



PROCEDURA CIVILĂ NAȚIONALĂ APLICABILĂ LITIGIILOR CADASTRALE: ANALIZĂ DOCTRINARĂ ȘI JURISPRUDENȚIALĂ

Zinaida LUPĂȘCU

dr., conf. univ., departamentul IDEI, facultatea CGC, Universitatea Tehnică a Moldovei,
zinaida.lupascu@emi.utm.md

Rezumat. *Articolul examinează, dintr-o perspectivă doctrinară și jurisprudențială, particularitățile procedurii civile naționale aplicabile litigiilor cadastrale, în contextul complexității raporturilor juridice privind proprietatea imobiliară și evidența cadastrală. Demersul științific vizează identificarea specificului acestor litigii, determinate de interferența normelor de drept civil, procesual civil și a legislației speciale în materie de cadastru și publicitate imobiliară. Analiza se concentrează asupra etapelor procesuale actuale, cu accent pe determinarea competenței instanțelor judecătorești, particularitățile acțiunilor în rectificarea înscrierilor cadastrale, rolul probatoriului tehnic (expertize topografice, cadastrale) și importanța documentației cadastrale în stabilirea situației juridice reale a imobilului. Sunt examinate, de asemenea, soluțiile jurisprudențiale, care evidențiază dificultățile practice generate de neconcordanțele dintre situația juridică și cea factuală a bunurilor imobile. Rezultatele cercetării relevă existența unor lacune și ambiguități normative, precum și necesitatea unei interpretări unitare a normelor procesuale aplicabile, în vederea asigurării securității circuitului civil și a protecției efective a dreptului de proprietate. Totodată, se evidențiază rolul activ al instanței în administrarea probelor și în clarificarea situației de fapt, în condițiile caracterului tehnic al acestor litigii. În concluzie, studiul subliniază necesitatea perfecționării cadrului normativ și consolidării practicii judiciare, prin promovarea unor standarde uniforme de interpretare și aplicare a normelor de procedură civilă în materia litigiilor cadastrale, în vederea realizării unei justiții eficiente și previzibile.*

Cuvinte cheie: *litigii cadastrale, procedură civilă, publicitate imobiliară, rectificare cadastrală, probatoriu tehnic, jurisprudență, drept de proprietate.*

Introducere

Procedura civilă reprezintă domeniu fundamental al sistemului juridic, având un rol de a asigura o realizare efectivă a justiției în materie civilă prin intermediul normelor juridice care reglementează activitatea instanțelor de judecată și a participanților la proces. Aceasta constituie instrumentul prin care drepturile și interesele legitime ale persoanelor sunt protejate, inclusiv în domenii complexe precum cel al raporturilor juridice imobiliare și cadastrale.

În contextul dezvoltării relațiilor sociale și economice, litigiile cadastrale au devenit tot mai frecvente, acestea reflectând conflicte legate de drepturile reale asupra bunurilor imobile, delimitarea terenurilor sau corectitudinea înscrierilor în registrele cadastrale. Astfel, procedura civilă capătă un rol esențial în soluționarea acestor litigii, oferind cadrul juridic necesar pentru examinarea și stabilirea situației reale de drept și de fapt.

Prezentul articol își propune să analizeze particularitățile procedurii civile aplicabile litigiilor cadastrale din perspectiva doctrinară și jurisprudențială, evidențiind interferența normelor de drept material și procesual, precum și impactul legislației speciale în materie de cadastru și publicitate imobiliară.

De asemenea, cercetarea urmărește identificarea dificultăților practice întâlnite în soluționarea acestor litigii, generate de neconcordanțele dintre situația juridică și cea factuală a bunurilor imobile, precum și necesitatea asigurării unei interpretări unitare a normelor juridice.

În acest sens, este subliniat rolul activ al instanței de judecată în administrarea probelor și în clarificarea circumstanțelor cauzei, având în vedere caracterul tehnic al litigiilor cadastrale.

Evoluția instituției cadastrului prin mecanismele de înregistrare a bunurilor imobile

Pe teritoriul Republicii Moldova, a evidențiat modul în care transformările legislative și contextul socio-politic au modelat cadrul normativ actual.

Astfel, cadastrul este conceptualizat, ca un instrument juridic complex, având o dublă finalitate – fiscală și de publicitate imobiliară – prin intermediul căruia se realizează atât evidența tehnică a imobilelor, cât și garantarea opozabilității drepturilor reale, originea sa fiind identificată în practicile administrative ale civilizațiilor antice.

Analiza istorică ne arată continuitatea și perfecționarea acestor mecanisme, de la formele incipiente de inventariere a terenurilor în Egiptul și Roma Antică până la consacrarea unor sisteme cadastrale moderne în spațiul european, în special sub influența modelelor francez și anglo-saxon, care au contribuit decisiv la structurarea registrelor de publicitate imobiliară.

În plan regional, referitor la evoluția evidenței imobiliare în spațiul nostru moldovenesc a fost marcată profund de o recepție a dreptului roman și de o dinamică a raporturilor proprietății funciare, deoarece corelează cu procesul de consolidare a statalității și cu necesitățile fiscale ale autorităților publice.

Ulterior, în perioadele dominației imperiale și a regimului sovietic au generat mutații extrem de substanțiale în regimul juridic al proprietății, mai ales prin limitarea sau chiar excluderea proprietății private și prin instituirea unor forme centralizate de evidență funciară, cu impact direct asupra securității circuitului civil.

Etapa post-sovietică marchează o reconstrucție normativă și instituțională, concretizată prin elaborarea cadrului legislativ modern și implementarea unui sistem unificat de înregistrare a bunurilor imobile, care a fost organizat în etape succesive, și care a fost orientat spre eficientizarea evidenței, corectarea neconcordanțelor și asigurarea transparenței.

În această ordine de idei, cadastrul contemporan se configurează ca o instituție juridică indispensabilă pentru asigurarea securității raporturilor de proprietate, pentru stabilitatea circuitului civil și pentru soluționarea litigiilor cadastrale, prin restabilirea concordanței dintre situația de fapt și cea juridică [17, pag.1911].

Cadrul normativ și doctrina de specialitate utilizate de instanțele de judecată la soluționarea conflictelor cadastrale

Procedura civilă aplicabilă litigiilor cadastrale se conturează, cu succes în arhitectura dreptului contemporan, ca un mecanism jurisdicțional de o complexitate structurală ridicată, determinată de convergența normelor de drept civil, procesual civil, administrativ și a reglementărilor tehnico-castrale. Această interferență normativă nu este una accidentală, ci reflectă însăși natura juridică a raporturilor patrimoniale imobiliare, în cadrul cărora dreptul de proprietate, deși consacrat ca drept real absolut, își realizează efectele juridice într-un cadru formalizat prin mecanismele de publicitate imobiliară. În acest sens, cadastrul și registrul bunurilor imobile nu reprezintă simple instrumente de evidență, ci veritabile instituții juridice cu funcție de stabilizare a circuitului civil, menite să asigure opozabilitatea drepturilor și predictibilitatea raporturilor juridice.

În plan doctrinar, se admite în mod constant, că publicitatea imobiliară nu creează drepturi, ci doar le face opozabile terților, însă această teză trebuie nuanțată în contextul litigiilor cadastrale, unde înscrierea în registru produce efecte juridice semnificative asupra circuitului civil, influențând buna-credință, atât a părților, cât și a terților și stabilitatea tranzacțiilor.

