



LITIGIILE IMOBILIARE ÎN PRACTICA INSTANȚELOR NAȚIONALE: TENDINȚE ȘI SOLUȚII JURISPRUDENȚIALE RELEVANTE

Angela TALAMBUȚĂ

dr. conf. univ., departamentul IDEI, facultatea CGC, Universitatea Tehnică a Moldovei,
angela.talambuta@idei.utm.md

Rezumat. Articolul analizează evoluția litigiilor imobiliare în practica instanțelor naționale din Republica Moldova în perioada 2021–2025, prin corelarea dinamicii pieței imobiliare cu tendințele jurisprudențiale relevante. Studiul pornește de la constatarea unei creșteri semnificative a prețurilor bunurilor imobile, concomitent cu diminuarea volumului tranzacțiilor, fenomen care a generat un climat juridic tensionat și o majorare estimativă de aproximativ 60% a litigiilor imobiliare. Cercetarea examinează cadrul normativ aplicabil – Codul civil, Codul de procedură civilă, legislația cadastrală și urbanistică – și evidențiază rolul constitutiv al înscrierii în Registrul bunurilor imobile pentru opozabilitatea dreptului de proprietate. Sunt analizate patru categorii principale de litigii: acțiuni în nulitatea contractelor de vânzare-cumpărare, acțiuni în revendicare, contestații privind înscrierile cadastrale și litigii privind ipotecile și executarea silită. Rezultatele relevă o orientare constantă a instanțelor către protejarea securității juridice și a stabilității circuitului civil. Jurisprudența confirmă aplicarea restrictivă a nulității absolute, protecția dobânditorului de bună-credință și prezumția de legalitate a înscrierilor cadastrale. În același timp, procesul național de reevaluare a bunurilor imobile, care a vizat milioane de proprietari, a generat litigii administrative semnificative, în special din cauza creșterii valorilor cadastrale și a impactului fiscal aferent. Concluzia principală a studiului este că intensificarea litigiilor imobiliare reflectă interdependența dintre factorii economici și mecanismele juridice de protecție a proprietății. Consolidarea securității juridice depinde de coerența cadrului normativ, de uniformizarea practicii judiciare și de transparența sistemului de publicitate imobiliară. Lucrarea oferă o perspectivă integrată asupra rolului jurisprudenței în menținerea stabilității raporturilor juridice patrimoniale.

Cuvinte cheie: registrul bunurilor imobile, drept de proprietate, nulitatea contractelor de vânzare-cumpărare, înscrieri cadastrale, acțiuni în revendicare.

Introducere

În ultimii ani, piața imobiliară din Republica Moldova traversează o perioadă de stagnare și contracție semnificativă a tranzacțiilor, ceea ce, direct sau indirect, generează un volum proporțional sporit de cereri în justiție privind contestarea operațiunilor imobiliare sau clarificarea calității drepturilor litigioase. De exemplu, în trimestrul IV din 2025 numărul tranzacțiilor de vânzare-cumpărare în Chișinău a scăzut cu 78,5% comparativ cu aceeași perioadă a anului precedent, potrivit datelor publicate de Cadastrul Bunurilor Imobile [14]. Această stagnare indică prudența participanților pe piață și o provocare sporită pentru circuitul civil al drepturilor reale imobiliare. Piața imobiliară autohtonă se confruntă în 2025, cu scăderi ale activității, dar și creșteri ale valorilor cadastrale, rezultând într-un climat juridic complex ce influențează și litigiile conexe [17, p. 95].

Tranzacțiile cu bunuri imobile reprezintă un sector vital al economiei naționale și sunt reglementate de un cadru juridic complex, având un rol principal în imobiliare, alcătuit din:

1. *Codul civil al Republicii Moldova* [1], ce reglementează proprietatea, dreptul de proprietate, contracte de vânzare-cumpărare, moștenire, garanții reale mobiliare;
2. *Codul de procedură civilă al Republicii Moldova* [2], ce reglementează litigii civile, inclusiv litigii imobiliare și successorale;
3. *Codul funciar* [3], care prevede regimul funciar, inclusiv terenurile agricole și publice;
4. *Codul urbanismului și construcțiilor* [4], reglementează planificarea urbană, autorizații de construire, control tehnic;
5. *Legea cadastrului bunurilor imobile* [5], determină sistemul cadastral și registrul proprietăților;

