



**CURTEA SUPREMĂ
DE JUSTIȚIE**

D E C I Z I E

cu privire la admiterea recursurilor

în cauza civilă

Instituția Publică „Agenția Servicii Publice”, succesor în drepturi Instituția Publică „Cadastrul Bunurilor Imobile” împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Biplus-G”, intervenient accesoriu Administrația Publică Locală mun. Chișinău

(efectuarea rectificărilor în Registrul bunurilor imobile)

împotriva deciziei din 2 noiembrie 2023 a Curții de Apel Chișinău,

(Dosarul nr. 2rac-47/24
NR. PIGD 2-19178233-01-2rac-23012024)

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. Acțiunea în rectificare este întemeiată atunci când înregistrarea nu corespunde situației juridice reale.

Judecătoria Chișinău, sediul Centru (jud. I. Potînga)
Curtea de Apel Chișinău (jud. I. Secrieru, M. Anton, V. Cotorobai)

18 septembrie 2026

Textul corespunde originalului

Examinând în ședință publică recursurile declarate de Instituția Publică „Cadastrul Bunurilor Imobile” și de către Primăria municipiului Chișinău,

Curtea Supremă de Justiție, în completul compus din:

Stela Procopciuc, *Președinte,*

Ion Munteanu,

Gheorghe Stratulat, *judecători,*

constată următoarele:

ÎN FAPT

1. La 27 decembrie 2021, Instituția Publică „Agenția Servicii Publice” a depus cerere de chemare în judecată împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Biplus-G”, intervenient accesoriu Administrația Publică Locală mun. Chișinău cu privire la efectuarea rectificărilor în Registrul bunurilor imobile.

2. În argumentarea acțiunii reclamanta a indicat că la 18 mai 2021, registratorul Serviciului cadastral teritorial Chișinău, Tuceac Igor, a primit cererea nr. 0100/21/73249, prin care societatea „Biplus-G”, a solicitat înregistrarea primară selectivă a bunului imobil și a dreptului de proprietate asupra construcției cu numărul cadastral xxxxx, precum și modificarea înscrierilor în registrul bunurilor imobile referitoare la terenul cu numărul cadastral xxxxx, cu adresa mun. Chișinău, xxxxx, prin înregistrarea dreptului de suprafață legală în folosul solicitantului. În temeiul cererii în cauză, a fost înregistrat dreptul de proprietate al societății „Biplus-G”, asupra construcției, în temeiul actului de recepție finală din 24 decembrie 2018. Totodată, registratorul a radiat dreptul de locațiune al societății „Biplus-G”, notat la 10 decembrie 2014, în temeiul încheierilor Judecătoriei Botanica din 15 aprilie 2014 și din 6 octombrie 2014 și a înregistrat dreptul de suprafață legală în folosul societății asupra terenului în cauză, indicând ca temei aceleași încheieri judecătorești și decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 11/13 din 16 iulie 2020, despre aprobarea Regulamentului privind raporturile juridice de suprafață și locațiune care au ca obiect terenurile municipale.

3. În opinia reclamantei, registratorul a admis greșit înregistrarea dreptului de suprafață legală al societății „Biplus-G” asupra terenului cu numărul cadastral xxxxx, proprietate a municipiului Chișinău și neîntemeiat a efectuat modificările în registrul bunurilor imobile. Or, construcția de pe terenul cu numărul cadastral xxxxx, a fost înregistrată la 18 mai 2021, ca proprietate a titularului societatea „Biplus-G”. Iar, la 1 martie 2019 pe terenul în cauză nu era înregistrată nici o construcție, astfel nefiind îndeplinite condițiile stipulate de art. 29 din Legea nr.

1125 din 13 iunie 2002 și art. 40⁸ alin. (9) din Legea cadastrului bunurilor imobile de instituire a suprafeței legale în favoarea titularului menționat.

