



## RĂSPUNDEREA JURIDICĂ PENTRU ERORILE CADASTRALE ȘI IMPACTUL ACESTORA ASUPRA SECURITĂȚII CIRCUITULUI CIVIL IMOBILIAR

**Tatiana STAHI**

doctor în drept, conferențiar universitar, departamentul IDEI, facultatea CGC, Universitatea Tehnică a Moldovei,  
[tatiana.stahi@idei.utm.md](mailto:tatiana.stahi@idei.utm.md)

**Rezumat.** Securitatea circuitului civil imobiliar depinde în mod esențial de exactitatea și credibilitatea informațiilor înscrise în registrul bunurilor imobile. În practică, erorile cadastrale, de natură tehnică sau juridică, generează litigii de proprietate, afectează exercitarea drepturilor reale și compromit stabilitatea raporturilor juridice. În acest context, determinarea răspunderii juridice pentru prejudiciile cauzate de inexactitățile înscrierilor în registrul bunurilor imobile devine o problemă de actualitate și relevanță teoretico-practică. Prezentul studiu își propune să analizeze rolul cadastrului în garantarea securității juridice a circuitului civil imobiliar, să identifice tipologia erorilor cadastrale și să examineze formele de răspundere juridică incidente în cazul producerii acestora. Cercetarea este realizată prin utilizarea metodelor de analiză doctrinară, interpretare normativă și examinare comparativă, fiind valorificate reglementările naționale relevante și tendințele europene în materie. Rezultatele evidențiază faptul că lipsa unor mecanisme eficiente de prevenire și reparare a prejudiciilor generate de erorile cadastrale afectează încrederea în sistemul de publicitate imobiliară și securitatea circuitului civil. Studiul subliniază necesitatea consolidării cadrului normativ privind răspunderea autorităților cadastrale și a specialiștilor implicați, precum și perfecționarea mecanismelor de corectare a erorilor, în vederea protejării drepturilor reale și a stabilității raporturilor juridice.

**Cuvinte cheie:** cadastru bunurilor imobile, erori cadastrale, răspundere juridică, securitatea circuitului civil, publicitate imobiliară, drepturi reale.

### Introducere

În arhitectura juridică a statului de drept, cadastrul și publicitatea imobiliară reprezintă piloni esențiali ai securității circuitului civil, asigurând transparența și stabilitatea raporturilor juridice privind bunurile imobile. Rolul determinant al cadastrului în identificarea și înregistrarea drepturilor reale, precum și în garantarea tranzacțiilor imobiliare, este recunoscut constant în doctrină [24, p. 51; 19, p. 56].

Totuși, în pofida caracterului său formalizat, digitalizat și a prezumției de exactitate a datelor înscrise în registrele publice, sistemul cadastral nu este imun la erori. Acestea pot apărea fie ca urmare a unor deficiențe tehnice în executarea lucrărilor cadastrale, fie ca rezultat al unor imperfecțiuni normative, organizaționale sau tehnologice [14, p. 69]. Astfel, o eroare aparent tehnică poate genera consecințe juridice grave: suprapuneri de terenuri, anularea unor drepturi, invalidarea tranzacțiilor sau apariția unor litigii complexe. Astfel de inexactități ridică probleme complexe privind protecția dobânditorului de bună-credință, stabilitatea circuitului civil dar și obligația de răspundere a participanților la procesul de înregistrare cadastrală.

Mai mult, erorile cadastrale nu au doar o dimensiune juridică, ci și una economică și socială, influențând eficiența sistemului cadastral, colectarea veniturilor bugetare și dezvoltarea pieței imobiliare [17, p. 116].

Determinarea răspunderii juridice pentru prejudiciile cauzate de erorile cadastrale constituie o problemă actuală, aflată la intersecția dreptului civil, dreptului administrativ, funciar, urbanistic și reglementărilor tehnico-cadastrale. Chestiunea esențială rezidă în aprecierea dacă mecanismele existente ale răspunderii juridice sunt apte să garanteze securitatea circuitului civil imobiliar sau dacă se impune consacrarea unei răspunderi distincte în materie cadastrală.

### Noțiunea și tipologia erorilor cadastrale

În literatura de specialitate, erorile cadastrale (denumite și „erori de registru” sau „erori cadastrale”) sunt definite ca fiind acele neconcordanțe dintre situația juridică sau fizică reală a

imobilului și datele înscrise în sistemul cadastral [15, p. 22]. Acestea constituie o categorie distinctă de disfuncționalități juridico-tehnice, cu impact direct asupra nașterii, modificării și stingerii drepturilor reale.

În abordarea legislativă comparată, erorile cadastrale sunt considerate rezultatul reproducerii unor date eronate provenite din documentația cadastrală sau din actele transmise organului de înregistrare, fiind generate fie de activitatea persoanelor autorizate (ingineri cadastrali), fie de erori instituționale [21, p. 247]. A. G. Ovchinnikova, în lucrările sale, a clasificat și descris în detaliu erorile de registru (cadastrale) în funcție de originea acestora, inclusiv în raport cu tipurile de date cadastrale. Autoarea introduce noțiunea de *eroare critică*, adică acea eroare care nu poate fi corectată fără un document special, cum ar fi, de exemplu, erorile în atributele localităților, precum și noțiunea de *eroare necritică*, de exemplu lipsa datei atribuirii numărului cadastral. Totuși, autoarea nu dezvoltă nivelul de criticitate, ceea ce ar permite o mai bună înțelegere a răspunderii inginerului cadastral [20, p. 93].

În Sistemul normativ național nu există o singură definiție universală pentru termenul „eroare cadastrală”, însă Legea nr. 1543/1998 privind cadastrul bunurilor imobile [6] și actele normative subordonate clasifică și definesc detaliat tipurile de erori care pot surveni în procedura de formare a bunurilor imobile și de înregistrare a drepturilor, procedura de corectare și persoanele sau instituțiile care poartă răspunderea pentru prejudiciile cauzate.

