Dosarul nr.3-2646/2024

HOTĂRÎRE
În numele legii

06 martie 2026

mun.Chişinău

Judecătoria Chișinău (Sediul Rîșcani)
Instanța compusă din:
Președintele ședinței, judecătorul Veronica Jomiru-Niculiță
Grefier Victorița Colesnic

Cu participarea:
Avocatului reclamantului în baza mandatului din 29.04.2024, Prutean Lilian,
Reprezentantului pârâtului în baza procurii din 23.01.2026, Corcimari Svetlana,
Reprezentantului IP Cadastrul Bunurilor Imobile în baza procurii din 26.12.2025, Modîrcă Sava,

a judecat în ședință publică acțiunea de contencios administrativ intentată la cererea de chemare în judecată depusă de Baltag Vadim către Primăria și Consiliul mun.Chișinău, terț IP Cadastrul Bunurilor Imobile, Negură Edgar, Negură Tatiana, Spiridon Igor privind obligarea rectificării suprafeței și planului geometric al lotului de teren,

c o n s t a t ă :

Aspecte de procedură.

La 30.04.2024, *reclamantul* Baltag Vadim a depus cerere de chemare în judecată împotriva *pârâtului* Primăria și Consiliul mun.Chișinău, terț IP Cadastrul Bunurilor Imobile, Negură Edgar, Negură Tatiana, Spiridon Igor privind obligarea rectificării suprafeței și planului geometric al lotului de teren (f.d.6-10).

Potrivit fișei de repartizare, dosarul a fost repartizat judecătorului V.Jomiru-Niculița (f.d.1), iar prin încheierea din 13.06.2024, urmare a înlăturării neajunsurilor prin încheierea din 23.05.2024 s-a dispus pregătirea cauzei pentru dezbateri judiciare (f.d.19-20, 23).

Prin încheierea din 27.07.2024 s-a respins ca neîntemeiată cererea privind conexarea dosarelor (f.d.28).

Prin încheierea din 28.08.20245 au fost atrași în calitate de persoane terțe: Negură Edgar, Negură Tatiana, Spiridon Igor și IP Cadastrul Bunurilor Imobile (f.d.30).

Pretențiile și argumentele reclamantului

Prin cererea de chemare în judecată, reclamantul a solicitat:

-obligarea Primăriei şi Consiliului municipal Chişinău să rectifice în Registrul cadastral al deținătorilor de teren şi Baza de Date Grafice conform planului geometric și suprafața lotului de teren cu nr. cadastral *****, situat în mun.Chișinău, str.*****, nr.4 pe o suprafață de 0,176 ha, conform planului schemei grafice.

La 30.05.2024, reclamantul a depus ***cerere de concretizare***, solicitând obligarea Primăriei şi Consiliului municipal Chişinău să emită actul administrativ individual favorabil în vederea rectificării suprafeței și planului geometric al lotului de teren cu nr. cadastral *****, situat în mun.Chișinău, str.*****, nr.4 conform planului geometric schemă și a datelor din Registrul Bunurilor Imobile (f.d.23-26).

În motivarea acțiunii reclamantul a invocat că conform contractului de vânzare-cumpărare nr.5223 din 08.11.2017, a procurat 1/3 cotă parte din imobilul din construcțiile cu nr. cadastral *****.01, *****.02, *****.03, *****.04 și *****.05 amplasate pe lotul de teren în mun. Chișinău, str. *****, 4 pe o suprafață de 0,176ha.

Ulterior, de toți coproprietarii au fost depuse cereri către Primăria și Consiliul mun.Chișinău, prin care au solicitat transmiterea în proprietate a lotului de teren de pe lângă casă amplasat în mun.Chișinău, str.*****, 4 cu o suprafață de 0,176 ha.

Examinând informații de pe saitul geoportal.md, a fost constatat că planul geometric al lotului de teren cu nr. cadastral *****, situat în mun.Chișinău, str.*****, nr.4, nu corespunde cu realitatea.

Indică că de persoanele autorizate în domeniu, au fost întocmite acte, planul schema al lotului de teren cu nr. cadastral *****, situat în mun.Chișinău, str.*****, nr.4 în care se indică hotarele juridice reflectate în baza de date grafice, hotarul juridic indentificat în natură cu indicarea suprafețelor terenului conform datelor din baza de date grafice şi conform datelor din Registrul Bunurilor Imobile.