6. *Legea cu privire la formarea bunurilor imobile* [6], constituie formarea bunurilor imobile și a părților lor componente ca obiecte ale înregistrării în Registrul bunurilor imobile, prin separare, divizare, comasare, combinare sau reparcelare a unor bunuri imobile înscrise în Registrul bunurilor imobile, precum și înregistrarea bunurilor imobile formate;

Pe lângă toate aceste texte, există legi specifice privind activitatea notarială, societățile comerciale, investițiile, fiscalitatea, precum și hotărâri guvernamentale care detaliază funcționarea cadastrului sau stabilirea prețului serviciilor. Una dintre cele mai importante evoluții recente din ultimii ani, este reforma din 2019, prin care au fost modernizate drepturile de proprietate, în special, prin introducerea posibilității de transmitere a drepturilor asupra imobilelor viitoare, precum și prin constituirea drepturilor de folosință periodică asupra bunurilor imobile. În 2023, un nou Cod de Urbanism și Construcții [4] a revizuit toate regulile referitoare la urbanism și autorizațiile de construire.

Discuții

În Republica Moldova dreptul de proprietate asupra unui bun imobil își produce efectele față de terți și stat numai după înscrierea în Registrul bunurilor imobile. Aceasta este o regulă recunoscută de legislația cadastrală și de Codul Civil al RM [1] – înscrierea în registru este condiție constitutivă (trebuie făcută) pentru ca dreptul să fie opozabil și apărut de stat. Prin prisma HG nr. 201/2025 [7], legislația autohtonă creează Regulamentul privind modul de efectuare a înscrierii în registrul bunurilor imobile, un cadru în care se înregistrează bunurile imobile și drepturile asupra lor, se ține evidența juridică și tehnică a acestora și care este o componentă centrală a sistemului cadastral de stat.

În procedura de realizare a publicității imobiliare, după autentificarea unui contract translativ de proprietate, a unui contract de ipotecă sau după emiterea de către notar a unui certificat notarial referitor la un drept susceptibil de înscriere în Registrul bunurilor imobile, notarului îi revine obligația legală de a iniția procedura de înregistrare a dreptului dobândit. Această obligație se materializează prin depunerea unei cereri de înregistrare în format electronic, prin intermediul Platformei de Dezvoltare a Serviciilor Electronice (PDSE) [8], mecanism instituit pentru eficientizarea și digitalizarea serviciilor cadastrale. Depunerea cererii de înregistrare este admisibilă doar în condițiile în care bunul imobil care face obiectul actului juridic a fost anterior supus procedurii de înregistrare de stat. Totodată, exercitarea acestei competențe este condiționată de inexistența unor măsuri restrictive sau impedimente legale, precum interdicții, sechestre ori alte sarcini care ar putea împiedica efectuarea înregistrării în Registru [7]. Cu toate acestea, reglementarea permite notarului să formuleze și să transmită cererea de înregistrare chiar și în situația în care asupra imobilului sunt instituite măsuri de asigurare, inclusiv sechestre sau interdicții, în măsura în care actul juridic autentificat prevede că dobândirea dreptului este supusă unei condiții suspensive constând în ridicarea acestor măsuri. Într-o asemenea ipoteză, efectele juridice ale dobândirii sunt amânate până la realizarea condiției stipulate.

Cererea de înregistrare poate fi formulată exclusiv de notarul care a autentificat actul juridic sau a eliberat înscrisul notarial ce constituie temei al înregistrării în Registrul bunurilor imobile [7]. Exercițarea acestui demers este subordonată achitării prealabile a cheltuielilor aferente procedurii de înregistrare, conform normelor aplicabile. Din perspectiva reprezentării, cererea poate fi depusă în numele oricăreia dintre părțile semnatare ale actului notarial, fără a fi necesară o limitare la una dintre acestea, întrucât notarul acționează în virtutea atribuțiilor sale legale și a efectelor autentificării. Regimul juridic detaliat al depunerii cererilor de către notari este stabilit prin actele normative speciale care reglementează utilizarea Platformei de Dezvoltare a Serviciilor Electronice [8], respectiv prin Regulile aprobate de Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile [14] și Camera Notarială [12]. Aceste reguli determină procedura tehnică și formală de transmitere



a cererilor, asigurând conformitatea operațiunilor cu exigențele publicității imobiliare și ale securității juridice.

Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile este entitatea responsabilă de crearea, întreținerea și administrarea registrului și a cadastrului imobiliar, conform atribuțiilor publicate în portalurile oficiale ale Republicii Moldova [14]. Această instituție operează sub autoritatea și coordonarea Agenției Geodezie, Cartografie și Cadastru.