Conform art. 55<sup>1</sup> din Legea nr. 1543/1998, erorile comise în procesul transmiterii în proprietate a terenurilor sunt clasificate astfel:

*Erori de măsurare* - erori comise la întocmirea planului topografic sau determinarea hotarelor, de către executanții lucrărilor, generând suprapuneri grafice sau suprafețe libere între acestea;

*Erori de proiectare* - comise la elaborarea proiectului de organizare a teritoriului (ex: ordinea greșită a titularilor, nerespectarea direcției rândurilor plantațiilor perene);

*Erori de identificare* - identificarea incorectă a bunului imobil sau a titularului de drept, fapt ce duce la neconcordanțe între datele din proiect/titlu și actele de identitate;

*Neconformități* - necorespunderea documentației cadastrale cu exigențele stabilite de cadrul normativ (exemplu: planuri întocmite în sisteme convenționale coordonate) nerespectarea cerințelor tehnice (ex: planuri în sistem de coordonate convențional).

Pe lângă clasificarea de mai sus, cadrul legislativ aplicabil în Republica Moldova distinge și alte categorii de erori:

*Erori materiale* - conform art. 38 alin. (9) din Legea nr. 1543/1998, acestea reprezintă orice inexactitate în înscrierile din Registrul bunurilor imobile raportate la înscrisurile justificative (erori de redactare, omisiuni lexicale, erori cifrice, greșeli de calcul aritmetic) care nu influențează existența sau opozabilitatea dreptului;

*Erori tehnice* - potrivit Instrucțiunii aprobate prin ordinul Agenției Relații Funciare și Cadastru nr. 70/2017 privind modul de executare a lucrărilor cadastrale la nivel de teren [12], acestea include erori de calculi, atribuirea eronată a adresei sau a numărului cadastral, ori substituirea numărului cadastral;

*Erori juridice* - situații în care înscrierea din registru nu mai corespunde realității juridice (ex: un act anulat, un drept stins).

În acest context, legislația definește eroarea de registru ca o denaturare a informației reale referitoare la obiectul dreptului de proprietate, reflectată în conținutul registrului. În același sens, eroarea cadastrală este concepută ca o eroare preluată și reprodușă în sistemul cadastral de stat, provenind din documentul care a stat la baza introducerii datelor respective.

Totuși, aceste definiții legale, pun accentul exclusiv pe originea erorii, pe documentele primare fără a evidenția natura juridică a acesteia sau gradul său de gravitate. Suntem de acord cu autoarea N. A. Bondareva care menționează că acest aspect prezintă o importanță deosebită,

întrucât determină atât modalitatea de corectare a erorii, cât și consecințele juridice generate [14, p. 70; 13, 83-84].

Prin urmare, potrivit naturii erorii, corectarea acesteia poate avea un caracter pur tehnic, realizat prin confruntarea datelor existente în registre cu documentele justificative, sau poate genera efecte patrimoniale negative asupra titularului dreptului de proprietate. De asemenea, procedura de remediere diferă în mod semnificativ, aceasta putând fi realizată fie pe cale administrativă, prin intervenția inginerului cadastral, fie pe cale jurisdicțională.

În considerarea acestor premise și a doctrinei relevante propunem o definiție doctrinară consolidată: *Eroarea cadastrală reprezintă o neconcordanță de natură tehnică sau juridică între realitatea fizică ori juridică a imobilului și datele înscrise în registrul bunurilor imobile, determinată în procesul de realizare, transmitere sau prelucrare a informațiilor cadastrale, susceptibilă de a produce consecințe juridice asupra titularilor de drepturi reale.*

### **Regimul juridic al rectificării erorilor cadastrale**

Rectificarea erorilor cadastrale reprezintă un mecanism juridico-tehnic esențial destinat asigurării concordanței dintre situația juridică reală a imobilului și datele înscrise în registrul bunurilor imobile. În doctrină s-a subliniat în mod constant că publicitatea imobiliară nu poate avea un caracter absolut, ci unul relativ, în sensul că exactitatea datelor înscrise este prezumată, dar nu garantată în mod absolut. Astfel, mecanismul rectificării apare ca o expresie a principiului conform căruia realitatea juridică trebuie să prevaleze asupra evidenței formale [16, p. 45].

Regimul juridic al rectificărilor erorilor cadastrale în Republica Moldova este guvernat de o ierarhie de acte normative care îmbină principiile generale ale dreptului civil cu procedurile tehnice specifice.

Codul civil al Republicii Moldova nr. 1107/2002 [2], stabilește fundamentul juridic general pentru orice modificare operată în registrele publice, oferind cadrul normativ necesar atât pentru validitatea actelor juridice, cât și pentru corectarea neconcordanțelor dintre realitatea juridică și evidența formală.

Din perspectiva reglementării erorii, Codul civil abordează această noțiune sub două dimensiuni esențiale. Pe de o parte, eroarea este analizată ca viciu de consimțământ, susceptibil să afecteze valabilitatea actului juridic. În acest sens art. 339 din Codul civil, actul juridic afectat de o eroare esențială este susceptibil de a fi declarat nul de către instanța competentă. Caracterul esențial al erorii este determinat de existența unei reprezentări false privind elemente fundamentale referitoare la actul juridic, cum ar fi, natura acestuia, calitățile obiectului contractului sau identitatea ori calitatea subiectului de drept.

În corelație cu aceste dispoziții, Codul civil instituie reguli clare pentru rectificarea înscirierilor din Registrul bunurilor imobile. Astfel, potrivit art. 438–439, orice persoană interesată poate solicita rectificarea unei înscrieri atunci când aceasta nu este valabilă sau nu mai corespunde realității juridice. Această ipoteză include, în mod explicit, ipotezele în care: înscrierea fost efectuată în temeiul unui act juridic nul sau fals; dreptul înscris s-a stins (de exemplu, în cazul unei ipoteci stinse, dar neradiate); înscrierea nu mai reflectă situația juridică reală a bunului imobil.

Rectificarea poate fi realizată fie cu consimțământul titularului dreptului afectat, fie în baza unei decizii a instanței de judecată, în cazul existenței unui litigiu.