La 27.02.2024, în temeiul deciziei nr.4/15 din 13.05.2014 a depus cerere prealabilă prin care a solicitat rectificarea planului geometric al lotului de teren cu nr. cadastral ***** situat în mun.Chişinău, str.*****, nr.4 conform planului schemă şi a datelor din Registrul Bunurilor Imobile ce reflectă realitatea.

Prin răspunsul nr.2-03/1-686 din 01.04.2024, primit la 18.04.2024 a fost refuzat în rectificarea planului geometric al lotului de teren cu nr. cadastral ***** situat în mun.Chişinău, str.*****, nr.4 conform planului schemă şi a datelor din Registrul Bunurilor Imobile ce reflectă realitatea.

Consideră refuzul Primăriei şi a Consiliului mun.Chişinău privind rectificarea planului geometric al lotului de teren cu nr. cadastral ***** situat în mun.Chişinău, str.*****, nr.4 conform planului schemă şi a datelor din Registrul Bunurilor Imobile ce reflectă realitatea, drept neîntemeiat.

Remarcă că conform deciziei nr.4/15 din 13.05.2014 despre delimitarea terenurilor proprietate municipală din sect. Centru a fost format lotul de teren cu nr. cadastral *****

situat în mun.Chişinău, str.*****, nr.4 cu alt plan geometric al lotului de teren cu o suprafață de 0,0904 ha cu domeniul proprietății municipale privat.

Totodată, pct.2.2 din decizia nr.4/15 din 13.05.2014 despre delimitarea terenurilor proprietate municipală din sectorul Centru indică că în cazurile în care, până la înregistrare, terenurile specificate în anexă vor fi precizate (modificarea hotarelor, domeniul, suprafața, destinația) în legătură cu atribuirea și înregistrarea selectivă a terenurilor, precum şi în cazurile depistării erorii după adoptarea prezentei decizii, vor asigura prezentarea Oficiului cadastral teritorial Chişinău a planurilor geometrice ale terenurilor municipale rectificate corespunzător, fără necesitatea adoptării unei noi decizii Consiliului municipal.

Consideră că administrația publică locală, în temeiul deciziei nr.4/15 din 13.05.2014 era obligată să rectifice informația din Registrul cadastral al deținătorilor de teren şi Baza de Date Grafică cu informațiile din Registrul Bunurilor Imobile, ori, legiuitorul a stabilit cert în ce cazuri se face rectificarea: 1) în cauzele când înregistrarea efectuată în registru nu corespunde cu situația juridică reală, 2) inexactitatea, anularea actului înregistrat.

Punctează că planul schema a sectorului cadastral ***** a confirmat parametrii hotarului identificat, fiind greşit aplicate în Baza de Date Grafice hotarul terenului cu o suprafață de 0,0904 ha, ceea ce nu corespunde cu suprafața terenului conform Registrului Bunurilor Imobile ce constituie 0,176 ha.

La 26.12.2024, Consiliul și Primăria mun. Chișinău au depus referință (f.d.49-53), prin care s-a solicitat respingerea acțiunii ca fiind una total lipsită de suport juridic.

Prin refuzul în admiterea cererii înaintate din 27.02.2024, în calitate de autoritate publică a acționat în limitele legii, or admiterea cerinței respective nu este una întemeiată, iar prin răspunsul nr.2-03/1-686 din 01.04.2024 a statuat cu precizie și în detalii circumstanţele ce au determinat respingerea cererii.

Prin certificatul de urbanism pentru proiectare nr.319i/18 din 20.07.2018 s-a autorizat executarea lucrărilor de elaborare a documentației de proiect pentru reconstruirea casei de locuit (01) cu extindere pe orizontală şi verticală (din P în P+E), pe terenul cu nr. cadastral ***** (cu suprafața de 0,176 ha), situat în str. *****,4, mun. Chişinău.

Conform autorizației de construire nr.454-c/18 din 16.08.2018 s-a autorizat executarea lucrurilor de reconstruire a casei de locuit cu extinderea pe orizontală şi verticală (din P in P+E) pe terenul cu nr. cadastral *****, situat în str.*****, 4, mun.Chişinău.

Prin decizia Consiliului municipal Chişinău nr.7/14-7 din 08.10.2018 şi contractele de vânzare-cumpărare nr.4118-4120 din 09.11.2018 s-a transmis lui Vadim Baltag (1/3 cotă-parte), Edgar Negură (1/3 cotă-parte) şi lui Igor Spiridon (1/3 cotă-parte) în proprietate privată comună terenul din str. *****, 4, cu suprafaţa de 1043 mp, cu nr. cadastral *****, pentru deservirea şi exploatarea în comun a casei de locuit individuală şi a construcţiilor accesorii.

