



**CURTEA SUPREMĂ
DE JUSTIȚIE**

DECIZIE

cu privire la admiterea recursurilor declarate de către Instituția Publică „Cadastrul Bunurilor Imobile” și Primarul General al mun. Chișinău și Consiliul municipal Chișinău,

în cauza civilă, intentată la cererea de chemare în judecată depusă de Agenția Servicii Publice împotriva lui Vasile Ciorbă, intervenient accesoriu Consiliul mun. Chișinău, Primăria mun. Chișinău, privind efectuarea rectificării înscrierilor în registrul bunurilor imobile

împotriva deciziei din 31 ianuarie 2025 a Curții de Apel Centru,

*(Dosarul nr. 2ra-172/25
NR. PIGD 2-22107685-01-2ra-01042025-1)*

IP „Cadastrul Bunurilor Imobile” are dreptul să ceară rectificarea Registrului Bunurilor Imobile în cazul în care constată o înregistrare greșită, chiar dacă aceasta a fost realizată de ea însăși, în lipsa documentelor necesare.

Judecătoria Chișinău, sediul Centru (jud. R. Pascari)
Curtea de Apel Chișinău (jud. M. Anton, C. Roșca, D. Dulghieru)

23 iulie 2025

Textul corespunde originalului

Examinând în lipsa părților recursurile declarate de către Instituția Publică „Cadastrul Bunurilor Imobile” și Primarul General al mun. Chișinău și Consiliul municipal Chișinău,

Curtea Supremă de Justiție, în completul compus din:

Stela Procopciuc, *Președinte,*

Oxana Parfeni,

Gheorghe Stratulat, *judecători,*

constată următoarele:

ÎN FAPT

1. La 25 iulie 2022, Agenția Servicii Publice a depus o cerere de chemare în judecată împotriva lui Vasile Ciorbă, intervenient accesoriu Consiliul mun. Chișinău, Primăria mun. Chișinău, privind efectuarea rectificării înscrierilor în registrul bunurilor imobile.

2. În motivarea acțiunii a fost indicat că Ciorbă Vasile a solicitat înregistrarea dreptului de suprafață asupra unui teren. În acest sens registratorul a înregistrat în registrul bunurilor imobile dreptul de suprafață legală asupra terenului încauză, proprietate a mun. Chișinău, cu modul de folosință „pentru construcții”, cu suprafața de 0,044ha, iar ca temei pentru înregistrare a indicat Legea privind punerea în aplicare a Codului civil nr. 1125 din 13.06.2002.

3. Agenția Servicii Publice consideră că înregistrarea nominalizată nu s-a efectuat conform prevederilor legale. Or, Vasile Ciorbă ar fi proprietarul a trei construcții de pe terenul nominalizat, iar suprafața legală urma a fi constituită doar asupra terenului necesar pentru deservirea bunului imobil înregistrat, nu asupra întregului teren.

4. În aceste condiții s-ar impune rectificarea registrului bunurilor imobile prin radierea înregistrării greșite a dreptului de suprafață asupra terenului în cauză.

5. În motivarea acțiunii sale, a indicat prevederile art. 29 alin. (1), (3) din Legea nr. 1125/2002, art. 40⁸ alin. (2) lit. (1¹) alin. (9) și (11) al Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998, art. 439 alin. (1) lit a), alin. (2) din Codul civil.

6. Prin cererea de chemare în judecată, Agenția Servicii Publice a solicitat rectificarea registrului bunurilor imobile, prin radierea înregistrării greșite a dreptului de suprafață legală asupra terenului cu nr. Cadastral xxx, amplasat pe str. xxx mun. Chișinău, efectuată la 2 iulie 2021 în favoarea lui Ciorbă Vasile xxxx.

POZIȚIA PRIMEI INSTANȚE

7. Prin [hotărârea Judecătorei Chișinău sediul Centru din 6 aprilie 2023](#), acțiunea a fost admisă și rectificat Registrul Bunurilor Imobile prin radierea înregistrărilor greșite a dreptului de suprafață legală asupra terenului cu număr cadastral xxx, amplasat în mun. Chișinău, str. xxx efectuată la data de 2 iulie 2021 în favoarea lui Ciorbă Vasile.