În ceea ce privește erorile materiale, potrivit art. 444 din CC al RM registratorul este împuternicit să realizeze rectificări atât din oficiu, cât și la solicitare, greșelile de scriere sau de calcul care nu afectează substanța dreptului înscris. Această reglementare instituie un mecanism simplificat și eficient de remediere a erorilor evidente, fără a fi necesară intervenția instanței de judecată.

Legea nr. 1543/1998, detaliază mecanismele specifice de intervenție asupra datelor cadastrale, instituind norme speciale în materie. Astfel, art. 38 reglementează modalitățile de

rectificare a greșelilor materiale (alin. 9), precum și cazurile în care rectificarea este condiționată de existența unei hotărâri judecătorești (alin. 1). Totodată, art. 55 vizează situațiile complexe generate de erori de proiectare sau de măsurare, care afectează mai multe bunuri imobile, consacrand rolul activ al APL în procesul de corectare.

În vederea aplicării uniforme a cadrului legal, Guvernul Republicii Moldova și autoritățile competente au adoptat acte normative subsecvente cu caracter metodologic. În acest sens, Hotărârea Guvernului Republicii Moldova nr. 437/2019 pentru aprobarea Regulamentului privind modul de corectare a erorilor comise în procesul de atribuire în proprietate a terenurilor [9], constituie un veritabil ghid procedural pentru corectarea erorilor survenite în procesul de atribuire a terenurilor, reglementând etapele de contestare, elaborarea documentației cadastrale actualizate (inclusiv planul geometric) și aprobarea acesteia prin decizia autorităților deliberative locale. De asemenea, Instrucțiunea ARFC nr. 70/2017 privind modul de executare a lucrărilor cadastrale la nivel de teren [12], stabilește standardele tehnice aplicabile lucrărilor cadastrale, fiind esențială pentru activitatea inginerilor cadastrali, întrucât definește toleranțele admise și metodologia de identificare a suprapunerilor de hotare.

Corectarea erorilor se realizează în funcție de natura acestora. Erorile în procesul transmiterii în proprietate, se corectează prin decizia consiliului local, în baza unui nou proiect de organizare a teritoriului sau plan geometric (art. 55<sup>1</sup> alin. (2) a Legii nr. 1543/1998).

Conform actelor normative subsecvente emise de autoritatea cadastrală (ex: ordinele AGCC privind executarea lucrărilor cadastrale), erorile de măsurare sau de calcul identificate în cadrul lucrărilor curente se consemnează într-un act de constatare semnat de executant și titularul dreptului, care constituie temei pentru actualizarea documentației cadastrale

În cazul re poziționării pentru planurile în sistem convențional, se parcurg pași specifici, inclusiv consultări publice și aprobarea de către consiliul local, conform Hotărârii Guvernului nr. 437/2019.

În ansamblu, aceste acte normative funcționează într-un sistem integrat: Codul civil consacră dreptul la rectificare, Legea cadastrului bunurilor imobile stabilește cadrul instituțional și competențele autorităților implicate, iar actele normative subsecvente detaliază procedurile tehnice necesare pentru implementarea efectivă a rectificărilor.

În contextul garantării securității circuitului civil, erorile cadastrale exercită un impact direct și profund asupra circuitului civil imobiliar, întrucât afectează în mod esențial încrederea participanților în exactitatea și fiabilitatea datelor înscrise în Registrul bunurilor imobile. În condițiile în care sistemul de publicitate imobiliară este fundamentat pe prezumția de veridicitate a înscrierilor, orice neconcordanță între situația juridică reală și evidența cadastrală generează incertitudine juridică, sporind riscul litigiilor și afectând stabilitatea raporturilor patrimoniale.

Din această perspectivă, erorile cadastrale nu se reduc la simple disfuncții tehnice, ci pot conduce la consecințe juridice majore, precum afectarea dreptului de proprietate, invalidarea sau contestarea tranzacțiilor imobiliare și diminuarea valorii economice a bunurilor. Mai mult, acestea pot compromite principiile fundamentale ale publicității imobiliare, în special pe cele ale securității juridice și protecției dobânditorului de bună-credință.

În același timp, impactul erorilor cadastrale se manifestă și la nivel sistemic, prin erodarea credibilității instituțiilor responsabile de gestionarea registrului și prin diminuarea eficienței mecanismelor de garantare a drepturilor reale. Prin urmare, consolidarea cadrului normativ și instituțional privind răspunderea juridică pentru erorile cadastrale, coroborată cu implementarea unor standarde tehnice riguroase și a unor mecanisme eficiente de control, reprezintă o condiție indispensabilă pentru asigurarea unui circuit civil imobiliar sigur, stabil și previzibil.

*Deci, regimul juridic al rectificării erorilor cadastrale reflectă tensiunea dintre două valori fundamentale: adevărul juridic și securitatea circuitului civil. Echilibrul dintre acestea determină eficiența sistemului de publicitate imobiliară.*

### Răspunderea juridică pentru erorile cadastrale

Răspunderea juridică pentru erorile cadastrale reprezintă un mecanism complex de protecție a relațiilor juridice patrimoniale, având ca finalitate restabilirea legalității, repararea prejudiciilor și prevenirea disfuncționalităților în sistemul de publicitate imobiliară. În contextul rolului fundamental al cadastrului în garantarea securității circuitului civil, orice eroare înscrisă în registrul bunurilor imobile capătă o semnificație juridică deosebită, fiind susceptibilă să genereze consecințe juridice și economice semnificative.

În doctrină, problematica răspunderii juridice pentru erorile cadastrale este analizată fie prin prisma formelor clasice de răspundere (civilă, contravențională, penală) [18, p. 261], fie ca o expresie a unei răspunderi funciare sau cadastrale autonome [25, p. 386-387; 26, p. 49-50].

În acord cu pozițiile doctrinare contemporane, se poate susține că răspunderea pentru erorile cadastrale nu constituie o formă distinctă de răspundere juridică, ci un mecanism complex, rezultat din interferența mai multor forme tradiționale de răspundere, adaptate specificului relațiilor cadastrale. Această concepție este susținută de natura interdisciplinară al raporturilor cadastrale, care implică elemente de drept civil, administrativ și, în anumite situații, penal.

