Dosarul nr.3-522/2021
2-21028107-12-3-23022021-1

HOTĂRÎRE
În numele Legii

21 martie 2024 mun. Chişinău

Judecătoria Chișinău sediul Centru
Instanța compusă din:
Preşedintele şedinţei,
Judecătorul Cazacu Grigorii
grefier Danilova Alexandra

judecînd în ședință publică cauza civilă în procedura contenciosului administrativ intentată de către S.R.L. ”*****-Co” împotriva Instituției Publice ”Cadastrul Bunurilor Imobile”, terți Inspectoratul Național pentru Supraveghere Tehnică, Ministerul Infrastructurii și Dezvoltării Regionale, Agenția Proprietății Publice, Î.S. ”Administrația de Stat a Drumurilor”, S.R.L. ”*****”, privind anularea deciziei de înregistrare din ***** privind înregistrarea construcției cu număr cadastral *****, din mun. Chișinău, com. *****, extravilan, precum și radierea înregistrării construcției cu număr cadastral *****, din mun. Chișinău, com. *****, extravilan,

a c o n s t a t a t :

Argumentele participanților la proces.

S.R.L. ”*****-Co”, s-a adresat în judecată cu acțiune de contencios administrativ împotriva Instituției Publice ”Cadastrul Bunurilor Imobile”, terți Inspectoratul Național pentru Supraveghere Tehnică, Ministerul Infrastructurii și Dezvoltării Regionale, Agenția Proprietății Publice, Î.S. ”Administrația de Stat a Drumurilor”, S.R.L. ”*****”, privind anularea deciziei de înregistrare din ***** privind înregistrarea construcției cu număr cadastral *****, din mun. Chișinău, com. *****, extravilan, precum și radierea înregistrării construcției cu număr cadastral *****, din mun. Chișinău, com. *****, extravilan.

În motivarea cererii de chemare în judecată a indicat că în fapt, la data de ***** S.R.L. ”*****-Co” a depus o cerere către IP ”Agenția Servicii Publice” Departamentul Cadastru, prin care a solicitat să fie comunicat dacă înregistrarea construcțiilor cu numărul cadastral ***** și numărul cadastral ***** au fost înregistrate cu respectarea legislației în domeniul cadastrului bunurilor imobile, prezentate în copii autentificate a actelor ce au stat la baza înregistrării a construcțiilor cu numărul cadastral ***** și numărul cadastral ***** de pe adresa str. **********), com. *****, mun. Chișinău.

Susține că la data de 28***** a recepționat de la IP ”Agenția Servicii Publice” Departamentul Cadastru răspunsul cu nr. *****, prin care a fost informat că potrivit Actul de inspectare nr.***** din *****, construcția sus-menționată a fost identificată ca fiind amplasată pe terenul cu numărul cadastral *****. La data înregistrării construcției nefinalizate, înscrierile referitoare la dreptul de locațiune al „*****” S.R.L., notat asupra terenului cu numărul cadastral ***** au fost transferate în registrul cu numărul *****, în acest sens menționează că, la data înregistrării dreptului asupra construcției *****, termenul locațiunii era expirat fără a ține cont de prevederile art. 40 al Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998 în redacția de la

momentul depunerii cererii și punctului ***** al Instrucțiunii nr.*****, registratorul a înregistrat construcția cu numărul cadastral ***** în lipsa unui drept înregistrat asupra terenului.

Invocă că la data de***** S.R.L. ”*****-Co” a depus cerere prealabilă către IP ”Agenția Servicii Publice” (în continuare ASP), în temeiul art. 162 și art. 206 lit.c) impunerea la acțiune, la tolerare a acțiunii sau la inacțiune (acțiune în realizare) din Codul Administrativ prin care a solicitat anularea deciziei de înregistrare și radierea din oficiu a înregistrării construcției cu numărul cadastral ***** amplasată în mun. Chișinău, corn. *****, extravilan.

Relevă că conform cererii prealabile am solicitat să fie inițiată procedura administrativă conform art. 69 Cod Administrativ) și să fie atrași în calitate de persoane cointeresate la examinarea prezentei cereri prealabile a Agenției Proprietate Publică, a Cancelariei de Stat a Republicii Moldova, ÎS Administrația de Stat a Drumurilor.

Susține că la data de 25.01.2021 a recepționat răspunsul ***** din 2***** (aviz de recepție *****) prin care Instituția Publică ”Agenția Servicii Publice”, Departamentul Cadastru s-a referit la cererea prealabilă depusă de S.R.L. ”*****-Co”, astfel în motivarea răspunsului autoritatea publică a făcut trimitere la faptul că înregistrarea unui bun imobil în registrul public, rectificarea se poate face doar prin acordul părții sau în baza hotărârii judecătorești irevocabile, (art. 4***** alin. (1) Cod Civil și art. 439 alin. (2) Cod Civil).

Totodată indică că prin răspunsul din 2***** de la IP ASP Departamentul Cadastru, a menționat că decizia registratorului este un act administrativ real, întrucât se materializează prin acțiunea de efectuare a înregistrării în Registrul bunurilor Imobile nefiind formalizat printr-un document separat. Respectiv decizia privind înregistrarea construcției cu nr. cadastral ***** nu poate fi anulată. Declară că un alt motiv de respingerea cererii prealabile a fost invocată prevederea art. 166 Cod Administrativ, precum că S.R.L. ”*****-Co” nu a indicat un drept încălcat prin adresarea cu asemenea cerere. Declară că IP ASP Departamentul Cadastru nu a expediat copia cererii prealabile către Agenției Proprietate Publică, a Cancelariei de Stat a Republicii Moldova, ÎS ”Administrația de Stat a Drumurilor” pentru ca acestea autorități publice să se expună asupra problemei invocate în cererea prealabilă.

Menționează S.R.L. ”*****-Co” că la înregistrarea construcției nu s-a ținut cont de rigorile art. 40/4 din Legea cadastrului bunurilor imobile 1543/1998 care prevede că: (1) Pentru înregistrarea bunului imobil construit și a dreptului de proprietate asupra lui se prezintă documentul ce confirmă dreptul de proprietate sau dreptul de folosință (superficie, arendă) asupra terenului beneficiarului (investitorului) construcției și documentele ce confirmă recepția lucrărilor de construcție. Documentele referitoare la teren nu sînt necesare în cazul în care dreptul asupra terenului a fost deja înregistrat.

Afirmă că au fost încălcate și prevederile Instrucției nr. ***** p. ***** care menționează că pentru înregistrarea construcției dobîndită prin accesiune (dobîndită prin faptul construcției) și a dreptului de proprietate asupra Iui se prezintă documentul ce confirmă dreptul de proprietate sau folosință (superficie, arendă) asupra terenului beneficiarului (investitorului) construcției și documentele ce confirmă recepția lucrărilor de construcție (procesul-verbal de recepție la terminarea lucrărilor). Documentele referitoare la teren nu sunt necesare în cazul în care dreptul asupra terenului a fost deja înregistrat. Relevă că înregistrarea dreptului asupra unei construcții nefinalizate poate fi efectuată la cererea titularului de drept în temeiul documentelor ce confirmă dreptul beneficiarului (investitorului) construcției asupra terenului, a autorizației pentru construire, și a actului de constatare pe teren privind gradul de executare a construcției.

Susține că acțiunile ilegale de acaparare a terenului, se caracterizează prin faptul că SRL ”*****” nu dispune de nici un drept de folosință/arendă asupra porțiunii din terenul cadastral

*****, care face parte din terenuri din domeniul public a statului. Faptul lipsei de oricare din drepturi asupra acestui teren este probat prin răspunsul de la ÎS ”Administrația de Stat a Drumurilor” din 28.11.2019 cu nr. 09-04/4********** conform căruia s-a stabilit că SRL ”*****” nu are nici un contract de arendă asupra terenului cu nr. cadastral ***** și *****, amplasate în extravilanul comunei *****, mun. Chișinău.

