2-25036698-12-2-20032025-1
Dosarul nr. 2-5035/25

H O T Ă R Â R E

În numele Legii

24 martie 2026 mun. Chișinău

Judecătoria Chișinău (sediul Centru)
Instanța compusă din:
Președintele ședinței,
Judecător Muruianu Maria
Grefieri Popa Veronica, Cuțitaru Laurenția

Examinând în ședință publică cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Primăria orașului Vadului lui Vodă către SRL „Cialcris" cu privire la constatarea stingerii dreptului de proprietate și rectificarea în registrul bunurilor imobile, autoritatea publică IP „Cadastrul Bunurilor Imobile",-

CONSTATĂ:

La 17.03.2025 Primăria orașului Vadul lui Vodă a depus la Judecătoria Chișinău (sediul Centru) o cerere de chemare în judecată către SRL „Cialcris", cu privire la constatarea stingerii dreptului de proprietate și rectificarea în registrul bunurilor imobile, care a fost repartizat automat prin intermediul PIGD în procedura judecătorului raportor.

În motivarea acțiunii reclamantul a indicat că SRL „Cialcris" deține cu drept de proprietate privată construcția cu numărul cadastral *****cu suprafața de 353,4 m.p., amplasată pe terenul cu nr. cadastral *****situat pe str. *****, or. Vadul lui Vodă, mun. Chișinău, care este proprietate a domeniului public a or. Vadul lui Vodă, iar construcția dată includea următoarele părți componente: lit. A cu suprafața de 180 m.p.; și lit. 1 (Depozit), cu suprafața de 173,4 m.p.

A menționat reclamantul că la 20.12.2023 Serviciul Cadastral Teritorial Chișinău a executat lucrările cadastrale de identificare si măsurare a bunului imobil cu nr. cadastral *****5 din str. *****, or. Vadul lui Vodă, mun. Chișinău, necesare pentru întocmirea planului geometric, în urma cărora, prin Actul de constatare nr.0100/23/121 839 din 20.12.2023, sa constatat că la data inspectării, construcția lit. 1 (Depozit), cu suprafața de 173,4 m.p. este demolată.

A susținut că astfel, suprafața reală a bunului imobil (construcției) cu nr. cadastral *****conform raportului lucrărilor cadastrale și Actului de constatare nr. 0100/23/121839 din 20.12.2023, nu corespunde cu suprafața înregistrată.

A relatat că la 26.02.2024, Primăria or. Vadul lui Vodă a expediat în adresa SRL „Cialcris” notificarea nr. 05-5/96, prin care a solicitat modificarea în registrul bunurilor imobile a suprafeței bunului imobil (construcției) cu nr. cadastral 3158203.129. 01, din str. A. *****, or. Vadul lui Vodă, conform situației juridice reale stabilite prin raportului lucrărilor cadastrale, iar conform avizului de recepție nr. DS8007881070AS, SRL „Cialcris” a recepționat notificarea nr. 05-5/96 din 26.02.2024, la data de 29.02.2024, însă nu a întreprins nicio acțiune.

A invocat că la 19.03.2024, Primăria or. Vadul lui Vodă a expediat în adresa SRL „Cialcris” notificarea nr. 230, prin care a solicitat în mod repetat, efectuarea modificărilor în registrul bunurilor imobile, în decurs de 30 de zile calendaristice, din momentul recepționării notificării. La fel, pîrîtul a fost informat că, în caz de nesatisfacere a solicitării expuse, administrația publică locală, se va adresa în instanță de judecată, iar conform avizului de recepție nr. DS8007881143AS, SRL „Cialcris” a recepționat notificarea nr. 230 din 19.03.2024, la data de 22.03.2024, însă nu a reacționat în niciun fel la solicitările reclamantului.