Totuși, analiza legislației cadastro-funciare relevă existența unor dificultăți conceptuale și aplicative. Deși cadrul normativ stabilește obligații clare privind regimul juridic al terenurilor și al altor bunuri imobile, legiuitorul nu oferă întotdeauna o definiție expresă a noțiunii de „încălcare funciară, cadastrală”, ceea ce lasă deschisă problematica delimitării formelor de ilicit și a criteriilor de calificare juridică. În lipsa unui cadru conceptual unitar, organele abilitate să asigure aplicarea legii sunt adesea nevoite să recurgă la analogie, interpretări sistemice și instrumente de drept comun, fapt ce complică atât prevenirea, cât și sancționarea eficientă a faptelor ilicite [26, p. 37-38].

Din perspectiva cadrului normativ al Republicii Moldova, răspunderea juridică pentru erorile cadastrale este partajată între mai mulți subiecți, în funcție de etapa la care a apărut eroarea și de natura acesteia. Cadrul normativ principal este stabilit de Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998, completată de Codul civil al Republicii Moldova nr. 1107/2002, Codul contravențional al Republicii Moldova nr. 218/2008 [3] și Codul penal al Republicii Moldova nr. 985/2002 [5].

În temeiul art. 47 alin. (1) din Legea nr. 1543/1998, încălcarea normelor cadastrale generează răspunderea disciplinară, civilă, contravențională și penală.

*Răspunderea civilă (patrimonială)*, ocupă un loc central în materia erorilor cadastrale, datorită funcției sale reparatorii. În temeiul normelor Codului civil, orice persoană prejudiciată ca urmare a unei erori cadastrale beneficiază de dreptul la repararea integrală a prejudiciului suferit.

În doctrină se susține că răspunderea patrimonială, ca formă a răspunderii juridice cu funcție reparatorie, urmărește înlăturarea efectelor negative produse patrimoniului unei persoane, prin obligarea celui vinovat la acoperirea integrală a prejudiciului, inclusiv a beneficiului ratat [22, p. 172].

Răspunderea civilă (patrimonială) intervine indiferent de aplicarea unor sancțiuni contravenționale sau penale, având ca scop restabilirea echilibrului patrimonial afectat. Această concepție se regăsește și în doctrina civilă, ecologică, funciară, unde se subliniază caracterul prioritar al răspunderii patrimoniale față de alte forme de răspundere [25, p. 39-40]. În acest context Codul Funciar al Republicii Moldova nr. 22/2024 [4], precizează la art. 78 alin. (2) că aplicarea sancțiunilor penale sau contravenționale *nu exonerează autorul faptei de obligația de a repara prejudiciul*. Astfel, ori de câte ori răspunderea atrage modificări ale patrimoniului sunt remarcate caracterele răspunderii patrimoniale [23, p. 153].

Legislația în vigoare delimitează în mod expres categoriile de subiecți asupra cărora poate fi angajată răspunderea civilă pentru erorile cadastrale, raportat la rolul exercitat de fiecare la procesul de formare, prelucrare și înscriere a datelor cadastrale.

Astfel, *autoritățile emitente de acte* răspund, potrivit art. 47<sup>1</sup> alin. (1) din Legea nr. 1543/1998 privind cadastrul bunurilor imobile, pentru erorile conținute în documentele care au stat la baza înregistrării drepturilor, cum ar fi, actele adoptate de APL.

În același timp, *instituția responsabilă de ținerea cadastrului* (organul cadastral – IP „Cadastrul Bunurilor Imobile”) răspunde, conform art. 47 alin. (2) din același act normativ, pentru erorile determinate de culpa proprie în cadrul procesului de prelucrare a datelor, precum și pentru deteriorarea sau pierderea documentelor aferente.

De asemenea, *executorii lucrărilor cadastrale* – respectiv întreprinderile specializate care poartă răspundere pentru corectitudinea identificării bunului imobil și a întocmirii planului geometric, în baza reglementărilor prevăzute la art. 47<sup>2</sup> din Legea nr. 1543/1998 și al actelor normative subsecvente, inclusiv Instrucțiunea nr. 70/2017 sau inginerii cadastrali autorizați care răspund în baza art. 15 alin. (2) din Legea nr. 1543/1998 pentru corectitudinea executării lucrării cadastrale și transmiterea acesteia spre recepție. Lipsa de diligență profesională, utilizarea unor metode necorespunzătoare sau erorile de măsurare pot constitui temei pentru angajarea răspunderii civile ori disciplinare. În literatura de specialitate s-a evidențiat faptul că deficiențele în activitatea inginerilor cadastrali reprezintă unul dintre factorii esențiali care determină apariția erorilor cadastrale [15, p. 22].

Un rol distinct îl are *registratorul*, care răspunde pentru efectuarea unor înregistrări sau modificări eronate în Registrul bunurilor imobile. În aceste cazuri, prejudiciul este reparat, de regulă, prin intermediul Fondului de garanție, în temeiul unei hotărâri judecătorești, conform art. 49 și 50 din Legea nr. 1543/1998, cu posibilitatea exercitării ulterioare a acțiunii în regres împotriva persoanelor vinovate.

Nu în ultimul rând, *executorii judecătorești* pot fi trași la răspundere civilă pentru înregistrările eronate efectuate prin acces direct la registru, în timp real, în măsura în care acestea au cauzat prejudicii

*Răspunderea contravențională* pentru erorile cadastrale se configurează, în ordinea juridică contemporană, ca un instrument esențial în mecanismul de asigurare a legalității în domeniul evidenței cadastrale și al publicității imobiliare, având o pronunțată funcție preventiv-disciplinară. Prin natura sa sancționatorie moderată, această formă de răspundere permite intervenția promptă în cazul unor fapte care nu îndeplinesc condițiile necesare pentru a fi calificate drept infracțiuni, dar care afectează corectitudinea datelor cadastrale și pot genera consecințe negative asupra securității circuitului civil imobiliar [26, p. 42-43].

În acest sens, contravențiile în materie cadastrală se manifestă ca un instrument normativ indispensabil pentru menținerea disciplinei în procesul de elaborare, prelucrare și înregistrare a datelor cadastrale, contribuind la prevenirea erorilor tehnice și juridice, la asigurarea integrității informațiilor din Registrul bunurilor imobile și la protejarea interesului public legat de stabilitatea raporturilor juridice privind bunurile imobile.

