Dosarul nr.2-16393/2022

HOTĂRÎRE
În numele Legii

21 februarie 2024 **mun.Chișinău**

Judecătoria Chișinău (sediul Râșcani)
Instanța compusă din:
Președintele ședinței, judecătorul V.Jomiru-Niculiță
Grefier V.Colesnic

Cu participarea:
Reprezentantului reclamantului în baza procurii din 05.01.2024, Modârcă Sava,
Pârâtului ***** Dorel,

În lipsa pârâtei ***** Olga, înștiințată legal,

a judecat în ședință publică cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de Instituția Publică ,,Cadastrul Bunurilor Imobile" către ***** Dorel și ***** Olga cu privire la rectificarea registrului bunurilor imobile prin radierea înregistrării dreptului de superficie legală asupra terenului,

a c o n s t a t a t:

La 25 iulie 2022, Agenția Servicii Publice a depus cerere de chemare în judecată către ***** Dorel și ***** Olga, intervenient accesoriu Consiliul și Primăria mun.Chișinău cu privire la rectificarea înscrierilor din registrul bunurilor imobile prin radierea înregistrării dreptului de superficie legală asupra terenului.

În motivarea acțiunii, reclamantul a indicat că în baza cererii nr.0100/21/68527 din 07.05.2021, depusă de Dorel *****, terenul cu numărul cadastral 0100*****, cu suprafaţa de 0,1054 ha, amplasat în mun.*****, str.*****, 1, a fost înregistrat în registrul bunurilor imobile dreptul de superficie legală de registratorul serviciului cadastral teritorial *****. Terenul indicat este proprietate a municipiului *****, cu modul de folosinţă ,,*pentru construcţii*" cu suprafața de 0,1054 ha, iar ca temei pentru înregistrare a indicat Legea privind punerea în aplicare a Codului civil, nr.1125 din 13.06.2002.

Consideră reclamanta că înregistrarea nominalizată s-a efectuat contrar prevederilor legale din considerente că conform datelor din registrul bunurilor imobile, terenul cu numărul cadastral 0100104149 este înregistrat cu drept de proprietate pe numele unităţii administrativ- teritoriale *****. Pe terenul vizat sunt amplasate: 3 case de locuit individuale cu numărul cadastral 0100*****.01, 0100*****.05 şi 0100*****.06, cu construcţii accesorii cu numărul cadastral 0100*****.02, 0100*****.03 și 0100*****.04. Bunul imobil cu numărul cadastral 0100*****.05, 0100*****.03 și 0100*****.04 este înregistrat după Dorel

***** în coproprietate cu Olga *****, fapt confirmat prin extrasul din registrul bunurilor imobile.

Astfel, proprietarul construcţiilor cu numărul cadastral 0100*****.05, 0100*****.03 și 0100*****.04, Dorel *****, înregistrate până la data de 01 martie 2019, nu are nici un drept asupra terenului în cauză, respectiv, dreptul de superficie legală se instituie, prin efectul legii nr.133/2018, doar asupra părţii terenului necesar pentru deservirea bunului imobil înregistrat, iar dimensiunile concrete ale părţilor de teren se stabilesc de către proprietarul terenului, la cererea superficialului sau la iniţiativa proprietarului. Respectiv, înregistrarea dreptului de superficie se efectuează la prezentarea planului geometric al terenului în cauza cu indicarea părţii din teren asupra căreia se instituie superficia, semnat de către autoritatea publică locală şi recepţionat în modul stabilit.

Notează că registratorul Serviciului cadastral teritorial *****, ignorând prevederile legale, a înscris greşit în registrul bunurilor imobile dreptul de superficie legală asupra întregului teren, cu suprafaţa de 0,1054 ha cu nr. cadastral 0100*****, fără ca pârâtul Dorel ***** să prezinte confirmarea scrisă a autorităţii publice locale ***** sau planul geometric al terenului în cauză cu indicarea părţii din teren asupra căreia se instituie superficia, semnat de către autoritatea publică locală şi recepţionat în modul stabilit.

Consideră reclamanta că se impune rectificarea registrului bunurilor imobile, prin radierea înregistrării greşite a dreptului de superficie asupra terenului în cauză, efectuate la data de 07.05.2021, în favoarea lui Dorel *****.

Solicită reclamanta rectificarea registrului bunurilor imobile prin radierea înregistrării dreptului de superficie legală asupra terenului cu nr. cadastral 0100*****, amplasat în mun.*****, str.*****, 1, efectuată la data de 07.05.2021, în favoarea lui ***** Dorel și ***** Olga.