Realitatea economică din ultimii ani arată atât provocări, cât și oportunități pentru piață: indicii prețului imobilelor rezidențiale a crescut semnificativ în 2025 față de 2024 [11], ceea ce indică o dinamică accentuată a pieței și potențial sporit de litigii privind tranzacțiile și evaluările drepturilor reale, sporul fluctuațiilor prețurilor și volumul tranzacțiilor influențează complexitatea dosarelor judiciare legate de proprietate și drepturi reale. Instanțele judecătorești, în special cele de fond, Curțile de apel și Curtea Supremă de Justiție a Republicii Moldova, au un rol esențial în asigurarea aplicării uniforme a normelor în litigiile imobiliare [15, p. 178]. Litigiile imobiliare se desfășoară în principal în *procedura civilă*, conform Codului de procedură civilă al Republicii Moldova, care stabilește competența instanțelor ordinare în conflicte patrimoniale, inclusiv cele imobiliare. Jurisdicția este determinată de locul situației bunului imobil, potrivit normelor de drept procesual civil. Substanțial, dispozițiile privind dreptul de proprietate și alte drepturi reale sunt prevăzute în Codul civil al Republicii Moldova [1]. De asemenea, litigiile privind tranzacțiile imobiliare includ acțiuni legate de anularea contractelor, recunoașterea nulității sau anulabilității operațiunilor juridice, precum și revendicări asupra bunurilor imobile. Specificul acestor litigii derivă din necesitatea protecției securității circulației juridice și a proprietății, principii consacrate de lege.

Analiza dosarelor soluționate relevă patru mari categorii de litigii.

Prima categorie este reprezentată de acțiunile în nulitatea contractelor de vânzare-cumpărare. Acestea vizează fie nulitatea absolută pentru lipsa condițiilor esențiale (capacitate, consimțământ, obiect determinat, cauză licită), fie anulabilitatea pentru vicii de consimțământ. Instanțele examinează cu rigurozitate probele privind existența dolului, erorii esențiale sau constrângerii. În numeroase cauze, expertizele grafoscopice și tehnice au avut un rol determinant [10]. Instanțele de fond și de apel au confirmat în repetate rânduri că nulitatea absolută a tranzacțiilor imobiliare este justificată atunci când actul de transmitere nu respectă cadrul legal de formă sau când dreptul de proprietate al vânzătorului nu este probat suficient. Soluțiile instanțelor urmăresc, în general, să protejeze siguranța circuitului juridic, în concordanță cu prevederile Codului civil al Republicii Moldova [18, p.181].

A doua categorie este constituită de acțiunile în revendicare. În aceste cauze, instanțele aplică principiul potrivit căruia proprietarul trebuie să dovedească dreptul său și lipsa titlului valabil al posesorului [9]. Practica judiciară evidențiază o abordare echilibrată între protecția proprietarului inițial și protecția dobânditorului de bună-credință. În spețe privind revendicările proprietății imobiliare, instanțele au aplicat principiul protecției posesorului de bună-credință în anumite condiții, dar și au restabilit proprietatea pretins afectată în caz de fraude dovedite, în spiritul normelor privind protecția dreptului de proprietate.

În materia revendicării imobiliare, regula generală este că dovada dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile se realizează prin înscrierea în Registrul bunurilor imobile. Astfel, extrasul din registru constituie principalul mijloc de probă a dreptului de proprietate. Cu toate acestea, există și situații în care dreptul de proprietate se dobândește în temeiul legii, fără a depinde în mod exclusiv de înscriere, cum sunt cazurile de succesiune, accesiune naturală sau exproprieri pentru cauză de utilitate publică, precum și alte situații prevăzute expres de lege [20, p. 36].

În cazul unui litigiu având ca obiect acțiunea în revendicare imobiliară, sarcina probei revine reclamantului, care trebuie să demonstreze existența dreptului său de proprietate asupra bunului. În schimb, pârâtul beneficiază de o poziție mai favorabilă, întrucât posesia exercitată

asupra bunului creează o prezumție în favoarea sa, până la proba contrară, chiar și în situația în care posesia este contestată.