Ulterior, prin Certificatul de urbanism pentru proiectare nr.465i/18 din 13.11.2018 s-a autorizat executarea lucrărilor de elaborare a documentației de proiect pentru construirea

unei case de locuit P+E+M pe terenurile cur nr. cadastral 0100202360 şi nr. cadastral ***** (eliberat în urma demolării construcţiilor private) cu consolidarea terenului adiacent conform deciziei Consiliului municipal Chişinău nr.7/14-7 din 08.10.2018, situate în str. *****, 4, mun. Chişinău,

În urma controlului cu ieşire la fața locului s-a constatat că coproprietarii Vadim Baltag (1/3 cotă-parte), Edgar Negură 1/3 (cotă-parte) şi Igor Spiridon (1/3 cotă-parte), fără a efectua coordonările respective cu serviciile abilitate, în lipsa deciziei Consiliului municipal Chişinău privind repartizarea terenurilor, au ocupat abuziv două loturi de pământ din str. *****, 4, cu suprafața totală de circa 0,2471 ha, teren proprietate municipală.

Remarcă că pe terenul ocupat abuziv (nr. cadastral ***** şi parte a terenului cu nr.cadastral *****) se extinde o construcție, edificarea căreia a fost autorizată în limitele terenului cu nr. cadastral *****, iar perimetrul terenului ocupat abuziv este îngrădit cu un gard neautorizat din tablă gofrată.

Prin decizia Consiliului municipal Chişinău nr.4/15 din 13.05.2014, terenul cu nr. cadastral 0100202862 (în cadastru *****) - a fost delimitat ca proprietate municipală (domeniul public), iar terenul cu nr. cadastral 0100202818 (în cadastru *****) a fost delimitat ca proprietate municipală (domeniul public-Parc).

Pornind de la prevederile art.42 din Codul funciar, terenurile din intravilan se află în administrarea autorităţilor administraţiei publice locale, iar din municipii - în proprietate municipală. Conform art.9 din acelaşi cod şi art.14 alin.(2) lit.b) din legea nr.436 din 28.12.2006 privind administraţia publică locală, Consiliul municipal Chişinău administrează bunurile domeniului public şi ale celui privat al municipiului. Dreptul de proprietate municipală este un drept şi un element de bază al autonomiei municipale şi se manifestă prin dreptul autorităților publice locale de a poseda, folosi și după caz de a dispune de terenurile proprietate municipală în interesul populației mun. Chișinău, în limitele și modul stabilit de lege.

Punctează că decizia cu privire la atribuirea terenului și stabilirea hotarelor poate fi luată doar de organele abilitate cu aceste atribuții stabilite prin lege, ori obligarea autorității publice de a efectua rectificări în registrul cadastral al deținătorului de teren în baza de date grafice conform planului geometric și suprafața terenului cu nr. cadastral ***** pe o suprafață de 0,176 ha conform planului schemei grafice, va fi considerată ca o substituire a atribuțiilor autorității publice, la caz a Consiliului municipal Chișinău.

La 04.10.2024, terțul IP Cadastru Bunurilor Imobile a depus referință (f.d.37-38).

În motivarea poziției sale a indicat că Agenţia Servicii Publice, cît şi Serviciile Cadastrale Teritoriale din cadrul acesteia reprezintă un organ împuternicit de stat, având calitate de înregistrare a drepturilor asupra bunurilor imobile, face parte din categoria de organe de administraţie publică, care nu pot avea în privinţa soluţionării cauzei nominalizate

interes juridic personal, motiv pentru care admiterea sau respingerea cerinţelor invocate în cererea de chemare în judecată lăsăm la latitudinea instanţei de judecată.

Totodată, conform datelor din registrul bunurilor imobile, imobilul în litigiu, şi anume, lotul de teren din str.*****, 4, mun.Chişinău, cu nr. cadastral *****, este înregistrat în Registrul bunurilor imobile, cu modul de folosinţă pentru construcţii, cu suprafaţă de 0.176 ha, în hotare generale, după municipiul Chişinău, în temeiul Deciziei Consiliului mun. Chişinău nr.16/66-1 din 28.12.2004, în temeiul Codului Funciar, la data de 01.07.2005.