În sistemul normativ național, cadrul juridic al răspunderii contravenționale aplicabile încălcărilor din domeniul cadastral este reglementat, de Codul contravențional, care, în forma sa actualizată, cuprinde norme relevante privind respectarea regulilor de executare a lucrărilor cadastrale, integritatea hotarelor imobilelor și folosirea corectă a informațiilor cadastrale.

Deci, potrivit art. 93 din Codul Contravențional al RM, *încălcarea normelor tehnice și a standardelor în domeniul geodeziei, cartografiei și cadastrului*, cum ar fi executarea lucrărilor într-un sistem de coordonate necorespunzător sau recepționarea lucrărilor contrar documentației de proiect, se aplică o sancțiune contravențională constând în amendă de la 60 la 120 de u.c. pentru persoanele fizice, respectiv de la 150 la 300 pentru persoanele juridice. Aceste fapte constituie una dintre principalele surse ale erorilor cadastrale, întrucât afectează exactitatea datelor tehnice care reprezintă baza sistemului de publicitate imobiliară.

Art. 165 din Codul Contravențional, sancționează încălcarea regulilor de executare a lucrărilor cadastrale, inclusiv prezentarea de date eronate sau necorespunderea documentației cu realitatea din teren.

De asemenea, *manipularea nelegală a datelor cadastrale* este sancționată în temeiul art. 326 din Codul contravențional, care prevede răspunderea pentru introducerea, modificarea sau radierea datelor din Registrul bunurilor imobile cu încălcarea procedurilor legale (ex: neînregistrarea în termen a contractelor de vânzare-cumpărare a bunurilor imobile în construcție (alin. 1<sup>1</sup>); neprezentarea datelor cadastrale actualizate sau a documentelor necesare înregistrării (alin 3 și 4)), sancțiunea constând în amendă de la 24 la 30 u.c. Această categorie de fapte se distinge printr-un nivel accentuat de pericol, având în vedere că, afectează direct credibilitatea și securitatea informațiilor oficiale.

Totodată, art. 312<sup>2</sup> din Codul contravențional reglementează forma contravențională a *neglijenței în serviciu*, sancționând neîndeplinirea sau îndeplinirea necorespunzătoare a obligațiilor de către persoanele cu funcție publică, în măsura în care fapta nu a cauzat de prejudicii de proporții semnificative. În context cadastral, această normă este relevantă pentru situațiile în care erorile sunt generate de lipsa de diligență a funcționarilor implicați în procesul de înregistrare sau verificare a datelor.

În mod complementar, art. 116 din Codul contravențional, sancționează abaterile neautorizate de la proiectele de organizare a teritoriului ori de folosire a terenurilor, inclusiv exploatarea terenurilor în mod contrar destinației lor. Deși această normă aparține în mod tradițional sferei dreptului funciar, ea prezintă relevanță și pentru domeniul cadastral, întrucât astfel de abateri pot conduce la neconcordanțe între situația reală și datele consemnate în registru.

În contextul adoptării legii privind modificarea unor acte normative în sfera cadastrului și a publicității imobiliare nr. 291 din 18.07.2024 [7], cadrul normativ a fost chiar ajustat și consolidate pentru a include explicit controlul măsurătorilor terestre pentru crearea și modificarea datelor din baza de date a cadastrului bunurilor imobile, confirmând astfel menținerea răspunderii în acest sector.

În ansamblu, regimul actual al contravențiilor pentru erorile cadastrale, astfel cum este configurat în articolele sus menționate din Codul contravențional al Republicii Moldova, se caracterizează printr-o evidentă predominanță a amenzii contravenționale ca sancțiune principală [26, p. 44]. De asemenea, Codul menține anumite facilități procedurale de natură administrativă, între care se remarcă posibilitatea achitării a jumătate din amendă dacă plata este efectuată în decurs de trei zile lucrătoare de la aplicarea sancțiunii, o soluție care, după cum subliniază cercetătoarele T. Stahi și A. Talambuță reușește să combine eficiența cu echitatea. Prin astfel de instrumente, cuantumuri adaptate, posibilitatea plății accelerate și sancțiuni complementare, Codul Contravențional urmărește profesionalizarea pieței imobiliare, transformând-o dintr-un sector vulnerabil într-unul standardizat, transparent și disciplinat juridic, întărind totodată protecția terților în circuitul civil [27, p. 186].

*Răspunderea penală* intervine în cazurile în care erorile sunt comise cu intenție sau prin neglijență gravă care a cauzat prejudicii. În dreptul Republicii Moldova, Codul penal nu consacră un capitol distinct dedicat infracțiunilor specifice erorilor cadastrale. În pofida acestuia fapt, o serie de incriminări prevăzute de legislația penală pot deveni incidente, în mod direct sau indirect, în situațiile în care erorile cadastrale sunt rezultatul unor conduite ilicite cu caracter intenționat sau grav neglijent.

Aceste norme penale vizează sancționarea faptelor care, prin natura și efectele lor, afectează drepturile titularilor de bunuri imobile, compromit exactitatea datelor din Registrul bunurilor imobile și, implicit, subminează securitatea circuitului civil. În acest sens, erorile cadastrale nu mai apar ca simple disfuncționalități tehnice, ci ca manifestări ale unor încălcări cu potențial infracțional, în situația în care sunt generate prin acțiuni precum falsificarea

documentelor, introducerea intenționată a datelor eronate sau abuzul în exercitarea atribuțiilor de serviciu.

Astfel, *neglijența în serviciu*, reglementată de art. 329 Cod penal, constituie o formă de răspundere penală aplicabilă atunci când erorile cadastrale sunt rezultatul neîndeplinirii sau îndeplinirii necorespunzătoare a obligațiilor de serviciu de către salariații care dețin funcții de răspundere, în măsura în care fapta a cauzat prejudicii în proporții mari (peste 20 de salarii medii pe economie), se sancționează cu amendă sau închisoare de până la 2 ani.

