Prima instanţă: Judecătoria Chișinău, sediul Centru (Judecător Gr.Cazacu)
Dosarul nr. 3a-314/26
2-23045733-02-3a-18022026

D E C I Z I E

03 iunie 2026 municipiul Chişinău

Completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Centru

În componenţa:
Preşedintelui completului, judecătorul Sîrbu Victoria
Judecătorii Cașcaval Andrei și Bagrin Lucia
Grefier Jumiga Tamara

examinând în ședință publică, cererile de apel depuse de către avocatul Gheorghe Vlas acționînd în interesele Tatianei Rusu și de IP Cadastrul bunurilor Imobile împotriva hotărârii Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 11 noiembrie 2025, în cauza de contencios administrativ intentată de către SRL ”Larensia Com” împotriva I.P. ”Cadastrul bunurilor imobile”, terți Rusu Tatiana, Șevciuc Veaceslav, Cernăuțanu Igor, privind anularea deciziei cu privire la refuzul înregistrării bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor din 18.10.2023, anularea deciziei nr. ***** din 02.03.2023 privind completarea deciziei de refuz cu privire la înregistrarea dreptului de proprietate asupra bunului imobil cu nr. cadastral ***** din mun. Chișinău, *****, obligarea înregistrării în Registrul bunurilor imobile a deciziei Curții de Apel Chișinău din 14.03.2019, radierea dreptului de proprietate asupra bunului imobil din mun. Chișinău, ***** nr. cadastral ***** ce aparține lui Naconecinaia Tatiana în temeiul contractului de donație nr. ***** din 19.10.2011, precum și radierea dreptului de proprietate asupra bunului imobil din mun. Chișinău, ***** nr. cadastral ***** ce aparține lui Cernăuțanu Igor în temeiul contractului de donație nr. ***** din 30.04.2014,

A C O N S T A T A T:

Obiectul și temeiurile acțiunii deduse judecății:

SRL „Larensia - Com”, la 04 ianuarie 2023 a depus o cerere la ASP (Serviciul cadastral teritorial Chișinău) prin care a solicitat operarea de modificări în Registrul bunurilor imobile — respectiv radierea dreptului de proprietate înregistrat pentru bunul cu numărul cadastral *****, situat în municipiul Chișinău, *****.

La 18 ianuarie 2023, SCT Chișinău al ASP a emis o decizie de refuz privind înregistrarea/radierea solicitată, din motiv că, în baza art. 331 alin. (6), art. 438 și art. 439 din

Codul Civil, radierea drepturilor în lipsa acordului titularilor se poate face doar prin acțiune în rectificare, întrucât prin decizia Curții de Apel Chișinău nr. 2a-1543/18 din 14 martie 2019 instanța a declarat nulitatea contractelor, dar nu a dispus expres rectificarea registrului sau repunerea în poziția inițială.

La 17 februarie 2023, SRL „Larensia-Com" a înaintat o cerere prealabilă împotriva deciziei de refuz din 18 ianuarie 2023.

Prin Decizia nr. ***** din 02 martie 2023, emisă de ASP, s-a decis completarea deciziei de refuz din 18 ianuarie 2023 în temeiul art. 33 alin. (1) lit. b) și b^1) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998 și pct. 121 din Instrucțiunea aprobată prin Ordinul ARFC nr. 112/2005, reiterând necesitatea prezentării acordului titularilor (Naconecinaia Tatiana/Rusu Tatiana și Cernăuțanu Igor) sau obtinerii unei hotărâri pe calea acțiunii în rectificare.

La 28 martie 2023, reclamantul a înaintat acțiunea în judecată, susținând că anume instanța de contencios administrativ este competentă a se expune pe marginea litigiului fiindcă a acționat cu respectarea condițiilor de contencios administrativ (art. 10, 11, 162, 207, 208, 209 Cod administrativ), prin atacarea unor acte administrative individuale defavorabile în termen legal și după parcurgerea procedurii prealabile.

A motivat în acțiune că prin Decizia Curții de Apel Chișinău din 14 martie 2019 au fost declarate nule contractele de donație nr. ***** din 19.10.2011 și nr. ***** din 30.04.2014, în baza cărora Naconecinaia Tatiana și Cernăuțanu Igor își înregistraseră dreptul de proprietate, astfel, consideră că este aplicabil art. 29 alin. (2^1) din Legea nr. 1543/1998, art. 439 și art. 449 alin. (4) din Codul civil (în redactarea anterioară) potrivit căruia hotărârea judecătorească irevocabilă înlocuiește acordul de voință/consimțământul titularului și constituie în sine temeiul pentru operarea rectificărilor/radierilor în registrul bunurilor imobile.

Avocatul Ciobanu Alexandru, acționînd în interesele reclamantului, a comunicat că actele de refuz contravin principiilor cercetării din oficiu (art. 22, 85, 87 Cod administrativ), principiului proporționalității (art. 29 Cod administrativ) și cerințelor privind motivarea și certitudinea actului administrativ (art. 31, 118, 119 Cod administrativ).