A treia categorie o constituie contestațiile privind înscrierile în Registrul bunurilor imobile. În aceste litigii, instanțele analizează legalitatea actului administrativ care a stat la baza înscrierii, precum și corectitudinea procedurii de înregistrare. S-a conturat orientarea potrivit căreia înscrierea eronată poate fi anulată, însă efectele asupra terților de bună-credință sunt limitate de principiul securității juridice [19, p. 69]. Soluțiile relevante ale instanțelor arată că înscrierile cadastrale neconforme cu documentele de titlu admise în mod legal vor fi anulate, iar Registrul bunurilor imobile va fi repus în legalitate, inclusiv prin probe documentare extinse.

Ultima categorie relevantă privește litigiile privind ipotecile și executarea silită. Creșterea creditării ipotecare în perioada 2020–2023 a generat, ulterior, un val de contestații la executare, în special în contextul majorării dobânzilor și al imposibilității debitorilor de a-și onora obligațiile [11].

Examinarea hotărârilor instanțelor superioare indică o orientare constantă spre consolidarea securității juridice a circuitului civil. Curtea Supremă de Justiție a reafirmat în repetate rânduri că nulitatea absolută trebuie aplicată restrictiv, iar protecția dobânditorului de bună-credință constituie un element esențial al stabilității raporturilor juridice [16, p. 213]. De asemenea, s-a subliniat că înscrierea în Registrul bunurilor imobile creează o prezumție puternică de legalitate, care poate fi răsturnată doar prin probe concludente. Instanțele au demonstrat reținere în a anula tranzacții deja executate, în absența unei fraude dovedite. În materie de revendicare, jurisprudența a pus accent pe principiul proporționalității, analizând impactul restabilirii dreptului asupra terților și asupra stabilității circuitului civil [9].

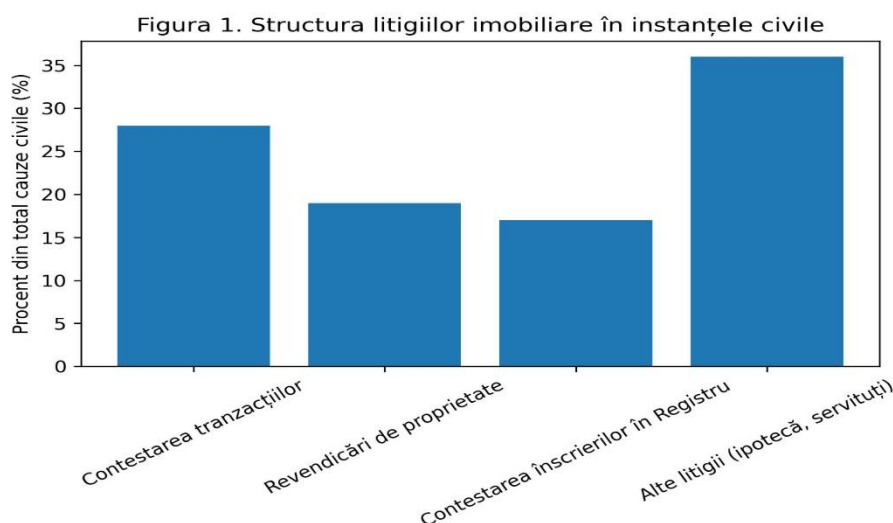


Figura 1. Biroul Național de Statistică

Deși soluțiile instanțelor judecătorești urmăresc protejarea securității juridice, practica judiciară relevă anumite divergențe privind:

- interpretarea termenelor de prescripție aplicabile litigiilor imobiliare;
- criteriile privind buna-credință a dobânditorilor;
- evaluarea probelor privind autenticitatea titlurilor și proveniența fondurilor pentru achiziționare.

Creșterea indicelui prețurilor imobiliare și diminuarea tranzacțiilor au avut un impact direct asupra volumului litigiilor [15, p. 178]. În contextul unei piețe tensionate, părțile sunt mai predispuse să conteste actele juridice, iar valoarea ridicată a bunurilor amplifică miza proceselor.

Estimările arată că, în perioada 2019–2025, litigiile imobiliare au crescut cu aproximativ 60%. Această evoluție reflectă atât dinamica economică, cât și complexitatea tot mai mare a raporturilor juridice patrimoniale, fapt care a dus la *procesul de reevaluare a bunurilor imobile*.