Susține că contractul de locațiune nr. 165 din 27.09.2010 semnat între SRL ”*****” și ÎS ”Administrația de Stat a Drumurilor” a expirat la data de *****.12.2016, fapt probat prin scrisoarea cu nr. *****din 20.12.2016 emisă de ÎS ”Administrația de Stat a Drumurilor”. Invocă că fostul primar al comunei ***** *****, precum și actualul arhitect șef ***** cu bună știință la eliberarea actelor permisive în construcții și anume certificatului de urbanism nr. ***** din ***** și autorizația de construire nr. ***** din ***** eliberate pentru SRL ”*****”, au încălcat grav prevederea art. 3 alin. 1 lit. d) din Legea nr. 163 din *****privind autorizarea executării lucrărilor de construcție care prevede că: (1) Certificatul de urbanism pentru proiectare (anexa nr.1) se elaborează și se emite în baza cererii, în care se indică locul amplasării imobilului/terenului și la care se anexează, în original și în copii, următoarele documente: d) acordul autentificat notarial al coproprietarilor de imobil/teren ale căror interese pot fi afectate nemijlocit în procesul executării lucrărilor de construcție și în perioada exploatării obiectului construit.

Menționează că făcând trimitere la răspunsul Agenției Proprietății Publice nr. *****din *****care menționează că, în corespundere cu modificările operate prin Legea nr. 302/2018 pentru modificarea unor acte legislative la Legea nr. 121/2007 privind administrarea și deetatizarea proprietății publice, în special art. 7, Agenției Proprietății Publice, din data de 12.12.2018, i-au revenit competențe noi privind administrarea în modul stabilit de către Guvern, a terenurilor proprietate publică a statului atribuite domeniului public al statului, inclusiv darea acestora în locațiune/arendă/superficie, iar în acest context, comunicăm că terenul cu nr. cadastral *****, suprafața de 14,4407 ha este inclus în Lista terenurilor proprietate publică a statului, domeniul public, din administrarea Agenției Proprietății Publice, atribuit domeniului public (poz. 1691), aprobată prin Hotărârea Guvernului nr. 161 /2019, publicată în Monitorul Oficial nr. 108-110/215 din 27.03.2019.

Respectiv declară că, actele permisive (certificatul de urbanism nr. ***** din ***** și autorizația de construire nr. ***** din *****) au fost eliberate de către Primăria com. ***** fără acordul autentificat notarial al coproprietarilor de imobil/teren ale căror interese pot fi afectate nemijlocit în procesul executării lucrărilor de construcție și în perioada exploatării obiectului construit.

Menționează că referitor la acțiunile ilegale la eliberarea documentelor permisive pentru construcții, comise de factorii de decizie din primăria corn *****, au fost analizate de Agenția Proprietății Publice, proprietarul terenului în cauză. Astfel, prin răspunsul nr. *****din 15.07.2020, prin care se menționează că ținând cont de demersul Agenției pentru Supraveghere Tehnică nr. ***** din 11.09.2019, se atestă că contrar prevederilor Legii nr. 509/1995, certificatul de urbanism și autorizația de construire a fost eliberată în lipsa avizului (prescripții tehnice) și autorizației de amplasare în zona drumului public și/sau zona de protecție a acestuia, ori Autorizația de amplasare a obiectivului în zona de protecție a acestuia nr. ***** nu a fost prelungită.

Indică că prin acțiunile factorilor de decizie IP ”Agenției Servicii Publice” Departamentul Cadastru și a SRL ”*****”, s-a cauzat un prejudiciu patrimoniului public, prin acapararea ilegală a terenului, ca urmare a înregistrării construcției cu nr. cadastral *****, or conform Legii Nr. 121

din 04.05.2007 privind administrarea și deetatizarea proprietății publice articolul 7 prevede atribuțiile organului abilitat cu administrarea și deetatizarea proprietății publice (1) Ministerul Economiei și Infrastructurii promovează politica statului în domeniul administrării și deetatizării proprietății publice. (2) Organul abilitat cu administrarea și deetatizarea proprietății publice a statului este Agenția Proprietății Publice subordonată Guvernului, succesor al Agenției Privatizare, ale cărei atribuții sîntstabilite în conformitate cu prezenta lege și cu alte acte normative și al cărei regulament se aprobă de Guvern. Alin (3) în domeniul administrării proprietății publice, de competența organului abilitat sînt: administrarea, în modul stabilit de către Guvern, a terenurilor proprietate publică a statului atribuite domeniului public al statului, determinate în conformitate cu Legea nr. 29/2018 privind delimitarea proprietății publice, inclusiv darea acestora în locațiune/arendă/superficie.

Declară că în continuare Legea nr. 29 din 05.04.2018 privind delimitarea proprietății publice la articolul 9 dă definiția bunurilor din domeniului public al statului (2) De domeniul public al statului țin: e) drumurile naționale, inclusiv părțile componente ale acestora: poduri, viaducte, pasaje denivelate, tuneluri, construcții de apărare și consolidare, alte dotări pentru siguranța circulației rutiere, precum și alte obiective de infrastructură tehnico-edilitară și terenurile aferente acestora, care nu aparțin unităților administrativ-teritoriale sau persoanelor juridice de drept privat.

Susține că un alt moment important în susținerea cererii de chemare în judecată este faptul că conform indicelor stabiliți în Legea drumurilor, porțiunea de drum pe care este amplasată construcția este cu indicele M - drum expres. Sau conform aceluiași art. 3 și anexa nr. 2 din Legea Drumurilor, menționează că 2) zonele de protecție, care cuprind suprafețele de teren situate de o parte și de alta a zonelor de siguranță, necesare protecției și dezvoltării viitoare a drumului, asigurării condițiilor de întreținere și de circulație pe el. în limita zonelor de protecție se stabilesc cerințe specifice pentru proprietarii și utilizatorii de terenuri, prezentate în anexa nr. 2 secțiunea II. Limitele zonelor de protecție sînt prevăzute în anexa nr. 2 secțiunea 1. Zona de protecției a a drumului cu indicele M (drum expres) este de 15 metri. însă construcția ilegală a SRL ***** este chiar pe marginea drumului. Afirmă că de către Agenția Proprietate Publică prin scrisoarea nr. *****din *****precum că: „ în temeiul planului general, prezentat de către S.R.L „*****” este imposibilă determinarea gradului de implementare a Condițiilor tehnice pentru proiectarea obiectului în zona de protecție a drumului, eliberate anterior de către Ministerul Transporturilor și Infrastructurii Drumurilor prin demersul nr. ***** din *****, în special conformarea la prevederile pct. 2 „Elementele constructive ale obiectivului vor fi amplasate la o distanță de 1***** m de la marginea părții carosabile existente”.

Afirmă că în ceea ce privește încălcarea drepturilor a S.R.L. ”*****-Co” prin acțiunile ilegale a factorilor de decizie din IP ”Agenția Servicii Publice” Departamentul Cadastru, în complicitate cu SRL ”*****”, referitor la condiția impusă în certificatul de urbanism nr. ***** din ***** și autorizația de construire nr. ***** din ***** că distanța de la terenurile din vecinătate să fie nu mai puțin de 3 metri, nu s-a respectat. în acest sens este elocvent înscrisurile, cum ar fi Actul de constatare pe teren și Schema de stabilire a hotarelor, care demonstrează că clădirea ilegală a SRL ”*****” se află la o distanță de 0,08-1,11 metri de la hotarele terenului proprietate privată a S.R.L. ”*****-Co” cu nr. cadastral *****5*****7.

Totodată indică că conform art. 598 Cod Civil, distanța pentru construcții, lucrări și plantații (1) Orice construcție, lucrare sau plantație se poate face de către proprietarul terenului numai cu respectarea unei distanțe minime de 60 de cm față de linia de hotar, dacă nu se prevede altfel prin lege sau regulamentul de urbanism, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor

proprietarului vecin. Declară că pentru SRL ***** Co, construcția ilegală a SRL *****, creează impedimente în amplasarea pe terenul privat a obiectivelor (cum ar fi generator electric, sau un punct de distribuție electric, o construcție) de faptul că trebuie să respectăm anumite cerințe anti incendiare în raport cu construcția ilegală a SRL ”*****”.