Astfel, registrul cadastral operează pe baza unei prezumții relative de exactitate, ceea ce înseamnă, că datele înscrise sunt considerate corecte până la proba contrară, dar nu sunt intangibile. Această relativitate a veridicității cadastrale constituie o premisă de intervenției a instanței de judecată, care este chemată să restabilească o concordanță veridică dintre realitatea juridică și reprezentarea acesteia în evidențele oficiale.

Litigiile cadastrale se disting prin natura lor juridică mixtă, întrucât implică simultan elemente de drept privat și de drept public. Pe de o parte, acestea au ca obiect protecția drepturilor reale, în special a dreptului de proprietate, iar pe de altă parte presupun verificarea legalității actelor

administrative și a operațiunilor tehnice realizate de autoritățile cadastrale. Această dublă dimensiune determină o extindere a cadrului normativ aplicabil și impune instanței o abordare integrată, în care analiza juridică este completată de evaluarea elementelor tehnice specifice cadastrului. Din această perspectivă, doctrina califică aceste litigii drept litigii tehnico-juridice, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate probatorie și interpretativă.

Rolul instanței de judecată în soluționarea litigiilor cadastrale depășește modelul tradițional al unui arbitraj pasiv între părți, transformându-se astfel, într-un veritabil rol activ de reconstrucție a realității juridice. Judecătorul nu se limitează la examinarea formală a înscrisurilor cadastrale, dar turmează să verifice temeiul juridic al acestora, să analizeze concordanța cu situația de fapt și să dispună, atunci când este necesar, rectificarea evidenței cadastrale. Această funcție activă este în concordanță cu exigențele dreptului la un proces echitabil și cu obligația instanței de a asigura aflarea adevărului material.

Jurisprudența *Curții Europene a Drepturilor Omului* oferă repere fundamentale în acest sens. În *cauza Brumărescu v. România* [12], Curtea a consacrat principiul securității juridice, subliniind „că stabilitatea raporturilor juridice constituie un element esențial al statului de drept. Această jurisprudență este deosebit de actuală și în materia litigiilor cadastrale, unde modificarea înscrisurilor poate afecta drepturi patrimoniale și încrederea legitimă a terților.

În același timp, în *cauza Kopecký v. Slovakia* [13], Curtea a evidențiat, că protecția dreptului de proprietate presupune existența unui cadru normativ veridic, coerent și previzibil, care ar fi capabil să ofere garanții efective împotriva ingerințelor arbitrare.

În practica națională, *Curtea Supremă de Justiție* a statuat constant asupra caracterului relativ al registrului cadastral și asupra necesității existenței unui temei juridic valabil pentru înscrierea drepturilor reale. Astfel, într-o decizie actuală din 12 iulie 2024, instanța supremă a reținut „că lipsa probelor privind delimitarea corectă a terenului conduce la imposibilitatea confirmării dreptului de proprietate, subliniind importanța stabilirii situației reale din teren. Într-o altă hotărâre recentă, instanța a reafirmat că prerogativele dreptului de proprietate nu pot fi limitate prin simple înscrieri cadastrale neconforme realității, acestea fiind susceptibile de corectare pe cale jurisdicțională [11].

Un aspect definitoriu al acestor litigii îl constituie rolul central al probatoriului tehnic, în special al expertizei cadastrale. Aceasta nu are caracter auxiliar, ci reprezintă adesea proba determinantă în stabilirea situației de fapt, permițând identificarea limitelor reale ale proprietății, evidențierea suprapunerilor și verificarea exactității datelor cadastrale. În acest context, instanța este obligată să coreleze concluziile expertului cu actele juridice existente, evitând atât formalismul excesiv, cât și substituirea analizei juridice prin considerente exclusiv tehnice.

Problematica litigiilor cadastrale evidențiază, în mod evaluat, tensiunea care apare la securitatea juridică și adevărul material.

Pe de o parte, stabilitatea evidenței cadastrale este esențială pentru funcționarea circuitului civil și pentru protecția terților de bună-credință, iar pe de altă parte, menținerea unor înscrieri neconforme realității juridice ar conduce la perpetuarea unor situații injuste. Instanța este chemată să realizeze un echilibru între aceste valori, aplicând principiul proporționalității și evaluând impactul soluției asupra drepturilor individuale și asupra stabilității juridice.

Din perspectiva răspunderii juridice, disfuncționalitățile sistemului cadastral generează multe cât și consecințe semnificative. Erorile de înregistrare, omisiunile sau actele administrative ilegale pot conduce la multe prejudicii patrimoniale, atrăgând răspunderea civilă delictuală în temeiul obligației de reparare integrală a prejudiciului. În situațiile grave, acestea pot întruni elementele constitutive ale unor infracțiuni, precum falsul sau abuzul de serviciu, evidențiind necesitatea protejării integrității sistemului cadastral.

Analiza doctrinară și jurisprudențială ne arată existența unor deficiențe structurale ale cadrului normativ și instituțional, care contribuie la apariția litigiilor cadastrale. Lacunele

legislative, necorelările între actele normative și insuficiența digitalizării sistemului cadastral afectează eficiența acestuia și generează incertitudine juridică. În acest context, se impune o reformă sistemică, orientată spre modernizarea infrastructurii cadastrale, consolidarea interoperabilității instituționale și armonizarea legislației naționale cu standardele europene.

Astfel putem concluziona, că procedura civilă care este aplicată la soluționarea litigiilor cadastrale nu poate fi concepută ca un simplu mecanism de soluționare a conflictelor, ci trebuie înțeleasă ca un instrument complex de restabilire a ordinii juridice în materia drepturilor reale. Specificul acestor litigii rezidă în caracterul lor interdisciplinar, în predominanța probatoriului tehnic și în rolul activ al instanței, care devine garantul concordanței dintre realitatea juridică și evidența cadastrală. Consolidarea securității juridice în acest domeniu presupune nu doar perfecționarea cadrului normativ, ci și dezvoltarea unei practici judiciare coerente, capabile să răspundă exigențelor unei societăți în continuă transformare.

În practica judiciară a Republicii Moldova, litigiile cadastrale sunt soluționate în baza unui nucleu normativ stabil. Astfel, competența instanțelor judecătorești în materie a litigiilor cadastrale constituie, în ansamblu, un mecanism esențial al dreptului procesual civil, unde se delimitează atribuțiile jurisdicționale în vederea realizării efective a justiției, în conformitate cu dispozițiile „Codul de procedură civilă al Republicii Moldova,„. Aceasta exprimă o prerogativă, care este conferită de lege unei instanțe pentru a examina și a soluționa o anumită categorie de cauze, deoarece este fundamentată pe normele generale care se referă la competența instanțelor, fapt prevăzut la art. 33 CPC [3, art.33].

În plan conceptual, putem spune, că competența se distinge în generală și jurisdicțională, prima delimitând sfera instanțelor față de alte autorități, iar cea de-a doua repartizând cauzele între instanțele judecătorești, potrivit structurii reglementate în Capitolul IV CPC [3, cap. IV].