4. De asemenea, a indicat, că înscrierea încheierilor Judecătorei Botanica din 15 aprilie 2014 și din 6 octombrie 2014 ca temei pentru apariția suprafeței legale este eronată, deoarece acestea întemeiază apariția dreptului de locațiune asupra terenului în cauză. Totodată a susținut, că registratorul a efectuat radierea din registrul bunurilor imobile a dreptului de locațiune al societății „Biplus-G”, contrar prevederilor art. 43 alin. (3) din Legea cadastrului bunurilor imobile. În cazul dat, registratorul a radiat locațiunea fără ca titularul dreptului să prezinte un act justificativ, care ar corespunde exigențelor cerute de legislație, ce putea servi ca temei pentru această rectificare. Drept urmare, deoarece greșeala admisă de registratorul organului cadastral, la înregistrarea dreptului de suprafață legală și radierea dreptului de locațiune, nu are caracter tehnic, rectificarea înscrierii prin corectarea erorilor admise poate fi efectuată în temeiul hotărârii judecătorești irevocabile, conform condițiilor stabilite de art. 439 alin. (1) lit. a) din Codul civil care stipulează că orice persoană poate cere rectificarea unei înregistrări, dacă înregistrarea nu este valabilă, inclusiv dacă dreptul a fost greșit calificat de către registrator. La fel, a mai făcut referire la dispozițiile art. 11 alin. (2) lit.1¹ din Legea cadastrului bunurilor imobile potrivit căreia îi acordă dreptul IP „Agenției Servicii Publice” să înainteze cereri în instanța de judecată pentru radierea sau corectarea înscrierii greșite din registrul bunurilor imobile.

5. Reclamanta a solicitat rectificarea Registrului bunurilor imobile, prin radierea înregistrărilor greșite a dreptului de suprafață legală asupra terenului cu numărul cadastral xxxxx, amplasat în mun. Chișinău, xxxxx, efectuate la 18 mai 2021 pe numele Societății cu Răspundere Limitată „Biplus-G”, cu restabilirea notării dreptului de locațiune, în temeiul încheierilor Judecătorei Botanica mun. Chișinău din 15 aprilie 2014 și din 6 octombrie 2014, efectuat la 10 decembrie 2014.

POZIȚIA PRIMEI INSTANȚE

6. Prin hotărârea din 14 iulie 2023 a Judecătorei Chișinău, sediul Centru a fost respinsă acțiunea, ca fiind neîntemeiată.

EXERCITAREA CĂII DE ATAC ÎN ORDINE DE APEL

7. La 17 iulie 2023, Instituția Publică „Agenția Servicii Publice” a declarat apel nemotivat împotriva hotărârii din 14 iulie 2023 a Judecătorei Chișinău, sediul Centru, iar la 2 octombrie 2023, apelul motivat, prin care a solicitat admiterea acesteia, casarea hotărârii primei instanțe, cu pronunțarea unei noi hotărâri prin care să fie admisă integral acțiunea.

8. La 17 iulie 2023, Primarul General al mun. Chișinău a depus apel nemotivat împotriva hotărârii din 14 iulie 2023 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, iar la 19 septembrie 2023 a prezentat apelul motivat, solicitând casarea integrală a hotărârii instanței de fond cu emiterea unei noi hotărâri de admitere a acțiunii.

POZIȚIA INSTANȚEI DE APEL

9. Prin decizia din 2 noiembrie 2023 a Curții de Apel Chișinău au fost respinse cererile de apel declarate de Instituția Publică „Agenția Servicii Publice” și Administrația publică locală mun. Chișinău și s-a menținut hotărârea din 14 iulie 2023 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru.