Indică că construcţiile situate pe acest teren cu numerele cadastrale *****.01-05, sunt înregistrate în Registrul bunurilor imobile a câte 1/3 cota-parte cu drept de proprietate pe numele coproprietarilor Baltag Vadim, în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr.5223 din 08.11.2017, Negură Edgar Iulian, Negură Tatiana Oleg, în temeiul Contractului de vânzare-cumpărare nr.5220 din 08.11.2017 şi Spiridon Igor Gheorghe, în temeiul Contractului de vânzare-cumpărare nr.5220 din 08.11.2017, iar potrivit art.10 al Codului funciar, atribuirea terenurilor şi înstrăinarea lor, precum şi autentificarea drepturilor deţinătorilor de terenuri, în modul stabilit de lege, ţine de competenţa consiliilor săteşti (comunale) şi orăşeneşti.

Conform art.15 al legii cadastrului bunurilor imobile nr.1543/1998, la atribuirea terenurilor în proprietate sau în folosinţă, reprezentantul autorităţii administraţiei publice locale de nivelul întâi stabileşte la faţa locului hotarele terenului, cu întocmirea actului de stabilire a hotarelor.

Astfel, după sau concomitent cu executarea lucrărilor de stabilire a hotarelor şi întocmirea actului de stabilire a hotarelor, Serviciul Cadastral Teritorial Chişinău la cererea proprietarilor poate executa lucrări de actualizare a planului cadastral cu introducerea în baza de date grafice, în conformitate cu prevederile Instrucţiunii nominalizate supra.

Ulterior, iarăşi, la solicitarea acestora, urmează a fi efectuată modificarea suprafeţei terenului în Registrul bunurilor imobile, totodată ținând cont de faptul că lotul de teren în litigiu aparţine cu drept de proprietate mun. Chişinău, consideră că de competenţa acestuia ţine soluţionarea problemei cu privire la modificarea hotarelor terenului cu numărul cadastral *****.

Argumentele părților în ședințele de judecată:

Reprezentantul reclamantului a susținut cererea de chemare în judecată și a solicitat admiterea acesteia pe motivele de fapt și de drept invocate.

Reprezentantul Consiliului, Primăriei mun.Chișinău a solicitat respingerea acțiunii înaintate de către reclamant ca fiind una neîntemeiată, poziția și-a menținut-o potrivit referinței depuse.

Reprezentantul terțului- IP Cadastrul Bunurilor Imobile a indicat că la momento, conform bazei de date grafice suprafața lotului de teren 156 este de 0,0904 ha, conform deciziei Primăriei din 2014. Modificarea bazei de date grafice o poate solicita proprietarul,

iar conform registrului, proprietarul lotului de teren 156 este Primăria, iar planul anexat la decizia din 2018 nu este un plan geometric este un plan al lotului. Stabilirea hotarului se coordonează cu primăria și numai după aceasta se fac modificări în baza de date grafice și concomitent cu înregistrarea în RBI. Decizia din 2018 nu a fost pusă în executare, iar parcelele cu nr. cadastrale din punctul 6.2 nu există. Consiliul și Primăria pot să inițieze procedura de actualizare a planului cadastral, dar însăși rectificarea o face Cadastrul în baza unei cereri de la proprietar. Trebuie să fie și decizia ca să fie inițiată procedura de rectificare.

Persoanele terțe Negură Edgar, Negură Tatiana, Spiridon Igor citate legal la ședința de judecată nu s-au prezentat (f.d.101-106).

MOTIVAREA INSTANȚEI DE JUDECATĂ

Înainte de a ajunge la concluziile de mai jos, judecătorul a reflectat în mod egal în privința tuturor probelor din dosar. În special, s-a ținut cont de legătură reciprocă și capacitatea lor de a răspunde specific și explicit la chestiunile principale ridicate de participanți (art.130 alin.(3), (4) CPC). Astfel, instanța de judecată s-a concentrat pe acelea argumente, dovezi și afirmații, care au importanță și sunt decisive pentru soluționarea corectă a cauzei civile (art.118 alin.(3) CPC).

Instanța de judecată și-a întemeiat hotărârea numai pe circumstanțele constatate nemijlocit și pe probele cercetate în ședință de judecată

Admisibilitatea acțiunii

Conform art.20 Cod Administrativ, *dacă printr-o activitate administrativă se încalcă un drept legitim sau o libertate stabilită prin lege, acest drept poate fi revendicat printr-o acţiune în contencios administrativ, cu privire la care decid instanţele de judecată competente pentru examinarea procedurii de contencios administrativ, conform prezentului cod.*

Conform art.39 alin.(2) Cod administrativ, *orice persoană care revendică un drept vătămat de către o autoritate publică în sensul art.17 sau prin nesoluționarea în termenul legal a unei cereri se poate adresa instanţei de judecată competente.*