Astfel reclamantul invocând în drept prevederile art. 438 și 439 Codul Civil a solicitat admiterea acțiunii prin constatarea stingerii dreptului de proprietate înregistrat asupra construcției lit. 1 (Depozit), cu suprafața de 173,4 m.p. din construcția cu numărul cadastral *****din str. A. Moiseenco, 16, or. Vadul lui Vodă, mun. Chișinău și rectificarea în registrul bunurilor imobile a suprafeței construcției respective din suprafața de 353,4 m.p. în suprafața de 180 m.p.

Prin încheierea din 25.03.2025 cauza a fost acceptată spre examinare în procedură generală contencioasă.

Prin încheierea din 26.11.2025 în conformitate cu art. 74 în proces a fost atrasă autoritatea publică IP „Cadastrul Bunurilor Imobile”.

Prin **referința** *(f.d. 33-37)* pârâtul SRL „Cialcris” a solicitat respingerea acțiunii menționând că nu e de acord cu acțiunea înaintată și consideră că aceasta este neîntemeiată și bazată pe probe care nu corespund realității.

A indicat că cererea de chemare în judecată este întemeiată pe raportul lucrărilor cadastrale nr. 0100/23/121839 din 20.12.2023, care conține actul de constatare cu același număr și dată din conținutul căruia rezultă că Construcția lit.l (Depozit), S - 173,4 m.p. (la data inspectării constatat demolată) și prevederile art. 438-439 din Codul Civil, iar în viziunea pârâtului acest raport nu corespunde cu situația reală de la fața locului, deoarece partea de construcție, pe care inginerul cadastral a indicat-o ca demolată total, în realitate este demolată parțial.

Consideră că reclamantul nu a argumentat nici sub o formă temeiul rectificării, or, în conformitate cu articolul 438 din Codul Civil „cînd o înregistrare, înregistrare provizorie sau notare efectuată în registru nu corespunde cu situația juridică reală, se poate cere, rectificarea acesteia”, iar la caz, reclamantul prezintă instanței un raport al lucrărilor cadastrale, care reprezintă o constatare tehnică și

care se referă la situația tehnică a bunului imobil (construcție), însă nicidecum la situația juridică a bunului.

Susține că din cererea de chemare în judecată nu se argumentează necorespunderea înregistrării cu situația juridică, or, starea tehnică a bunului imobil, nu poate afecta dreptul de proprietate.

Menționează faptul că, pe data de 20.06.2025, SRL „Cialcris" a depus o cerere la Serviciul Cadastral Teritorial Chișinău, pentru a executa aceiași lucrare cadastrală, care a fost executată anterior, unde au solicitat executorului lucrărilor cadastrale să menționeze clar existența sau inexistența părților din construcție, însă acesta a refuzat, fapt consemnat în actul de constatare nr. 0100/25/368048, același inginer cadastral, direct în actul de constatare nr. 0100/25/368048 din 20.06.2025, recomandă proprietarului construcției să efectueze o expertiză tehnică, care să se expună pe marginea demolării totale sau parțiale.

Astfel, constată că inginerul cadastral a admis o serie de abateri de la instrucțiunea 07 din 17.01.2015 cu privire la modul de executare a lucrărilor cadastrale la nivel de clădiri și încăperi izolate.

Indică că în conformitate cu pct. 29 al instrucțiunii menționate „în cazul constatării demolării totale sau parțiale a clădirii (lor) înregistrate în registrul bunurilor imobile, executantul lucrărilor va întocmi certificat (privind demolarea clădirii) conform modelului din anexa nr. 12.

Afirmă că în raportul lucrărilor cadastrale nr. 0100/23/121839 din 20.12.2023 se regăsește certificatul privind demolarea clădirii, însă în cuprinsul acesteia se face trimitere la faptul că construcția accesorie (Depozit) lit.l a fost demolată în lipsa Autorizației de desființare, fără a fi indicat faptul dacă construcția este demolată parțial sau total.