În contextul celor enunțate, SRL „Larensia - Com", a solicitat:

Anularea Deciziei de refuz din 18 ianuarie 2023 emise de ASP – SCT Chișinău;

Anularea Deciziei Registratorului ASP nr. ***** din 02 martie 2023;

Obligarea Agenției Servicii Publice (SCT Chișinău) - să înregistreze în Registrul bunurilor imobile Decizia Curții de Apel Chișinău din 14 martie 2019, să radieze dreptul de proprietate al Naconecinei Tatiana asupra imobilului cu nr. cadastral ***** din ***** (obținut prin contractul de donație nr. ***** din 19.10.2011) și să radieze dreptul de proprietate al lui Cernăuțanu Igor asupra aceluiași imobil (obținut prin contractul de donație nr. ***** din 30.04.2014).

Soluția instanței de judecată:

Prin hotărârea Judecătoriei Chișinău sediul Centru din 11 noiembrie 2025, s-a admis cererea de chemare în judecată depusă de către SRL "Larensia Com" împotriva I.P. "Cadastrul bunurilor imobile", terți Rusu Tatiana, Șevciuc Veaceslav, Cernăuțanu Igor, privind anularea deciziei cu privire la refuzul înregistrării bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor din 18.10.2023, anularea deciziei nr. ***** din 02.03.2023 privind completarea

deciziei de refuz cu privire la înregistrarea dreptului de proprietate asupra bunului imobil cu nr. cadastral ***** din mun. Chișinău, *****, obligarea înregistrării în Registrul bunurilor imobile a deciziei Curții de Apel Chișinău din 14.03.2019, radierea dreptului de proprietate asupra bunului imobil din mun. Chișinău, ***** nr. cadastral ***** ce aparține lui Naconecinaia Tatiana în temeiul contractului de donație nr. ***** din 19.10.2011, precum și radierea dreptului de proprietate asupra bunului imobil din mun. Chișinău, ***** nr. cadastral ***** ce aparține lui Cernăuțanu Igor în temeiul contractului de donație nr. ***** din 30.04.2014.

S-a anulat decizia I.P. ”Cadastrul bunurilor imobile” cu privire la refuzul înregistrării dreptului de proprietate asupra bunului imobil cu nr. cadastral ***** din mun. Chișinău, ***** din 18.10.2023 emisă de registratorul SCT Chișinău Iurie Frunză, precum și decizia nr. ***** din 02.03.2023 referitor la completarea deciziei de refuz cu privire la înregistrarea dreptului de proprietate asupra bunului imobil cu nr. cadastral ***** din mun. Chișinău, *****.

S-a obligat I.P. ”Cadastrul bunurilor imobile” de a înregistra în Registrul bunurilor imobile, decizia Curții de Apel Chișinău nr. 2a-1543/18 din 14.03.2019 prin care s-au recunoscut ca fiind nule contractele de donație nr. ***** din 19.10.2011 încheiat între Naconecinaia Tatiana și Rusu Daniel și nr. ***** din 30.04.2014 încheiat între Rusu Camelia și Cernăuțanu Igor, ambele având ca obiect înstrăinarea cotelor părți din bunul imobil din str. A. Vlăhuță, 1A mun. Chișinău identificat prin nr. cadastral *****, cu efectuarea modificărilor în Registrul bunurilor imobile conform deciziei Curții de Apel Chișinău nr. 2a-1543/18 din 14.03.2019.

Calea de atac exercitată:

Nefiind de acord cu hotărârea instanţei de fond, la 4 decembrie 2025, avocatul Vlas Gheorghe, a declarat apel în numele Tatianei Rusu, iar la 12 noiembrie 2025 a parvenit cererea de apel nemotivată din partea reprezentantului Instituției Publice Cadastrul Bunurilor Imobile – Vrînceanu Victoria.

Apelanții au solicitat admiterea apelului, casarea integrală a hotărârii Judecătoriei Chisinău sediul Centru din 11 noiembrie 2025, cu pronunțarea unei noi hotărâri de respingere a acțiunii (f. d. 133-141).

Apelurile desfășurate, la fel au fost prezentate, la 10 februarie 2026 - Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile, a prezentat apelul desfășurat.

În motivarea cererii de apel, Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile, a argumentat că instanța de fond a interpretat și aplicat eronat prevederile art. 438–439 din Codul civil, ignorând faptul că înscrierile din Registrul bunurilor imobile beneficiază de prezumția de exactitate și pot fi rectificate exclusiv prin consimțământul titularului dreptului sau în temeiul unei hotărâri judecătorești irevocabile care să dispună expres rectificarea, condiții pe care instanța le-a omis.

Totodată, apelantul a susținut că raportul juridic a fost calificat greșit ca fiind de contencios administrativ clasic, deși litigiul vizează existența și rectificarea unor drepturi reale, domeniu guvernat de dreptul civil material și de competența instanțelor de drept comun.

De asemenea, IP Cadastrul Bunurilor Imobile a insistat asupra faptului că instanța de fond a ignorat normele speciale din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998 (art. 29 alin. (2^1), art. 33 alin. (1) lit. b) și b^1), și art. 38).

A remarcat apelantul că registratorul cadastral exercită o competență strict reglementată, de verificare a puterii juridice a actelor, iar Decizia Serviciului Cadastral Teritorial din 18 ianuarie 2023 și Decizia Registratorului nr. ***** din 2 martie 2023 (prin care s-a refuzat și s-a completat refuzul de înregistrare a dreptului de proprietate asupra bunului imobil cu nr. cadastral ***** din mun. Chișinău, *****) au fost emise în mod legal.