Aplicarea regulilor de competență presupune o analiză succesivă, începând mai cu stabilirea competenței generale și continuând cu determinarea instanței concret competente, în spiritul art. 32 CPC [3, art.32] privind imutabilitatea competenței.

Litigiile cadastrale sunt, de regulă, de competența instanțelor de drept comun, dacă legea nu prevede altfel, conform art. 33 alin.(1) CPC [3, art.33]. În acest cadru, judecătoriile exercită competența materială de primă instanță, în temeiul art. 33¹ CPC [3, art.33¹].

Sub aspect teritorial, regula generală este determinată de domiciliul pârâtului, conform art. 38 CPC, însă în materie imobiliară intervine competența exclusivă [3, art.38]. Astfel, acțiunile privind drepturile asupra bunurilor imobile se introduc la instanța de la locul situării bunului, potrivit art. 40 CPC [3, art.40]. Această normă reflectă caracterul imperativ al competenței teritoriale exclusive în litigii cadastrale. În anumite situații, legea permite și alegerea instanței competente, potrivit art. 39 CPC, în funcție de circumstanțele concrete ale litigiului [3, art.39].

Nerespectarea regulilor de competență atrage sancțiuni procedurale, precum refuzul primirii cererii sau restituirea acesteia, în temeiul art. 169 și art. 170 CPC [3, art.169-170]. În cazul în care necompetența este constatată ulterior, cauza poate fi strămutată la instanța competentă, conform art. 43 CPC [3, art.43].

Conflictele de competență apar atunci când instanțele se declară competente sau necompetente și sunt soluționate de instanța ierarhic superioară, potrivit regulilor procedurale aplicabile. Aceste conflicte pot fi pozitive sau negative și implică suspendarea procesului până la soluționare. Soluționarea conflictului se realizează printr-o încheiere definitivă, fără citarea părților, conform normelor CPC incidente.

Termenele de procedură reprezintă intervale de timp în care trebuie efectuate actele procesuale, fiind definite la art. 110 CPC [3, art.110]. Acestea asigură ordinea și celeritatea procesului civil, în concordanță cu scopul prevăzut la art. 4 CPC privind judecarea cauzelor într-un termen rezonabil.

Termenele pot fi stabilite de lege sau de instanță, conform regulilor generale ale procedurii civile. Nerespectarea termenelor conduce la sancțiuni procedurale, inclusiv decăderea din drepturi, în baza art. 10 CPC [3, art.10].

Calculul termenelor se realizează potrivit art. 111–112 CPC, coroborat cu normele dreptului civil. În materia litigiilor cadastrale, termenul general de prescripție este de trei ani, conform regulilor dreptului civil aplicabile [3, art.111-112].

Există însă situații în care acțiunea este imprescriptibilă, cum ar fi nulitatea absolută a actelor juridice. În cazul nulității relative, termenul de exercitare este determinat de circumstanțele prevăzute de lege. Acțiunile întemeiate pe vicii de consimțământ sunt supuse unor termene speciale, mai scurte. Contestarea refuzului de înscriere în registrul bunurilor imobile se realizează în termenul prevăzut de legislația administrativă [19, pag 117.].

Acțiunea în rectificare a înscrierilor din registrul bunurilor imobile are un regim juridic distinct, reglementat de normele dreptului civil. Aceasta poate fi introdusă atunci când înscrierea nu reflectă situația juridică reală sau se întemeiază pe un act nevalabil.

Regimul prescripției diferă în funcție de buna sau rea-credință a dobânditorului dreptului. În cazul dobânditorilor de rea-credință, acțiunea este imprescriptibilă, în timp ce pentru cei de bună-credință se aplică termene limitate.

Repunerea în termen este posibilă în condițiile art. 116 CPC, dacă partea justifică temeinic depășirea termenului [3, art.116.]. Aceasta trebuie solicitată într-un termen de 30 de zile de la încetarea impedimentului.

În concluzie, reglementarea competenței și a termenelor procedurale în litigiile cadastrale reflectă un echilibru între securitatea raporturilor juridice și garantarea accesului efectiv la justiție

Și acum, vom elucida fiecare normă juridică, ce se referă la procedura civilă care este aplicabilă litigiilor cadastrale și care reprezintă mecanismul juridic prin care instanțele soluționează litigiile privind bunurile imobile. Acest concept este fundamentat, în primul rând, în dispozițiile art. 1 din „Codul de procedură civilă al Republicii Moldova”, care consacră rolul procedurii civile ca instrument juridic destinat îndeplinirii justiției în cauze civile, inclusiv în materia drepturilor reale asupra bunurilor imobile. Prin urmare, orice litigiu privind dreptul de proprietate, delimitarea terenurilor, rectificarea înscrierilor cadastrale sau anularea actelor cadastrale intră în sfera de competență a instanțelor judecătorești, fiind supus regulilor procedurii civile [3, art.1].

În același sens, art. 4 CPC RM stabilește obligația instanței de a examina cauza sub toate aspectele, în vederea pronunțării unei hotărâri legale și întemeiate, ceea ce este esențial în litigiile cadastrale, unde situația de fapt implică adesea elemente tehnice complexe (planuri cadastrale, măsurători, delimitări) [3, art.4]. Astfel, procedura civilă devine acel cadru care realizează verificarea legalității actelor cadastrale și asigurarea protecției drepturilor reale.

Dacă să ne referim la aspectul legislației speciale, „*Legea cadastrului bunurilor imobile*”, vedem consacrarea caracterului oficial al cadastrului și cel al înregistrării drepturilor asupra bunurilor imobile, care stabilește o regulă prin care drepturi dobândesc opozabilitate față de terți, numai prin înregistrare. În consecință, orice litigiu privind exactitatea sau legalitatea înscrierilor cadastrale necesită intervenția instanței, ceea ce confirmă rolul procedurii civile ca mecanism jurisdicțional de control asupra activității cadastrale [7].

De asemenea, o altă lege specială, și anume, „*Legea cu privire la formarea bunurilor imobile*”, reglementează modul de constituire, modificare și delimitare a bunurilor imobile, iar eventualele neconcordanțe sau conflicte generate de aceste operațiuni sunt soluționate exclusiv pe cale judiciară, în cadrul procesului civil [8].

În doctrină, se subliniază că procesul civil reprezintă „*cadrul fundamental de realizare și protecție a drepturilor subiective civile*”, inclusiv a dreptului de proprietate și a altor drepturi reale asupra imobilelor și că securitatea circuitului civil imobiliar este garantată prin existența unui

sistem juridicțional eficient, care permite contestarea și corectarea erorilor cadastrale [14, pag.15; 18, pag.100].

Totodată, doctrina actuală evidențiază că procedura civilă nu este doar un ansamblu formal de reguli, dar și acel mecanism dinamic care permite realizarea justiției, unde instanța, după administrarea probelor și interpretarea normelor de drept, stabilește adevărul juridic și restabilește ordinea de drept.

Prin urmare, rezultă, că procedura civilă care este aplicată la soluționarea litigiilor cadastrale deține o funcție dublă: funcția de protecție juridicțională a drepturilor reale, și funcția de control al legalității activității cadastrale, asigurând astfel stabilitatea și securitatea raporturilor juridice imobiliare.