În Republica Moldova, procesul de reevaluare a bunurilor imobile reprezintă o reformă structurată și amplă menită să actualizeze valorile cadastrale după mai bine de două decenii de la ultimele evaluări generale, realizate în perioada 2004–2011. Acest demers a fost implementat de către Agenția de Geodezie, Cartografie și Cadastru [10] în colaborare cu Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile [14] și a cuprins aproximativ 6 milioane de bunuri imobile la nivel național - inclusiv apartamente, case individuale, garaje și spații comerciale - în vederea alinierii valorilor oficiale cu realitățile pieței economice actuale. Prin această reevaluare, autoritățile au urmărit crearea unei baze de date actualizate și echitabile care să servească atât pentru securizarea tranzacțiilor imobiliare, cât și pentru corecta determinare a bazelor fiscale și a valorilor impozabile, în conformitate cu practici moderne de evaluare și metodologii recunoscute internațional [16, p. 213]. Totuși, deși scopul declarat al proiectului este creșterea transparenței pieței imobiliare și reducerea discrepanțelor între valoarea cadastrală și prețul real de piață, reevaluarea a generat un număr semnificativ de litigii ce au ajuns în fața instanțelor civile și administrative din țară.

Din perspectiva doctrinară, litigiile aferente reevaluării sunt determinate în principal de discrepanțele între valorile cadastrale nou stabilite și percepția sau expectativa proprietarilor privind valoarea reală a imobilului. Mai exact, creșterile spectaculoase ale valorilor cadastrale - uneori de peste 150–200% față de valorile vechi - au devenit sursă de dispute juridice privind legalitatea și corectitudinea metodologiei de evaluare [15, p. 178].

Mai mult, creșterea indicelui prețului bunurilor imobile rezidențiale - indicator care a înregistrat o valoare de 211,7% în trimestrul I 2025, în creștere cu 18,4% față de trimestrul IV 2024 - relevă un context de piață în continuă expansiune, care nu putea fi neglijat în procesul de reevaluare [11]. În practică, proprietarii au relatat disproporții între prețurile actuale de tranzacționare și valorile noi cadastrale, situație care a condus la numeroase contestații și cereri de anulare a actelor administrative de evaluare. Întrebările frecvente ale acestor litigii sunt legate de faptul că evaluarea nu ar fi reflectat criteriile reale ale pieței, nu ar fi ținut seama de caracteristicile specifice ale fiecărui imobil sau ar fi fost realizată prin metode generalizate ce ignoră particularități tehnice relevante.

Deși nu există o bază de date centralizată publică care să furnizeze cifre exacte privind litigiile de reevaluare, evoluția pieței imobiliare furnizează contextual necesar pentru înțelegerea intensificării disputelor juridice. De exemplu: piața imobiliară a suferit o scădere semnificativă a tranzacțiilor, cu o diminuare cu peste 60–80% în 2025 comparativ cu anii precedenți [13].

Reevaluarea cadastrului a vizat peste 6 milioane de proprietăți, ceea ce înseamnă un impact amplu asupra bazei de date imobiliare și, implicit, asupra drepturilor patrimoniale ale persoanelor fizice și juridice [16, p.213]. Această dinamică a generat un efect sistemic: pe măsură ce valoarea tabelară a imobilelor a crescut, proprietarii au fost mai motivați să conteste rezultatele reevaluării pentru a evita consecințele fiscale și jurisprudențiale ale unui imobil supra-costat.

Litigiul de reevaluare a unui bun imobil apare, de regulă, în situațiile în care proprietarul consideră că valoarea stabilită de autoritatea competentă – fie valoarea cadastrală, fie valoarea impozabilă sau valoarea determinată într-un raport de evaluare – nu corespunde realității economice a bunului și îi afectează drepturile patrimoniale [17, p. 95]. Reevaluarea devine litigioasă atunci când diferența de valoare produce consecințe juridice directe, cum ar fi majorarea impozitului, diminuarea despăgubirii în caz de expropriere sau afectarea unui drept real înscris în registru.

Primul pas în declanșarea unui astfel de litigiu constă în identificarea exactă a actului sau operațiunii contestate. Este esențial să se stabilească dacă se atacă un act administrativ individual emis de o autoritate publică (de exemplu, stabilirea valorii impozabile) sau dacă se contestă un

raport tehnic de evaluare care a stat la baza unui act juridic. Această delimitare este importantă, deoarece determină procedura aplicabilă și competența instanței.

În majoritatea situațiilor, înainte de sesizarea instanței, legea impune parcurgerea procedurii prealabile. Aceasta presupune depunerea unei cereri motivate la autoritatea care a stabilit valoarea contestată. Prin această cerere se solicită revizuirea sau anularea valorii și, după caz, efectuarea unei noi evaluări [7]. Cererea trebuie formulată în termenul legal (de regulă, 30 de zile de la data la care persoana a luat cunoștință de act) și trebuie să conțină argumente clare privind erorile de metodologie, lipsa unor date relevante sau aplicarea greșită a criteriilor de evaluare. Este recomandabil ca persoana interesată să anexeze un raport de evaluare independent, întocmit de un evaluator autorizat, pentru a susține caracterul necorespunzător al valorii stabilite de autoritate.