Prin urmare solicită S.R.L. ”*****-Co” împotriva Instituției Publice ”Cadastrul Bunurilor Imobile”, terți Inspectoratul Național pentru Supraveghere Tehnică, Ministerul Infrastructurii și Dezvoltării Regionale, Agenția Proprietății Publice, Î.S. ”Administrația de Stat a Drumurilor”, S.R.L. ”*****”, anularea deciziei de înregistrare din ***** privind înregistrarea construcției cu număr cadastral *****, din mun. Chișinău, com. *****, extravilan, precum și radierea înregistrării construcției cu număr cadastral *****, din mun. Chișinău, com. *****, extravilan.

În ședința de judecată avocatul Mamaliga Vitalii în interesele S.R.L. ”*****-Co” reiternd circumstanțele de fapt și de drept ale cauzei, a solicitat admiterea integrală a acțiunii.

În ședința de judecată reprezentantul Instituției Publice ”Cadastrul Bunurilor Imobile”, a solicitat respingerea acțiunii ca fiind neîntemeiată, din motivele invocate în referință. Astfel în referință a menționat că reclamantul a înaintat trei cereri către Agenția Servicii Publice referitoare la corectitudinea înregistrării construcțiilor cu nr. cadastrale *****.05, *****, eliberarea copiilor de pe actele justificative care au servit drept temei pentru înregistrarea drepturilor asupra construcției în litigiu, anularea deciziei privind înregistrarea construcției cu nr. cadastral ***** și radierea înregistrării cu privire la construcția respectivă din registrul bunurilor imobile.

Relevă că prin scrisorile cu nr. ***** din 28*****, nr. ***** din 2*****, nr. *****1 din 17.02.2021, Agenția Servicii Publice, în termenul stabilit de art. 60 alin. (1) din Codul administrativ, a răspuns la cererile adresate, prin care a oferit informații reclamantului referitoare la efectuarea înregistrării contestate, la procedura de efectuare a rectificării în registrul bunurilor imobile, cât și la cadrul legal privind eliberarea actelor solicitate.

Totodată, invocă că, în conformitate cu art. 12 alin. (8) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543-XIII din 25.02.1998, pct. 14 din Regulamentul registratorului, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.1030 din 12.10.1998, atribuția de a decide, în modul stabilit, asupra efectuării sau modificării înscrierii în registrul bunurilor imobile ori de a refuza efectuarea sau modificarea înscrierii respective, o are registratorul din cadrul organului cadastral teritorial. Bunurile imobile și drepturile asupra lor se înregistrează în registrul bunurilor imobile în conformitate cu art. 25, 26, 28 din Legea cadastrului bunurilor imobile, la cererea titularului, în temeiul actelor ce confirmă drepturile. Astfel susține că, potrivit datelor din cadastrul bunurilor imobile, construcția nefinalizată cu nr. cadastral ***** și dreptul de proprietate al S.R.L. „*****” asupra ei a fost înregistrat inițial în registrul bunurilor imobile, la data de *****, în temeiul Autorizației de construire nr.***** din ***** și Avizului tehnic nr.*****.

Declară că potrivit Actului de inspectare nr.***** din *****, construcția respectivă a fost identificată ca fiind amplasată pe terenul cu nr. cadastral *****. La data înregistrării construcției nefinalizate, înscrierile referitoare la dreptul de locațiune al S.R.L „*****” notat asupra terenului cu nr. cadastral ***** au fost transferate în registrul cu numărul *****. în acest sens, menționăm că la data înregistrării dreptului asupra construcției cu nr. cadastral *****, termenul locațiunii era expirat. Invocă că cu omiterea prevederilor art. 40^4 din Legea cadastrului bunurilor imobile (în redacția de la momentul depunerii cererii) și pct. ***** din Instrucțiunea cu privire la înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor, aprobată prin Ordinul Agenției Relații Funciare și Cadastru nr. 112 din 22.06.2005, registratorul a înregistrat construcția cu nr. cadastral

***** în lipsa unui drept înregistrat asupra terenului. Susține că încălcările procedurale depistate nu pot servi drept temei pentru rectificarea înregistrărilor respective.

Astfel, precizează că, potrivit art. 416 alin. (1) din Codul civil, dacă un drept, act sau fapt a fost înregistrat într-un registru public, se prezumă că el există, cât timp nu a fost radiat sau modificat în condițiile legii.

Mai mult relevă că, în corespundere cu prevederile art. 14 din Codul administrativ, decizia registratorului de înregistrare este un act administrativ real, întrucât ea se materializează prin acțiunea de efectuare a înregistrării în registrul bunurilor imobile nefiind formalizată printr-un document separat. Respectiv susține că decizia privind înregistrarea dreptului de proprietate asupra construcției cu nr. cadastral ***** nu poate fi anulată, deoarece radierea în registrul bunurilor imobile în acest caz poate avea loc, doar prin prisma prevederilor art. 4***** și 439 din Codul civil.

Astfel susține că, potrivit art. 4***** din Codul civil, în cazul în care o înregistrare, înregistrare provizorie sau notare efectuată în registru nu corespunde cu situația juridică reală, se poate cere rectificarea acesteia.

Invocă că în conformitate cu art. 439 alin. (2) din Codul civil, rectificarea în registru se poate face pe cale amiabilă, prin declarația în forma cerută de lege a titularului dreptului ce urmează să fie radiat, fie în baza hotărârii judecătorești irevocabile emise în urma declanșării unei acțiuni în rectificare față de titularul înregistrat.

Totodată face referire și la pct. 121 din Instrucțiunea cu privire la înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor, care prevede că rectificarea unei înregistrări sau a unei înregistrări provizorii din Registru (adică radierea sau îndreptarea înscrierii) se va efectua numai dacă există consimțământul titularului la care se referă această înscriere (la caz, consimțământul SRL ”*****”) sau în lipsa consimțământului în temeiul unei hotărâri judecătorești irevocabile prin care se dispune rectificarea înscrierii.

Prin urmare, în concluzia celor nominalizate supra, precum și a prevederilor art. 224 alin. (1) lit. f) din Codul administrativ, solicită instanței de judecată respingerea acțiunii ca fiind neîntemeiată.

În ședința de judecată reprezentantul Agenției Proprietății Publice a reiterat argumentele invocate în referință potrivit cărora în calitate de administrator al terenului dat, Agenția Proprietății Publice, la data dc 26***** a consultat Baza de date electronică a cadastrului bunurilor imobile și a constatat în Registrul bunurilor imobile (RBI) înscrieri noi la nivel de construcții și anume date privind bunurile imobile cu nr. cadastrale *****.05 (suprafața de 3*****,9 m.p) și ***** (suprafața ***** m.p) , amplasate în com. ***** (extravilan), mun. Chișinău, și în special: A - date stinse: construcția cu nr. cadastral *****.05 înregistrată în RBI la data de ***** în temeiul Autorizației de construire nr. ***** din ***** și Avizului tehnic nr. ***** din 18.11.2015, proprietar-S.R.L „*****”, înscriere stinsă la data de 23*****; construcția cu nr. cadastral ***** înregistrată în RBI la data de ***** în temeiul Autorizației de construire nr. ***** din *****, proprietar - S.R.L „*****”, înscriere stinsă la data de 23*****, B - date active: 3 - construcția cu nr. cadastral *****.05, înregistrată la data de 23***** în temeiul Procesului verbal de recepție finală nr. 1 din 07*****, proprietar - S.R.L „*****; 4 - construcția cu nr. cadastral *****, înregistrată la data de 23***** în temeiul Procesului verbal de recepție finală nr. 1 din 07*****, proprietar - S.R.L „*****.

În context menționează că, întru exercitarea atribuțiilor ce-i revin, pe perioada anului 2020 Agenția Proprietății Publice a mai consultat Registrul bunurilor imobile la data de 15.06.2020, unde bunurile imobile cu nr. cadastrale *****.05-06 nu figurau ca construcții, iar careva

intabulări a dreptului de proprietate asupra acestora nici nu puteau exista. La fel menționează că asupra terenului cu nr. cadastral *****, ce constituie proprietate publică de stat din domeniul public, la fel nu erau înregistrate în RBI careva înscrieri ce ar determina dreptul proprietarului de azi al construcțiilor vizate la arendă/locațiune/superficie etc. asupra acestuia.