Dacă să revenim la litigiile cadastrale, ele sunt caracterizate printr-o complexitate sporită, care este determinată de natura tehnică și cea juridică a cadastrului. Această complexitatea derivă din întretăiere a normelor de drept civil cu normele tehnice (geodezie, cartografie), care sunt reglementate prin „*Legea privind geodezia și cartografia*„ [9] și actele subsecvente.

De aici rezultă, că instanța de judecată este obligată să interpreteze nu numai normele juridice, dar și documentații tehnice cadastrale (planuri, schițe, coordonate). Doctrina funciară relevă că litigiile cadastrale sunt „*litigii mixte*”, necesitând atât expertiză juridică, cât și tehnică [16, pag.42].

Totodată, instanța are rol central în stabilirea atât a situației de fapt, cât și aplicarea normelor de drept. Reieșind din prevederile art. 130 CPC RM, instanța apreciază probele în baza convingerii sale intime, dar în litigii cadastrale acest rol este principal pentru verificarea corectitudinii tuturor datelor cadastrale. Reiese, că instanța stabilește nu numai raportul dintre realitatea juridică, dar și situația reflectată în cadastru. Doctrina subliniază, că judecătorul este „*arbitrul adevărului juridic*” [3, art.130].

Reiterăm, că instanța are rol central în stabilirea situației de fapt, cât și aplicarea normelor de drept. Rolul acest central al instanței în procesul de judecată civil ar deriva din însăși natura juridicțională a activității judiciare, care este consacrată în art. 1 și art. 4 din cod, în corespundere cu care, instanța de judecată are competența de a fi autoritatea care înfăptuiește justiția și care soluționează litigiile cadastrale prin aplicarea corectă a legii speciale și generale și stabilirea adevărului juridic. Aici instanța nu este doar un simplu arbitru pasiv, dar și un subiect activ al procesului civil, având și obligația seze examina cauza sub toate aspectele actuale [3, art.1, art.4].

În mod special, în art. 130 CPC RM este evidențiat principiul liberei aprecieri a probelor, care stabilește, că judecătorul apreciind probele „*în baza convingerii sale intime*”, care s-au format în urma unei examinări multilaterale, obiective și complete a tuturor circumstanțelor cauzei.

Această normă i-ar conferi instanței un rol determinant la stabilirea situației de fapt, în deosebi, la examinarea litigii cadastrale, unde există foarte frecvent discrepanțe între realitatea juridică de fapt și reflectarea acesteia, de drept, în documentația cadastrală [3, art.130].

În materia cadastrului, rolul instanței este amplificat și de specificul reglementărilor speciale. Astfel, potrivit legii cadastrale, datele care sunt înscrise în registrul bunurilor imobile au un caracter oficial și au prezumția de veridicitate, dar nu sunt intangibile, deoarece pot fi contestate în instanță. Prin urmare, instanța de judecată este acea autoritate care verifică legalitatea înscririlor cadastrale și stabilește totodată, concordanța acestora cu realitatea juridică [7].

De asemenea, conform legii de formare a bunurilor imobile, operațiunile de delimitare, modificare sau comasare a bunurilor imobile generează un șir de litigii privind extinderea dreptului de proprietate sau de exactitatea limitelor cadastrale. În aceste situații complexe, instanța nu doar aplică o normă juridică corespunzătoare, dar și interpretează probelor tehnice (rapoarte de expertiză, planuri cadastrale), unde stabilește raportul dintre situația de fapt actuală și cea juridică [8].

În doctrină, acest rol al instanței este explicat prin funcția sa de „garant al adevărului juridic”, în sensul unde judecătorul are misiunea de a reconstrui realitatea juridică prin administrarea și aprecierea probelor. Astfel, literatura de specialitate subliniază și faptul, că procesul civil este și cadrul în care „se realizează confruntarea dintre situația de fapt și norma juridică, sub controlul instanței”. Totodată, doctrina funciară evidențiază că, în litigiile cadastrale, instanța trebuie să coreleze datele tehnice ale cadastrului cu drepturile reale reglementate de dreptul civil și funciar, întrucât cadastrul nu creează drepturi, ci doar le evidențiază. În acest sens, se arată că „înregistrarea cadastrală are caracter declarativ, iar instanța este cea care stabilește existența și întinderea dreptului de proprietate” [14, pag.18; 18, pag.54].

Jurisprudența contribuie la uniformizarea practicii judiciare în materie cadastrală.

Hotărârile Plenului CSJ, în special cele privind aplicarea legislației funciare, oferă interpretări obligatorii pentru instanțele de judecată. De exemplu, „hotărârile explicative privind aplicarea legislației funciare „consolidează practica privind delimitarea terenurilor și dreptul de proprietate [10] contribuind la uniformizarea practicii judiciare în materie cadastrală.

Rolul jurisprudenței la asigurarea aplicării unitare a legii juridico-cadastrale rezultă și din necesitatea garantării securității tuturor raporturilor juridice și al previzibilității actului de justiție. Astfel, în sistemul de drept al R. Moldova, deși jurisprudența moldavă nu constituie un izvor formal de drept în sensul clasic, ultima are un rol de interpretare esențial, în mod special prin intermediul hotărârilor explicative ale instanței supreme.

Astfel, „hotărârile Plenului Curții Supreme de Justiție,, au și menirea de a oferi unele îndrumări privind aplicarea corectă și uniformă a legislației de către instanțele judecătorești. În materie cadastrală și funciară, un rol deosebit îl are „Hotărârea Plenului CSJ nr. 10 din 26.03.1997 privind practica aplicării legislației funciare,, care stabilește repere interpretative referitoare la soluționarea litigiilor privind dreptul de proprietate asupra terenurilor, delimitarea acestora și validitatea actelor juridice funciare [10].

În corelație cu normele procesuale, CPC RM consacră obligația instanței de a aplica legea în mod uniform și de a asigura interpretarea corectă a normelor juridice (derivat din principiul legalității și rolul activ al instanței – art. 1, art. 4 CPC RM). În acest context, jurisprudența instanței supreme devine un instrument de orientare pentru instanțele inferioare, contribuind la evitarea soluțiilor contradictorii în cauze similare.

Sub aspectul legislației cadastrale, aplicarea uniformă a normelor din „Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998,, [7] și „Legea nr. 354/2004 privind formarea bunurilor imobile,, [8]. este esențială pentru menținerea stabilității circuitului civil imobiliar. Jurisprudența intervine tocmai pentru a clarifica modul de aplicare a acestor norme în situații litigioase concrete, precum:

- „– suprapunerea terenurilor;
- erori de înregistrare cadastrală;
- conflicte privind limitele bunurilor imobile;
- contestarea titlurilor de proprietate.,

În doctrină, se subliniază că jurisprudența are funcția de „unificare și concretizare a normei juridice”, contribuind la adaptarea acesteia la realitățile sociale și economice. Astfel, se arată că „practica judiciară reprezintă un factor esențial în interpretarea și aplicarea dreptului funciar și cadastral, asigurând coerența soluțiilor juridice” [16, pag.38].

De asemenea, literatura de specialitate evidențiază că, în lipsa unei jurisprudențe unitare, ar apărea riscul unor soluții divergente în cauze similare, ceea ce ar afecta încrederea în actul de justiție și ar genera instabilitate juridică. Prin urmare, rolul CSJ este esențial în consolidarea unei practici judiciare coerente.