Dacă autoritatea respinge cererea prealabilă sau nu răspunde în termenul legal, persoana interesată poate introduce acțiune în instanță. Acțiunea va avea natura unui litigiu de contencios administrativ atunci când este contestat un act emis de o autoritate publică [7]. Cererea de chemare în judecată trebuie să cuprindă datele părților, descrierea situației de fapt, motivele de drept, indicarea actului contestat și solicitarea expresă – fie anularea actului și obligarea autorității la reevaluare, fie stabilirea unei alte valori pe baza probelor administrate.

În fața instanței, proba determinantă este, de regulă, expertiza judiciară. Judecătorul poate dispune efectuarea unei expertize tehnice de evaluare pentru a verifica metodologia utilizată și pentru a determina valoarea reală a bunului. Expertiza are un rol central, deoarece instanța nu stabilește arbitrar valoarea, ci se sprijină pe concluziile specialistului desemnat. În această etapă, părțile pot formula obiecții la raportul de expertiză și pot solicita completări sau contraexpertiză.

Hotărârea instanței poate menține valoarea stabilită inițial, poate anula actul administrativ și obliga autoritatea la efectuarea unei noi evaluări sau poate reține o altă valoare pe baza concluziilor expertului judiciar. Decizia este supusă căilor de atac prevăzute de lege [15, p. 179].

Din perspectivă practică, succesul unui litigiu de reevaluare depinde în mare măsură de temeinicia argumentelor tehnice și de respectarea strictă a termenelor procedurale. Reevaluarea nu este admisă doar pe baza unei simple nemulțumiri, ci trebuie fundamentată pe erori obiective, încălcări ale metodologiei sau neconcordanțe evidente cu realitatea pieței imobiliare [18, p. 181]. Prin urmare, pregătirea atentă a dosarului, susținerea printr-un raport de evaluare profesionist și parcurgerea corectă a procedurii prealabile sunt elemente esențiale pentru declanșarea și susținerea eficientă a unui litigiu de reevaluare.

Din punct de vedere juridic, dispute de acest tip sunt, în principal, *litigii administrative*, întrucât se contestă acte administrative individuale prin care a fost stabilită sau actualizată valoarea cadastrală a imobilului în Registrul de stat al bunurilor imobile [7]. Procedural, astfel de litigii sunt adresate instanțelor de contencios administrativ abilitate să verifice legalitatea și temeinicia unui act emis de autoritate. Pe fond, părțile invocă deseori nerespectarea normelor legale privind evaluarea și recalcularea valorii bunurilor imobile, întemeindu-și cererea pe dispozițiile specializate ale legislației cadastrale și a normelor de evaluare aprobate în mod oficial. În această analiză se examinează, de regulă, dacă metodologia aplicată a fost compatibilă cu standardele profesionale, dacă datele de piață utilizate au fost reprezentative și dacă criteriile de evaluare au fost aplicate în mod obiectiv și proporțional [20, p.36]. Instanțele sunt chemate să aprecieze dacă actul administrativ contestat a respectat principiile legalității, transparenței și proporționalității impuse de legislația procesual-civilă și administrativă și dacă în aplicarea normelor de evaluare nu s-au produs abuzuri sau erori manifeste.

Litigiile privind reevaluarea bunurilor imobile produc efecte juridice și economice directe asupra proprietarilor, tranzacțiilor și proceselor de garantare reală. Deoarece valorile cadastrale actualizate influențează baza impozabilă, creșterile semnificative pot determina și majorări ale sarcinilor fiscale locale, lucru care, în practică, a fost supus dezbaterei inclusive la nivelul autorităților publice locale [19, p. 69]. Spre exemplu, administrația mun. Chișinău a anunțat că nu

va permite o creștere abruptă a impozitelor pe imobil în urma reevaluării, în contextul dificultăților socio-economice ale populației. Această abordare reflectă nu doar un echilibru între interesul public și protecția proprietății, ci evidențiază și necesitatea unei tranziții pașnice către un sistem de evaluare mai realist fără a genera consecințe juridice disproporționate proprietarilor. Pe termen lung, soluționarea litigiilor de reevaluare poate stimula crearea unui cadru normativ mai clar privind metodologiile de evaluare imobiliară, dezvoltarea bazei de date semnificative privind tranzacțiile cu imobile (cum este Registrul prețurilor bunurilor imobile) și, în ansamblu, consolidarea securității juridice în materie de drepturi reale.