Altă abatere de la instrucțiune, în viziunea pârâtului este efectuarea lucrărilor în lipsa proprietarului construcție, or pct. 14 din instrucțiune prevede cine poate fi inițiatorul lucrărilor cadastrale la nivel de construcție și actele necesare pentru a iniția asemenea lucrare, la caz, inginerul cadastral a constatat că construcția accesorie (Depozit) lit. 1 a fost demolată în lipsa Autorizației de desființare, fără a cere actele corespunzătoare de la proprietarul construcție, iar în raportul lucrărilor cadastrale nr. 0100/23/121839 din 20.12.2023, nu se regăsește nici o informație, referitoare la modul în care acesta a constatat că lipsește autorizația de demolare.

Consideră pârâtul că este evident că raportul lucrărilor cadastrale nr. 0100/23/121839 din 20.12.2023, a fost elaborat din birou.

Invocă că la data de 20.06.2025, inginerul cadastral Danu Golban, la solicitarea SRL „Cialcris" de asemenea a refuzat să inspecteze bunul imobil în modul stabilit de instrucțiune, întocmind doar un act de inspectare, fără a mai perfecta certificatul de demolare, fapt care demonstrează că constatările nu corespund realității.

Reține că în scopul demonstrării situației reale de la fața locului, pîrîtul a fost nevoit să urmeze recomandările inginerului cadastral Danu Golban, și a solicitat constatarea tehnică a specialistului în domeniul construcțiilor, care sa deplasat la fața locului și a inspectat bunul imobil, iar în rezultatul inspectării bunului imobil de specialistul atestat în modul corespunzător, Sergiu Bazic, acesta a constatat că construcția lit. „1" este parțial demolată, fiind existentă fundația și elemente structurale metalice, astfel, se constată că informația din raportul lucrărilor cadastrale nr. 0100/23/121839 din 20.12.2023, nu corespunde situației reale de la fața locului, or între noțiunea de demolare parțială și cea de demolare totală, este diferență.

Pârâtul relatează că a găsit de cuviință să aducă argumente și probe instanței de judecată pe marginea situației tehnice a bunului imobil, pentru a evita interpretarea greșită a prevederilor art. 438 din Codul Civil, care se referă exclusiv la situația juridică din registrul bunurilor imobile.

Mai susține că că rectificarea prin modificarea suprafeței construcției *****, reprezintă o ingerință în dreptul de proprietate, or, atît Primăria cît și SCT Chișinău, nu au stabilit în ce circumstanțe sa demolat părții o parte din construcție.

Mai aduce la cunoștință instanței de judecată, că în rezultatul unor vânturi puternice din luna noiembrie 2023, acoperișul construcției din speță amplasată pe str. Moiseenco nr. 16, a căzut peste casa vecinului, împreună cu peretele de 28,90 m, astfel, SRL „Cialcris" a ajuns să dețină o porțiune de construcție demolată parțial.

Subliniază că, dreptul de proprietate a pârâtei a fost dobândit cu bună-credință și cu titlu oneros, în baza Contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-1124 din 04.10.2023, iar la momentul dobândirii dreptului de proprietate, pârâta avea așteptări legitime că își va exercita netulburat dreptul, această certitudine fiind sprijinită și de informația disponibilă în registru de publicitate.

Reiterează că bunul în litigiul, care se solicită a fi demolat este o construcție legală, construită cu respectarea tuturor autorizațiilor, iar prin urmare garanțiile oferite de Convenție și legile interne sunt aplicabile necondiționat.

Constată că, solicitările reclamantului privind dispunerea rectificării registrului bunurilor imobile pe motivul demolării parțiale a construcției sunt incompatibile cu prevederile naționale și cu practica C.t.E.D.O., motiv din care aceste solicitări în viziunea pîrîtului urmează a fi respinse.

În ședință de judecată:

Reprezentantul reclamantului – avocatul Eugeniu Gluşcenco a susținut cererea de chemare în judecată solicitând admiterea acesteia în motivul și sensul declarat.

Reprezentantul pârâtului – avocatul Alexandru Danu a solicitat respingerea acțiunii ca fiind neîntemeiată, reiterând argumentele expuse în referință.