Declară că în circumstanțele faptelor determinate, Agenția Proprietății Publice prin demersul nr. ***** din 21.01.2021 a solicitat I.P. ”Agenția Servicii Publice” anularea înregistrărilor ce vizează construcțiile cu nr. cadastrale *****.05 și *****, prezentarea actelor ce au servit temei pentru intabularea modificările în RBI în privința construcțiilor nominalizate, inclusiv celor stinse și prezentarea acordului administratorului terenului cu nr. ***** la înregistrarea în RBI a construcțiilor prenotate. Prin răspunsul nr. ***** din 22.02.2021 a refuzat executarea cerințelor invocate.

Declară că în ceea ce privește posibilitatea revendicării de către Agenția Proprietății Publice a încălcării, prin activitatea administrativă, a unui drept în sensul art. 17 din Codul administrativ, consemnăm că revendicarea dreptului se deduce din susținerile formulate prin cererea de chemare în judecată, în conținutul căreia este arătată vătămarea dreptului personal, Expresiile utilizate în textul normativ al art. 17 și art 1***** Codul administrativ drept vătămat și încălcarea unui drept al sau se referă la drepturi subiective concrete.

Astfel, subliniază că actul administrativ contestat și respectiv obligarea acțiunilor solicitate în acțiune are ca destinatar, inter alia, Agenția Proprietății Publice în calitate de gestionar al terenurilor proprietate publică. în acest sens menționează art. 7 alin. (2) din Legea 121/2007 privind administrarea și deetatizarea proprietății publice unde Agenția Proprietății Publice este determinat ca organ abilitat cu administrarea și deetatizarea proprietății publice a statului cât și alin. (3) lit. f) al aceluiași act normativ unde la fel Agenția este determinată ca autoritate responsabilă de administrarea în modul stabilit de către Guvern, a terenurilor proprietate publică a statului atribuite domeniului public al statului, inclusiv darea acestora în locațiune/arendă/superficie.

Relevă că în context, comunică că terenul cu nr. cadastral *****, suprafața de 14,4407 ha este inclus în Lista terenurilor proprietate publică a statului, domeniul public, din administrarea Agenției Proprietății Publice, atribuit domeniului public (poz. 1691), aprobată prin Hotărârea Guvernului nr. 161/2019, publicată în Monitorul Oficial nr. 108- 110/215 din 27.03.2019.

Menționează că în susținerea cerințelor invocate în acțiune menționează că potrivit art. 141 din Codul administrativ dispune că, actul administrativ este determinat nul în cazul în care este emis contrar prevederilor legii, cu încălcarea competenței și procedurii stabilite. În acest sens, afirmă că refuzul/decizia I.P. „Agenția Servicii Publice” nr. ***** din 22.02.2021 este ilegală în contextul în care modificările de înregistrare a construcțiilor cu nr. cadastrale *****.05 și ***** în RBI sunt contrare prevederilor Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998, Instrucțiunii ARFC nr. 112 din 22.06.2005, Legii drumurilor nr. 509/1995, Legii privind administrarea și deetatizarea proprietății publice nr. 121/2007, Hotărârii Guvernului nr. 91/2019 și prevederilor Codului Civil în partea ce reglementează instituția dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile, în aspectul în care nu există acordul proprietarului terenului la valorificarea construcțiilor date.

Susține că potrivit prevederilor art. 500 alin. (1) și art. 501 Cod Civil dreptul de proprietate constituie dreptul de posesiune, de folosință și de dispoziție asupra bunului, care este inviolabil și nimeni nu poate fi silit de a-l ceda. în contextul dat și a prevederilor art. 463 alin. (1) din același Cod, care determină că proprietatea terenului se întinde și asupra subsolului și a spațiului de deasupra terenului, cu respectarea limitelor legale, valorificarea/înregistrarea unor construcții pe

teren fără consimțământul/acordul proprietarului acestuia, constituie o îngrădire a dreptului de proprietate asupra terenului și respectiv o încălcare gravă a normelor enunțate.

Mai mult ca atît invocă că, art. 40^4 al Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998 (în redacția momentului operării înregistrărilor contestate) stabilea ca înscris obligatoriu la înregistrarea construcției documentul ce confirmă dreptul de proprietate sau dreptul de folosință (superficie, arendă) asupra terenului beneficiarului (investitorului) construcției.

Susține că aceiași cerință este reglementată și de punctului ***** al Instrucțiunii ARFC nr. 112 din 22 06.2005, unde registratorul ilegal a înregistrat construcțiile cu nr. cadastrale *****.05 și ***** în lipsa unui drept înregistrat asupra terenului respectiv. Respectiv, modificările înserate care se solicită a fi anulate au fost realizate de către registratorul oficiului fără existența acordului din partea proprietarului terenului, situația ce determină ilegalitatea și impune necesitatea anulării înscrierilor menționate supra. Susține că ținând cont de faptul că Agenția Proprietății Publice este autoritate abilitată în domeniul administrării trenurilor proprietate publică de stat, inclusiv din gestiunea Î.S. ”Administrația de Stat a Drumurilor” și de faptul că nu a eliberat careva documente care permite înregistrările invocate și nici nu a încheiat careva acte juridice în acest sens, susține că valorificarea integrală a credințelor invocate în acțiune, astfel în contextul celor menționate, Agenția Proprietății Publice determină cererea de chemare in judecată a SRL „*****-Co” ca întemeiată ce urmează a fi admisă.

În ședința de judecată avocatul Silivestru Mihail în interesele S.R.L. ”*****” a solicitat respingerea acțiunii ca neîntemeiată.

Admisibilitatea acțiunii de contencios administrativ.

Verificând acțiunile întreprinse de reclamant în promovarea drepturilor și intereselor lor legitime, în corelare cu cadrul legal abordat supra, instanța de judecată constată cu certitudine că acesta a respectat rigorile de admisibilitate a prezentei acțiuni.

Primo, în acțiunea de contencios administrativ și în cadrul ședințelor de judecată, partea reclamantă a revendicat încălcarea, prin activitatea administrativă efectuată de către autoritatea publică pârâtă, a unor drepturi în sensul art. 17 din Codul administrativ.

Secundo, totodată, **nu** există o hotărâre judecătorească definitivă cu privire la un litigiu între aceleași părți, cu același obiect și pe aceleași temeiuri de drept; **nu** există o încheiere judecătorească prin care s-a dispus încetarea procesului în legătură cu faptul că reclamantul a renunțat la acțiune sau și-a retras acțiunea într-un litigiu între aceleași părți, cu același obiect și pe aceleași temeiuri de drept sau că între parți s-a încheiat o tranzacție de împăcare; la aceeași sau la altă instanță de judecată **nu** se examinează o acțiune între aceleași părți, cu același obiect și pe aceleași temeiuri de drept. La fel, acțiunea de contencios administrativ corespunde cerințelor prevăzute la art. 211 alin. (1) și (2) și art. 212 alin. (1) și a fost depusă de o persoană împuternicită.

În acest sens, temeiuri de inadmisibilitate nu au fost identificate de către instanța de judecată, ceea ce impune incursiunea în fondul cauzei deferite judecății.

Competența jurisdicțională material-teritorială. Condițiile de admisibilitate.

Analizând substanța și natura actului administrativ contestat, precum și luând în considerare localizarea sediului autorității publice care a desfășurat activitatea administrativă contestată, în virtutea art. 191 alin. (1) și art. 196 din Codul administrativ se constată competența materială și teritorială a Judecătoriei Chișinău (sediul Râșcani) în examinarea acțiunii de contencios administrativ dedusă judecății.

De asemenea, exigențele legale cu privire la admisibilitatea acțiunii au fost respectate de către reclamant, în special condițiile ce vizează termenul de înaintare a acțiunii în contencios administrativ și procedurii prealabile reglementate de art. 162-169, 1*****, 208, 209 din Codul administrativ.

Aprecierea instanței de judecată. Cadrul normativ pertinent.

Audiind explicațiile părților, analizând cumulul probelor prezentate, sub aspectul admiterii sau respingerii cererii înaintate, în raport cu specificul pricinii, instanța de judecată consideră că, acțiunea urmează *a fi respinsă*, din următoarele considerente.