Concluzii

Litigiile imobiliare evidențiază atât dinamica pieței imobiliare, cât și limitele cadrului normativ actual. Scăderea numărului de tranzacții, combinată cu creșterea complexității raporturilor juridice, generează un număr tot mai mare de conflicte, ceea ce transformă aceste litigii într-un indicator relevant al stabilității juridice și economice. Practica instanțelor naționale demonstrează o orientare constantă spre protejarea securității circuitului civil, prin aplicarea consecventă a normelor Codului civil și ale Codului de procedură civilă. Cu toate acestea, lipsa unei statistici detaliate la nivel național îngreunează evaluarea reală a fenomenului, fiind necesară dezvoltarea unor mecanisme eficiente de colectare și analiză a datelor. În același timp, pentru a asigura o mai mare predictibilitate a soluțiilor judiciare, se impune uniformizarea practicii instanțelor, inclusiv prin consolidarea rolului instanței supreme și al hotărârilor explicative. De asemenea, anumite concepte esențiale, precum buna-credință sau efectele înscrierii în registrul bunurilor imobile, necesită o clarificare legislativă mai riguroasă.

În perspectivă, evoluția pieței imobiliare va continua să influențeze volumul și natura litigiilor, iar adaptarea cadrului normativ și a practicii judiciare rămâne esențială pentru menținerea stabilității și încrederii în circuitul juridic civil.

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. 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. Disponibil: https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=150498&lang=ro# [accesat 2026-06-06].
2. REPUBLICA MOLDOVA. PARLAMENT. Codul de procedură civilă al Republicii Moldova: nr. 225 din 30.05.2003. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. 2003, nr. 111-115, art. 451. Disponibil: https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=150766&lang=ro# [accesat 2026-06-06].
3. 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=152735&lang=ro# [accesat 2026-06-06].
4. REPUBLICA MOLDOVA. PARLAMENT. Codul urbanismului și construcțiilor al Republicii Moldova: nr. 434 din 28.12.2023. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. 2024, nr. 41-44. Disponibil: https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=152786&lang=ro# [accesat 2026-06-06].
5. REPUBLICA MOLDOVA. PARLAMENT. Legea cadastrului bunurilor imobile: nr. 1543 din 25.02.1998. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. 2021, nr. 88-95. Disponibil: https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=150224&lang=ro# [accesat 2026-06-06].
6. REPUBLICA MOLDOVA. PARLAMENT. Legea cu privire la formarea bunurilor imobile: nr. 354 din 28.10.2004. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. 2004, nr. 233-236. Disponibil: https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=150483&lang=ro# [accesat 2026-06-06].
7. REPUBLICA MOLDOVA. GUVERN. Hotărârea Guvernului privind aprobarea Regulamentului privind modul de efectuare a înscrierii în Registrul bunurilor imobile: nr. 201 din 16.04.2025. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. 2025, nr. 233-236. Disponibil: https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=152980&lang=ro# [accesat 2026-06-06].