Reprezentantul autorității publice IP „Cadastrul Bunurilor Imobile” nu s-a prezentat în ședința de judecată și nu și-a expus opinia pe marginea acțiunii.

Audiind opinia participanților prezenți la proces, verificând argumentele invocate în raport cu probele administrate, instanța concluzionează că cererea de chemare în judecată este neîntemeiată și urmează a fi respinsă din următoarele considerente.

În conformitate cu prevederile art. 5 alin. (1) din Codul de procedură civilă, orice persoană interesată este în drept să se adreseze în instanță judecătorească, în modul stabilit de lege, pentru a-şi apăra drepturile încălcate sau contestate, libertățile şi interesele legitime, iar potrivit prevederilor art. 166 alin. (1) din Codul de procedură civilă, oricine pretinde un drept împotriva unei alte persoane ori are un interes pentru constatarea existenței sau inexistenței unui drept trebuie să depună în instanța competentă o cerere de chemare în judecată.

Prin prisma art. 6 CEDO și a art. 241 CPC, întru asigurarea legalității și temeiniciei hotărârii, instanțele de judecată au obligația de a-și motiva hotărârile, care trebuie să cuprindă circumstanțele cauzei, constatate de instanță, probele pe care se întemeiază concluziile ei privitoare la aceste circumstanțe, argumentele invocate de instanță la respingerea unor probe, răspunsuri la argumentele părților și legile de care s-a călăuzit instanța.

În conformitate cu art. 118 alin. (3) CPC, circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea justă a cauzei sunt determinate de instanţa judecătorească pornind de la pretenţiile şi obiecţiile părţilor şi ale altor participanţi la proces, precum şi de la normele de drept material şi procedural ce urmează a fi aplicate.

În conformitate cu art. 121 CPC, instanța judecătorească reține spre examinare şi cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existența sau inexistența de circumstanțe, importante pentru soluționarea justă a cazului.

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

Conform art. 239 CPC, 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) CPC, la deliberarea hotărârii, 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.

Art. 241 alin.(1) CPC prevede expres că instanţa judecătorească adoptă hotărârea în numele legii, care trebuie să corespundă tuturor normele de drept, să fie clară, înţeleasă de părţile implicate în litigiu şi să răspundă în mod sigur şi expres la toate cererile şi obiecţiile formulate de reclamant şi pârât.

Probele examinate de instanța pe parcursul examinării cauzei demonstrează cu certitudine următoarele.

Prin extrasul Registrul bunurilor imobile (f.d. 9) se constată că pe terenul cu suprafața 0.1749 ha cu nr. cadastral *****situat pe str. *****, or. Vadul lui Vodă, mun. Chișinău, care este proprietate a domeniului public a orașului Vadul lui Vodă este amplasată construcția cu nr. cadastral *****cu suprafața 353.4 m.p.al cărei proprietar cu cota 1.0 este societatea pârâtă - SRL „Cialcris".

Se atestă că temeiul înscrierii dreptului de proprietate a pârâtului a servit contractul de vânzare-cumpărare nr. 1-1124 din 04.10.2023 autentificat la notarul Dumbrava Mariana notat în RBI, iar conform acestui contract obiectul contractului a constituit vânzarea-cumpărarea bunului imobil – construcție cu suprafața 353,4 m^2 (f.d. 70-73).

În susținerea poziției sale reclamantul a prezentat Raportul lucrărilor cadastrale nr. 0100/23/121839 din 20.12.2023 a bunului imobil teren cu nr. cadastral *****situat pe str. *****, or. Vadul lui Vodă, mun. Chișinău efectuat de Departamentul „Cadastru" al IP „Agenția Servicii Publice" (f.d. 10-13) la cererea Primăriei Vadul lui Vodă, care include Actul de constatare nr.0100/23/121 839 din 20.12.2023, conform cărui specialistul din cadrul Agenției a constatat următoarele:

*„Conform Registrului bunurilor imobile pe terenul cu nr. cadastral *****(proprietar Primăria Vadul lui Vodă) este înregistrată construcția cu nr. cadastral *****cu S - 353,4 m.p. (proprietar SRL „CIALCRIS"). În nr. cadastral *****cu S-353,4 m.p. sunt incluse următoarele construcții:*

*- Construcția lit. A S=180 m.p. cu nr. cadastral *****,*

- Construcția lit. 1 (Depozit), S -173,4 m.p.. (la data inspectării constatat demolată)."