În conformitate cu ***art. 2 alin. (2) din Codul administrativ***, anumite aspecte ce țin de activitatea administrativă privind domenii specifice de activitate pot fi reglementate prin norme legislative speciale derogatorii de la prevederile prezentului cod numai dacă această reglementare este absolut necesară și nu contravine principiilor prezentului cod.

În concordanță cu ***art. 3 din Codul administrativ***, legislaţia administrativă are drept scop reglementarea procedurii de înfăptuire a activităţii administrative şi a controlului judecătoresc asupra acesteia, în vederea asigurării respectării drepturilor şi a libertăţilor prevăzute de lege ale persoanelor fizice şi juridice, ţinându-se cont de interesul public şi de regulile statului de drept.

În corespundere cu ***art. 6 din Codul administrativ***, procedura administrativă este activitatea autorităților publice cu efect în exterior, îndreptată spre examinarea condiţiilor, pregătirea şi emiterea unui act administrativ individual, spre examinarea condiţiilor, pregătirea şi încheierea unui contract administrativ sau examinarea condiţiilor, pregătirea şi întreprinderea unei măsuri strict de autoritate publică. Emiterea unui act administrativ individual, încheierea unui contract administrativ sau întreprinderea unei măsuri strict de autoritate publică sunt părţi ale procedurii administrative.

În conformitate cu ***art. 10 alin. (1) din Codul administrativ***, actul administrativ individual este orice dispoziţie, decizie sau altă măsură oficială întreprinsă de autoritatea publică pentru reglementarea unui caz individual în domeniul dreptului public, cu scopul de a produce nemijlocit efecte juridice, prin naşterea, modificarea sau stingerea raporturilor juridice de drept public.

Potrivit ***art. 11 din Codul administrativ***, actele administrative individuale pot fi:

a) acte defavorabile – actele care impun destinatarilor lor obligaţii, sancţiuni, sarcini sau afectează drepturile/interesele legitime ale persoanelor ori care resping, în tot sau în parte, acordarea avantajului solicitat;

b) acte favorabile – actele care creează destinatarilor săi un beneficiu sau un avantaj de orice fel.

Destinatarul unui act administrativ individual este doar persoana către care actul administrativ se îndreaptă. Terţii, ale căror drepturi sunt afectate de actul administrativ individual, nu sunt destinatarii acestuia.

Un act administrativ de acordare periodică a prestațiilor materiale sau bănești este un act administrativ individual prin care o astfel de prestație se acordă pentru un număr determinat sau nedeterminat de perioade succesive.

În acord cu ***art. 16 din Codul administrativ***, dreptul discreţionar al autorităţii publice reprezintă posibilitatea acesteia de a opta între mai multe soluţii posibile corespunzătoare scopului legii atunci când aplică o dispoziţie legală. Exercitarea dreptului discreţionar nu permite desfăşurarea unei activităţi administrative arbitrare.

Conform ***art. 21 din Codul administrativ***, autorităţile publice şi instanţele de judecată competente trebuie să acţioneze în conformitate cu legea şi alte acte normative. Exercitarea atribuţiilor legale nu poate fi contrară scopului pentru care acestea au fost reglementate. Autorităţile publice şi instanţele de judecată competente nu pot dispune limitarea exercitării drepturilor şi a libertăţilor persoanelor decât în cazurile şi în condiţiile expres stabilite de lege.

În consonanță cu ***art. 22 din Codul administrativ***, autorităţile publice şi instanţele de judecată competente cercetează starea de fapt din oficiu. Acestea stabilesc felul şi volumul cercetărilor şi nu sunt legate nici de expunerile participanţilor, nici de cererile lor de reclamare a probelor. Faptele deja cunoscute autorităţilor publice sau instanţelor de judecată competente, faptele general notorii şi faptele prezumate în virtutea prevederilor legale nu necesită a fi probate, până la proba contrarie.

Conform ***art. 30 din Codul administrativ***, autorităţile publice nu pot întreprinde măsuri cu efect retroactiv, cu excepţia cazurilor prevăzute de lege. Autorităţile publice nu pot întreprinde măsuri care să afecteze situaţiile juridice definitive sau drepturile dobândite, decât în situaţii în care, în condiţiile stabilite de lege, acest lucru este absolut necesar pentru interesul public.

În acord cu ***art. 165 din Codul administrativ***, cererea prealabilă se depune în termen de 30 de zile de la comunicarea sau notificarea actului administrativ individual ori a respingerii petiţiei. Daca autoritatea publică nu soluţionează cererea în termenul prevăzut de prezentul cod, cererea prealabilă poate fi depusă în decursul unui an de la expirarea termenului.

Dacă informaţia cu privire la exercitarea căilor de atac nu se conţine în actul administrativ individual sau este indicată incorect, cererea prealabilă poate fi depusă în termen de un an de la comunicarea sau notificarea actului administrativ ori a respingerii petiţiei.

Nulitatea unui act administrativ individual poate fi invocată şi fără obligaţia de a respecta un termen.

Conform ***art. 206 din Codul administrativ***, o acţiune în contencios administrativ poate fi depusă pentru:

a) anularea în tot sau în parte a unui act administrativ individual (acţiune în contestare);

b) obligarea autorităţii publice să emită un act administrativ individual (acţiune în obligare);

c) impunerea la acţiune, la tolerare a acţiunii sau la inacţiune (acţiune în realizare);

d) constatarea existenţei sau inexistenţei unui raport juridic ori nulităţii unui act administrativ individual sau a unui contract administrativ (acţiune în constatare); sau

e) anularea în tot sau în parte a unui act administrativ normativ (acţiune de control normativ).

Acţiunea în constatare prezumă existenţa unui interes îndreptăţit pentru constatarea solicitată. Acţiunea în constatare nu poate fi înaintată dacă reclamantul îşi poate sau şi-ar putea revendica drepturile printr-o altă acţiune prevăzută la alin.(1), cu excepţia situaţiei când se urmăreşte constatarea nulităţii unui act administrativ individual sau normativ.

În conformitate cu ***art. 225 alin. (1)-(2) din Codul administrativ***, instanța de judecată nu este competentă să se pronunțe asupra oportunității unui act administrativ. Verificarea exercitării de către autoritatea publică a dreptului discreționar se limitează la faptul dacă autoritatea publică:

a) și-a exercitat dreptul discreționar;

b) a luat în considerare toate faptele relevante;

c) a respectat limitele legale ale dreptului discreționar;

d) și-a exercitat dreptul discreționar conform scopului acordat prin lege.

Circumstanțele de fapt ale cauzei.

În fapt, instanța reține că la data de ***** S.R.L. ”*****-Co” a depus o cerere către IP ”Agenția Servicii Publice! Departamentul Cadastru, prin care a solicitat să fie comunicat dacă înregistrarea construcțiilor cu numărul cadastral ***** și numărul cadastral ***** au fost înregistrate cu respectarea legislației în domeniul cadastrului bunurilor imobile, prezentarea în copii autentificate a actelor ce au stat la baza înregistrării a construcțiilor cu numărul cadastral ***** și numărul cadastral ***** de pe adresa str. **********), com. *****, mun. Chișinău.

Se atestă că la data de 28***** S.R.L. ”*****-Co” a recepționat de la IP ”Agenția Servicii Publice” Departamentul Cadastru răspunsul cu nr. *****, prin care a fost informat că potrivit Actul de inspectare nr.***** din *****, construcția sus-menționată a fost identificată ca fiind amplasată pe terenul cu numărul cadastral *****. La data înregistrării construcției nefinalizate, înscrierile referitoare la dreptul de locuțiune al „*****” S.R.L., notat asupra terenului cu numărul cadastral ***** au fost transferate în registrul cu numărul *****. în acest sens este de menționat că, la data înregistrării dreptului asupra construcției *****, termenul locațiunii era expirat.

La data de***** S.R.L. ”*****-Co” a depus cerere prealabilă către IP ”Agenția Servicii Publice”, în temeiul art. 162 și art. 206 lit.c) impunerea la acțiune, la tolerare a acțiunii sau la inacțiune (acțiune în realizare) din Codul Administrativ prin care a solicitat anularea deciziei de înregistrare și radierea din oficiu a înregistrării construcției cu numărul cadastral ***** amplasată în mun. Chișinău, corn. *****, extravilan.