În susținerea poziției sale, apelantul Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile, a invocat că deciziile s-au întemeiat pe faptul că hotărârea judecătorească prezentată de reclamant (decizia Curții de Apel Chișinău nr. 2a-1543/18 din 14 martie 2019) doar constată nulitatea unor acte juridice (contractul de donație nr. ***** din 19 octombrie 2011 dintre Naconecinaia Tatiana și Rusu Daniel, respectiv contractul de donație nr. ***** din 30 aprilie 2014 dintre Rusu Camelia și Cernăuțanu Igor), dar nu dispunea expres rectificarea sau radierea înscrierilor din registru.

În plus, apelantul a accentuat atenția asupra faptului că prima instanță a depășit limitele controlului judecătoresc stabilit de art. 225 alin. (1) din Codul administrativ, substituindu-se autorității publice și efectuând un control de fond asupra unui drept real, fără a exista o vătămare a unui drept subiectiv în sensul art. 17 din Codul administrativ.

Cît privește cererea de apel parvenită din partea Tatianei Rusu, prin intermediul avocatului Gheorghe Vlas, se poate remarca că a considerat acțiunea reclamantului SRL Larensia-Com complet neîntemeiată și urma a fi declarată inadmisibilă încă de la etapa de verificare.

Apelanta a întemeiat poziția pe prevederile art. 207 din Codul administrativ, susținând că există autoritate de lucru judecat, având în vedere că prin Decizia irevocabilă a Curții de Apel Chișinău din 11 decembrie 2014 (dosar nr. 2a-3391/2014) a fost respinsă acțiunea înaintată de SRL Larensia-Com împotriva Tatianei Rusu (Naconecinaia), lui Șevciuc Veaceslav, Rusu Camelia, ÎS Cadastru, Primăria mun. Chișinău și Rusu Daniel privind radierea bunului imobil din Registrul bunurilor imobile, decizie menținută după ce Curtea Supremă de Justiție a declarat inadmisibil recursul prin Încheierea din 6 mai 2015 (dosar nr. 2ra-1101/15).

În acest sens, a enunțat instanței de apel că conform art. 123 alin. (2) din Codul de procedură civilă, faptele stabilite prin această hotărâre irevocabilă sunt obligatorii și nu pot fi reexaminate, iar reclamantul a ascuns cu rea-credință existența acestei hotărâri în cadrul procesului de contencios administrativ.

Suplimentar, avocatul Vlas Gheorghe, acționând în interesele apelantei Rusu Tatiana, s-a alăturat la poziția exprimată de organul cadastral, invocând art. 331 alin. (6), art. 438 alin. (1) și art. 439 alin. (2) din Codul civil, precum și pct. 121 din Instrucțiunea aprobată prin Ordinul ARFC nr. 112 din 22 iunie 2005.

În baza acestor norme, radierea sau rectificarea drepturilor de proprietate din registru în cazul actelor declarate nule nu se poate face automat, ci doar cu consimțământul titularului dreptului sau în baza unei hotărâri judecătorești irevocabile prin care se dispune în mod expres rectificarea înscrierilor, motiv pentru care refuzul organului cadastral din 18 ianuarie 2023 și completarea din 2 martie 2023 au fost emise în deplină conformitate cu legea.

Prin urmare, apelanții au solicitat admiterea apelului, casarea hotărârii Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 11 noiembrie 2025, și pronunțarea unei noi hotărâri prin care acțiunea SRL „Larensia - Com” să fie respinsă.

Poziția intimatului pe marginea apelului:

Partea intimată a fost notificată despre posibilitatea depunerii referinței cu indicarea motivelor de fapt și de drept pe care își întemeiază opinia, precum și probele invocate în susținerea acesteia. Cu toate acestea, intimatul nu a exercitat dreptul de a se expune asupra cererii de apel printr-o referință.

Admisibilitatea apelului:

Potrivit fișei de repartizare a dosarului, la 18 februarie 2026, prin intermediul Programului Integrat de Gestionare a Dosarelor, cauza de contencios administrativ a fost repartizată spre examinare în ordine de apel, în mod automat-aleatoriu judecătorului raportor Bagrin Lucia.

În conformitate cu prevederile art. 236 alin. (1) din Codul administrativ, instanța de apel examinează din oficiu admisibilitatea apelului.

Potrivit art. 232 alin. (1) din Codul administrativ, apelul se depune la instanţa de judecată care a emis hotărârea contestată în termen de 30 de zile de la pronunţarea dispozitivului hotărârii, dacă legea nu stabileşte un termen mai mic. Instanţa de judecată care a emis hotărârea contestată transmite neîntârziat apelul împreună cu dosarul judiciar, după motivarea hotărârii, instanţei de apel.

Din materialele cauzei rezultă că dispozitivul hotărârii Judecătoriei Chișinău sediul Centru, a fost pronunțat public la 11 noiembrie 2025.

Apelantul Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile a depus cererea de apel la 12 noiembrie 2025, iar Rusu Tatiana – la 4 decembrie 2025 prin intermediul avocatului Vlas Gheorghe. Astfel, Completul judiciar constată că apelurile au fost depuse în termenul legal.