Instanța atestă că în baza acestui act, reclamantul se consideră îndreptățit să solicite admiterea pretențiilor sale.

Pe de altă partea în susținerea poziției de apărare partea pârâtă a prezentat instanței în calitate de probă Raport de constatare tehnică a specialistului nr. 05 din 06.09.2025 elaborat de specialist Bazic Sergiu – inginer-constructor, licențiat pentru exercitarea profesiei de expert judiciar (f.d. 38-42), conform cărui s-a emis concluzia referitor la demolarea parțială a construcției, cu elemente existente: construcția capitală parter (fundații din piatră, pereți, planșeu din lemn, acoperiș tip terasă realizată din beton armat) și Depozitul lit. 1 (cu fundație pe locul pereților

portanți; elemente structurale metalice (stâlpi, grinzi și contravântuiri) aferente unei construcții metalice).

În același timp, se reține că la raport a fost anexată planșă fotografică color (f.d.43-46), conform cărei se atestă că la locația obiectivului imobil supus examinării există o clădire parțial demolată, care are fațadă din spate, din stânga, din dreapta cu acoperiș.

Tot aici, conform actelor (f.d. 54-56) prezentate specialistului se mai atestă că la 20.06.2025 IP „Cadastrul Bunurilor Imobile" la cererea SRL „Cialcris" a efectuat Raportul lucrărilor cadastrale nr. 0100/25/368048 a bunului imobil amplasat pe str. *****, or. Vadul lui Vodă, mun. Chișinău cu nr. cadastral *****, iar conform Actului de constatare s-au constatat următoarele:

"La fața locului, în urma identificării bunului imobil, au fost constatate următoarele:

*Conform Registrului bunurilor imobile pe terenul cu nr. cadastral *****este înregistrată construcția cu nr. cadastral*****cu S – 353,4 m.p. (proprietar SRL „Cialcris"). În numărul cadastral sunt incluse următoarele construcții: Construcția lit. A S= 180 m.p.; Construcția lit. 1 (depozit) S=173,4 m.p., (la data inspectării este demolată).*

La cererea solicitantului de a menționa exigența sau neexistența fundamentului construcției demolate lit. 1, menționăm faptul că așa constatări ***nu ține de competența SCT, recomandabil de efectuat expertiză tehnică în acest sens de specialiști certificați în domeniu****".*

În conformitate cu Extrasul cadastral privind estimarea bunului imobil din speță în scopul impozitării datat cu 25.11.2025 (f.d. 63) se atestă că „depozitele" cu *****funcționează.

Din probele descrise și cercetate pe parcursul examinării cauzei instanța atestă netemeinicia pretențiilor reclamantului și necorespunderea vădită a temeiurilor de fapt invocate de acesta cu referire la demolarea totală a construcției din speță cu suprafața de 173,4 m.p., or actele cauzei demonstrează contrariu și anume demolarea doar parțială a clădirii.

Astfel, actele efectuate de specialiști și instituția de stat oficial abilitată în domeniu demonstrează clar existența construcției ce aparține pârâtului cu drept de proprietate și care nu a fost constată ca fiind demolată total.

Potrivit legislației cadastrale și normelor ce reglementează domeniul construcțiilor în vigoare și anume Codul Urbanismului și Construcțiilor nr. 434 din 28.12.2023 *(prin care au fost abrogate alte legii ce reglementau domeniul construcțiilor)*, radierea unei construcții din Registrul bunurilor imobile presupune încetarea existenței fizice și juridice a bunului imobil ca obiect distinct al raporturilor civile, totodată codul operează cu noțiunea de „desființare" a construcției, care presupune un proces complex cu emiterea unei autorizații de

desființare, care în litigiul dedus judecății nu a fost respectat.