EXERCITAREA CĂII DE ATAC ÎN ORDINE DE RECURS

10. *La 9 noiembrie 2023 Instituția Publică „Agenția Servicii Publice”, a declarat recurs nemotivat, iar la 26 februarie 2024, Instituția Publică „Cadastrul Bunurilor Imobile” a depus recurs motivat împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea acestuia, casarea integrală a deciziei instanței de apel și a hotărârii primei instanțe cu emiterea unei noi hotărâri de admitere a acțiunii.*

11. În esență, în argumentarea recursului, cu reiterarea motivelor de fapt și de drept invocate anterior în instanțele ierarhic inferioare, recurenta a indicat că decizia contestată este arbitrară și adoptată cu aplicarea eronată a normelor de drept material, în special a prevederilor Codului civil și ale legislației cadastrale privind instituirea și înregistrarea dreptului de suprafață.

12. A mai menționat că instanțele inferioare nu au analizat corect circumstanțele cauzei și nu au aplicat normele legale incidente, ignorând că dreptul de suprafață legală poate fi instituit doar în condițiile expres prevăzute de lege și că înscrisurile din registrul bunurilor imobile trebuie să reflecte situația juridică reală.

13. Recurenta a precizat că terenul respectiv se află în proprietatea unității administrativ-teritoriale, iar dreptul de suprafață în favoarea intimatului a fost înscris fără îndeplinirea condițiilor legale și fără existența unui temei juridic valabil. Înregistrarea construcției și a dreptului de suprafață a fost efectuată cu încălcarea normelor legale, deși la momentul relevant nu erau îndeplinite condițiile pentru instituirea dreptului de suprafață legală.

14. În opinia recurente, instanțele inferioare au interpretat greșit dispozițiile legale și au omis faptul că, în lipsa unei construcții înregistrate la data relevantă, nu putea fi instituit dreptul de suprafață asupra terenului. La fel, instanțele de judecată au ignorat probele și argumentele privind caracterul nelegal al înscrisurilor în registrul bunurilor imobile, precum și dispozițiile privind rectificarea acestuia,

neanalizând corect cererea de radiere a înregistrărilor și de restabilire a situației juridice conforme legii.

15. La 22 martie 2024 Primăria municipiului Chișinău, a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea acestuia, casarea integrală a deciziei instanței de apel și a hotărârii primei instanțe cu emiterea unei noi hotărâri de admitere a acțiunii.

16. În motivarea recursului a indicat că, decizia instanței de apel este neîntemeiată, lipsită de suport juridic și adoptată cu aplicarea eronată a normelor de drept material și procesual, concluziile instanței fiind contrare circumstanțelor cauzei.

17. Recurentul a invocat că instanța de apel a aplicat eronat normele Codului civil și ale legislației cadastrale privind dreptul de suprafață și înregistrarea bunurilor imobile, precum și că hotărârea contestată este arbitrară și contrară practicii judiciare. Se arată că instanța nu a examinat corect circumstanțele de fapt relevante și a interpretat greșit regimul juridic al terenului proprietate municipală și al construcției edificate pe acesta.

18. A reiterat că terenul în speță aparține municipiului Chișinău, iar dreptul de suprafață pretins de intimată nu a fost instituit în mod legal. Înscrierile din registrul bunurilor imobile au fost efectuate cu încălcarea normelor legale, fără temei juridic suficient, iar actele și deciziile administrative ulterioare nu puteau produce efecte pentru constituirea unui drept real asupra terenului.

19. De asemenea, a menționat că instanțele inferioare au ignorat prevederile legale privind modul de instituire a dreptului de suprafață și necesitatea înregistrării corecte a acestuia în registrul bunurilor imobile.

20. A mai menționat că instanța de apel nu a analizat toate argumentele și probele prezentate, nu a aplicat corect normele privind proprietatea publică a unității administrativ-teritoriale și a ignorat principiile bunei-credințe și legalității în materia rectificării registrului bunurilor imobile. Menținerea înregistrării dreptului de suprafață și a dreptului de proprietate asupra construcției în favoarea intimatei este contrară legii și interesului public.

21. Prin referința depusă la 26 iunie 2024, Societatea cu Răspundere Limitată „Biplus-G” a solicitat declararea inadmisibilității recursurilor depuse de Instituția Publică „Agenția Servicii Publice” și de către Primăria municipiului Chișinău.