Prin încheierea protocolară din 16.02.2024, Instituția Publică ,,Agenția Servicii Publice” a fost înlocuită cu IP,,Cadastrul Bunurilor Imobile”.

<u>Poziția participanților la proces expusă în ședința de judecată.</u>

În ședința de judecată*, reprezentantul reclamantei,* IP,,Cadastrul Bunurilor Imobile”*, Sava Modîrcă* a susținut cererea de chemare în judecată înaintată, pe motivele de fapt și de drept indicate în aceasta, solicitând admiterea acesteia integrală.

A reiterat că cererea de înregistrare a superficiei a fost acceptată eronat fără a fi prezentate actele doveditoare a dreptului de superficie asupra terenului, precum planul geometric a terenului, nu s-a prezentat nici un act doveditor de la proprietarul terenului, iar de Consiliul mun.Chișinău urma să fie emisă o decizie în acest sens și o adresare din partea ultimului. Fără actele date, superficia nu poate fi notată. La caz nu sunt respectate prevederile art.29 alin.(1) și (3) din legea nr.1125/2002. Referitor la încheierea din 28.03.2016 și contractul de vînzare-cumpărare din 30.01.2017, a menționat că produc efecte juridice între părțile participante și nu prezintă temei de a fi notat dreptul de superficie în Registru

bunurilor imobile, deoarece dreptul asupra terenului nu s-a modificat, proprietar a rămas Primăria.

Pârâtul ***** Dorel a solicitat respingerea acțiunii ca fiind una neîntemeiată. A indicat că atât prin contractul de vânzare-cumpărare a construcției, cât și prin încheierea instanței de judecată a fost stabilit dreptul de folosință incontestat pentru toți coproprietarii de construcții. Consideră că sunt aplicabile prevederile art.29 alin.(1) lit.d) din Legea nr.1125/2002. Dreptul de superficie coordonat cu toți proprietarii de construcții exista și era intabulat în 2016 până la intrarea în vigoare a codului nou, iar la întrarea în vigoare a codului civil modernizat s-a solicitat intabularea dreptului de superficie la OCT.

La caz nu a fost necesară coordonarea intabulării dreptului de superficie asupra suprafeței terenului cu proprietarul acestuia-Consiliul mun.Chișinău. La data înregistrării dreptului de superficie nu exista o procedură prevăzută de lege, era doar art.29, ulterior au fost efectuate modificări la legea cadastrului și a apărut și regulamentul de înregistrare a dreptului de superficie.

Pârâta ***** Olga, citată legal, la ședința de judecată nu s-a prezentat, instanța a dispus examinarea cauzei în lipsa acesteia.

Intervenientul accesoriu Consiliul și Primăria mun. Chișinău în cadrul pregătirii cauzei spre examinare au depus referință (f.d.62-65). Potrivit referinței au susținut acțiunea înaintată de reclamant și au solicitat admiterea acesteia în modul în care este formulată.

Aprecierea instanței de judecată.

Audiind participanții la proces asupra acțiunii formulate, studiind materialele dosarului, verificând înscrisurile administrate la dosar și verificând argumentele expuse în raport cu cadrul legal pertinent speței și cu actele anexate, instanța de judecată ajunge la concluzia de a respinge cererea de chemare în judecată din următoarele considerente.

Conform dispozițiilor art.130 alin.(1) CPC, *instanţa judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multe aspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.*

Potrivit extrasului din registrul bunurilor imobile, actualizat la 24.07.2022, se atestă că terenul cu nr.cadastral 010010*****, cu suprafața de 0,1054 ha, cu modul de folosință pentru construcții din mun.*****, str.*****, 1, aparține cu drept de proprietate municipiului *****.

Din conținutul extrasului din registrul bunurilor imobile pe terenul cu nr.cadastral 010010***** sunt amplasate: 3 construcții-case de locuit individuale cu numărul cadastral 0100*****.01, 0100*****.05 şi 0100*****.06, cu construcţii accesorii cu numărul cadastral 0100*****.02, 0100*****.03, 0100*****.04 (f.d.10).

Prin încheierea Judecătoriei Centru, mun.***** din 28.03.2016 a fost stabilit modul de folosință a terenului aferent din mun.*****, str.*****, 1, nr.cadastral 0100***** și anume:

-în pct.1.1 a fost dispusă atribuirea în folosință lui ***** Iurie și ***** Victoria terenul cu suprafața de 0,0267 ha, amplasat în mun.*****, str.*****, 1, marcat cu punctele 2-1-16-14-15-13-12-11-10-9-8-7-6-5-4-3-2 (inclusiv suprafața terenului aflat sub construcție) și

-în pct.1.3 a fost dispusă atribuirea în folosință lui ***** Iurie și ***** Victoria terenul cu suprafața de 0,0305 ha, amplasat în mun.*****, str.*****, 1, marcat cu punctele 18-35-34-40-45-33-17-18 (inclusiv suprafața terenului aflat sub construcție) (f.d. 29-30).