În plus, jurisprudența contribuie la dezvoltarea dreptului prin interpretarea evolutivă a normelor, în special în domenii dinamice precum cadastrul și publicitatea imobiliară, unde apar frecvent situații noi, neprevăzute expres de lege.

În concluzie, jurisprudența, în special prin hotărârile explicative ale Plenului CSJ, constituie un instrument indispensabil pentru uniformizarea practicii judiciare în materie cadastrală, asigurând aplicarea coerentă a normelor de drept și consolidarea securității raporturilor juridice imobiliare [3, art.1, art.4; 10]

Procedura civilă în aceste litigii presupune respectarea principiilor fundamentale ale procesului civil. Principiile legalității, contradictorialității și egalității părților sunt consacrate în CPC RM și constituie garanții ale unui proces echitabil, conform art. 6 CEDO [3; 1, art. 54].

Procedura civilă în aceste litigii presupune respectarea principiilor fundamentale ale procesului civil. Respectarea principiilor fundamentale ale procesului civil constituie o condiție esențială pentru realizarea unui proces echitabil, în special în materia litigiilor cadastrale, unde sunt implicate drepturi reale asupra bunurilor imobile și interese patrimoniale semnificative. Aceste principii sunt consacrate atât la nivel constituțional, cât și în legislația procesual civilă.

În primul rând, principiul legalității derivă din obligația instanței de a aplica legea în mod corect și uniform, conform art. 1 și art. 4 CPC RM, care stabilesc că justiția se înfăptuiește în conformitate cu legea, în scopul apărării drepturilor și intereselor legitime ale persoanelor. În materie cadastrală, acest principiu implică verificarea conformității actelor și înscrierilor cadastrale cu normele legale aplicabile [3, art.1, art.4].

În al doilea rând, principiul contradictorialității presupune dreptul fiecărei părți de a-și expune poziția, de a prezenta probe și de a combate susținerile părții adverse. Acest principiu este esențial în litigiile cadastrale, unde soluționarea cauzei depinde de confruntarea probelor tehnice și juridice prezentate de părți. El asigură echilibrul procesual și participarea efectivă a părților la administrarea probelor.

În strânsă legătură cu acesta, principiul egalității părților garantează faptul , că fiecare participant la proces beneficiază de aceleași drepturi procedurale și de un tratament egal în fața instanței. Acest principiu este esențial pentru evitarea oricărei forme de discriminare și pentru menținerea imparțialității actului de justiție. Aceste principii sunt consacrate și la nivel constituțional, prin art. 54 din Constituția Republicii Moldova, [1, art.54]. care reglementează condițiile restrângerii exercițiului drepturilor și libertăților, precum și necesitatea respectării proporționalității și legalității în orice ingerință asupra acestora. De asemenea, ele sunt corelate cu exigențele art. 6 din Convenția Europeană a Drepturilor Omului, care garantează dreptul la un proces echitabil.

În doctrina juridică de specialitate, se subliniază , că principiile procesului civil reprezintă „fundamentul întregii activități judiciare”, orientând atât conduita instanței, cât și a participanților la proces. Astfel, se arată că respectarea acestor principii este indispensabilă pentru realizarea efectivă a drepturilor subiective și pentru asigurarea încrederii în actul de justiție [15, pag.56].

În materia cadastrului, aceste principii capătă o importanță sporită, deoarece litigiile implică adesea probe complexe și situații juridice sensibile, precum delimitarea proprietății sau contestarea înscrierilor cadastrale. Instanța trebuie să asigure un echilibru între stabilitatea evidenței cadastrale și dreptul părților de a contesta eventualele erori. În concluzie, respectarea principiilor fundamentale ale procesului civil – legalitatea, contradictorialitatea și egalitatea părților – constituie garanția unui proces echitabil în litigiile cadastrale, asigurând atât protecția drepturilor reale, cât și corecta aplicare a legislației în vigoare [3, art.1, art.4; 1, art.54; 19, pag.11].

În materia litigiilor cadastrale, principiul contradictorialității capătă o importanță deosebită, întrucât aceste cauze implică, probe tehnice complexe, cât și planuri cadastrale, schițe topografice și rapoarte de expertiză. Fiecare parte trebuie să aibă posibilitatea de a contesta aceste probe, de a solicita efectuarea unor expertize suplimentare sau de a prezenta contraargumente tehnice și

juridice. Astfel, contradictorialitatea devine un instrument esențial pentru stabilirea adevărului juridic. Totodată, acest principiu este consacrat și la nivel european, prin *art. 6 din Convenția Europeană a Drepturilor Omului*, care garantează dreptul la un proces echitabil, incluzând dreptul părților de a fi ascultate și de a participa efectiv la proces. Jurisprudența Curții Europene a Drepturilor Omului a subliniat constant că contradictorialitatea implică accesul la toate probele și observațiile prezentate instanței și posibilitatea de a le discuta.

În doctrină, se arată că principiul contradictorialității reprezintă „*mecanismul prin care se realizează confruntarea pozițiilor procesuale ale părților, sub controlul instanței*”, contribuind la formarea convingerii intime a judecătorului. În același sens, literatura de specialitate evidențiază că lipsa contradictorialității ar conduce la dezechilibrul procesual și la încălcarea dreptului la apărare. În context cadastral, acest principiu este esențial în litigii privind delimitarea proprietății, suprapunerea terenurilor sau contestarea înregistrărilor cadastrale, unde soluția instanței depinde de evaluarea contradictorie a probelor prezentate de părți.

În concluzie, principiul contradictorialității asigură echilibrul procesual prin garantarea participării active și egale a părților la proces, contribuind decisiv la realizarea unui proces echitabil și la stabilirea corectă a situației de fapt în litigiile cadastrale [3, art.1, art.4; 15, 16, pag. 56].

Instanța de judecată este obligată să stabilească realitatea juridică, chiar dacă aceasta diferă de datele cadastrale, ceea ce implică administrarea probelor tehnice și juridice, iar principiul aflării adevărului este determinant. Principiul aflării adevărului constituie unul dintre pilonii fundamentali ai procesului civil, orientând întreaga activitate jurisdicțională spre stabilirea corectă și completă a situației de fapt și aplicarea justă a normelor de drept. În dreptul procesual civil al Republicii Moldova, acest principiu rezultă din obligația instanței de a examina cauza sub toate aspectele și de a adopta o hotărâre legală și întemeiată.[3, art.1, art.4].

În mod particular, realizarea acestui principiu este strâns legată de dispozițiile articolelor din legislația procedurală, care consacră libera apreciere a probelor, oferind instanței posibilitatea de a analiza toate probele administrate în cauză și de a stabili adevărul juridic pe baza convingerii sale intime. Astfel, judecătorul nu este limitat la aparențele formale ale actelor sau înscrierilor, ci are obligația de a verifica concordanța acestora cu realitatea juridică [3, art.130].

În materia litigiilor cadastrale, principiul aflării adevărului capătă o importanță deosebită, întrucât datele din registrul bunurilor imobile, deși beneficiază de prezumția de veridicitate conform legii cadastrale, nu sunt absolute și pot fi contestate în instanță. În consecință, instanța are obligația de a verifica dacă aceste date reflectă situația reală a drepturilor asupra bunului imobil și, în caz contrar, de a dispune corectarea lor [7].