22. Prin încheierea din 23 octombrie 2024 a Curții Supreme de Justiție a fost înlocuită partea ieșită din proces, din motivul reorganizării, Instituția Publică „Agenția Servicii Publice” cu succesorul în drepturi Instituția Publică „Cadastrul Bunurilor Imobile”.

23. La 23 octombrie 2024, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție a considerat admisibile recursurile declarate de Instituția Publică „Cadastrul Bunurilor Imobile” și de către Primăria municipiului Chișinău.

24. În baza art. 3 din Legea nr. 224 din 31 iulie 2024 pentru modificarea unor acte normative (aspecte de procedură privind activitatea instanțelor judecătorești), art. 13 din Legea nr. 64/2023 cu privire la Curtea Supremă de Justiție, s-a completat cu alineatul (5¹), conform căruia, până la începerea activității Curții Supreme de Justiție în noua componență, președintele Curții formează completele de judecată. Curtea Supremă de Justiție va examina în complete de 3 judecători cererile de recurs, cererile de recurs în anulare și cererile de revizuire, care au fost inițial repartizate spre examinare completelor din 5 judecători. Acestea vor fi examinate de completul de judecători din care face parte judecătorul raportor.

25. Astfel, Completul de judecată relevă că, prin prisma art. 13 alin. (5¹) din Legea nr. 64 din 30 martie 2023 cu privire la Curtea Supremă de Justiție (introdus prin Legea nr. 224 din 31 iulie 2024, în vigoare din 16 august 2024), prezenta cauză urmează a fi examinată în ordine de recurs în complet de 3 judecători, de către completul de judecători din care face parte judecătorul raportor, potrivit fișei de repartizare a cauzei, generate de Programul Integrat de Gestionare a Dosarelor.

26. În speță, pentru elucidarea problemelor invocate în recursurile declarate de Instituția Publică „Cadastrul Bunurilor Imobile” și de către Primăria municipiului Chișinău împotriva deciziei din 2 noiembrie 2023 a Curții de Apel Chișinău, completul de judecată al Curții Supreme de Justiție a considerat oportun invitarea participanților la proces în ședința de judecată publică stabilită pentru 11 decembrie 2025.

LEGISLAȚIA RELEVANTĂ

27. Art. 434 din Codul de procedură civilă:

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

28. Art. 431 din Codul de procedură civilă:

„(1) Examinarea recursului împotriva deciziilor instanțelor de apel ține de competența Curții Supreme de Justiție. (2) Asupra admisibilității recursului decide un complet din 3 judecători. (3) Recursul considerat admisibil se examinează într-un complet din 3, 5 sau 9 judecători ai Curții Supreme de Justiție. (4) Judecătorii care au examinat admisibilitatea recursului pot participa și la examinarea recursului în cauză.”

29. Art. 432 alin. (1) lit. a) din Codul de procedură civilă:

„Recursul este admis dacă: a) interpretarea legii din hotărârea contestată este contrară jurisprudenței uniforme a Curții Supreme de Justiție.”

30. Art. 440 din Codul de procedură civilă:

„(3) Dacă este considerat admisibil, completul examinează recursul în fond.”

31. Art. 442 din Codul de procedură civilă:

„(1) Judecând recursul declarat împotriva deciziei date în apel, instanța verifică, în limitele invocate în recurs, legalitatea hotărârii contestate prin prisma temeiurilor prevăzute la art. 432. Instanța invocă, din oficiu, neatragera în proces a persoanelor ale căror drepturi sunt lezate prin hotărâre. (2) În recurs nu pot fi administrate noi probe, cu excepția celor care dovedesc cheltuielile de judecată și despăgubirile menționate la art. 372 alin. (3). Aprecierea probelor dată de prima instanță și de instanța de apel este obligatorie pentru instanța de recurs, cu excepția cazului în care se invocă temeinic art. 432 alin. (1) lit. e) sau în care Curtea Supremă de Justiție examinează cauza după trimitere la rejudecare. La examinarea recursului, prevederile art. 372 se aplică în mod corespunzător. (3) Instanța de recurs este obligată să se pronunțe asupra tuturor motivelor esențiale invocate în recurs.”