De asemenea, *falsul în acte publice*, reglementat de art. 332 din legislația penală autohtonă, prezintă o incidență directă în materia erorilor cadastrale. Introducerea unor date false în documente oficiale sau falsificarea documentației care stă la baza înregistrării, inclusiv planuri geometrice, extrase cadastrale sau acte de atribuire, constituie o sursă directă a apariției erorilor cadastrale, fiind susceptibilă să afecteze veridicitatea informațiilor din registru, dacă a fost săvârșită din interes material sau personal.

În același registru, *falsul în documente oficiale* și utilizarea acestora, incriminate de art. 361 din Codul penal, devin incidente în ipoteza în care documente cadastrale falsificate sunt folosite pentru dobândirea sau modificarea drepturilor reale asupra bunurilor imobile. Astfel de conduite generează înscrieri neconforme realității juridice și afectează în mod direct securitatea circuitului civil.

Totodată, *abuzul de putere sau depășirea atribuțiilor de serviciu*, prevăzut de art. 327 din Codul penal, poate fi reținut în situația în care funcționarii publici implicați în procesul cadastral introduc, modifică sau mențin în mod nelegal date eronate în Registrul bunurilor imobile. Emiterea unor acte nejustificate, validarea unor documentații cadastrale neconforme sau favorizarea neîntemeiată a anumitor persoane pot conduce la apariția sau perpetuarea erorilor cadastrale, cu consecințe directe asupra drepturilor titularilor și asupra legalității operațiunilor imobiliare.

În ansamblu, aceste incriminări demonstrează că erorile cadastrale, în anumite circumstanțe, depășesc sfera disfuncționalităților tehnice și pot constitui rezultatul unor conduite ilicite cu caracter penal, fiind de natură să afecteze grav securitatea circuitului civil imobiliar.

### **Armonizarea legislației cadastrale a Republicii Moldova cu standardele Uniunii Europene**

Având în vedere că integrarea Republicii Moldova în Uniunea Europeană constituie un obiectiv strategic fundamental, se impune acordarea unei atenții sporite adaptării sistemului cadastral din țara noastră la standardele europene și integrarea informațională a acestui sistem în cel din țările Uniunii Europene [24, p. 53]. Analiza comparativă a procedurilor cadastrale din Republica Moldova în raport cu bunele practici europene relevă un proces avansat de aliniere, în special în ceea ce privește digitalizarea și integrarea sistemelor de evidență, inclusiv prin transpunerea Directivei 2007/2/CE (INSPIRE) [1]. Deși, regimul juridic al proprietății rămâne în esență, o competență națională, aspectele tehnice, de interoperabilitate și de infrastructură a datelor sunt tot mai strâns corelate cu standardele europene.

Cea mai importantă conexiune între legislația națională și cea a UE este pusă în plicare prin Legea nr. 254/2016 privind infrastructura națională de date spațiale [8], care transpune parțial Directiva INSPIRE a Parlamentului European și a Consiliului. Scopul acestei reglementări constă în crearea unei infrastructuri de date spațiale capabile să asigure partajarea informațiilor geografice, inclusiv a datelor cadastrale, între instituții și la nivel transfrontalier.

În completare, HG al RM nr. 683/2018 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la normele de aplicare care stabilesc modalitățile tehnice de interoperabilitate și armonizare a seturilor și serviciilor de date spațiale [10], transpune normele tehnice de aplicare ale Directivei INSPIRE privind interoperabilitatea și corelarea seturilor de date spațiale, astfel încât datele cadastrale din Republica Moldova să fie compatibile cu rețelele informaționale europene.

Un pas semnificativ în cursul procesului de modernizare este adoptarea HG nr. 319/2025, prin care a fost aprobat Conceptul Sistemului informațional „Cadastrul bunurilor imobile” (SICBI) [11]. Acesta vizează centralizarea datelor și asigurarea interoperabilității prin intermediul platformei guvernamentale *MConnect*, marcând tranziția de la un sistem fragmentat la o platformă digitală unificată la nivel de republică, gestionată de AGCC.

Acest sistemul este structurat pe patru componente esențiale:

1. *Componenta textuală*, care gestionează datele descriptive privind bunurile imobile, drepturile de proprietate, titularii și actele juridice de temelie;
2. *Componenta grafică (GIS)*, care integrează planurile cadastrale digitale și planurile de nivel, permițând vizualizarea spațială precisă și realizarea analizelor urbanistice;
3. *Componenta valorii cadastrale*, care automatizează procesul de evaluare masivă a bunurilor imobile în scopuri fiscale, utilizând modele matematice și criterii tehnice actualizate;
4. *Arhiva digitală*, care asigură digitalizarea documentației tehnice și juridice, reducând dependența de suportul fizic.

O noutate majoră o constituie integrarea obligatorie a sistemului cu platforma de interoperabilitate *MConnect*, ceea ce face posibilă interconectarea și schimbul operativ de date cu alte registre guvernamentale, cum ar fi Registrul de stat al populației, Registrul de stat al unităților de drept sau Catalogul semantic. Această interconectare contribuie la actualizarea automată a datelor privind titularii drepturilor și la reducerea riscului de erori și a sarcinii administrative pentru cetățeni.

Această reformă constituie un pas esențial în procesul de aliniere a Republicii Moldova la standardele europene de *e-guvernare* și la cerințele Directivei INSPIRE. În același sens, implementarea art. 30<sup>1</sup> din Legea nr. 1543/1998, care obligă notarii să solicite înregistrarea dreptului în format electronic imediat după autentificarea contractului, reflectă adoptarea conceptului european de „*one-stop shop*”, eliminând necesitatea deplasării fizice a cetățenilor la oficiile cadastrale.

Totodată, sistemele cadastrale europene consacră trei principii fundamentale, regăsite și în Sistemul normativ al Republicii Moldova:

1. *Principiul oglinzii (Mirror Principle)* - registrul reflectă situația juridică reală. În dreptul național, dreptul de proprietate se constituie, de regulă, la momentul înregistrării în registru;
2. *Principiul cortinei (Curtain Principle)* - dobânditorul nu are obligativitatea să controleze istoricul juridic anterior al imobilului. Legislația națională protejează dobânditorul de bună-credință;
3. *Principiul despăgubirii (Indemnity Principle)* - statul garantează exactitatea datelor, inclusiv prin instituirea Fondului de garanție (art. 50 din Legea nr. 1543/1998).