De asemenea, conform legii de formarea a bunurilor imobile, stabilirea limitelor și caracteristicilor bunurilor imobile implică utilizarea unor date tehnice, care pot fi eronate sau incomplete. În astfel de situații, instanța trebuie să administreze probe tehnice (expertize cadastrale, măsurători topografice) și juridice (acte de proprietate, contracte), pentru a determina situația reală și a restabili legalitatea [8].

În doctrină, se subliniază că „aflarea adevărului reprezintă scopul esențial al procesului civil”, iar judecătorul are obligația de a depăși limitele aparențelor formale pentru a identifica realitatea juridică efectivă. În același sens, doctrina funciară arată că evidența cadastrală are un caracter declarativ, iar nu constitutiv, ceea ce înseamnă că drepturile reale există independent de înscrierea lor și pot fi stabilite de instanță chiar în contradicție cu datele cadastrale [16, pag.21; 18, pag.65].

Mai mult, acest principiu este esențial pentru garantarea dreptului de proprietate, consacrat de art. 46 din Constituția RM, întrucât permite instanței să protejeze dreptul real chiar și în situațiile în care evidența cadastrală este eronată sau incompletă [1, art.46].

În concluzie, principiul aflării adevărului obligă instanța să stabilească realitatea juridică efectivă, prin administrarea și aprecierea probelor tehnice și juridice, chiar dacă aceasta diferă de datele cadastrale, confirmând rolul activ al judecătorului în realizarea justiției și în protecția drepturilor reale [3, art.130; 7; 8].

Jurisprudența Curții Supreme de Justiție consacră regula potrivit căreia, înregistrarea drepturilor reale asupra bunurilor imobile este supusă unei condiții stricte a existenței unui temei juridic valabil. În speța analizată, instanțele au dispus rectificarea Registrului bunurilor imobile prin radierea unei înscriseri eronate, constatând că dreptul de proprietate asupra construcției a fost înregistrat fără existența unui drept corespunzător asupra terenului.

Această soluție este fundamentată pe:

a) „art. 11 alin. (2) din Legea cadastrului nr. 1543/1998 – care impune legalitatea și temeinicia înscrisurilor; [7, art.11].

b) art. 404 din aceeași lege – care condiționează înregistrarea construcției de existența dreptului asupra terenului; [7, art.404].

c) art. 439 Cod civil – care reglementează dobândirea dreptului de proprietate asupra construcțiilor., [2, art.439].

Instanțele de judecată au reținut, că dreptul de proprietate asupra construcției nu poate exista autonom față de dreptul asupra terenului, ceea ce reflectă și principiul accesorialității imobiliare. Orice abatere de la acest principiu atrage nulitatea sau rectificarea înscrisurii cadastrale.

Practica judiciară evidențiază delimitarea clară între:

a) erori tehnice – corectabile pe cale administrativă [7, art.38];

b) erori juridice/substanțiale – care afectează drepturi reale și necesită intervenția instanței.

În cazurile de suprapunere a terenurilor sau înregistrări neconforme, instanțele au stabilit că rectificarea registrului poate fi dispusă exclusiv prin hotărâre judecătorească, atunci când sunt afectate drepturi subiective.

Această distincție derivă și din principiul securității raporturilor juridice, deoarece modificarea drepturilor reale nu poate fi realizată unilateral de către autoritatea cadastrală, ci doar sub control judiciar.

Forța obligatorie a hotărârilor judecătorești este strâns legat de controlul legalității administrative. În jurisprudența recentă, instanțele statuază, că hotărârile judecătorești irevocabile au o autoritate de lucru judecat, însă executarea acestora este condiționată și de respectarea cadrului legal material, aplicabil. Astfel, chiar dacă autoritatea ar fi obligată să avizeze actul cadastral, ultimul nu poate să facă abstracție la cerințele legale legate de întocmirea documentației. Prin urmare, obligația autorității nu poate fi una absolută, dar este condiționată de conformitatea actului [4, art.6] cu legea [1, art.120].

Instanțele de judecată nu se substituie organelor cadastrale, dar exercită un control, o supraveghere de legalitate. În acest sens au competența să verifice legalitatea actelor și refuzurilor administrative, să dispună unele expertize tehnico-castrale pentru a stabili situațiile reale și pot ordona o rectificare a registrului sau o anulare a înscrisurilor ilegale. [7, art. 15² și art. 19; 3, art. 70; 4, art. 249–253]

Jurisprudența națională confirmă, că suprapunerea unor terenuri ar constitui una dintre cele mai frecvente surse de conflicte cadastrale, care sunt determinate de erori de măsurare; lipsa coordonării cu vecinii; neconcordanța între planul cadastral și situația din teren. În astfel de cazuri, dacă nu există un acord între părți, atunci litigiul cadastral se soluționează în instanță, iar instanța de judecată stabilește niște hotare reale luând ca bază probelor tehnice. Jurisprudența națională ar configura un model de soluționare a litigiilor cadastrale care ar fi bazat pe o preeminență a legalității asupra formalismului registral, și anume, că registrul bunurilor imobile nu ar avea o valoare absolută, dar o prezumție relativă de veridicitate; drepturile reale sunt supuse revizuirii și corectării judiciare. De asemenea, autoritățile cadastrale acționează numai în limitele legii, chiar și

în procesul executării hotărârilor judecătorești, iar instanța de judecată devine un garant al echilibrului între securitatea juridică și cea a realității factuale a proprietății. În esență, dreptul procesual cadastral se afirmă ca acel domeniu interdisciplinar, unde convergența normelor civile, administrative sau tehnice sunt indispensabile pentru protecția efectivă a dreptului de proprietate.

Din perspectiva răspunderii civile, încălcarea legislației cadastrale atrage obligația de reparare a prejudiciului cauzat titularilor de drepturi reale. În conformitate cu legislația civilă, orice persoană care cauzează un prejudiciu printr-o faptă ilicită este obligată să-l repare integral. [2, art.1390], Aplicarea acestui principiu în materia cadastrului presupune că: erorile de înregistrare; omisiunile sau neconcordanțele dintre datele cadastrale și situația reală; înregistrările nelegale sau frauduloase, care pot genera răspunderea civilă a autorităților cadastrale, a registrarilor sau a executanților lucrărilor cadastrale. Jurisprudența națională confirmă această orientare, instanțele dispunând frecvent rectificarea Registrului bunurilor imobile și acordarea de despăgubiri în cazurile în care înregistrările au fost efectuate cu încălcarea legii, afectând drepturile reale ale persoanelor. Prin urmare, registrul cadastral nu beneficiază de o prezumție absolută de veridicitate, ci una relativă, susceptibilă de a fi răsturnată prin probă contrară.