Potrivit art.207 alin.(1) din Codul administrativ, *instanţa verifică din oficiu dacă sînt întrunite condiţiile pentru admisibilitatea unei acţiuni în contenciosul administrativ. Dacă este inadmisibilă, acţiunea în contencios administrativ se declară ca atare prin încheiere judecătorească susceptibilă de recurs.*

Acțiunea înaintată de către reclamant reprezintă o acțiune în obligare a Primăriei şi Consiliului municipal Chişinău să emită actul administrativ individual favorabil în vederea rectificării suprafeței și planului geometric al lotului de teren cu nr. cadastral *****, situat în mun.Chișinău, str.*****, nr.4 conform planului geometric schemă și a datelor din Registrul Bunurilor Imobile (f.d.23-26).

Ținând cont de obiectul acțiunii și având în vedere prevederile art.191 alin.(1) Cod administrativ, examinarea prezentei cauze ține de competența Judecătoriei Chișinău, sediul Râșcani, or obiectul acesteia nu se regăsește în excepțiile de la alin.(2) și (3) a art.191 Cod administrativ. Astfel, acțiunea în contencios administrativ a fost înaintată de reclamant cu respectarea competenței jurisdicționale și teritoriale.

La fel, ținând cont de prevederile art.209 alin.(1) lit.a) și (2,3), în coraport cu prevederile art.165 Cod administrativ, raportate la circumstanțele constatate, instanța de judecată concluzionează asupra respectării de către reclamantă a termenului de depunere a acțiunii. Or, actele cauzei atestă că la 01.04.2024 a fost emis răspunsul nr.2-03/1-686 de respingere a cererii prealabile depusă din 27.02.2024 de rectificare a planului geometric al lotului de teren, iar cererea de chemare în judecată a fost depusă la 30.04.2024, în interiorul termenului reglementat de art.209 al Codului administrativ.

Astfel, acțiunea este admisibilă.

Aprecierea instanței de judecată în privința argumentelor și probelor prezentate de părți.

Audiind explicațiile participanților la proces, studiind materialele dosarului, verificând argumentele invocate în raport cu probele administrate, instanța de judecată constată următoarele motive de fapt și de drept.

În prezenta acțiune în contencios administrativ reclamantul solicită obligarea Primăriei şi Consiliului municipal Chişinău să rectifice în Registrul cadastral al deținătorilor de teren şi Baza de Date Grafice conform planului geometric și suprafața lotului de teren cu nr. cadastral *****, situat în mun.Chișinău, str.*****, nr.4 pe o suprafață de 0,176 ha conform planului schemei grafice și a datelor din Registul Bunurilor Imobile (RBI).

Instanța reține că prin decizia nr.4/15 din 13.05.2014 a Consiliului mun. Chișinău „despre delimitarea terenurilor proprietate municipală din sectorul Centru” au fost aprobate terenurile proprietate municipală potrivit planurilor cadastrale (geometrice) elaborate cu clasarea pe domeniul public și privat.

Potrivit anexei la decizia enunțată terenul cu nr. cadastral *****, de la poziția nr.983 a fost clasat pe domeniul proprietate municipală privată cu planul geometric al lotului de teren pe o suprafața de 0,0904 ha (f.d.16-17).

Totodată, potrivit pct.2.2 al deciziei menționate s-a indicat că în cazurile în care, până la înregistrare, terenurile specificate în anexă vor fi precizate (modificate hotarele, domeniul, suprafața, destinația) în legătură cu atribuirea și înregistrarea selectivă a terenurilor, precum și în cazurile depistării de erori după adoptarea prezentei decizii, vor asigura prezentarea către Oficiul cadastral teritorial Chișinău a planurilor geometrice ale terenurilor municipale rectificate corespunzător, fără necesitatea adoptării unei noi decizii a Consiliului municipal (f.d.16-verso).

Prin contractul de vânzare-cumpărare nr.5223 din 08.11.2017, Baltag Vadim a procurat de la Volovidnic Nina 1/3 cotă parte din construcțiile cu nr. cadastral *****.01, *****.02, *****.03, *****.04 și *****.05 amplasate pe lotul de teren din mun.Chișinău, str.*****, 4 pe o suprafață de 0,176 ha, proprietate APL transmisă în folosință lui Volovidnic Nina în baza hotărârii de judecată din 20.03.2001 înregistrată la OCT la 21.03.2006 cu nr.13487/06 (f.d.11-12).