8. În motivarea hotărârii a fost concluzionat că Vasile Ciorbă nu are niciun drept asupra terenului cu număr cadastral xxx, dreptul de suprafață fiind greșit calificat de registrator ca fiind extins asupra întregului teren și nu doar asupra terenului aferent construcțiilor. Din aceste motive, instanța a indicat că înregistrarea suprafeței în favoarea lui Ciorbă Vasile s-a efectuat contrar prevederilor legale, făcând trimitere la art. 439 alin. (1) lit. a) din Codul civil și art. 11 alin. (2) lit. 1¹) din Legea privind cadastrul bunurilor imobile.

EXERCITAREA CĂII DE ATAC ÎN ORDINE DE APEL

9. La 3 mai 2023, Vasile Ciorbă a depus o cerere de apel împotriva hotărârii din 6 aprilie 2023 prin care a solicitat casarea acesteia și emiterea unei noi hotărâri/decizii de respingere ca neîntemeiată a cererii de chemare în judecată.

POZIȚIA INSTANȚEI DE APEL

10. Prin [decizia Curții de Apel Centru din 21 ianuarie 2025](#) s-a admis apelul declarat de Vasile Ciorbă, s-a casat integral hotărârea din 6 aprilie 2023 și a fost emisă o nouă hotărâre sub formă de încheiere prin care procesul civil s-a încetat.

11. În motivarea soluției, instanța de apel a menționat că Agenția Servicii Publice, de fapt, contestă legalitatea dreptului de suprafață a apelantului Ciorbă Vasile, ceea ce ar sugera o contestare a dreptului propriu-zis al titularului, nu doar a înregistrării dreptului respectiv în registrul bunurilor imobile. Astfel, Agenția Servicii Publice nu ar avea calitatea de a solicita direct în instanță anularea unui astfel de act administrativ, întrucât aceasta este o autoritate administrativă și nu o parte vătămată. La caz, instanța de apel a motivat că Consiliul municipal Chișinău ar fi partea lezată în drepturile sale, în sensul în care ar putea contesta decizia de a înregistra dreptul de suprafață sau înregistrarea incorectă, dar nicidecum Agenția Servicii Publice.

12. În așa mod, Curtea de Apel Centru a concluzionat că Agenția Servicii Publice, în speță, a acționat în interesele Consiliului mun. Chișinău, iar legea nu ar conferi în mod explicit dreptul de a contesta astfel de drepturi în instanță, decât în anumite condiții speciale, cum ar fi rectificarea erorilor materiale înregistrate în sistemul cadastral. În speță, instanța de apel a menționat că Agenția Servicii Publice nu are niciun interes direct în ceea ce privește înregistrarea dreptului de suprafață al lui Vasile Ciorbă.

EXERCITAREA CĂII DE ATAC ÎN ORDINE DE RECURS

13. La 1 aprilie 2025, reprezentantul Primarului General al mun. Chișinău și a Consiliului municipal Chișinău a depus o cerere de recurs împotriva deciziei din 21 ianuarie 2025 prin care a solicitat casarea deciziei Curții de Apel Centru și menținerea hotărârii Judecătoriei Chișinău sediul Centru din 6 aprilie 2023.

14. La 1 aprilie 2025, I.P. „Cadastrul Bunurilor Imobile” a depus o cerere de recurs împotriva deciziei din 21 ianuarie 2025 prin care a solicitat casarea integrală a acesteia, cu menținerea hotărârii primei instanțe.

A. Recursul Primarului General al mun. Chișinău și a Consiliului municipal Chișinău

15. În motivarea recursului, recurentul a făcut referire la următoarele temeuri de recurs:

- a) interpretarea legii din hotărârea contestată este contrară jurisprudenței uniforme a Curții Supreme de Justiție;
- b) prin admiterea recursului, se schimbă sau se consolidează jurisprudența Curții Supreme de Justiție
- e) hotărârea sau decizia este arbitrară ori se bazează în mod determinant pe aprecierea vădit nerezonabilă a probelor

16. Recurentul susține că conform normelor imperative indicate, solicitantul obligatoriu urma să prezinte actul administrativ emis de Autoritatea Publică Locală cu planul geometric al terenului asupra căruia se instituie suprafața. Totuși, contrar acestei prevederi și în lipsa actelor specificate, registratorul greșit a efectuat înregistrarea dreptului de suprafață.