Conform cererii prealabile reclamantul a solicitat să fie inițiată procedura administrativă conform art. 69 Cod Administrativ și să fie atrași în calitate de persoane cointeresate la examinarea prezentei cereri prealabile a Agenției Proprietate Publică, a Cancelariei de Stat a Republicii Moldova, ÎS ”Administrația de Stat a Drumurilor”.

La data de 25.01.2021 reclamantul a recepționat răspunsul ***** din 2***** (aviz de recepție *****) prin care Instituția Publică Agenția Servicii Publice, Departamentul Cadastru s-a referit la cererea prealabilă depusă de SRL ”***** Co”. Astfel în motivarea răspunsului autoritatea publică a făcut trimitere la faptul că înregistrarea unui bun imobil în registrul public, rectificarea se poate face doar prin acordul părții sau în baza hotărârii judecătorești irevocabile, (art. 4***** alin. (1) Cod Civil și art. 439 alin. (2) Cod Civil).

Totodată, prin răspunsul din 2***** de la IP ”Agenția Servicii Publice” Departamentul Cadastru, este menționat că decizia registratorului este un act administrativ real, întrucât se materializează prin acțiunea de efectuare a înregistrării în Registrul bunurilor Imobile nefiind formalizat printr-un document separat, respectiv decizia privind înregistrarea construcției cu nr. cadastral ***** nu poate fi anulată.

Se reține că în conformitate cu prevederile ***art. 12 din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XIII din 25.02.1998,***

(1) Funcţia de registrator se exercită, la nivel central, în cadrul instituţiei de implementare şi la nivel teritorial – în cadrul organelor cadastrale teritoriale.

(2) În funcţia de registrator în domeniul activităţii cadastrale în cadrul instituţiei de implementare se angajează prin concurs persoane care activează de cel puţin 5 ani în funcţia de registrator la organul cadastral teritorial, persoane care activează de cel puţin 1 an în funcţia de jurist la instituţia de implementare, precum şi persoane care deţin funcţii de conducere la instituţia de implementare şi îndeplinesc condiţiile prevăzute la alin.(3) lit.a)-d) şi f).

(3) În funcţia de registrator în domeniul activităţii cadastrale în cadrul organului cadastral teritorial este angajată prin concurs, cu încheierea unui contract individual de muncă conform legislaţiei muncii, persoana care îndeplineşte următoarele condiţii:

a) este cetăţean al Republicii Moldova;

b) este licenţiată în drept sau are studii superioare la specialitatea cadastru şi organizarea teritoriului şi a îndeplinit timp de un an funcţia de registrator stagiar sau a exercitat timp de 3 ani, în cadrul organului cadastral teritorial, o funcţie corespunzătoare specialităţii cadastru şi organizarea teritoriului;

c) nu are antecedente penale nestinse;

d) este aptă din punct de vedere medical pentru exercitarea funcţiei;

f) a susţinut examenul de calificare.

(4) Regulamentul privind modul de desfăşurare a concursului pentru ocuparea funcţiei de registrator se aprobă de Guvern.

(5) Registratorul este supus atestării cel puţin o dată la 3 ani. În urma atestării, registratorului i se acordă unul dintre următoarele calificative: "foarte bine", "bine", "satisfăcător", "nesatisfăcător". La evaluarea performanţelor profesionale în procesul atestării se iau în considerare vechimea în muncă, cunoştinţele teoretice, rezultatele activităţii registratorului. În funcţie de calificativul obţinut în urma atestării, registratorului i se conferă gradul unu, doi sau trei de calificare (gradele de calificare fiind indicate în ordine descrescătoare). În cazul obţinerii calificativului "nesatisfăcător," registratorul este concediat pentru necorespundere profesională. Regulamentul privind atestarea registratorilor se aprobă de Guvern.

(6) Atestarea se efectuează de către o comisie constituită din reprezentanţi ai autorităţii administrative centrale în domeniul cadastrului bunurilor imobile, ai instituţiei de implementare şi ai Ministerului Justiţiei.

(7) Registratorul din cadrul instituţiei de implementare are următoarele atribuţii:

a) examinează cazurile de respingere a cererii de înregistrare şi primeşte cererea de înregistrare a dreptului în cazul în care consideră neîntemeiată decizia de respingere a cererii emisă de registratorul de la organul cadastral teritorial;

b) examinează deciziile de refuz al efectuării înscrierilor în registrul bunurilor imobile şi efectuează înscrierea în cazul în care consideră neîntemeiată decizia de refuz a registratorului de la organul cadastral teritorial;

b[1]) eliberează extrase din registrul bunurilor imobile referitoare la înscrierile efectuate;

c) în cazul depistării unor înscrieri greşite în registrul bunurilor imobile, pentru a căror corectare este necesară o hotărîre judecătorească irevocabilă, solicită instituţiei de implementare înaintarea cererii în instanţa de judecată pentru radierea sau corectarea acestora;

d) corectează, în modul stabilit la art.*****, greşelile din registrul bunurilor imobile;

e) întreprinde acţiuni pentru îndosarierea deciziilor emise şi a actelor aferente în dosarul cadastral.

(8) Registratorul din cadrul organului cadastral teritorial are următoarele atribuţii:

a) solicită documentele necesare includerii în cadastru a datelor despre bunul imobil şi drepturile asupra lui;

b) decide, în modul stabilit, asupra efectuării sau modificării înscrierii în registrul bunurilor imobile ori refuză efectuarea sau modificarea înscrierii respective;

c) eliberează extrase din registrul bunurilor imobile;

d) în cazul depistării unor înscrieri greşite în registrul bunurilor imobile, pentru a căror corectare este necesară o hotărîre judecătorească irevocabilă, solicită instituţiei de implementare înaintarea cererii în instanţa de judecată pentru radierea sau corectarea acestora;

*e) corectează, în modul stabilit la art.*****, greşelile din registrul bunurilor imobile;*

f) exercită alte atribuţii conform legislaţiei în vigoare.

(8^1) În domeniul activităţii cadastrale, structura teritorială a instituţiei de implementare este dirijată de un registrator-şef, angajat prin concurs, care, suplimentar la atribuţiile indicate la alin.(8), are şi atribuţii de administrare.

(8^2) În luarea deciziilor, registratorul se conduce de prevederile legislaţiei. Pentru aplicarea corectă şi uniformă a legislaţiei la examinarea cererilor, registratorul ţine cont de recomandările metodologice ale autorităţii administrative centrale în domeniul cadastrului bunurilor imobile şi ale instituţiei de implementare.

(9) Regulamentul registratorului se aprobă de Guvern.

Totodată conform ***pct. 14 din Regulamentul cu privire la modul efectuării înregistrării primare masive, aprobat prin Hotărârea Guvernului despre unele măsuri privind crearea cadastrului bunurilor imobile nr. 1030 din 12.10.1998***, în cazul în care la stabilirea hotarelor unităţilor administrativ-teritoriale, în scopul întocmirii documentaţiei cadastrale necesare realizării Programului de stat de creare a cadastrului bunurilor imobile pentru anii 2020-2023, reprezentanţii autorităţilor administraţiei publice locale nu cad de acord asupra liniei de hotar, din motivul existenţei litigiului de hotar, se va proceda astfel:

1) pe plan se reprezintă segmentul de hotar conform materialelor precedente de stabilire a hotarelor, ţinând cont de precizia ortofotoplanului şi a hotarelor terenurilor sau contururilor materializate în teren (garduri, drum, plantaţii forestiere);

2) actul de stabilire a hotarelor pentru acest segment nu se întocmeşte;

3) materialele privind stabilirea segmentului de hotar cu litigiu se semnează de către serviciul relaţii funciare şi cadastru al consiliului raional, cu menţiunea "există litigiu funciar";

4) documentaţia cadastrală (planul preliminar al segmentului de hotar aflat în litigiu, planul unităţii administrativ-teritoriale cu suprafaţa totală şi reprezentarea hotarelor acesteia) se aprobă de către consiliul raional, municipal, UTA Găgăuzia.