Reclamantul la 27.02.2024, în temeiul deciziei nr.4/15 din 13.05.2014 a depus cerere către Primăria, Consiliul mun.Chișinău, prin care a invocat că examinând informația de pe saitul geoportal.md a constatat că potrivit planului-schemă al lotului de teren cu nr.cadastral ***** din mun.Chișinău, str.*****, 4 hotarele juridice reflectate în baza de date grafice, hotarul juridic identificat în natură cu indicarea suprafețelor terenului conform datelor din baza de date grafice și conform datelor din Registru bunurilor imobile nu coincid, pentru ce a solicitat rectificarea planului geometric al lotului de teren menționat conform planului schemă și a datelor din RBI (f.d.30).

La 01.04.2024, Primăria mun.Chișinău a emis decizia nr.2-03/1-686, prin care a indicat că cerințele enunțate în cererea depusă la 27.02.2024 nu pot fi satisfăcute (f.d.18).

Manifestând dezacordul cu decizia Primăriei mun. Chișinău din 01.04.2024, reclamantul a înaintat prezenta acțiune în instanța de judecată invocând că în temeiul pct.2.2 din decizia nr.4/15 din 13.05.2014, Administrația Publică Locală era obligată să rectifice informația din Registrul cadastral al deținătorilor de teren și Baza de date grafice cu informațiile din RBI.

În sensul celor enunțate instanța reține că prin răspunsul nr.2-03/1-686 din 01.04.2024 autoritatea publică locală a statuat că prin Certificatul de urbanism pentru proiectare nr.319i/18 din 20.07.2018 s-a autorizat executarea lucrărilor de elaborare a documentației de proiect pentru reconstruirea casei de locuit (01) cu extindere pe orizontală şi verticală (din P în P+E), pe terenul cu nr. cadastral ***** (cu suprafața de 0,176 ha), situat în str.*****, 4, mun.Chişinău.

Conform autorizației de construire nr.454-c/18 din 16.08.2018 s-a autorizat executarea lucrurilor de reconstruire a casei de locuit cu extinderea pe orizontală şi verticală (din P in P+E) pe terenul cu nr. cadastral *****, situat în str.*****, 4, mun.Chişinău.

Prin decizia Consiliului municipal Chişinău nr.7/14-7 din 08.10.2018 şi contractele de vînzare-cumpărare nr.4118-4120 din 09.11.2018 s-a transmis lui Vadim Baltag (1/3 cotă-parte), Edgar Negură (1/3 cotă-parte) şi Igor Spiridon (1/3 cotă-parte) în proprietate privată comună terenul din str.*****, 4, *cu suprafaţa de 1043 mp*, cu nr.cadastral *****, pentru deservirea şi exploatarea în comun a casei de locuit individuală şi a construcţiilor accesorii (f.d.63-81).

Ulterior, prin Certificatul de urbanism pentru proiectare nr.465i/18 din 13.11.2018 s-a autorizat executarea lucrărilor de elaborare a documentației de proiect pentru construirea unei case de locuit P+E+M pe terenurile cur nr. cadastral 0100202360 şi nr. cadastral *****

(eliberat în urma demolării construcțiilor private) cu consolidarea terenului adiacent conform deciziei Consiliului municipal Chişinău nr.7/14-7 din 08.10.2018, situate în str.*****, 4, mun.Chişinău,

În urma controlului cu ieşire la fața locului s-a constatat că coproprietarii Vadim Baltag (1/3 cotă-parte), Edgar Negură 1/3 (cotă-parte) şi Igor Spiridon (1/3 cotă-parte), fără a efectua coordonările respective cu serviciile abilitate, în lipsa deciziei Consiliului municipal Chişinău privind repartizarea terenurilor, au ocupat abuziv două loturi de pământ din str.*****, 4, cu suprafața totală de circa 0, 2471 ha, teren proprietate municipală.

Pe terenul ocupat abuziv (cu nr. cadastral ***** şi parte a terenului cu nr. cadastral *****) se extinde o construcție, edificarea căreia a fost autorizată în limitele terenului cu nr. cadastral *****. Pe perimetru, terenul ocupat abuziv este îngrădit cu un gard neautorizat din tablă gofrată.

Important că prin decizia Consiliului municipal Chişinău nr.4/15 din 13.05.2014, terenul nr. cadastral 0100202862 (în cadastru *****) - a fost delimitat ca proprietate municipală (domeniul public), iar terenul cu nr. cadastral 0100202818 (în cadastru ***** a fost delimitat ca proprietate municipală (domeniul public-Parc)(f.d.18).