În lumina celor expuse, procedura cadastrală din Republica Moldova se configurează, în prezent, ca un sistem modern, construit pe un model hibrid, care îmbină rigoarea juridică specifică sistemului german cu eficiența tehnologică a sistemelor nordice, reprezentând un exemplu relevant de convergență între dreptul național și standardele europene.

## Concluzii

Analiza realizată evidențiază faptul că erorile cadastrale constituie un fenomen juridic complex, cu implicații directe asupra securității circuitului civil imobiliar, depășind sfera unor simple neconcordanțe tehnice. Acestea afectează în mod esențial principiile fundamentale ale publicității imobiliare, în special pe cele ale veridicității datelor, securității juridice și protecției dobânditorului de bună-credință.

Cadrul normativ autohton reglementează, în mod relativ coerent, mecanismele de rectificare și formele de răspundere juridică aplicabile erorilor cadastrale, însă analiza relevă

existența unor lacune și disfuncționalități, în special referitor la delimitarea conceptuală a erorilor, distribuirea răspunderii între subiecți și eficiența mecanismelor de reparare a prejudiciilor.

Totodată, procesul de digitalizare și armonizare cu standardele Uniunii Europene demonstrează un nivel avansat de modernizare a sistemului cadastral, însă eficiența acestuia depinde nu doar de infrastructura tehnologică, ci și de consolidarea cadrului juridic și instituțional.

Digitalizarea sistemului cadastral reduce riscul erorilor, dar nu îl elimină, fiind necesară dublarea instrumentelor tehnice cu garanții juridice solide.

*Propuneri de lege ferenda.* Este necesară sistematizarea și clarificarea terminologiei utilizate în domeniul cadastral, în vederea asigurării unei interpretări unitare și coerente a noțiunilor juridice. În mod particular, este necesară consacrarea legislativă expresă a noțiunii de „eroare cadastrală”, prin introducerea în Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998 a unei definiții legale clare și cuprinzătoare. Aceasta necesită a fi completată printr-o clasificare a erorilor cadastrale (tehnice, juridice și sistemice), precum și de delimitarea acestora în funcție de gravitate și raportat la efectele juridice pe care le produc.

În același timp, securitatea circuitului civil imobiliar nu depinde exclusiv de existența unui registru public, ci de capacitatea sistemului juridic și instituțional de a garanta corectitudinea, stabilitatea și credibilitatea informațiilor înscrise. Această finalitate poate fi realizată doar prin instituirea unor mecanisme eficiente de prevenire, identificare, corectare și sancționare a erorilor cadastrale.

**Mulțumiri.** Cercetarea a fost realizată în cadrul proiectului instituțional 020408 *Cercetări privind Asigurarea Dezvoltării Durabile și Creșterii Competitivității Republicii Moldova în Context European.*

### Referințe

1. PARLAMENTUL EUROPEAN ȘI CONSILIUL UNIUNII EUROPENE. Directiva 2007/2/CE din 14 martie 2007 privind instituirea unei infrastructuri pentru informații spațiale în Comunitatea Europeană (INSPIRE) [online]. În: Jurnalul Oficial al Uniunii Europene. 2007. Disponibil: <https://eur-lex.europa.eu>
2. REPUBLICA MOLDOVA. PARLAMENT. Codul Civil al Republicii Moldova: nr. 1107-XV din 06.06.2002. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. 2002, nr. 82-86, art. 661 (republicat în: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. 2019, nr. 66-75, art. 132). Disponibil: [https://www.legis.md/cautare/getResults?doc\\_id=112573&lang=ro](https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=112573&lang=ro)
3. REPUBLICA MOLDOVA. PARLAMENT. Codul Contravențional al Republicii Moldova: nr. 218 din 24.10.2008. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. 2017, nr. 78-84. Disponibil: [https://www.legis.md/cautare/getResults?doc\\_id=151425&lang=ro#](https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=151425&lang=ro#)
4. REPUBLICA MOLDOVA. PARLAMENT. Codul Funciar al Republicii Moldova: nr. 22 din 15.02.2024. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. 2024, nr. 93-95. Disponibil: [https://www.legis.md/cautare/getResults?doc\\_id=151425&lang=ro#](https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=151425&lang=ro#)
5. REPUBLICA MOLDOVA. PARLAMENT. Codul Penal al Republicii Moldova: nr. 985 din 18.04.2002. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. 2009, nr. 72-74. Disponibil: [https://www.legis.md/cautare/getResults?doc\\_id=150640&lang=ro#](https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=150640&lang=ro#)
6. REPUBLICA MOLDOVA. PARLAMENT. Legea Republicii Moldova cu privire la cadastrul bunurilor imobile: nr. 1543-XIII din 25.02.1998. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. 1998, nr. 44-46 (modificată prin Legea nr. 176 din 03.07.2025. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. 2025, nr. 409-412). Disponibil: [https://www.legis.md/cautare/getResults?doc\\_id=150224&lang=ru#](https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=150224&lang=ru#)
7. REPUBLICA MOLDOVA. PARLAMENT. Legea Republicii Moldova pentru modificarea unor acte normative (în domeniul cadastrului și publicității imobiliare): nr. 291 din 19.12.2024. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. 2025, nr. 1-4. Disponibil: [https://www.legis.md/cautare/getResults?doc\\_id=146642&lang=ro](https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=146642&lang=ro)
8. REPUBLICA MOLDOVA. PARLAMENT. Legea Republicii Moldova privind infrastructura națională de date spațiale: nr. 254 din 17.11.2016. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. 2016, nr. 441-451. Disponibil: [https://www.legis.md/cautare/getResults?doc\\_id=105790&lang=ro](https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=105790&lang=ro)
9. REPUBLICA MOLDOVA. GUVERN. Hotărârea Guvernului pentru aprobarea Regulamentului privind modul de corectare a erorilor comise în procesul de atribuire în proprietate a terenurilor: nr. 437 din



