Baltag Vadim, reprezentat de avocatul Prutean Lilian, de a casa încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 28 august 2025, cu restituirea cauzei în prima instanță, în același complet, la faza intentării procesului civil.

În conformitate cu art. 427 lit. b) Cod de procedură civilă, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Centru -

D E C I D E :

Se admite recursul declarat de Baltag Vadim, reprezentată de avocatul Prutean Lilian.

Se casează încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 28 august 2025 prin care a fost restituită cererea de chemare în judecată înaintată de Baltag Vadim către Primăria și Consiliul municipal Chișinău, IP „Cadastrul Bunurilor Imobile”, cu privire la rectificarea prin radiere a înregistrării cadastrale, cu restituirea cauzei în prima instanță, în același complet, la faza intentării procesului civil.

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

Președintele completului,
judecătorul Dimitriu Serghei

Judecătorii Badan-Melnic Eleonora

Gîrleanu Violeta