La fel, potrivit raportului de expertiză extrajudiciară nr.111 din 02.07.2025 s-a constatat că punctele de reper, linia de delimitare și hotarele terenului înregistrat cu nr cadastral ***** situat în mun.Chișinău, str.*****, 4 din baza de date grafică nu corespunde cu datele din portalul e-Cadastru și nici cu suprafața indicată în Registrul bunurilor imobile pentru același obiectiv. Iar în partea de cercetare a raportului menționat este constatat că modificarea hotarelor terenului în partea majorării implică o diferență de 0,0856 ha, iar modificarea suprafeței terenului de la 0,0904 ha la 0,176 ha este posibilă *cu îndeplinirea condițiilor: demonstrarea dreptului legal de proprietate asupra înregistrării suprafeței revendicate, se realizează o documentație cadastrală de actualizare a limitelor, conform normelor tehnice, nu există suprapuneri cu alte imobile sau domeniul public/privat al statului ori UAT-ului, modificarea este aprobată de către ASP și reflectată în RBI.* ***Iar în lipsa documentelor justificative și a unei documentații cadastrale conforme, această modificare nu poate fi operată în RBI*** (f.d.107-125).

Suplimentar, potrivit registrului bunurilor imobile, terenul cu nr. cadastral ***** amplasat în mun.Chișinău, sect.Centru, str.*****, 4, mod de folosință pentru construcții cu *suprafața de 0.176 ha*, în hotare generale, aparține cu drept de proprietate 1,0 cotă parte mun.Chișinău (temeiul înregistrării alt act Codul funciar nr. 828-XII din 25.12.1991, decizia Consiliului mun.Chișinău nr.16/66-1 din 28.12.2004), iar bunurile imobile construcție mod de folosință: casă de locuit nr. cadastral *****.01 cu suprafața de 182.4 m.p., construcție accesorie nr. cadastral *****.02 cu suprafața de 27.6 m.p., construcție accesorie cu nr.cadastral *****.03 cu suprafața de 39.4 m.p, construcție accesorie cu nr. cadastral *****.04 cu suprafața de 8.8 m.p., și construcția accesorie cu nr. cadastral *****.05 cu suprafața de 4.5 m.p, aparțin cu drept de proprietate, cota parte 1/3 lui Baltag Vadim, în

temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr.5223 din 08.11.2017, lui Negură Edgar, Negură Tatiana în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr.5220 din 08.11.2017 (fila 136-137).

Din cele constatate supra, instanța reține că reclamantul nu a înregistrat contractului de vânzare-cumpărare a terenului nr.4119 din 09.11.2018 încheiat între Primăria mun. Chișinău în calitate de vânzător și Baltag Vadim în calitate de cumpărător, în temeiul deciziei nr.7/14-7 din 08.10.2018 prin care Consiliul mun.Chișinău a atribuit lui Vadim Baltag, Edgar Negură și Spiridon Igor în proprietate privată comună, corespunzător cotelor-părți deținute din construcții (1/3, 1/3, și respectiv 1/3) terenul din str.*****, 4, cu suprafața de 1043 m.p., ca urmare a vânzării cumpărării la preț normativ pentru deservirea și exploatarea în comun a casei de locuit individuale și a construcțiilor accesorii, conform planului anexat (f.d.63-81).

Din cele declarate în ședința de judecată, avocatul reclamantului a clarificat că în contractele de vânzare-cumpărare a terenului nr. cadastral ***** se face referire la suprafața totală de 1043 m.p. a terenului, pe când în registrul bunurilor imobile, terenul amplasat în mun.Chișinău, sect.Centru, str.*****, 4, are suprafața de 0.176 ha.

Mai mult, planul geometric al lotului de teren cu nr. cadastral *****, anexă la decizia Consiliului municipal Chişinău nr.7/14-7 din 08.10.2018 nu corespunde cu planul schema, care identifică hotarul în natură și care reflectă realitatea (f.d.17 verso).

Reclamantul solicită rectificarea de pârâți în Registrul cadastral al deținătorilor de teren şi Baza de Date Grafice conform planului geometric și suprafața lotului de teren cu nr. cadastral *****, situat în mun.Chișinău, str.*****, nr.4 pe o suprafață de 0,176 ha conform planului schemei grafice și a datelor din Registul Bunurilor Imobile (RBI).

Se atrage atenția că prin rectificare se înțelege radierea, îndreptarea sau corectarea oricărei înregistrări, înregistrări provizorii sau notării inexacte efectuate în registru.

La moment conform registrului public, proprietar al terenului în cauză este mun.Chișinău, care a decis de a înstrăina din suprafața de 0,176 ha (1760 mp) o suprafață mai mică de 1043 m.p, iar rectificarea solicitată de reclamant ar însemna acordarea într-un mod ilegal a unui teren a mun.Chișinău cu o suprafață mai mare decât cea indicată în contractele indicate.