Conform art. 232 alin. (2) din Codul administrativ, motivarea apelului se prezintă la instanţa de apel în termen de 30 de zile de la data notificării hotărârii motivate. Dacă se depune împreună cu apelul, motivarea apelului se depune la instanţa de judecată care a emis hotărârea contestată.

În speță, hotărârea motivată a fost notificată părților la 29 ianuarie 2026, iar motivarea apelului Instituției Publice Cadastrul Bunurilor Imobile a fost depusă la 10 februarie 2026, adică cu respectarea prevederilor art. 232 alin. (2) din Codul administrativ, apelul parvenit din partea apelantului Rusu Tatiana la 4 decembrie 2025, instanța î-l consideră desfășurat.

În astfel de circumstanțe, în temeiul reglementărilor prevăzute la art. 232-233, 236 și 241 din Codul administrativ, Completul specializat în materie de contencios administrativ concluzionează despre întrunirea condițiilor de admisibilitate a cererilor de apel în cauză, motiv din care se purcede la examinarea apelurilor în fond.

Argumentele părților în cadrul judecării apelului:

În cadrul ședinței de judecată în instanța de apel, reprezentantul apelantei Rusu Tatiana – avocatul Vlas Gheorghe, a pledat pentru admiterea apelurilor și casarea hotărîrii, cu pronunțarea unei decizii de respingere a acțiunii.

Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile, în calitate de apelant, a fost reprezentat de către Ciumac Ina, în baza procurii anexată la materialele cauzei. A susținut argumentele invicate în cererea de apel și a solicitat casarea hotărârii.

Intimatul SRL „Larensia Com", a fost reprezentat în cadrul ședinței de către avocatul Sîlța (Ciobanu) Alexandrina, care a solicitat respingerea cererilor de apel, susținând că cererea de chemare în judecată a fost argumentată, întemeiată și urmează a fi menținută hotărârea perfect legală a instanței de fond.

Aprecierea instanţei de apel:

Audiind explicaţiile părţilor prezente în proces, apreciind materialele dosarului şi înscrisurile administrate, verificând argumentele expuse în cererile de apel, Completul specializat în examinarea cauzelor de contencios administrativ al Curţii de Apel Centru conchide că apelurile declarate de Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile şi de către avocatul Vlas Gheorghe în interesele Tatianei Rusu, sunt întemeiate, motiv din care urmează a fi admise, cu casarea hotărârii Judecătoriei Chişinău sediul Centru din 11 noiembrie 2025, din următoarele considerente.

Cu referire la admisibilitatea acțiunii în contenciosul administrativ:

În sensul art. 10 din Codul 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. Această noțiune rezonează și cu principiile statuate în Rezoluția (77) 31 „Cu privire la protecția individului față de actele autorităților administrative", adoptată de Comitetul de Miniștri al Consiliului Europei la 28 septembrie 1977, reieșind din dreptul subiectiv al persoanei vătămate.

În acest sens, orice persoană care se consideră vătămată într-un drept al său recunoscut de lege de către o autoritate publică, printr-un act administrativ sau prin nesoluționarea în termenul legal a unei cereri, se poate adresa instanței de contencios administrativ competente pentru a obține anularea actului, recunoașterea dreptului pretins și repararea pagubei ce i-a fost cauzată. Potrivit art. 17 din Codul administrativ, drept vătămat este orice drept sau libertate stabilită de lege căreia i se aduce atingere prin activitate administrativă, iar art. 20 din același cod garantează posibilitatea revendicării acestui drept printr-o acțiune în contencios administrativ.

Totodată, dispoziția art. 22 alin. (1) din Codul administrativ prevăd că autoritățile publice și instanțele de judecată competente cercetează starea de fapt din oficiu, stabilind felul și volumul cercetărilor fără a fi legate strict de expunerile participanţilor, iar art. 39 alin. (1) și (2) garantează un control judecătoresc neîngrădit asupra activității administrative.

În sensul art. 189 alin. (1) și (2), raportat la art. 205 și art. 206 din Codul administrativ, acțiunea formulată de reclamanta SRL „Larensia-Com" reprezintă o acțiune în contestare cumulată cu o acțiune în realizare, având ca obiect atât anularea actelor administrative individuale defavorabile emise de organul cadastral (deciziile de refuz), cât și obligarea autorității publice la efectuarea înscrierii în Registrul Bunurilor Imobile.

Analizând actele dosarului, Colegiul judiciar constată că reclamanta SRL „Larensia-Com" s-a adresat cu acțiune în instanță la data de 28 martie 2023, fiind parcursă procedura

prealabilă și fiind respectate cerințele de formă, calitate procesuală, precum și termenul legal de contestare prevăzut de art. 209 alin. (1) lit. b) din Codul administrativ. Având în vedere că în procesul examinării cererii de apel nu au fost constatate circumstanțe care să determine inadmisibilitatea cererii în condițiile art. 207 alin. (2) din Codul administrativ, etapa verificării admisibilității fiind depășită, Completul judiciar consideră că acțiunea este admisibilă, iar litigiul urmează a fi examinat în fond, prin aprecierea argumentelor invocate de apelanți și a probatoriului administrat.

Cu referire la fondul acțiunii:

În conformitate cu prevederile art. 195 Cod administrativ, procedura acţiunii în contenciosul administrativ se desfăşoară conform prevederilor prezentului cod. Suplimentar se aplică corespunzător prevederile Codului de procedura civilă, cu excepţia art.169-171.