32. Art. 444 din Codul de procedură civilă:

„Recursul considerat admisibil se examinează fără înștiințarea și audierea participanților la proces, cu excepția recursului în care se invocă întemeiat art.432 alin.(1) lit.b) și e). Completul poate decide și în alte cazuri invitarea participanților în ședință pentru a se pronunța cu privire la recursul considerat admisibil.”

33. Art. 445 din Codul de procedură civilă:

„(1) Instanța, după ce judecă recursul, este în drept: b) să admită recursul și să caseze integral sau parțial decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe, pronunțând o nouă hotărâre.”

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

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

35. Art 654 alin. (1) din Codul civil:

„Superficie este dreptul real imobiliar de a poseda și folosi terenul altuia în vederea edificării și exploatării unei construcții a superficiarului, deasupra și sub acest teren, sau a exploatării unei construcții existente a superficiarului. Acest drept este alienabil, se transmite prin succesiune și poate fi obiect al unui contract de locațiune.”

36. Art. 655 alin. (1) din Codul civil:

„Dreptul de superficie se naște în temeiul unui act juridic sau al unei dispoziții legale, fiind opozabil terților din momentul înregistrării în registrul bunurilor imobile.”

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

„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.”

38. Art. 29 alin. (1) și (3) din Legea nr. 1125 din 11 iunie 2002 pentru punerea în aplicare a Codului civil:

„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.

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 suprafațiarului sau la inițiativa proprietarului. Exceptare se face pentru terenurile fondului apelor, conform prevederilor Legii apelor nr. 272/2011, care le distinge ca bunuri indivizibile.”

39. 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.”

MOTIVAREA INSTANȚEI

40. Cu referire la termenul de declarare a recursurilor, completul de judecată menționează că decizia motivată a instanței de apel din 2 noiembrie 2023 a fost notificată participanților la proces, prin intermediul poștei electronice, la 30 ianuarie 2024 (f.d.173, Vol. I). Astfel, recursurile declarate la 9 noiembrie 2023 (f.d.175, 181, Vol. I) și respectiv la 22 martie 2024 (f.d.192, Vol. I), sunt în termen.

41. Prin prisma prevederilor art. 444 din Codul de procedură civilă, la caz, examinarea cauzei civile în ordine de recurs s-a realizat cu invitarea și respectiv prezența participanților la proces.

42. În cadrul ședinței de judecată, reprezentantul recurentului Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile, Nadejda Corcimari a susținut cererea de recurs înaintată, optând pentru admiterea acesteia cu cerințele formulate. Totodată, a menționat că în temeiul art. 11 din Legea cadastrului bunurilor imobile, instituția este în drept să se adreseze în instanța de judecată cu o acțiune în rectificare.

43. Reprezentantul recurentului Primăria municipiului Chișinău, Svetlana Corcimari la fel a susținut cererea de recurs înaintată, precum și explicațiile prezentate în formă scrisă la materialele dosarului.

44. Reprezentantul intimatului Societatea cu Răspundere Limitată „Biplus-G”, avocatul Serghei Bucataru a pledat pentru respingerea cererilor de recurs, susținând că hotărârile contestate sunt legale și întemeiate.

45. Audiind poziția participanților la proces, verificând legalitatea actului de dispoziție contestat în limitele controlului judiciar, prin prisma argumentelor invocate și a materialelor din dosar, coroborat cu normele de drept material și procedural aplicabile la soluționarea litigiului dedus judecătii, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție consideră necesar de a admite recursurile declarate, de a casa decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe, cu emiterea unei noi decizii de admitere a acțiunii, din motivele ce succed.