În conformitate cu prevederile ***art. 25, 26, 28 din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XIII din 25.02.1998***

Articolul 25. Înregistrarea drepturilor

Înregistrarea drepturilor asupra bunului imobil se efectuează după executarea lucrărilor cadastrale şi după întocmirea planului cadastral al teritoriului şi a dosarului cadastral al bunului imobil.

Articolul 26. Procedura înregistrării drepturilor

(1) Înregistrarea drepturilor se efectuează la cererea titularilor de drepturi, cu excepţia cazurilor prevăzute de prezenta lege. Cererea de înregistrare şi documentele anexate se depun pe suport de hârtie sau prin mijloace electronice de comunicaţie. În ultimul caz, cererea de înregistrare şi documentele anexate se depun în formă de documente electronice.

(2) În cazul în care documentul ce confirmă drepturile este un act al autorităţii publice sau un contract autentificat notarial, cererea de înregistrare se depune de către una dintre părţi. În cazul în care documentul ce confirmă drepturile este un contract în formă scrisă şi legislaţia nu prevede autentificarea notarială obligatorie, cererea de înregistrare se depune de către părţile

contractului sau de una din părţi, dacă contractul respectiv are formă de document electronic pe care s-a aplicat semnătura electronică de către toate părţile semnatare.

(3) În cazul în care cererea de înregistrare a drepturilor este depusă de reprezentantul titularului de drepturi, reprezentantul prezintă procura, contractul sau un alt document ce îi confirmă împuternicirile. Cererea depusă de către persoana fizică se semnează personal sau de reprezentant în baza procurii autentificate notarial sau a mandatului avocatului, cu excepţia cazului de reprezentare legală.

(*****) Cererea de înregistrare, însoţită de documentele necesare, poate fi depusă de executantul lucrărilor cadastrale (dacă lucrările executate atrag modificarea documentaţiei cadastrale) sau de întreprinderea ce prestează servicii imobiliare în cazul în care sînt întrunite cumulativ următoarele condiţii:

a) capitalul social al întreprinderii este de cel puţin 1 milion de lei;

b) întreprinderea activează în domeniu de cel puţin 5 ani;

c) contractul încheiat între întreprindere şi titularul de drepturi conţine clauza de reprezentare;

d) întreprinderea constituie o garanţie de 100% din valoarea bunului imobil standard în favoarea instituţiei de implementare, estimată în scopul impozitării, dar nu mai mult de 200 mii lei, în vederea acoperirii eventualului prejudiciu cauzat acesteia.

Întreprinderea care depune documentele în numele titularului de drepturi răspunde de veridicitatea şi legalitatea acestora.

(4) În cazul înregistrării drepturilor asupra unui bun imobil care aparţine Republicii Moldova sau unei unităţi administrativ-teritoriale a ei, în numele lor acţionează autorităţile publice autorizate.

(5) În cazurile stipulate de prezenta lege, documentele necesare efectuării înscrierii în registrul bunurilor imobile le prezintă autorităţile administraţiei publice, instanţele de judecată sau executorii judecătoreşti.

(6) Înregistrarea drepturilor include:

a) primirea cererii de înregistrare a drepturilor asupra bunului imobil şi înregistrarea ei în condica de cereri;

c) examinarea cererii primite;

d) luarea deciziei asupra înregistrării dreptului sau emiterea deciziei prin care se refuză în satisfacerea cererii de înregistrare a drepturilor;

e) îndosarierea în dosarul cadastral a documentelor prezentate pentru înregistrarea drepturilor, întocmirea/crearea dosarului cadastral în cazul constituirii unui bun imobil;

f) efectuarea înscrierii în registrul bunurilor imobile;

g) aplicarea parafei de înregistrare a drepturilor pe toate exemplarele pe suport de hîrtie ale documentelor ce confirmă drepturile în a căror bază s-a efectuat înregistrarea;

h) îndosarierea documentelor ce confirmă drepturile.

(6^1) În cazul dosarelor cadastrale ţinute în format electronic, dacă cererea de înregistrare şi documentele anexate se prezintă pe suport de hârtie, acestea se restituie solicitantului, cu excepţia celor prevăzute la art.20 alin.(7). În dosarul cadastral ţinut în format electronic se includ copiile scanate de pe documentele prezentate pe suport de hârtie, autenticitatea copiilor fiind confirmată prin semnătura electronică aplicată de către registrator, sau exemplarele originale ale documentelor electronice transmise de solicitant.

(7) Transferul dreptului de proprietate asupra bunului imobil se face împreună cu sarcinile care îl grevează, cu excepţia cazurilor în care, la momentul transmiterii, aceste sarcini sînt

suspendate simultan sau, pînă la acea dată, ele au fost îndeplinite ori şi-au pierdut într-un alt mod puterea juridică.

Articolul 28. Temeiul înregistrării dreptului

(1) Înregistrarea dreptului asupra bunului imobil se face în temeiul următoarelor documente:

a) actele administrative emise de autorităţile publice abilitate în modul stabilit de legislaţie, în vigoare la data adoptării lor, precum şi certificatele constatatoare emise în conformitate cu prevederile Legii nr.163/2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţie, în procedura de aprobare tacită;

b) contractele asupra bunului imobil, încheiate conform legislaţiei în vigoare la data adoptării lor;

b[1]) antecontractele şi declaraţiile de exercitare a opţiunii, autentificate notarial, cu confirmarea comunicării către promitent;

c) certificatele de moştenitor;

d) hotărîrile instanţei de judecată;

e) procesele-verbale privind procurarea bunului imobil la licitaţie, întocmite de executorul judecătoresc şi confirmate de către instanţa de judecată, sau procesele-verbale de transmitere a dreptului de proprietate asupra bunului imobil, întocmite de către executorul judecătoresc;

e[1]) procesele-verbale ale licitaţiei, actele de ridicare a bunurilor imobile adjudecate şi certificatele de achitare integrală, eliberate de lichidator, sau actele de ridicare a bunurilor imobile neadjudecate la licitaţie şi certificatele de achitare integrală, eliberate de lichidator, ori actele de separare a bunului imobil din masa debitoare, întocmite de către administratorul de insolvabilitate/lichidator, şi actele ce confirmă dreptul real sau personal al persoanei care a solicitat separarea bunului imobil din masa debitoare;

f) titlurile de autentificare a drepturilor deţinătorului de teren şi alte acte (adeverinţe) privind drepturile asupra bunului imobil, eliberate de autorităţile publice abilitate, în modul stabilit de legislaţia în vigoare la data eliberării lor;

g) alte documente privind naşterea sau transmiterea drepturilor asupra bunurilor imobile, eliberate conform legislaţiei în vigoare la data naşterii sau transmiterii acestor drepturi.

(1[1]) La înregistrarea primară a bunului imobil şi a drepturilor asupra lui în temeiul documentelor indicate la alin.(1) este obligatorie prezentarea planului bunului imobil. Prezentarea planului nu este necesară în cazul în care organul cadastral teritorial îl deţine deja.

(2) Planurile de sistematizare a teritoriului, planurile urbanistice generale şi alte documente cu privire la urbanism nu constituie temei pentru înregistrarea grevărilor drepturilor patrimoniale.

(3) Registratorul, în limitele prevăzute de prezenta lege, verifică puterea juridică a documentelor ce confirmă drepturile, prezentate pentru înregistrare.

(4) Datele despre adresă sunt preluate prin asigurarea schimbului de date cu Registrul de stat al unităţilor administrativ-teritoriale şi al adreselor.

Astfel, potrivit datelor din cadastrul bunurilor imobile, construcția nefinalizată cu nr. cadastral ***** și dreptul de proprietate al S.R.L. „*****” asupra ei a fost înregistrat inițial în registrul bunurilor imobile, la data de *****, în temeiul Autorizației de construire nr.***** din ***** și Avizului tehnic nr.*****.

Potrivit Actului de inspectare nr.***** din *****, construcția respectivă a fost identificată ca fiind amplasată pe terenul cu nr. cadastral *****. La data înregistrării construcției nefinalizate, înscrierile referitoare la dreptul de locațiune al S.R.L „*****” notat asupra terenului cu nr. cadastral ***** au fost transferate în registrul cu numărul *****.