Potrivit dispoziţiilor art. 219 alin. (1), (3) Cod administrativ, instanța de judecată este obligată să cerceteze starea de fapt din oficiu în baza tuturor probelor legal admisibile, nefiind legată nici de declarațiile făcute, nici de cererile de solicitare a probelor înaintate de participanți. Instanța de judecată nu are dreptul să depășească limitele pretențiilor din acțiune, însă, totodată, nu este legată de textul cererilor formulate de participanții la proces.

În conformitate cu prevederile art. 240 alin. (1) lit. c) Cod administrativ, examinând cererea de apel, instanţa de apel adoptă una dintre următoarele decizii- casează integral hotărîrea primei instanțe și emite o nouă decizie.

Potrivit dispozițiilor art. 386 alin. (1) Cod de procedură civilă, hotărârea primei instanţe se casează sau se modifică de instanţa de apel dacă:

a) circumstanţele importante pentru soluţionarea cauzei nu au fost constatate şi elucidate pe deplin;

b) circumstanţele importante pentru soluţionarea cauzei, pe care prima instanţă le consideră constatate, nu au fost dovedite cu probe veridice şi suficiente;

c) concluziile primei instanţe, expuse în hotărîre, sînt în contradicţie cu circumstanţele cauzei;

d) normele de drept material sau normele de drept procedural au fost încălcate sau aplicate eronat.

Conform art. 239 Codul de procedură civilă, hotărârea judecătorească trebuie să fie legală şi întemeiată. Instanţa îşi întemeiază hotărârea numai pe circumstanţele constatate nemijlocit de instanţă şi pe probele cercetate în şedinţă de judecată.

În temeiul art. 240 alin. (1) Cod de procedură civilă, la deliberarea hotărîrii, instanţa judecătorească apreciază probele, determină circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea cauzelor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părţi, legea aplicabilă soluţionării cauzei şi admisibilitatea acţiunii.

Hotărârea este întemeiată, dacă în ea sunt expuse toate circumstanţele care au importanţă la soluţionarea cauzei şi care au fost verificate în şedinţa de judecată multilateral, complet, fiind elucidate probele privind circumstanţele constatate ale cauzei.

Prevederile legale enunțate impun în mod expres, obligația instanței de apel să verifice circumstanţele şi raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanţe, precum şi cele care nu au fost stabilite şi este obligată să verifice legalitatea hotărârii în întregul ei şi să se pronunţe asupra tuturor motivelor invocate în apel.

Conform practicii CEDO instanţa de apel, potrivit regulilor unui proces echitabil pornind de la aprecierea rolului determinant al concluziilor sale, are obligaţia să examineze efectiv problemele esenţiale care îi sunt supuse aprecierii şi să nu se limiteze doar la însuşirea motivelor și concluziilor date de instanţa inferioară. (Hirro Balani c. Spaniei, nr.18064/91 din 09.12.1994 §27; Georgiadis v. Greciei nr.21522/93 din 29.05.1997 §43).

Completul specializat în examinarea cauzelor de contencios administrativ al Curţii de Apel Centru, examinând legalitatea hotărârii instanţei de fond prin prisma motivelor invocate în cererile de apel, a materialelor dosarului administrativ şi a normelor de drept aplicabile raportului juridic litigios, audiind explicaţiile participanţilor la proces şi apreciind probele administrate în ansamblul lor, conform principiului liberei aprecieri a probelor, consacrat de art. 93 Cod administrativ şi art. 130 Cod de procedură civilă, concluzionează că apelul declarat de Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile și apelul declarat de către Vlas Gheorghe în interesele Tatianei Rusu sunt întemeiate şi urmează a fi admise, cu casarea integrală a hotărârii Judecătoriei Chișinău sediu Centru din 11 noiembrie 2025 şi emiterea unei noi decizii de respingere a acţiunii, din următoarele considerente.

Colegiul judiciar reține că bunul imobil situat în mun. Chișinău, ***** cu nr. cadastral *****, aparținea în coproprietate pe cote-părți din care 1/2 cotă-parte obținută prin cumpărare, o deținea SRL „Larensia-Com”, o cotă-parte de 1/3 Daniel Rusu deținea în baza **contractului de donație nr. ***** din 19 octombrie 2011** încheiat cu Tatiana Naconecinaia și o cotă-parte de 1/6 Veaceslav Șevciuc și Camelia Rusu (Șevciuc) dețineau împreună.

Ulterior prin **contractul de donație nr. ***** din 30 aprilie 2014** - Camelia Rusu a donat o cotă-parte din același bun imobil lui Igor Cernăuțanu.

Prin Decizia Curții de Apel Chișinău nr. 2a-1543/18, din 14 martie 2019, ambele contracte de donație au fost recunoscute ca fiind nule, corespunzător „Larensia-Com” a cerut radierea din Registrul bunurilor imobile a drepturilor de proprietate ale Tatianei Naconecinaia și ale lui Igor Cernăuțanu. Agenția Servicii Publice (ulterior I.P. „Cadastrul Bunurilor Imobile”) a refuzat operarea modificărilor ce a condiționat ca SRL „Larensia-Com” să acționeze organul cadastral în judecată.