Încheierea irevocabilă din 13.04.2016 (f.d.32).

Prin contractul de vânzare-cumpărare din 30.01.2017, încheiat între ***** Iurie și ***** Victoria, reprezentanți de ***** Dorel, în calitate de vânzători și ***** Olga (stare civilă- căsătorită cu ***** Dorel) în calitate de cumpărător a fost vândută casa de locuit cu suprafața de 85,3 m.p., cu nr.cadastral 0100*****.05 situată în mun.*****, str.*****, 1, amplasată pe terenul cu nr. cadastral 0100***** cu suprafața de 0,1054 h, care aparține municipiului ***** (f.d.45-46).

Potrivit art.654 alin.(1) Cod civil*, superficie este dreptul real imobiliar de a poseda şi folosi terenul altuia în vederea edificării şi exploatării unei construcţii a superficiarului, deasupra şi sub acest teren, sau a exploatării unei construcţii existente a superficiarului. Acest drept este alienabil, se transmite prin succesiune şi poate fi obiect al unui contract de locaţiune.*

În baza cererii nr.0100/21/68527 din 07.05.2021, depusă de Dorel *****, a fost înregistrat în registrul bunurilor imobile dreptul de superficie legală pentru exploatarea construcțiilor, de registratorul serviciului cadastral teritorial *****, asupra terenul cu numărul cadastral 0100*****, cu suprafaţa de 0,1054 ha, amplasat în mun.*****, str.*****, 1 (f.d.10-12). Ca temei pentru înscrierea superficiei este indicat Legea privind punerea în aplicare a Codului civil nr.1125 din 13.06.2002.

Conform art.29 alin.(1) din legea nr.1125/2002 pentru punerea în aplicare a Codului Civil al RM, *prin efectul Legii nr.133/2018, **din 1 martie 2019, se instituie drept de superficie asupra terenului care aparţine statului sau unităţilor administrativ-teritoriale** (indiferent că faci parte din domeniul public sau privat) **în folosul proprietarului bunului imobi înregistrat** separat în capitolul B (cu excepţia construcţiilor provizorii) **daca proprietarul bunului imobil respectiv**, la data de 1 martie 2019 se află în una dintre următoarele situaţii:*

a) *are un drept de locaţiune asupra terenului cu drept de construire:*

b) *are un drept de concesiune asupra terenului;*

c) *are un drept de folosinţă asupra terenului pe baza parteneriatului public privat;*

d) are un drept de posesie sau folosinţă asupra terenului, altul decât cele prevăzute la lit.a)~c);

e) *nu are nici un drept asupra terenului.*

Așadar, în prezenta cauză civilă, datorită existenței încheierii Judecătoriei Centru,

mun.***** din 28.03.2016 prin care s-a stabilit modul de folosință a terenului de coproprietarii construcțiilor, nu este aplicabil art.29 alin.(1) lit.e) din legea nr.1125/2002, ci art.29 alin.(1) lit.d) din legea nr.1125/2002.

Potrivit art.40[8] alin.(9) din legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543/1998, *superficia legală instituită conform art.29 al Legii nr.1125/2002 pentru punerea în aplicare a Codului civil al Republicii Moldova asupra terenului proprietatea statului sau a unităţii administrativ-teritoriale, în folosul proprietarului bunului imobil înregistrat separat la capitolul B (cu excepţia construcţiilor provizorii), se înregistrează:*

a) ***dacă proprietarul bunului imobil înregistrat separat la capitolul B are la data de 1 martie 2019 un drept de*** *locaţiune cu drept de construire asupra terenului, de concesiune, de posesie sau de* ***folosinţă asupra terenului. Dacă proprietarul bunului imobil înregistrat separat la capitolul B are dreptul menţionat doar asupra unei părţi din teren, superficia se va înregistra doar asupra acelei părţi, potrivit planului geometric cu indicarea părţii asupra căreia se instituie superficia, recepţionat în modul stabilit.*** *Dacă contractul, actul administrativ sau legea stabilesc că, după expirarea termenului indicat în act sau în lege, proprietarul terenului devine proprietar şi al bunului imobil înregistrat separat la capitolul B, termenul dat se va indica în Registru ca durată a superficiei. Dreptul de posesie sau de folosinţă trebuie să existe la data de 1 martie 2019, chiar dacă la data depunerii cererii s-a stins. Dacă dreptul de locaţiune, de posesie sau de folosinţă nu este înregistrat, pentru înregistrarea superficiei legale se va prezenta originalul actului justificativ al locaţiunii, concesiunii, posesiei, folosinţei şi confirmarea scrisă a autorităţii care administrează terenul proprietate publică privind existenţa raportului juridic la data de 1 martie 2019. Pentru înregistrarea superficiei, datele din actele justificative ale dreptului, care nu a fost înregistrat, privind suprafaţa, amplasarea terenului trebuie să corespundă cu terenul înregistrat, în caz contrar, superficia se va înregistra conform condiţiilor prevăzute la lit.b).*