17. Recurentul critică faptul că instanța de apel greșit a aplicat prevederea art. 265 lit. h) în speță, or IP „Agenția Servicii Publice” (succesor în drepturi IP „Cadastrul Bunurilor Imobile”) nu ar fi înaintat acțiunea întru apărarea drepturilor și intereselor autorității publice locale a mun. Chișinău, dar în temeiul art. 11 alin. (2) lit. 1¹) din legea cadastrului bunurilor imobile.

B. Recursul Instituției Publice „Cadastrul Bunurilor Imobile”

18. Recurentul a criticat modul în care instanța de apel a aplicat prevederile art. 265 lit. h) din Codul de procedură civilă, indicând că are calitate procesuală activă și interes legitim propriu în promovarea acțiunii în rectificare. La fel, a accentuat că acțiunea a fost o cerere de rectificare a unei înscrisuri eronate, nu o contestare a dreptului în afara cadrului legal. Astfel, recurentul a susținut că în caz de neconcordanță a înscrisurii cu actele și în cazul erorilor comise de organul cadastral, la îndemâna recurentului era acțiunea în rectificare.

19. În susținerea poziției sale, Recurentul a făcut trimitere la decizia Curții Supreme de Justiție din 7 decembrie 2016 în cauza nr. 2rac-533/16.

LEGISLAȚIA RELEVANTĂ

20. Art. 434 alin.(1) – (2) din Codul de procedură civilă:

„Recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau a deciziei integrale, dacă legea nu prevede altfel. Termenul de 2 luni este termen de decădere și nu poate fi restabilit.”

21. Art. 431 alin. (1) din Codul de procedură civilă:

„(1) Examinarea recursului împotriva deciziilor instanțelor de apel ține de competența Curții Supreme de Justiție”.

22. Art. 432 alin. (1) și (2) din Codul de procedură civilă:

„Recursul este admis dacă:

a) interpretarea legii din hotărârea contestată este contrară jurisprudenței uniforme a Curții Supreme de Justiție;

b) prin admiterea recursului, se schimbă sau se consolidează jurisprudența Curții Supreme de Justiție;

c) a fost admis neîntemeiat un apel introdus tardiv sau a fost respins ca fiind tardiv un apel depus în termen;

d) hotărârea sau decizia vizează drepturile persoanei care nu a fost atrasă în proces;

e) hotărârea sau decizia este arbitrară ori se bazează în mod determinant pe aprecierea vădit nerezonabilă a probelor;

f) instanța nu a fost compusă potrivit legii sau hotărârea a fost pronunțată cu încălcarea competenței jurisdicționale.

Temeiurile menționate la alin. (1) lit. d)–f) pot fi invocate în recurs doar dacă au fost invocate în apel sau dacă încălcarea a avut loc în instanța de apel.”

23. Art. 445 alin. (1) lit. c) din Codul de procedură civilă:

„(1) Instanța, după ce judecă recursul, este în drept:

c) să admită recursul, să caseze integral decizia instanței de apel și să trimită cauza spre rejudecare în instanța de apel o singură dată dacă eroarea judiciară nu poate fi corectată de către instanța de recurs.”

24. Art. 11 alin. (2) lit. 1¹) din Legea nr. 1543 din 25 februarie 1998 privind cadastrul bunurilor imobile:

„(2) Instituția de implementare: 1¹) înaintează cereri în instanța de judecată pentru radierea sau corectarea înscrierii greșite din registrul bunurilor imobile.”