Colegiul judiciar apreciază însă că concluziile instanței de fond sunt rezultatul unei interpretări eronate a circumstanțelor cauzei și a aplicării greșite a normelor de drept material incidente.

În conformitate cu art. 219 alin. (1) Cod administrativ, instanța de judecată este obligată să cerceteze starea de fapt din oficiu în baza tuturor probelor legal admisibile, nefiind legată nici de declarațiile făcute și nici de cererile de solicitare a probelor înaintate de participanții la proces.

Totodată, potrivit art. 118 alin. (1) Cod de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor și obiecțiilor sale.

În speță, instanța de fond, a conchis eronat că deciziile de refuz emise de registratorul cadastral la 02 martie 2023 și la 18 octombrie 2023 sunt ilegale. În conformitate cu principiul legalității reglementat de art. 3 din Codul administrativ și cu prevederile art. 29 alin. (1) și art. 31 din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998, registratorul cadastral efectuează înscrierile în Registrul Bunurilor Imobile exclusiv în baza actelor justificative expres prevăzute de lege, acționând strict ca un organ de constatare și calificare formală a documentelor prezentate.

Totodată, instanța de fond a omis să ia în considerare că registratorul cadastral activează în cadrul unei proceduri necontencioase și nu este investit cu atribuții de jurisdicție pentru a suplini lipsa ori neconformitatea documentelor sau pentru a aprecia asupra oportunității înscrierii. Constatând că actele prezentate nu îndeplineau condițiile rigide prevăzute de cadrul normativ, registratorul nu a făcut decât să-și exercite atribuția legală de control formal, fiind obligat de lege să refuze efectuarea înscrierii pentru a garanta autenticitatea și siguranța registrului.

Corespunzător, este imperios a remarca că dispozitivul deciziei Curții de Apel Chișinău din 14 martie 2019 (dosarul nr. 2a-1543/18) a statuat în mod exclusiv și limitativ asupra declarării nulității contractelor de donație nr. ***** din 19.10.2011 și nr. ***** din 30.04.2014, însă, acest act judecătoresc nu conține nicio dispoziție expresă, ordonată executării, privind radierea înscrierilor dreptului de proprietate efectuate pe numele titularilor actuali și nici nu dispune restabilirea situației anterioare (*restitutio in integrum*) prin operarea de modificări în Registrul Bunurilor Imobile pentru bunul imobil cu numărul cadastral *****.

Astfel, în conformitate cu principiul opozabilității și siguranței circuitului civil, înscrierile din registru beneficiază de prezumția de veridicitate și își păstrează deplina valabilitate până la rectificarea lor în condițiile strict determinate de lege.

Potrivit art. 439 alin. (1) lit. b) și alin. (2) din Codul civil, rectificarea sau radierea unei înregistrări din registru în cazul în care s-a declarat nulitatea actului juridic în temeiul căruia s-a efectuat înregistrarea nu operează de drept (de jure), ci se efectuează exclusiv pe două căi alternative: „*Rectificarea în registru se poate face fie pe cale amiabilă, prin declarația în forma cerută de lege a titularului dreptului ce urmează a fi radiat sau modificat, fie, în cazul în care declarația nu s-a dat, prin hotărâre judecătorească irevocabilă. Reclamantul nu este ținut să demonstreze că titularul dreptului ce urmează a fi radiat sau modificat nu a dat declarația.”*

Prin urmare, în lipsa unui acord autentic al titularului înregistrat și în absența unei ordonanțe explicite de radiere sau rectificare în dispozitivul deciziei menționate, registratorul cadastral se afla în imposibilitate juridică de a deduce ori suplini din oficiu voința instanței. O eventuală radiere efectuată din proprie inițiativă de către registrator, prin interpretarea extensivă a motivării hotărârii în absența unui dispozitiv executoriu în acest sens, ar fi constituit o depășire vădită a atribuțiilor de calificare formală și o încălcare directă a garanțiilor legale ale dreptului de proprietate.

Colegiul consideră întemeiat argumentul apelantului, reținând că registratorul cadastral a acționat în stricta conformitate cu principiul legalității și cu prevederile art. 31 alin. (1) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998, or, acesta s-a aflat într-o imposibilitate obiectivă și legală de a da curs solicitării unilaterale formulate de SRL „Larensia-Com”, în condițiile în care la cerere nu a fost anexat *consimțământul autentic al titularului dreptului înscris în registru* și nici o hotărâre judecătorească irevocabilă care să conțină o dispoziție expresă și executorie privind rectificarea Registrului Bunurilor Imobile.

Subsecvent, Colegiul constată că concluziile și motivele primei instanțe privind aplicabilitatea art. 206 alin. (1) lit. a) și b) din Codul administrativ sunt greșite și neîntemeiate, fiindcă în cadrul procedurii de contencios administrativ, instanța are atribuția exclusivă de a verifica legalitatea actului administrativ prin prisma competențelor pe care legea le acordă emitentului la momentul adoptării acestuia.

La caz, instanța de contencios administrativ nu se poate substitui procedurii civile speciale de rectificare a drepturilor reale și nici nu poate extinde, prin interpretare extensivă, efectele unui dispozitiv judecătoresc peste limitele sale concrete, trecând peste cerințele imperative ale normelor speciale ce reglementează materia cadastrală.