De asemenea, se reține că pârâții au un drept de folosință asupra terenului stabilit prin încheierea instanței de judecată ori conform art.40[8] alin.(4) din legea nr.1543/1998, concomitent cu înregistrarea dreptului de proprietate după noul titular ca rezultat al înstrăinării construcţiei de vânzător s-a transmis și dreptul de folosință, fapt stipulat expres în pct.4 al încheierii judecătorești.

Pe de altă parte, conform art.29 alin.(4) din legea nr.1125/2002, *în cazurile prevăzute la alin.(1) lit.a)-d), dacă proprietarul bunului imobil respectiv are dreptul menţionat* ***doar asupra părţii respective a terenului,*** *dreptul de superficie se extinde doar asupra părţii terenului asupra căreia el are dreptul menţionat.*

În acest caz se atrage atenția că încheierea judecătorească delimitează folosința pentru mai mulți proprietari, însă extrasul din registrul bunurilor imobile indică despre înregistrarea superficiei de ***** Dorel asupra întregului teren, însă urma conform punctelor din încheiere.

În aceste circumstanțe de fapt, reclamantul consideră necesară rectificare registrului bunurilor imobile prin radierea înregistrării greșite a dreptului de superficie.

Potrivit art.438 alin.(1) și (2) Cod Civil, *cînd o înregistrare, înregistrare provizorie sau notare efectuată în registru nu corespunde cu situaţia juridică reală, se poate cere rectificarea acesteia.* ***Prin rectificare se înţelege radierea, îndreptarea sau corectarea oricărei înregistrări, înregistrări provizorii sau notări inexacte efectuate în registru.***

Prin urmare, legiuitorul a prevăzut mai multe forme de rectificare a cuprinsului registrului, pe când reclamantul a solicitat radierea, adică excluderea dreptului de superficie a pârâților, care nu poate fi acceptată ori dreptul de superficie urma a fi înregistrat doar în limitele stabilite de instanța de judecată prin încheierea Judecătoriei Centru, mun.***** din 28.03.2016, adică în acest caz nu este necesară o radiere, dar o corectare, ca formă a rectificării.

Mai mult, reclamantul face referire la art.439 alin.(1) lit.a) Cod Civil care prevede că ***orice persoană interesată*** *poate cere rectificarea unei înregistrări sau înregistrări provizorii dacă înregistrarea sau înregistrarea provizorie nu este valabilă, inclusiv dacă dreptul a fost greşit calificat de către registrator;*

Se atrage atenția că persoană interesată este acea care se consideră vătămată în drepturile sale prin cuprinsul registrului de publicitate, motiv pentru care reclamantul nu este în drept de a cere rectificarea, iar înregistrarea dreptului de superficie este valabilă în limitele stabilite de instanța de judecată, fapt din care nu este aplicabil art.439 alin.(1) lit.a) Cod Civil.

În circumstanțele de fapt și de drept evidențiate mai sus, cererea de chemare în judecată depusă de Instituția Publică ,,Cadastrul Bunurilor Imobile” către ***** Dorel și ***** Olga cu privire la rectificarea registrului bunurilor imobile prin radierea înregistrării dreptului de superficie legală asupra terenului urmează a fi respinsă ca neîntemeiată.

În conformitate cu prevederile art.art.94, 236-241 CPC, instanța de judecată

H o t ă r ă ş t e:

Se respinge cererea de chemare în judecată depusă de Instituția Publică ,,Cadastrul Bunurilor Imobile” către ***** Dorel și ***** Olga cu privire la rectificarea registrului bunurilor imobile prin radierea înregistrării dreptului de superficie legală asupra terenului.

Hotărîrea cu drept de apel la Curtea de Apel Chişinău în termen de 30 zile de la data pronunţării dispozitivului, prin intermediul Judecătoriei Chişinău (sediul Râșcani).

Președintele ședinței,
Judecător **V.Jomiru-Niculiță**