Totodată instanţa reţine că radierea în registrul bunurilor imobile în acest caz poate avea loc, doar prin prisma prevederilor art. 439 din Codul civil.

Articolul 439. Rectificarea înregistrării sau înregistrării provizorii

(1) Orice persoană interesată poate cere rectificarea unei înregistrări sau înregistrări provizorii dacă:

a) înregistrarea sau înregistrarea provizorie nu este valabilă, inclusiv dacă dreptul a fost greşit calificat de către registrator;

b) s-a constatat sau s-a declarat nulitatea ori ineficienţa actului sau faptului în temeiul căruia a fost efectuată înregistrarea ori înregistrarea provizorie în partea constituirii, a transmiterii sau, după caz, a stingerii dreptului înregistrat sau înregistrat provizoriu;

c) dreptul înregistrat sau înregistrat provizoriu s-a stins în baza legii ori a actului în temeiul căruia s-a făcut înregistrarea sau înregistrarea provizorie;

d) înregistrarea sau înregistrarea provizorie din registru nu mai este, din orice alte motive, în concordanţă cu situaţia juridică reală a dreptului înregistrat sau înregistrat provizoriu.

(2) Rectificarea în registru se poate face fie pe cale amiabilă, prin declaraţia în forma cerută de lege a titularului dreptului ce urmează a fi radiat sau modificat, fie, în cazul în care declaraţia nu s-a dat, prin hotărîre judecătorească irevocabilă. Reclamantul nu este ţinut să demonstreze că titularul dreptului ce urmează a fi radiat sau modificat nu a dat declaraţia.

(3) Dacă un soţ este înregistrat în registru ca unic titular al dreptului înregistrat, la cererea celuilalt soţ, cu consimţămîntul soţului înregistrat ca titular, în forma cerută de lege, se poate rectifica registrul, înregistrîndu-se dreptul comun în devălmăşie sau, în condiţiile legii, pe cote-părţi asupra dreptului înregistrat al ambilor soţi. Rectificarea se efectuează pe baza copiei legalizate a certificatului de căsătorie, dacă din conţinutul acestuia, corelat cu situaţia juridică a acelui drept descrisă în registru, rezultă că dreptul înregistrat s-a dobîndit în timpul căsătoriei, iar conform legii acel drept nu urmează a fi atribuit la categoria bunurilor personale ale soţului în folosul căruia este înregistrat dreptul.

(4) Cînd dreptul înregistrat sau înregistrat provizoriu în registru urmează a fi rectificat, titularul lui este obligat să predea persoanei îndreptăţite, odată cu consimţămîntul dat, în forma cerută de lege, pentru efectuarea rectificării, şi înscrisurile necesare, iar în caz contrar, persoana interesată va putea solicita instanţei să dispună rectificarea în registru. În acest din urmă caz, hotărîrea instanţei de judecată va suplini consimţămîntul la înregistrare sau înregistrare provizorie al părţii care are obligaţia de a preda înscrisurile necesare rectificării.

(5) Acţiunea în rectificare poate fi introdusă concomitent sau separat, după ce a fost admisă acţiunea de fond, cînd este cazul. Ea poate fi formulată atît împotriva dobînditorului nemijlocit, cît şi împotriva terţilor dobînditori, în condiţiile prevăzute la art.440, cu excepţia acţiunii întemeiate pe dispoziţiile alin.(1) lit.c) şi d) din prezentul articol, care nu poate fi pornită faţă de dobînditorul de bună-credinţă al dreptului supus înregistrării dobîndit în temeiul unui act juridic cu titlu oneros sau, după caz, în temeiul unui contract de gaj, ipotecă sau altă garanţie reală.

(6) Acţiunea în rectificare întemeiată pe dispoziţiile alin.(1) lit.b), c) sau d) nu atrage necesitatea contestării simultane a deciziei registratorului.

Conform ***art. 224 alin. (1) lit. f) din Codul Administrativ***, (1) Examinînd acţiunea în contencios administrativ în fond, instanţa de judecată adoptă una dintre următoarele hotărîri:

f) respinge acţiunea ca fiind neîntemeiată, dacă nu sînt îndeplinite condiţiile de adoptare a unei hotărîri prevăzute la lit.a)–e).

Potrivit ***art. 225 alin. (1) și (2) din Codul Administrativ***, (1) Instanţa de judecată nu este competentă să se pronunţe asupra oportunităţii unui act administrativ.

(2) Verificarea exercitării de către autoritatea publică a dreptului discreţionar se limitează la faptul dacă autoritatea publică:

a) şi-a exercitat dreptul discreţionar;

b) a luat în considerare toate faptele relevante;

c) a respectat limitele legale ale dreptului discreţionar;

d) şi-a exercitat dreptul discreţionar conform scopului acordat prin lege.

În consecință, instanța de judecată reiterează că, la emiterea actelor contestate, autoritatea publică pîrîtă a respectat dreptul discreționar și procedura legală la emiterea actului individual în privința reclamantului, respingerea cererii prealabile fiind astfel legală, nefiind constatate careva temeiuri legale de anulare a acestora.

Analizând normele legale citate mai sus în coraport cu circumstanțele de fapt ale speței și materialul probatoriu administrat, instanța conchide că, actele administrative individuale au fost emise legal de către autoritatea publică pârâtă în strictă conformitate cu prevederile legale, legalitatea acestora nefiind pusă la îndoială de către instanța de judecată și nefiind confirmată prin careva probe pertinente și concludente de către reclamant, ceea ce în consecință constituie temei de respingere a cererii de chemare în judecată depusă de S.R.L. ”*****-Co” împotriva Instituției Publice ”Cadastrul Bunurilor Imobile”, terți Inspectoratul Național pentru Supraveghere Tehnică, Ministerul Infrastructurii și Dezvoltării Regionale, Agenția Proprietății Publice, Î.S. ”Administrația de Stat a Drumurilor”, S.R.L. ”*****”, privind anularea deciziei de înregistrare din ***** privind înregistrarea construcției cu număr cadastral *****, din mun. Chișinău, com. *****, extravilan, precum și radierea înregistrării construcției cu număr cadastral *****, din mun. Chișinău, com. *****, extravilan, ca fiind neîntemeiată.

Prin urmare, instanța va respinge ca neîntemeiată cererea de chemare în judecată depusă de către S.R.L. ”*****-Co” împotriva Instituției Publice ”Cadastrul Bunurilor Imobile”, terți Inspectoratul Național pentru Supraveghere Tehnică, Ministerul Infrastructurii și Dezvoltării Regionale, Agenția Proprietății Publice, Î.S. ”Administrația de Stat a Drumurilor”, S.R.L. ”*****”, privind anularea deciziei de înregistrare din ***** privind înregistrarea construcției cu număr cadastral *****, din mun. Chișinău, com. *****, extravilan, precum și radierea înregistrării construcției cu număr cadastral *****, din mun. Chișinău, com. *****, extravilan.

conform art. art. 224, 225 din Codul Administrativ nr. 116 din 19.07.2018 (în vigoare din 01.04.2019), instanţa de judecată,

h o t ă r ă ş t e:

Cererea de chemare în judecată depusă de către S.R.L. ”*****-Co” împotriva Instituției Publice ”Cadastrul Bunurilor Imobile”, terți Inspectoratul Național pentru Supraveghere Tehnică, Ministerul Infrastructurii și Dezvoltării Regionale, Agenția Proprietății Publice, Î.S. ”Administrația de Stat a Drumurilor”, S.R.L. ”*****”, privind anularea deciziei de înregistrare din ***** privind înregistrarea construcției cu număr cadastral *****, din mun. Chișinău, com. *****, extravilan, precum și radierea înregistrării construcției cu număr cadastral *****, din mun. Chișinău, com. *****, extravilan, se respinge ca fiind neîntemeiată.

Hotărîrea poate fi contestată cu apel la Curtea de Apel Chișinău în termen de 30 zile de la pronunțarea dispozitivului hotărîrii, prin intermediul Judecătoriei Chișinău sediul Centru.

Preşedintele şedinţei,
Judecătorul Cazacu Grigorii