Pe de altă parte, în situațiile în care încălcările depășesc sfera ilicitului civil și întrunesc elementele constitutive ale unei infracțiuni, intervine răspunderea penală. Astfel, au loc, atât falsificarea documentelor cadastrale; [6, art.361], cât și abuzul de putere sau abuzul de serviciu; [6, art.327], acțiunile funcționarilor sau ale altor persoane care falsifică documentația cadastrală ori înregistrează drepturi în mod ilegal pot fi sancționate penal. Aceste norme reflectă necesitatea protejării interesului public în menținerea integrității sistemului cadastral și prevenirea fraudelor imobiliare. Interdependența dintre răspunderea civilă și cea penală denotă un caracter complex al litigiilor cadastrale: aceeași faptă poate genera atât obligația de reparare a prejudiciului, cât și răspunderea penală, în funcție de gravitatea și circumstanțele acesteia. În acest sens, instanțele sunt chemate să realizeze o analiză diferențiată, în baza principiului proporționalității și al legalității sancțiunilor.

De asemenea, din perspectiva procedurii civile, litigiile cadastrale se soluționează în baza principiilor contradictorialității și aflării adevărului, fiind caracterizate printr-un probatoriu predominant tehnic. Expertiza cadastrală joacă un rol determinant în stabilirea situației de fapt, în special în cazurile de suprapunere a terenurilor sau de neconcordanță între planurile cadastrale și realitatea din teren. În concluzie, responsabilitatea juridică în domeniul cadastrului se configurează ca un mecanism esențial de garantare a legalității și securității juridice. Eficiența acestui mecanism depinde de corecta aplicare a normelor de drept civil și penal, de calitatea activității autorităților cadastrale și de capacitatea instanțelor de a restabili echilibrul juridic afectat. Consolidarea cadrului normativ și modernizarea sistemului cadastral reprezintă, în acest sens, condiții indispensabile pentru prevenirea litigiilor și protejarea dreptului de proprietate în R Moldova.

Analiza deficiențelor procedurii de înregistrare a bunurilor imobile în Republica Moldova relevă existența unor disfuncționalități sistemice de natură legislativă, instituțională și tehnico-administrativă, care afectează în mod direct securitatea juridică a dreptului de proprietate și eficiența circuitului civil. În esență, procedura de înregistrare, deși reglementată printr-un cadru normativ relativ complex – în principal prin legea cadastrului[7.], și dispozițiile relevante ale legislației civile [2, art.1390], – continuă să fie caracterizată prin lacune normative și dificultăți de aplicare practică.

În primul rând, din perspectiva cadrului legislativ, se constată că reglementările existente nu oferă întotdeauna soluții clare pentru situațiile litigioase generate de neconcordanțele dintre situația juridică și cea factuală a bunurilor imobile. Deși legea consacră principiul publicității și opozabilității drepturilor reale, eficiența acestuia este diminuată de ambiguități normative și de insuficiența reglementare a mecanismelor de corectare a erorilor cadastrale. Această situație contravine exigențelor securității juridice, principiu derivat atât din dreptul civil, cât și din

jurisprudența națională, potrivit căruia evidența cadastrală trebuie să reflecte fidel realitatea juridică.

În al doilea rând, deficiențele instituționale, în special lipsa de coordonare între autoritățile implicate (Agenția Servicii Publice, autoritățile publice locale, alte instituții conexe), generează întârzieri și erori în procesul de înregistrare. Or, potrivit principiului bunei administrări, consacrat în dreptul administrativ, autoritățile publice au obligația de a acționa eficient, coerent și în interesul cetățeanului. Neîndeplinirea acestor cerințe conduce nu doar la disfuncționalități administrative, ci și la apariția litigiilor cadastrale, în care instanța este chemată să restabilească legalitatea.

În al treilea rând, deficiențele tehnice ale sistemului cadastral – în special lipsa interoperabilității platformelor informatice și existența erorilor în baza de date – afectează exactitatea și credibilitatea evidenței cadastrale. În condițiile în care cadastrul are rolul de a garanta siguranța tranzacțiilor imobiliare, orice eroare tehnică poate genera consecințe juridice grave, inclusiv suprapuneri de terenuri sau înregistrări duble. Aceste situații confirmă caracterul relativ al prezumției de veridicitate a registrului bunurilor imobile, care poate fi răsturnată prin probe contrare în cadrul unui litigiu.

Impactul acestor deficiențe depășește sfera juridică, afectând în mod direct economia și încrederea publicului în instituțiile statului. Un sistem cadastral inefficient descurajează investițiile, încetinește tranzacțiile imobiliare și generează incertitudine juridică, ceea ce contravine principiului stabilității raporturilor juridice patrimoniale.

În acest context, soluțiile propuse în doctrină și analizate în lucrare vizează atât dimensiunea legislativă, cât și cea administrativă. Pe plan legislativ, se impune revizuirea și actualizarea Legii cadastrului [7] „în vederea eliminării lacunelor normative, consolidarea reglementărilor privind protecția dreptului de proprietate și mecanismele de soluționare a litigiilor și alinierea legislației naționale la standardele europene privind transparența și securitatea juridică.

Pe plan administrativ, măsurile esențiale ar include digitalizarea completă a sistemului cadastral, crearea unui sistem informatic interoperabil între instituții, simplificarea procedurilor birocratice și instruirea continuă a personalului implicat în gestionarea cadastrului. Concluzionând, putem spune, că deficiențele identificate nu sunt doar disfuncționalități tehnice sau administrative, ci veritabile probleme de sistem, care impun o reformă integrată, în vederea consolidării securității juridice și a încrederii în mecanismele de evidență și protecție a proprietății imobiliare în Republica Moldova.

Jurisprudența națională și practica administrativă în materia înregistrării bunurilor imobile în Republica Moldova constituie un reper esențial pentru interpretarea și aplicarea normelor juridice incidente în domeniul cadastral. Hotărârile instanțelor de judecată nu doar soluționează litigii concrete, ci contribuie la consolidarea unor orientări jurisprudențiale stabile, care influențează în mod direct procedura de înregistrare a drepturilor reale asupra imobilelor. Un prim aspect esențial evidențiat în practica judiciară vizează condițiile de valabilitate ale actelor juridice ce stau la baza înregistrării cadastrale. Instanțele au statuat în mod constant că respectarea formei autentice, în special în cazul contractelor translativ de proprietate, constituie o cerință imperativă pentru validitatea acestora. Nerespectarea acestei cerințe atrage nulitatea actului juridic și, implicit, anularea înscrierilor efectuate în registrul bunurilor imobile. Astfel, jurisprudența consacră principiul conform căruia legalitatea actului juridic este o condiție *sine qua non* pentru opozabilitatea dreptului real.

Un alt domeniu frecvent abordat de instanțe îl constituie litigiile succesoriale privind dobândirea dreptului de proprietate asupra imobilelor. În acest context, s-a stabilit că înscrierea dreptului de proprietate dobândit prin moștenire nu poate avea loc în absența certificatului de moștenitor emis de notar. De asemenea, orice divergență între moștenitori trebuie soluționată anterior, pe cale judiciară, înainte de efectuarea înregistrării cadastrale, ceea ce reflectă importanța certitudinii juridice în materia transmiterii drepturilor reale.

Jurisprudența a acordat o atenție deosebită și cauzelor privind retrocedarea bunurilor imobile preluate abuziv. Instanțele au subliniat că actele administrative de retrocedare trebuie să fie întemeiate pe o documentație cadastrală completă și conformă cu legea. În lipsa respectării acestor exigențe, deciziile autorităților publice pot fi invalidate, iar în anumite situații instanțele pot obliga autoritățile competente să emită acte conforme pentru restabilirea drepturilor legitime ale titularilor.