8. REPUBLICA MOLDOVA. GUVERN. Hotărârea Guvernului privind platforma de dezvoltare a serviciilor electronice (PDSE): nr. 717 din 29.08.2014. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. 2014, nr. 261. Disponibil: https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=132300&lang=ro [accesat 2026-06-06].
9. PAVEL, MĂRGĂRIT ȘI ASOCIAȚII. Acțiunea în revendicare [online]. Ghid juridic, 2025. Disponibil: <https://avocatpavel.ro/actiunea-in-revendicare> [accesat 2026-06-06].
10. AGENȚIA GEODEZIE, CARTOGRAFIE ȘI CADASTRU A REPUBLICII MOLDOVA (AGCC). Pagina electronică oficială [online]. Chișinău: AGCC. Disponibil: <https://www.agcc.gov.md> [accesat 2026-06-06].
11. BIROUL NAȚIONAL DE STATISTICĂ AL REPUBLICII MOLDOVA (BNS). Pagina electronică oficială [online]. Chișinău: BNS. Disponibil: <https://statistica.gov.md/ro> [accesat 2026-06-06].
12. CAMERA NOTARIALĂ DIN REPUBLICA MOLDOVA. Pagina electronică oficială [online]. Chișinău: CNM. Disponibil: <https://cnm.md> [accesat 2026-06-06].
13. BANCA NAȚIONALĂ A MOLDOVEI (BNM). Indicele prețului bunurilor imobile rezidențiale (RPPI), trimestrul I-2025 [online]. Statistică monetară și financiară, 2025. Disponibil: <https://www.bnm.md/ro/content/indicele-pretului-bunurilor-imobile-rezidentiale-rppi-trimestrul-i-2025> [accesat 2026-06-06].
14. INSTITUȚIA PUBLICĂ CADASTRUL BUNURILOR IMOBILE. Servicii: Bunuri imobile [online]. Agenția Servicii Publice (ASP). Disponibil: <https://www.asp.gov.md/ro/servicii/bunuri-imobile/51> [accesat 2026-06-06].
15. 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> [accesat 2026-06-06].
16. TALAMBUȚĂ, Angela. Apărarea dreptului de proprietate. În: Abordări moderne privind drepturile patrimoniale. Materialele Conferinței Științifico-Practice Internaționale, 12-13 mai 2022, Chișinău. Chișinău: MS Logo, 2022, pp. 213-220. ISBN 978-9975-3541-0-3. Disponibil: <https://repository.utm.md/bitstream/handle/5014/22969/Conf-Abordari-moderne-drepturi-patrimoniale-2022-p-213-220.pdf?sequence=1&isAllowed=y> [accesat 2026-06-06].
17. TALAMBUȚĂ, Angela. Obligația precontractuală de informare a consumatorului. În: Stat, securitate și drepturile omului: în era digitală. Materialele Conferinței Științifico-Practice Internaționale, 8-9 decembrie 2022, Chișinău. Chișinău: Centrul Editorial-Poligrafic al Universității de Stat din Moldova, 2023, vol. 1, pp. 123-131. ISBN 978-9975-62-530-2. Disponibil: https://ibn.idsi.md/sites/default/files/imag_file/123-131_8.pdf [accesat 2026-06-06].
18. TALAMBUȚĂ, Angelina. Drept civil. Drepturile reale și dezmembrămintele sale: Suport de curs. Chișinău: Tehnica-UTM, 2023. 295 p. ISBN 978-9975-45-966-2. Disponibil: https://repository.utm.md/bitstream/handle/5014/24331/Drept-civil-Drepturile%20reale-dezmembramintele-Suport-curs_DS.pdf?sequence=1&isAllowed=y [accesat 2026-06-06].
19. TALAMBUTA, Angela. Legal approaches regarding heritage in the Republic of Moldova. În: Universitas Europaea: spre o societate a cunoașterii prin europenizare și globalizare. Conferință Științifică Internațională, 16-18 octombrie 2024, Chișinău. Chișinău: Editura ULIM, 2024, vol. 1, pp. 181-185. ISBN 978-5-86654-178-2. Disponibil: <https://repository.utm.md/bitstream/handle/5014/32013/Conf-Societate-Cunoas-Europ-Glob-2024-V1-p181-185.pdf?sequence=1&isAllowed=y> [accesat 2026-06-06].
20. TALAMBUTA, Angela. Patrimonial assets according to the legislation of the Republic of Moldova. În: Proceedings of XXI International Balkan and Near Eastern Social Sciences Congress Series on Economics, Business and Management, 12-13 octombrie 2024, Skopje. 2024, pp. 30-35. ISBN 978-9989-695-80-3. Disponibil: https://ibn.idsi.md/sites/default/files/imag_file/30-35_48.pdf [accesat 2026-06-06].
21. ȚURCAN, Rina și Iuliu ȚURCAN. Trends and perspectives of the real estate market of the Republic of Moldova in the context of sustainable development. În: Abordări moderne privind drepturile patrimoniale. Materialele Conferinței Științifico-Practice Internaționale, 12-13 mai 2022, UTM, DIDEI, GCGC. Chișinău: MS Logo, 2022, pp. 69-76. ISBN 978-9975-3541-0-3.
22. STAHI, Tatiana și Angela TALAMBUȚĂ. Forms of legal liability and their incidence in cases of violations of land legislation. În: Journal of Legal and Administrative Studies. București, 2025, nr. 2 (33), pp. 36-53. ISSN 1583-0772. Disponibil: https://upit.ro/_document/310090/jlas_2_2025.pdf#page=37 [accesat 2026-06-06].