25. Art. 40⁸ alin. (9) din Legea nr. 1543 din 25 februarie 1998 privind cadastrul bunurilor imobile:

„(9) Superficia legală instituită conform art. 29 al Legii 1125/2002 pentru punerea în aplicare a Codului civil al Republicii Moldova asupra terenului proprietatea statului sau a unității administrativ-teritoriale, în folosul proprietarului bunului imobil înregistrat separat la capitolul B (cu excepția construcțiilor provizorii), se înregistrează:

a) dacă proprietarul bunului imobil înregistrat separat la capitolul B are la data de 1 martie 2019 un drept de locațiune cu drept de construire asupra terenului, de concesiune, de posesie sau de folosință asupra terenului. Dacă proprietarul bunului imobil înregistrat separat la

capitolul B are dreptul menționat doar asupra unei părți din teren, suprafața se va înregistra doar asupra acelei părți, potrivit planului geometric cu indicarea părții asupra căreia se instituie suprafața, recepționat în modul stabilit. Dacă contractul, actul administrativ sau legea stabilesc că, după expirarea termenului indicat în act sau în lege, proprietarul terenului devine proprietar și al bunului imobil înregistrat separat la capitolul B, termenul dat se va indica în Registru ca durată a suprafeței. Dreptul de posesie sau de folosință trebuie să existe la data de 1 martie 2019, chiar dacă la data depunerii cererii s-a stins. Dacă dreptul de locațiune, de posesie sau de folosință nu este înregistrat, pentru înregistrarea suprafeței legale se va prezenta originalul actului justificativ al locațiunii, concesiunii, posesiei, folosinței și confirmarea scrisă a autorității care administrează terenul proprietate publică privind existența raportului juridic la data de 1 martie 2019. Pentru înregistrarea suprafeței, datele din actele justificative ale dreptului, care nu a fost înregistrat, privind suprafața, amplasarea terenului trebuie să corespundă cu terenul înregistrat, în caz contrar, suprafața se va înregistra conform condițiilor prevăzute la lit. b);

b) în cazul în care proprietarul bunului imobil înregistrat separat la capitolul B nu are niciun drept asupra terenului, la prezentarea planului geometric al terenului cu indicarea părții din teren asupra căreia se instituie suprafața, semnat de către autoritatea publică locală, pentru terenurile unităților administrativ-teritoriale, sau de către autoritatea publică centrală care administrează terenurile proprietate statului, pentru terenurile statului, și recepționat în modul stabilit. În cazul în care suprafața se instituie asupra întregului teren, se prezintă confirmarea scrisă a autorităților menționate. Confirmarea nu este necesară în cazul în care terenul este înregistrat pe perimetrul soclului clădirii.”

26. Art. 29 alin. (1) și (3) din Legea nr. 1125 din 11 iunie 2002 pentru punere în aplicare a Codului civil al Republicii Moldova:

„(1) Prin efectul Legii nr. 133/2018, din 1 martie 2019, se instituie drept de suprafață asupra terenului care aparține statului sau unităților administrativ-teritoriale (indiferent că face parte din domeniul public sau privat) în folosul proprietarului bunului imobil înregistrat separat în capitolul B (cu excepția construcțiilor provizorii) și al proprietarului bunului imobil înregistrat separat în capitolul C al registrului bunurilor imobile dacă proprietarul bunului imobil respectiv, la data de 1 martie 2019, se află în una dintre următoarele situații:

- a) are un drept de locațiune asupra terenului cu drept de construire;
- b) are un drept de concesiune asupra terenului;
- c) are un drept de folosință asupra terenului pe baza parteneriatului public-privat;
- d) are un drept de posesie sau folosință asupra terenului, altul decât cele prevăzute la lit. a)-c);
- e) nu are niciun drept asupra terenului.

(3) În cazul prevăzut la alin.(1) lit. e), dreptul de suprafață se instituie doar asupra părții terenului necesare pentru deservirea bunului imobil înregistrat separat în capitolul B. Dimensiunile concrete ale părților de teren se stabilesc de către proprietarul terenului, la cererea suprafațarului sau la inițiativa proprietarului. Exceptare se face pentru terenurile fondului apelor, conform prevederilor Legii apelor nr.272/2011, care le distinge ca bunuri indivizibile.”

27. Art. 438 alin. (1) și (2) din Codul civil:

„(1) Când o înregistrare, înregistrare provizorie sau notare efectuată în registru nu corespunde cu situația juridică reală, se poate cere rectificarea acesteia.

(2) Prin rectificare se înțelege radierea, îndreptarea sau corectarea oricărei înregistrări, înregistrări provizorii sau notări inexacte efectuate în registru.”