Totodată, aceeași soluție se desprinde și reieșind din concluziile specialiștilor Serviciului cadastral teritorial Chișinău din cadrul IP ,,Cadastrul Bunurilor Imobile" emise prin Actul de constatare din 20.06.2025, analizat supra (f.d.56).

Instanța apreciază că sarcina probei revine reclamantului, conform principiului general prevăzut de legislația procesual civilă, iar probele administrate nu confirmă inexistența juridică și materială a construcției.

În același timp, instanța notează că partea reclamantă, având în calitate de reprezentant avocat de profesionist a comunicat că a prezentat instanței toate probele în susținerea poziției sale.

Ca urmare celor expuse, instanța reiterează că acțiunea formulată de reclamant nu întrunește condițiile de admitere, conform temeiurilor de fapt și de drept invocate.

În același timp, instanța va învedera că dreptul de proprietate al pârâtului este protejat de legislația națională și cea internațională.

Astfel, art. 1 al Protocolului nr. 1 al C.E.D.O., statuează că orice persoană fizică sau juridică, are dreptul la respectarea bunurilor sale. Nimeni nu poate fi lipsit de proprietatea sa, decât pentru cauză de utilitate publică și în condițiile prevăzute de lege și de principiile generale ale dreptului internațional.

În context, se reține că, dreptul de proprietate a pârâtei a fost dobândit cu bună-credință și cu titlu oneros, în baza Contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-1124 din 04.10.2023. La momentul dobândirii dreptului de proprietate, pârâta avea așteptări legitime că își va exercita netulburat dreptul, această certitudine fiind sprijinită și de informația disponibilă în registru de publicitate.

Potrivit art. 9 din Constituția Republicii Moldova: (1) Proprietatea este publică și privată. Ea se constituie din bunuri materiale și intelectuale. (2) Proprietatea nu poate fi folosită în detrimentul drepturilor, libertăților și demnității omului. (3) Piața, libera inițiativă economică, concurența loială sunt factorii de bază ai economiei.

Conform art. 46, alin. (l)-(3) din Constituția Republicii Moldova: (1) Dreptul la proprietate privată, precum și creanțele asupra statului sunt garantate. (2) Nimeni nu poate fi expropriat decât pentru o cauză de utilitate publică, stabilită potrivit legii, cu dreaptă și prealabilă despăgubire. (3) Averea dobândită licit nu poate fi confiscată.

Caracterul licit al dobândirii se prezumă și în conformitate cu art. 500, alin. (l)-(2), Cod Civil: (1) Proprietarul are drept de posesiune, de folosință și de dispoziție asupra bunului. (2) Dreptul de proprietate este perpetuu.

Potrivit art. 510, Cod civil: 1) Dreptul de proprietate este transmis dobânditorului în momentul predării bunului mobil dacă legea sau contractul nu prevede altfel. (2) În cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobândește

la data înregistrării în registrul bunurilor imobile, cu excepțiile prevăzute de lege.

În concluzie, instanța învederează că la caz ingerința în dreptul de proprietate al pârâtului nu a fost demonstrată de a fi legitimă și probată.

Din aceste motive și în conformitate cu art. art. 238-241 Cod de procedură civilă, instanța de judecată,-

HOTĂRĂŞTE:

Se respinge ca fiind neîntemeiată cererea de chemare în judecată depusă de Primăria orașului Vadului lui Vodă către SRL „Cialcris” cu privire la constatarea stingerii dreptului de proprietate și rectificarea în registrul bunurilor imobile, autoritatea publică IP „Cadastrul Bunurilor Imobile”.

Hotărârea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Centru în termen de 30 zile de la data pronunțării dispozitivului hotărârii, prin intermediul Judecătoriei Chișinău, sediul Centru.

Președintele ședinței,
Judecător **Muruianu Maria**

Copia corespunde originalului,
Judecător *Muruianu Maria*