În ceea ce privește contestațiile referitoare la înscrierile cadastrale, practica judiciară evidențiază că rectificarea datelor din registrul bunurilor imobile este posibilă doar în baza unor probe concludente, în special a expertizelor tehnice cadastrale. Instanțele au reținut că modificarea suprafeței terenurilor, corectarea erorilor sau radierea sarcinilor nejustificate trebuie să fie fundamentate pe dovezi obiective, care să reflecte realitatea juridică și factuală.

De asemenea, instanțele au examinat în mod riguros legalitatea deciziilor emise de autoritățile publice în materia restituirii și retrocedării bunurilor imobile. S-a statuat că orice act administrativ trebuie să respecte procedurile legale și să fie bazat pe un titlu juridic valabil, în caz contrar fiind susceptibil de anulare. Această orientare confirmă aplicarea principiului legalității în activitatea autorităților publice și rolul instanțelor ca garant al respectării acestuia.

Concluzii

În concluzie, jurisprudența națională în domeniul cadastrului imobiliar configurează un cadru interpretativ coerent, în care legalitatea actelor juridice, certitudinea drepturilor reale și corectitudinea înscrierilor cadastrale reprezintă elemente fundamentale. Prin intervenția instanțelor, sunt corectate erorile administrative, sunt sancționate actele nelegale și este asigurată protecția efectivă a dreptului de proprietate, consolidându-se astfel securitatea juridică în materia raporturilor imobiliare. Modificările CPC RM permit utilizarea mijloacelor electronice în proces, facilitând comunicarea și administrarea probelor, în concordanță cu tendințele moderne [3, 2, 4].

În concluzie generală, sistemul cadastral și procedura civilă aferentă nu reprezintă doar un mecanism formal de evidență, ci un instrument esențial de protecție a dreptului de proprietate, a cărui eficiență depinde de corecta aplicare a legii, de calitatea activității administrative și de coerența practicii judiciare.

Ca recomandări se impune, mai întâi de toate, o reformă legislativă coerentă și clară, care ar duce la eliminarea lacunelor normative și la armonizarea legislației cadastrale cu standardele europene, ca să fie redusă incertitudinea juridică și să se asigure previzibilitatea soluțiilor judiciare. Iar în al doilea rând, necesitatea digitalizării complete și interoperabilității sistemului cadastral, care ar fi însoțită de profesionalizarea continuă a personalului și de consolidarea controlului de legalitate, pentru a preveni erorile de înregistrare și a reduce volumul litigiilor cadastrale

Referințe

1. REPUBLICA MOLDOVA. Constituția Republicii Moldova: cu modificări și completări la data de 20 octombrie 2025. Chișinău: Editura Cartier SRL, 2025.
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. Disponibil: https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=150498&lang=ro [accesat 2026-03-23].
3. REPUBLICA MOLDOVA. PARLAMENT. Codul de procedură civilă al Republicii Moldova: nr. 225-XV din 30.05.2003. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. 2003, nr. 111-115. Disponibil: <https://www.legis.md> [accesat 2026-03-23].
4. REPUBLICA MOLDOVA. PARLAMENT. Codul administrativ al Republicii Moldova: nr. 116 din 19.07.2018. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. 2018, nr. 309-320. Disponibil: <https://www.legis.md> [accesat 2026-03-23].
5. REPUBLICA MOLDOVA. PARLAMENT. Codul funciar al Republicii Moldova: nr. 828-XII din 25.12.1991. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. 2001, nr. 107. Disponibil: <https://www.legis.md> [accesat 2026-03-24].



6. REPUBLICA MOLDOVA. PARLAMENT. Codul penal al Republicii Moldova: nr. 985-XV din 18.04.2002. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. 2002, nr. 128-129. Disponibil: <https://www.legis.md> [accesat 2026-03-23].
7. REPUBLICA MOLDOVA. PARLAMENT. Legea cadastrului bunurilor imobile: nr. 1543-XIII din 25.02.1998. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. 1998, nr. 44-46. Disponibil: https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=123251&lang=ro [accesat 2026-03-23].
8. REPUBLICA MOLDOVA. PARLAMENT. Legea privind formarea bunurilor imobile: nr. 354-XV din 28.10.2004. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. 2004, nr. 233-236. Disponibil: https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=150226&lang=ro [accesat 2026-03-23].
9. REPUBLICA MOLDOVA. PARLAMENT. Legea cu privire la geodezie, cartografie și geoinformatică: nr. 778-XV din 27.12.2001. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. 2002, nr. 29-31. Disponibil: https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=147692&lang=ro [accesat 2026-03-23].
10. REPUBLICA MOLDOVA. CURTEA SUPREMĂ DE JUSTIȚIE. PLENUL. Hotărârea nr. 10 din 26.03.1997 privind practica aplicării legislației funciare de către instanțele judecătorești. În: Culegere de hotărâri ale Plenului Curții Supreme de Justiție a Republicii Moldova. Chișinău, 1997.
11. REPUBLICA MOLDOVA. CURTEA SUPREMĂ DE JUSTIȚIE. Încheierea din 12 iunie 2024 (Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ). Dosar nr. 3ra-822/23 (nr. unic 2-22059977-01-3ra-08082023). Chișinău, 2024.
12. EUROPEAN COURT OF HUMAN RIGHTS. Case of Brumărescu v. Romania: (Application no. 28342/95). Judgment, 28 October 1999 [online]. Strasbourg, 1999. Disponibil: <https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-58337> [accesat 2026-03-23].
13. EUROPEAN COURT OF HUMAN RIGHTS. Case of Kopecký v. Slovakia: (Application no. 44912/98). Judgment, 28 September 2004 [online]. Strasbourg, 2004. Disponibil: <https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-66758> [accesat 2026-03-23].
14. CLIMOV, A., I. TEACĂ și I. GRECU-STĂVILĂ. Constituirea proprietății private asupra terenurilor, crearea și funcționarea pieței funciare în Republica Moldova. Chișinău: Dinamo, 2004.
15. PUIE, Oliviu. Regimul juridic al terenurilor. Cadastrul și publicitatea imobiliară asupra terenurilor. București: Universul Juridic, 2014. ISBN 978-606-673-421-9.
16. TEACĂ, Ilie. Drept funciar: Schiță de curs. Chișinău: Tehnica-UTM, 2007. 236 p. ISBN 978-9975-45-034-8. Disponibil: <http://repository.utm.md/handle/5014/16226> [accesat 2026-03-23].
17. CHIRTOACĂ, Ariana și Zinaida LUPĂSCU. Evoluția înregistrării cadastrale a proprietății imobiliare a Republicii Moldova de-a lungul istoriei. În: Conferința tehnico-științifică a studenților, masteranzilor și doctoranzilor, Chișinău, 27–29 martie 2024. Chișinău: Tehnica-UTM, 2024, vol. 3, pp. 1911–1913. ISBN 978-9975-64-461-7.
18. MARIAN, S. Cadastrul și publicitatea imobiliară. Teză de doctor în drept. Chișinău, 2006. 120 p.
19. ЕРМАКОВА, А. В. Категория достоверности реестра прав в российском гражданском праве. Диссертация на соискание ученой степени кандидата юридических наук. Пермь, 2021. 200 с.