În această ordine de idei, instanța de apel, statuează că o interpretare contrară ar însemna aprobarea depășirii de către registratorul cadastral a atribuțiilor sale strict formale de constatare și calificare a documentelor, obligându-l pe acesta să execute ordonanțe judecătorești implicite sau prezumate. O astfel de abordare aduce o atingere gravă principiului securității raporturilor juridice, prezumției de veridicitate a înscrierilor din Registrul Bunurilor Imobile și garanțiilor constitutionale ale dreptului de proprietate.

De asemenea, prima instanță a omis să ia în considerare efectele publicității Registrului Bunurilor Imobile, consacrate la art. 421 și art. 422 din Codul civil, unde este consacrat principiul oficialității și al presupunerii că dreptul înscris există în folosul persoanei înregistrate impune o procedură riguroasă de modificare a datelor cadastrale, destinată protejării circuitului civil și a securității raporturilor juridice. Cât timp titularii drepturilor înregistrate nu au fost decăzuți din aceste drepturi prin măsuri judecătorești de rectificare formulate în mod direct și distinct, refuzul registratorului de a proceda la modificări reprezintă o măsură de protecție legală a integrității Registrului, iar nu un exces de putere sau o încălcare a atribuțiilor de serviciu.

Colegiul reține pe deplin întemeiate argumentele apelantei Rusu Tatiana referitoare la încălcarea garanțiilor prevăzute de art. 46 din Constituția Republicii Moldova și art. 1 din Protocolul adițional nr. 1 la Convenția Europeană a Drepturilor Omului.

Remercabil este faptul că respectarea acestor exigențe fundamentale impune ca orice privare, ingerință sau radiere a unui drept de proprietate înregistrat să aibă loc exclusiv în cadrul unor proceduri judiciare civile clare, contradictorii și specifice, în care titularul dreptului își poate exercita neîngrădit toate garanțiile dreptului la un proces echitabil.

Din considerentele enunțate, se conturează concluzia că obținerea radierii unui drept din cadastru prin intermediul unei acțiuni în contencios administrativ este o cale greșită, deoarece privează proprietarul de garanțiile oferite de un proces civil direct. O astfel de abordare eludează normele de drept privat, creează nesiguranță în raporturile juridice și subminează valoarea de încredere a Registrului Bunurilor Imobile.

Cît privește aspectul privind presupusa încălcare a procedurii administrative, care în viziunea reclamantului/intimat – nu a fost îndeplinită în modul corespunzător deoarece deciziile contestate nu au fost motivate suficient și a lipsit procedura prealabilă „clasică” cu audieri, și declarații, Colegiul califică ca fiind eronate și vădit neîntemeiate aceste accepțiuni din considerentele ce urmează.

În prim plan se remarcă că potrivit principiilor fundamentale ale contenciosului administrativ, viciile de formă sau de procedură ale unui act administrativ individual nu pot constitui un temei autonom de anulare a acestuia atâta timp cât se constată că abaterile invocate nu au influențat conținutul soluției pe fond, iar autoritatea publică a adoptat singura decizie legală posibilă în circumstanțele date.

Definind soluția instanței de apel, se accentuează că, în materia înregistrării drepturilor reale, activitatea registratorului cadastral este strict guvernată de principiul legalității și de caracterul formal, necontencios al procedurii.

Din acest considerent, cadrul normativ special aplicabil – Legea nr. 1543/1998 și Codul civil – nu acordă registratorului nicio marjă de apreciere sau de libertate discreționară, deci, cînd solicitantul SRL „Larensia-Com” nu a prezentat acordul autentic al titularului înscris în registru și nici un dispozitiv judecătoresc irevocabil care să dispună expres rectificarea sau radierea, registratorul s-a aflat într-o indisponibilitate obiectivă de a da curs cererii.

Prin prisma principiului puterii lucrului judecat, Colegiul judiciar remarcă că prima instanță a lăsat neobservat faptul că în cauză există o hotărâre judecătorească definitivă și irevocabilă — decizia Curții de Apel Chișinău din 11 decembrie 2014, menținută prin încheierea Curții Supreme de Justiție din 6 mai 2015, prin care s-a respins definitiv cererea SRL „Larensia-Com” privind radierea bunului imobil din Registrul bunurilor imobile.

Ignorând autoritatea de lucru judecat și forța obligatorie a acestei hotărâri statuată de art. 123 din Codul de procedură civilă, reclamantul a reeditat același litigiu sub paravanul contenciosului administrativ, iar instanța de fond nejustificat a extins atribuțiile sale prin imixtiunea în activitatea autorității publice.

Practica unificatoare a Curții Supreme de Justiție reține că „*Nulitatea sau constatarea nulității unui contract de înstrăinare/donație nu atrage de la sine, automat, rectificarea înscrierilor în RBI dacă în cauză au intervenit terți de bună-credință sau dacă dispozitivul hotărârii nu ordonă rectificarea.” (cauza 2ra-2162/22)*

Subsecvent, este relevant și dosarul nr.3ra-134/22, unde prin decizia din 15 martie 2023 Curtea a statutat „*Potrivit art. 439 alin. (2) din Codul civil, rectificarea în registru se poate face pe cale amiabilă, prin declarația în forma cerută de lege a titularului dreptului ce urmează să fie radiat, fie în baza hotărârii judecătorești irevocabile. În contextul normelor enunțate, în vederea soluționării unui eventual litigiu referitor la corectitudinea [...] și înregistrării acestuia, urmează a fi adresată o acțiune în instanța de drept comun.”*

Colegiul judiciar, concluzionează că potrivit legislației și practicii Curții Supreme de Justiție, litigiile generate de refuzul organului cadastral de a efectua radieri sau modificări în Registrul Bunurilor Imobile (RBI) în baza unor hotărâri judecătorești care doar au constatat nulitatea unor acte civile nu au finalitatea în beneficiul reclamantului.