MOTIVAREA INSTANȚEI

28. Sub aspectul termenului de declarare a recursului, Completul de judecată menționează că, Curtea de Apel Chișinău a pronunțat dispozitivul deciziei în ședință publică la 21 ianuarie 2025 (f.d. 136-138).

29. Totodată, la 4 martie 2025, în adresa participanților la proces a fost expediată decizia motivată a Curții de Apel Chișinău din 21 ianuarie 2025 (f.d. 149), la materialele dosarului fiind anexată doar o scrisoare de expediere a actului judecătoresc, fără a fi anexate avizele de recepție a scrisorilor de către destinatari.

30. Doar faptul atestării scrisorii de expediere la actele dosarului nu este în sine o dovadă suficientă de comunicare corespunzătoare și eficientă a unui act de procedură, în absența oricăror probe confirmative de recepție (decizia nr. 2r-148/25, §32, decizia nr. 2r-191/25 §16).

31. Astfel, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție constată că recursurile declarate la 1 aprilie 2025 de către I.P. „Cadastrul Bunurilor Imobile” și Primarul General al mun. Chișinău și Consiliul municipal Chișinău au fost declarate în termenul stabilit de art. 434 din Codul de procedură civilă.

32. Problematika principală pe care urmează să o dezlege în prezenta cauză Curtea Supremă de Justiție, rezidă în existența sau inexistența, dreptului I.P. „Agenția Servicii Publice” (succesor Instituția Publică „Cadastrul Bunurilor Imobile”) de a formula o acțiune în rectificare prin radierea înregistrării greșite.

33. Potrivit art. 438 alin. (1) și (2) din Codul civil, când o înregistrare, înregistrare provizorie sau notare efectuată în registru nu corespunde cu situația juridică reală, se poate cere rectificarea acesteia. Prin rectificare se înțelege radierea, îndreptarea sau corectarea oricărei înregistrări, înregistrări provizorii sau notări inexacte efectuate în registru.

34. Conform art. 11 alin. (2) lit. 1¹) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25 februarie 1998, în vigoare la data formulării acțiunii – 25 iulie 2022, Agenția Servicii Publice înaintează cereri în instanța de judecată pentru radierea sau corectarea înscrierii greșite din registrul bunurilor imobile.

35. În decizia Curții de Apel Chișinău din 21 ianuarie 2025, instanța de apel a indicat că I.P. „Agenția Servicii Publice” contestă de fapt legalitatea dreptului de suprafață a apelantului (pct. 54).

36. Inițial, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție va aprecia faptul că în speță urmează a se face delimitarea dintre contestarea unui drept versus rectificarea unei înregistrări cadastrale.

37. Încă în cererea de chemare în judecată a fost indicat că dreptul de suprafață este înscris greșit în registrul bunurilor imobile din motiv că la cererea titularului nu a fost prezentată nicio decizie cu privire la specificarea părții de teren asupra căreia este instituită suprafața, nefiind elaborat un plan geometric în acest sens. Prin urmare, prima instanță a concluzionat că titularul nu ar avea niciun drept asupra terenului vizat.

38. Contestarea dreptului, așa cum a considerat instanța de apel, în contextul speței, ar presupune că registratorul a efectuat o înregistrare în baza unui set complet de acte justificative, care, deși reflectă existența formală a unui drept, devine ulterior litigioasă ca urmare a apariției unui conflict între părți privind valabilitatea sau opozabilitatea acestui drept. Contestarea dreptului apare în contextul în care acesta a fost înregistrat legal, însă existența sau întinderea sa este pusă în discuție într-un cadru litigios.

39. Pe de altă parte, în situația în care dreptul a fost înregistrat în lipsa actelor justificative cerute de lege, ne aflăm nu în prezența unui drept contestat, ci în prezența unei înregistrări greșite care trebuie rectificată.

40. În speță, I.P. „Agenția Servicii Publice” nu a invocat existența unui drept litigios, ci faptul că la momentul solicitării înregistrării dreptului de suprafață, pârâtul nu a prezentat nicio decizie privind delimitarea terenului asupra căruia se instituie dreptul, și niciun plan geometric – documente obligatorii pentru validitatea cererii de înregistrare în sensul art. 40⁸ alin. (9) din Legea nr. 1543 din 25 februarie 1998, art. 29 al Legii nr. 1125/2002 pentru punerea în aplicare a Codului civil.