- 11.09.2019. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. 2019, nr. 303-305. Disponibil: [https://www.legis.md/cautare/getResults?doc\\_id=117652&lang=ro](https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=117652&lang=ro)
10. REPUBLICA MOLDOVA. GUVERN. Hotărârea Guvernului pentru aprobarea Regulamentului cu privire la normele de aplicare care stabilesc modalitățile tehnice de interoperabilitate și armonizare a seturilor și serviciilor de date spațiale, precum și termenul de implementare: nr. 683 din 11.07.2018. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. 2018, nr. 267-275. Disponibil: [https://www.legis.md/cautare/getResults?doc\\_id=140830&lang=ro#](https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=140830&lang=ro#)
11. REPUBLICA MOLDOVA. GUVERN. Hotărârea Guvernului pentru aprobarea Conceptului Sistemului informațional „Cadastrul bunurilor imobile” și a Regulamentului resursei informaționale formate de Sistemul informațional „Cadastrul Bunurilor Imobile” (SICBI): nr. 319 din 21.05.2025. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. 2025, nr. 289-292. Disponibil: [https://www.legis.md/cautare/getResults?doc\\_id=148741&lang=ro](https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=148741&lang=ro)
12. REPUBLICA MOLDOVA. AGENȚIA RELAȚII FUNCIRE ȘI CADASTRU (ARFC). Instrucțiunea privind modul de executare a lucrărilor cadastrale la nivel de teren: nr. 70 din 04.08.2017 [online]. Chișinău, 2017. Disponibil: [https://www.legis.md/cautare/getResults?doc\\_id=136955&lang=ro](https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=136955&lang=ro)
13. BATIN, P. S.; A. V. DUBROVSKII and G. A. RUNKOVSKAYA. Classification of Types of Registry Errors and Causes of Their Low Detection. În: Economics of Nature Management, Land Management and Real Estate Administration. 2017, no. 1, pp. 82–86. Disponibil: <https://geosib.sgugit.ru/upload/geosibir/sborniki/2017>
14. BONDAREVA, N. A. Registry Errors in Modern Conditions. În: Accounting. Analysis. Auditing. 2019, vol. 6, no. 2, pp. 68-74. DOI: 10.26794/2408-9303-2019-6-2-68-74.
15. BULDAEVA, E. V. Responsibility of Cadastral Engineers. În: Property Relations in the Russian Federation. 2017, vol. 2, no. 185, pp. 16–26.
16. CHIRIAC, S.; N. GHENCIU și V. MOCANU. Comentariu al practicii judiciare de repertoriu funciar: Aspecte teoretico-practice. Chișinău: Ulysse, 2002.
17. KLIUSHNICHENKO, V. N.; A. V. DUBROVSKII and I. N. EVSIUKOVA. Registry Errors and Their Impact on the Efficiency of the Cadastral System. În: Vestnik SGUGIT. 2023, vol. 28, no. 1, pp. 116–124.
18. MALAKHOV, V. P. Theory of State and Law: Course of Lectures. Moscow: Unity-Dana, 2002. 640 p. ISBN 5-238-00376-6.
19. MOTICĂ, R. I. și A. V. TRĂILESCU. Drept funciar și publicitate imobiliară: Noile cărți funciare. București: All Beck, 2001. 342 p. ISBN 973-655-263-9.
20. OVCHINNIKOVA, A. G. Classification of errors in the data of the state real estate cadastre on land. În: Geodesy and Aerophotography. 2013, no. 2, pp. 90–95. ISSN 0016-7126.
21. SMIRNOVA, M. A.; O. E. IVANOVA and A. N. GVOZDEV. Causes of Occurrence and Methods for Correcting Registry Errors (Case Study of Moscow). În: Moscow Economic Journal. 2025, no. 2, pp. 244–264. ISSN 2412-8650.
22. STAHI, Tatiana. Răspunderea patrimonială – formă a răspunderii juridice. Teză de doctorat. Chișinău, 2018. 193 p. Disponibil: [http://www.cnaa.md/files/theses/2018/53190/tatiana\\_stahi\\_thesis.pdf](http://www.cnaa.md/files/theses/2018/53190/tatiana_stahi_thesis.pdf)
23. STAHI, Tatiana. Răspunderea patrimonială — formă a răspunderii juridice? În: Studii Juridice Universitare. 2015, nr. 3-4 (31-32), pp. 143-153. ISSN 1857-4122. Disponibil: [https://ibn.idsi.md/vizualizare\\_articol/62674](https://ibn.idsi.md/vizualizare_articol/62674)
24. STAHI, Tatiana și Mariana ROBEA. Analysis of the Normative Framework Regarding the Cadastral System and of Cadastral Disputes in Republic of Moldova. În: Journal of Danubian Studies and Research. 2024, vol. 14, nr. 1, pp. 50-64. ISSN 2284-5224. Disponibil: [https://ibn.idsi.md/vizualizare\\_articol/218975](https://ibn.idsi.md/vizualizare_articol/218975)
25. STAHI, Tatiana și Mariana ROBEA. Theoretical Analysis of Land Legal Liability: Realities and Perspectives. În: The Annals of „Dunarea de Jos” University of Galati: Legal Sciences. Fascicle XXVI, 2024, vol. 8, no. 1, pp. 378-389. ISSN 1843-8334. Disponibil: <https://www.gup.ugal.ro/ugaljournals/index.php/als/article/view/8807>
26. STAHI, Tatiana și Angela TALAMBUTA. Forms of legal liability and their incidence in cases of violations of land legislation. În: Journal of Legal and Administrative Studies (JLAS). 2025, nr. 2 (33), pp. 36-53. ISSN 1583-0772. Disponibil: [https://ibn.idsi.md/vizualizare\\_articol/246817](https://ibn.idsi.md/vizualizare_articol/246817)
27. TALAMBUȚĂ, Angela și Tatiana STAHI. Analiza legislației naționale privind vânzarea-cumpărarea bunurilor imobile. În: Legea și Viața. 2025, nr. 2 (382), pp. 178-190. ISSN 2587-4365. DOI: <https://doi.org/10.5281/zenodo.17628010>