46. Recapitulând esența litigiului, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție reține că în temeiul încheierii nr. 25-201/14 din 15 aprilie 2014 a Judecătoriei Botanica, mun. Chișinău, precum și a încheierii nr. 25-201/14 din 6 octombrie 2014 a Judecătoriei Botanica, mun. Chișinău a fost instituit și înregistrat dreptul de locațiune a societății „Biplus-G” asupra terenului nr. cadastral xxxxx, situat în mun. Chișinău, xxxxx, modul de folosință a terenului fiind stabilit - pentru construcții (f.d. 11-14, Vol. I).

47. Prin cererea depusă la 18 mai 2021 de către societatea „Biplus-G”, registratorului Serviciului cadastral teritorial Chișinău, Tuceac Igor, a fost solicitată înregistrarea primară selectivă a bunului imobil și dreptului de proprietate, precum și modificarea înscrierilor în registrul bunurilor imobile (f.d. 5, Vol. I), iar prin cererea depusă la aceeași dată de societatea „Biplus-G” a fost solicitată înregistrarea/instituirea superficiei legale asupra terenului cu numărul cadastral xxxxx, în temeiul art. 28 din Legea pentru punerea în aplicare a Codului civil (f.d.6, Vol. I).

48. Potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile, se confirmă că, la 18 mai 2021, a fost înregistrat dreptul de suprafață asupra terenului cu numărul cadastral xxxxx amplasat în mun. Chișinău, xxxxx, pe numele solicitantului societatea „Biplus-G”, la temeiul înscrierii fiind indicat „încheierea nr. 25-201/14 din 15 aprilie 2014 a Judecătoriei Botanica, mun. Chișinău; încheierea nr. 25-201/14 din 6 octombrie 2014 a Judecătoriei Botanica mun. Chișinău; decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 11/13 din 16 iulie 2020 (f.d. 9, Vol. I).

49. La 27 decembrie 2021, Instituția Publică „Agenția Servicii Publice” înaintând prezenta acțiune împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Biplus-G”, intervenient accesoriu Administrația Publică Locală mun. Chișinău, a solicitat dispunerea rectificării Registrului bunurilor imobile, prin radierea înregistrării greșite a dreptului de suprafață legală asupra terenului cu numărul cadastral xxxxx, amplasat în mun. Chișinău, xxxxx, efectuate la data de 18 mai 2021 pe numele societății „Biplus-G”, cu restabilirea notării dreptului de locațiune, în temeiul încheierilor Judecătoriei Botanica din 15 aprilie 2014 și din 6 octombrie 2014, efectuat la data de 10 decembrie 2014.

50. Judecătoria Chișinău, sediul Centru, fiind investită cu judecarea cauzei în prima instanță, prin hotărârea din 14 iulie 2023 a respins ca neîntemeiată acțiunea depusă de Instituția Publică „Agenția Servicii Publice”.

51. Curtea de Apel Chișinău, fiind investită cu judecarea cauzei în apel, prin decizia din 2 noiembrie 2023 a respins apelurile declarate de Instituția Publică „Agenția Servicii Publice” și Administrația Publică Locală mun. Chișinău, și a menținut hotărârea din 14 iulie 2023 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru.

52. Recursurile declarate în prezenta cauză ridică probleme de drept ce țin de calificarea juridică a acțiunii/delimitarea instituțiilor juridice incidente, de interpretarea normelor ce reglementează rectificarea înscrierilor din Registrul bunurilor imobile, precum și de aplicarea condițiilor legale pentru instituirea dreptului de suprafață.

53. Inițial, se reține că, Curtea de Apel Chișinău prin decizia din 2 noiembrie 2023 a validat poziția instanței de fond potrivit căreia reclamantul/recurentul nu ar fi întrunit condițiile pentru promovarea acțiunii în rectificare în lipsa unei hotărâri judecătorești irevocabile sau a consimțământului titularului dreptului.

54. Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție califică că o asemenea concluzie contravine atât cadrului normativ aplicabil, cât și jurisprudenței constante a Curții Supreme de Justiție.

55. Reieșind din prevederile art. 11 alin. (2) lit. 1¹) din Legea cadastrului bunurilor imobile, legiuitorul a reglementat competența expresă a instituției de a înainta acțiuni în instanță pentru rectificarea înscrierilor greșite din registru, fără ca legea să condiționeze exercitarea acestui drept de existența prealabilă a unei hotărâri judecătorești irevocabile sau de consimțământul titularului dreptului.

56. În același sens, Curtea Supremă de Justiție anterior, referitor la acțiunea în rectificare, a statuat în mod clar că:

- constituie un remediu autonom, destinat înlăturării neconcordanțelor dintre situația juridică reală și înscrierea din registru;
- nu se confundă cu o acțiune în contestare a dreptului, chiar dacă efectul său poate fi radierea unui drept înscris;
- poate fi exercitată inclusiv de către organul cadastral, chiar și atunci când înregistrarea eronată a fost realizată de acesta (decizia nr. [2ra-172/25](#)).

57. Mai mult, Curtea Supremă de Justiție a subliniat necesitatea delimitării dintre: contestarea unui drept real (care presupune un litigiu asupra existenței sau întinderii dreptului), și rectificarea unei înscrieri greșite (care intervine atunci când înregistrarea a fost efectuată în lipsa actelor justificative cerute de lege).

58. În această ordine de idei, condiționarea accesului la acțiunea în rectificare de existența unei hotărâri judecătorești irevocabile sau a consimțământului titularului dreptului reprezintă o interpretare excesiv formalistă, care lipsește de conținut mecanismul legal instituit de art. 439 din Codul civil și de legea specială. Or, tocmai în ipoteza lipsei consimțământului titularului sau a inexistenței unei situații juridice clarificate pe cale amiabilă, legiuitorul a prevăzut posibilitatea adresării directe în instanță, pentru a se verifica concordanța înscrierii cu realitatea juridică.

59. Cât privește instituirea dreptului de suprafață legală în temeiul art. 29 din Legea nr. 1125/2002, se menționează că aceasta este condiționată de existența unui bun imobil înregistrat separat în Registrul bunurilor imobile la data de 1 martie 2019, precum și de aflarea proprietarului acestuia în una dintre situațiile prevăzute de lege (paragraf 37, 38). Aceste condiții nu sunt cumulative sub aspectul situațiilor juridice asupra terenului, însă existența construcției înregistrate constituie o cerință esențială, fără de care mecanismul legal nu devine incident.

60. La caz, instanțele ierarhic inferioare au reținut că Societatea cu Răspundere Limitată „Biplus-G” ar fi întrunit condițiile pentru instituirea dreptului de suprafață legală, pornind de la premisa existenței unei construcții înregistrate.

61. Contrar, din materialele cauzei se denotă că la data de 1 martie 2019 nu exista un bun imobil înregistrat, or, dreptul de proprietate asupra construcției a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile la 18 mai 2021, când societatea „Biplus-G” a înaintat cerere în acest sens (f.d.5, Vol. I), anexând la aceasta Actul de recepție finală din 24 decembrie 2018 a construcției cu numărul cadastral xxxxx amplasată în mun. Chișinău, sect. Buiucani, xxxxx (f.d.7, Vol. I).

62. Prin urmare, la momentul de referință stabilit imperativ de art. 29 din Legea nr. 1125/2002, nu era întrunită condiția esențială privind existența unui bun imobil înregistrat separat în registru.

63. În aceste condiții, instanțele ierarhic inferioare au interpretat eronat cadrul normativ aplicabil, ignorând caracterul strict al condițiilor prevăzute de lege pentru instituirea superficiei legale, care nu pot fi extinse sau completate prin analogie ori printr-o apreciere ulterioară a situației juridice .