41. Instanța de recurs, reieșind din argumentele enunțate situează litigiul în sfera rectificării unei înregistrări greșite și nu a contestării unui drept real înregistrat în Registrul Bunurilor Imobile. În acest sens, cadrul legal oferă I.P. „Agenția Servicii Publice” (succesor I.P. „Cadastrul Bunurilor Imobile”) competența expresă de a formula astfel de acțiuni în instanță atunci când se constată existența unor asemenea erori, conform art. 11 alin. (2) lit. 1¹) din Legea cadastrului, fapt apreciat corect de prima instanță prin hotărârea din 6 aprilie 2023.

42. Instanța de judecată va reține că în jurisprudența sa, Curtea Supremă de Justiție a soluționat o problemă similară, referitoare la competența I.P. „Agenția Servicii Publice” de a formula o acțiune în rectificare în situația în care a fost efectuată o înregistrare greșită.

43. Astfel, în încheierea Curții Supreme de Justiție nr. [2ra-254/24](#) din 21 mai 2025, Curtea a fost chemată să examineze o cerere de recurs într-o cauză intentată la cererea de chemare în judecată a I.P. „Agenția Servicii Publice” împotriva unor persoane privind rectificarea Registrului bunurilor imobile prin radierea înregistrării greșite a construcțiilor și a dreptului de proprietate asupra acestora. Prima instanță a admis cererea de chemare în judecată, iar instanța de apel a menținut-o. Recursul împotriva deciziei instanței de apel a fost formulat de către titularii dreptului. Recurentul a criticat faptul că solicitantul rectificării nu este titularul dreptului și că

dreptul său de proprietate nu poate fi contestat din moment ce este înregistrat în Registrul Bunurilor Imobile însăși de către reclamanta Agenția Servicii Publice.

44. În acest sens, Curtea Supremă de Justiție în încheierea nr. 2ra-254/24 din 21 mai 2025 a considerat inadmisibil recursul depus de titularii dreptului rectificat. La pct. 45 din încheiere, „Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție constată că argumentele invocate în cererea de recurs nu se încadrează în limitele stabilite de norma indicată, respectiv nu constituie temei de casare a hotărârii contestate, or, motivele invocate în cererea de recurs sunt similare celor invocate în cadrul judecării anterioare a cauzei, asupra cărora instanța de apel s-a pronunțat corespunzător cu respectarea prevederilor legale”.

45. Din aceste considerațiuni, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție concluzionează că interpretarea legii din decizia Curții de Apel Centru din 21 ianuarie 2025 este contrară jurisprudenței uniforme a Curții Supreme de Justiție, unde s-a reținut că I.P. „Agenția Servicii Publice” (succesor I.P. „Cadastrul Bunurilor Imobile”) are dreptul să ceară rectificarea Registrului Bunurilor Imobile în cazul în care constată o înregistrare greșită, chiar dacă aceasta a fost realizată de ea însăși, în lipsa documentelor necesare.

46. Din motivele menționate, completul de judecată a Curții Supreme de Justiție admite recursul, casează integral decizia Curții de Apel Centru din 21 ianuarie 2025 și trimite cauza spre rejudecare la aceeași instanță, într-un alt complet de judecată.

47. În conformitate cu art. 431 alin. (1), art. 432 alin. (1) lit. a) și art. 445 alin. (1) lit. c) din Codul de procedură civilă

COMPLETUL, CU UNANIMITATE DE VOTURI,

Admite recursul I.P. „Cadastrul Bunurilor Imobile” și a Consiliului municipal Chișinău și Primarului General al municipiului Chișinău.

Casează integral decizia Curții de Apel Centru din 21 ianuarie 2025 și transmite cauza spre rejudecare la Curtea de Apel Centru în alt complet de judecată.

Decizia nu se supune nici unei căi de atac.

Președinte, judecător

Stela Procopciuc

Judecători

Oxana Parfeni

Gheorghe Stratulat