Mai mult, rectificarea unui registru public de proprietarul terenului (în acest caz pârâții), ar presupune înlocuirea autorității competente în domeniu-organul cadastral, fapt inadmisibil.

Suplimentar, nefiind înregistrate contractele de vânzare-cumpărare a terenului și decizia cu anexa (planul lotului), reclamantul nu este în drept de a solicita aplicarea configurației din 2018, care nu a fost înregistrată în baza de date grafice, ori modificarea acesteia o poate solicita doar proprietarul, care în acest caz este mun.Chișinău.

Așadar, din conținutul înscrisurilor anexate de reclamant pe de o parte și extrasul din registrul bunurilor imobile atașat la materialele cauzei se confirmă aplicabilitatea temeiului de refuz prin prisma prevederilor legale ale legii privind cadastrul bunurilor imobile.

Instanța atestă că Primăria mun. Chișinău corect a respins cererea de rectificare a Registrului cadastral al deținătorului de teren și baza de date grafice conform planului geometric și suprafața terenului cu nr. cadastral ***** cu o suprafață de 0,176 ha, ori prin prisma Legii cadastrului bunurilor imobile, competența de a stabili hotarele terenului transmis reclamantului aparține autorității publice locale, activitate care se realizează în cadrul executării lucrărilor cadastrale de către întreprinderea care desfășoară activitatea în domeniu, la caz Serviciul Cadastral Teritorial Chișinău.

La transmiterea în proprietate a terenurilor în cadrul înregistrării primare masive, stabilirea hotarelor la faţa locului nu este obligatorie. La cererea titularului de drepturi asupra terenului, punctele de cotitură ale hotarelor pot fi marcate prin borne în modul stabilit, cheltuielile fiind suportate de titularul de drepturi.

La fel, în conformitate cu art.19 al Legii cadastrului bunurilor imobile, dacă hotarul general al terenului nu corespunde cu posesiunea de fapt al terenurilor şi lipseşte actul de stabilire a hotarelor, autoritatea administraţiei publice locale, la cererea ***proprietarului,*** stabileşte hotarele terenului la faţa locului, în condiţiile prevederilor Instrucţiunii cu privire la modul de executare a lucrărilor cadastrale la nivel de teren, aprobată prin Ordinul Agenţiei Relaţii Funciare şi Cadastru nr.70 din 04.08.2017.

Totodată lucrările de actualizare a planului cadastral cu introducerea în baza de date grafice, executarea lucrărilor de stabilire a hotarelor și întocmirea actului de stabilire a hotarelor, în conformitate cu prevederile Instrucțiunii cu privire la modul de executare a lucrărilor cadastrale la nivel de teren aprobat prin Ordinul Agenției relații Funciare și Cadastru nr. 70/2017 se exercită de către Serviciul Cadastral Teritorial Chișinău la cererea proprietarului, iar având în vedere că de fapt lotul de teren în litigiu conform RBI aparține cu drept de proprietate mun.Chișinău, de competența acestuia ține solicitarea de rectificare.

Astfel, conform art.224 alin.(1) lit.f) din Codul administrativ, examinând acțiunea în contencios administrativ în fond, instanța de judecată adoptă una dintre următoarele hotărâri: respinge acțiunea ca fiind neîntemeiată, dacă nu sunt îndeplinite condițiile de adoptare a unei hotărâri prevăzute la lit. a)–e).

Așadar, analizând argumentele expuse de reclamant în cererea de chemare în judecată în coraport cu circumstanțele de fapt ale speței și normele legale citate supra, instanța de contencios administrativ constată că, acțiunile pârâtei sunt legale, fiind întreprinse în limitele competenței atribuite motiv din care respinge acțiunea ca neîntemeiată.

În conformitate cu prevederile art.art.224-225, 229, 232 Cod Administrativ, instanţa de judecată

h o t ă r ă ș t e :

Se respinge ca neîntemeiată acțiunea de contencios administrativ intentată la cererea de chemare în judecată depusă de Baltag Vadim către Primăria și Consiliul mun.Chișinău privind obligarea rectificării suprafeței și planului geometric al lotului de teren.

Hotărârea cu drept de atac la Curtea de Apel Centru în termen de 30 zile de la pronunţarea hotărârii, prin intermediul Judecătoriei Chișinău (Sediul Rîșcani).

Președintele ședinței,
judecător **V. Jomiru-Niculiță**