64. Mai mult, contrar celor reținute de instanța de apel, simpla edificare în fapt a unei construcții nu este suficientă pentru a genera efectele juridice ale art. 29 din Legea nr. 1125/2002, în lipsa înregistrării acesteia în registrul bunurilor imobile la data relevantă.

65. În acest sens, jurisprudența Curții Supreme de Justiție a statuat că acțiunea în rectificare este întemeiată atunci când înregistrarea nu corespunde situației juridice reale sau a fost efectuată în lipsa documentelor justificative prevăzute de lege, inclusiv în ipoteza calificării eronate a dreptului de către registrator. Or, în speță, înregistrarea dreptului de suprafață a fost realizată în absența condițiilor legale esențiale, deoarece la 1 martie 2019 construcția nu era înregistrată, situația juridică reală nu permitea instituirea superficiei, iar înscrierea ulterioară a acestui drept a fost neconformă cadrului legal (încheierea nr. [2rac-123/23](#))

66. În așa mod, concluzia instanțelor inferioare privind legalitatea înregistrării dreptului de suprafață este rezultatul unei aprecieri eronate a probelor și a unei aplicări greșite a normelor de drept material.

67. Având în vedere că registratorul Serviciului cadastral teritorial Chișinău a dispus înregistrarea dreptului de suprafață asupra terenului cu numărul cadastral xxxxx, amplasat în mun. Chișinău, xxxxx, efectuată la data de 18 mai 2021 pe numele societății „Biplus-G”, deși nu erau întrinite condițiile prevăzute de lege, iar dreptul de suprafață a fost greșit calificat de registrator, completul de judecată consideră necesar de admis cererea de chemare în judecată depusă de Instituția Publică „Agenția Servicii Publice”, succesor în drepturi Instituția Publică „Cadastrul Bunurilor Imobile”, urmând a fi rectificat Registrul bunurilor imobile, prin radierea înscrierii dreptului de suprafață asupra terenului cu numărul cadastral xxxxx, amplasat în mun. Chișinău, xxxxx.

68. Din aceste motive, și întrucât instanțele de judecată ierarhic inferioare au aplicat eronat normele de drept material, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a admite recursurile declarate de Instituția Publică „Cadastrul Bunurilor Imobile” și de către Primăria municipiului Chișinău, de a casa decizia instanței de apel și hotărârea instanței de fond și de a emite o nouă hotărâre privind admiterea cererii de chemare în judecată.

69. În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. b), (3) din Codul de procedură civilă
COMPLETUL, CU UNANIMITATE DE VOTURI,

Admite recursurile declarate de Instituția Publică „Cadastrul Bunurilor Imobile” și de Primăria municipiului Chișinău.

Casează decizia din 2 noiembrie 2023 a Curții de Apel Chișinău și hotărârea din 14 iulie 2023 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, în cauza civilă, Instituția Publică „Agenția Servicii Publice”, succesor în drepturi Instituția Publică „Cadastrul Bunurilor Imobile” împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Biplus-G”, intervenient accesoriu Administrația Publică Locală mun. Chișinău cu privire la efectuarea rectificărilor în Registrul bunurilor imobile, și emite o nouă hotărâre prin care:

Admite acțiunea depusă de Instituția Publică „Agenția Servicii Publice”, succesor în drepturi Instituția Publică „Cadastrul Bunurilor Imobile” împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Biplus-G”, intervenient accesoriu Administrația Publică Locală mun. Chișinău cu privire la efectuarea rectificărilor în Registrul bunurilor imobile.

Se dispune rectificarea Registrului bunurilor imobile, prin radierea înregistrării greșite a dreptului de suprafață asupra terenului cu numărul cadastral 0100518.702, amplasat în mun. Chișinău, str. Mesager, efectuată la 18 mai 2021 pe numele Societății cu Răspundere Limitată „Biplus-G”.

Decizia este irevocabilă.

Președinte

Stela Procopciuc

Judecători

Ion Munteanu

Gheorghe Stratulat