Concluziile remarcate au suport juridic și sunt bazate în exclusivitate pe cadrul normal ce stabilește ferm că disputele privind drepturile reale înscrise în RBI nu pot fi soluționate prin atragerea autorității cadastrale în contencios administrativ, or, litigiul vizează fondul dreptului civil și rectificarea publicității imobiliare, motiv pentru care calea legală unică este acțiunea civilă în rectificare (de drept comun), purtată direct împotriva titularilor dreptului.

Corespunzător, se necesită o deosebită atenție asupra faptului că registratorul nu exercită un drept discreționar și nu are atribuții de a interpreta efectele retroactive ale actelor sau hotărârilor judecătorești, deci, în lipsa unui dispozitiv judecătoresc irevocabil care să ordone expres și neechivoc rectificarea/radierea sau în lipsa consimțământului autentificat al titularului, refuzul registratorului de a opera modificări este pe deplin legal.

Mai mult ca atît, chiar și în cazul în care actul ce determină proprietatea este declarat nul – acesta nu produce automat efecte de plin drept asupra registrului de publicitate imobiliară. Modificarea datelor din RBI necesită un titlu executoriu distinct sau o dispoziție expresă de rectificare, pentru a nu fi afectată securitatea circuitului civil și drepturile terților.

În temeiul celor invocate și în corespundere cu art. 240 alin. (1) lit. c) alin. (3) din Codul administrativ, coroborat cu art. 385 lit. c), art. 386 alin. (1) lit. c) și d) CPC, Colegiul judiciar consideră necesar de a admite apelurile declarate, de a casa integral hotărârea

Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 11 noiembrie 2025, și emite o nouă hotărâre de respingere a acțiunii intentată de către SRL ”Larensia Com” împotriva I.P. ”Cadastrul bunurilor imobile”, terți Rusu Tatiana, Șevciuc Veaceslav, Cernăuțanu Igor, privind anularea deciziei cu privire la refuzul înregistrării bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor din 18.10.2023, anularea deciziei nr. ***** din 02.03.2023 privind completarea deciziei de refuz cu privire la înregistrarea dreptului de proprietate asupra bunului imobil cu nr. cadastral ***** din mun. Chișinău, *****, obligarea înregistrării în Registrul bunurilor imobile a deciziei Curții de Apel Chișinău din 14.03.2019, radierea dreptului de proprietate asupra bunului imobil din mun. Chișinău, ***** nr. cadastral ***** ce aparține lui Naconecinaia Tatiana în temeiul contractului de donație nr. ***** din 19.10.2011, precum și radierea dreptului de proprietate asupra bunului imobil din mun. Chișinău, ***** nr. cadastral ***** ce aparține lui Cernăuțanu Igor în temeiul contractului de donație nr. ***** din 30.04.2014.

În conformitate cu prevederile art. 240 alin. (1) lit. c), alin. (3) din Codul administrativ și art. 389-390 din Codul de procedură civilă, Completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Centru,

D E C I D E :

Se admit cererile de apel depuse de către avocatul Gheorghe Vlas acționînd în interesele Tatianei Rusu și de IP Cadastrul bunurilor Imobile.

Se casează hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 11 noiembrie 2025 și se pronunță o decizie nouă prin care cauza de contencios administrativ intentată de către SRL ”Larensia Com” împotriva I.P. ”Cadastrul bunurilor imobile”, terți Rusu Tatiana, Șevciuc Veaceslav, Cernăuțanu Igor, privind anularea deciziei cu privire la refuzul înregistrării bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor din 18.10.2023, anularea deciziei nr. ***** din 02.03.2023 privind completarea deciziei de refuz cu privire la înregistrarea dreptului de proprietate asupra bunului imobil cu nr. cadastral ***** din mun. Chișinău, *****, obligarea înregistrării în Registrul bunurilor imobile a deciziei Curții de Apel Chișinău din 14.03.2019, radierea dreptului de proprietate asupra bunului imobil din mun. Chișinău, ***** nr. cadastral ***** ce aparține lui Naconecinaia Tatiana în temeiul contractului de donație nr. ***** din 19.10.2011, precum și radierea dreptului de proprietate asupra bunului imobil din mun. Chișinău, ***** nr. cadastral ***** ce aparține lui Cernăuțanu Igor în temeiul contractului de donație nr. ***** din 30.04.2014, se respinge ca nefondată.

Decizia este executorie de la emitere, însă cu drept de recurs la Curtea Supremă de Justiție. Recursul se depune la Curtea Supremă de Justiţie în termen de două luni.

Preşedintele completului, judecătorul Sîrbu Victoria

Judecătorii Cașcaval Andrei

Bagrin Lucia