Dosarul nr. 3-4953/2024
2-24134986-12-3-26112024-1

H O T Ă R Î R E
În numele Legii

23 decembrie 2025 mun. Chișinău

Judecătoria Chişinău (sediul Rîşcani)
în componenţă:
Preşedintele şedinţei, judecătorul Veaceslav Martînenco
grefier Nicoleta Mamaliga

examinând cauza de contencios administrativ intentată la acțiunea depusă de S.A. ,,Accent-Investment" împotriva I.P. ,,Cadastrul Bunurilor Imobile", cu privire la anularea actului administrativ individual,-

a c o n s t a t a t:

Argumentele participanților la proces:

La 26.11.2024, S.A. ,,Accent-Investment" a depus cerere de chemare în judecată împotriva I.P. ,,Cadastrul Bunurilor Imobile", cu privire la anularea actului administrativ individual.

În motivarea cererii de chemare în judecată a indicat că, prin Decizia cu privire la refuzul înregistrării bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor din 16.02.2024, adoptată de registratorul din cadrul Serviciului cadastral teritorial Chișinău al I.P. Cadastrul Bunurilor Imobile, *****, a fost refuzată înregistrarea în Registrul bunurilor imobile a dreptului de superficie legală al SA „Accent - Investment" asupra terenului cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,20 ha, amplasat în *****

Menționează că, în motivarea deciziei, registratorul a indicat că, conform răspunsului cu nr.03-04-4010 din 19.06.2023 întocmit de Agenția Proprietății Publice și expediat în adresa Serviciul Cadastral Chișinău, coordonarea planurilor geometrice au fost eliberate solicitantului în intenția transmiterii în locațiune/superficie contractuală, nu legală.

Astfel, având în vedere că decizia respectivă este ilegală și constituie un abuz din partea registratorului *****, la data de 29.02.2024, S.A. „Accent-Investment" a depus o cerere prealabilă, prin care a solicitat anularea deciziei ca fiind ilegală și efectuarea înregistrării în Registrul bunurilor imobile a dreptului de superficie legală al S.A. „Accent-Investment" asupra terenului cu nr. cadastral *****, având suprafața de 0,20 ha, situat în *****

Prin Decizia registratorului nr. 11/07/212/2024/24/2024 din data de 18.03.2024, emisă ca urmare a soluționării cererii prealabile, Decizia de refuz din 16.02.2024 a fost doar completată, fără a se oferi un răspuns clar și explicit la cererea prealabilă formulată.

Indică că, la 02.04.2024, S.A. „Accent-Investment" a sesizat instanța de contencios administrativ cu o acțiune având ca obiect anularea Deciziei privind refuzul înregistrării bunurilor imobile și a drepturilor asupra acestora din 16.02.2024, emisă de Serviciului cadastral

teritorial Chișinău al I.P. „Cadastrul Bunurilor Imobile”; anularea Deciziei nr. 11/07/212/2024/24/2024 din 18.03.2024, privind completarea Deciziei de refuz din 16.02.2024; precum și obligarea I.P. „Cadastrul Bunurilor Imobile” să înregistreze în Registrul bunurilor imobile dreptul de superficie legală al S.A. „Accent-Investment” asupra terenului cu numărul cadastral *****, cu suprafața de 0,20 ha, amplasat în *****

Relevă că, în cadrul ședinței de judecată din 09.09.2024, reprezentantului SA „Accent - Investment” i- a fost adus la cunoștință Avizul din 27.03.2024, privind anularea Avizului de recepție a lucrărilor cadastrale nr.0100/23/57853 din 12.05.2023.

Astfel, considerând că, Avizul este ilegal și urmează a fi anulat, la 03.10.2024, partea reclamantă a depus cerere prealabilă împotriva actului administrativ individual defavorabil - Avizul din 27.03.2024 privind anularea Avizului de recepție a lucrărilor cadastrale nr.0100/23/57853 din 12.05.2023.

La data de 29.10.2024, reclamantului i-a fost comunicat răspunsul la cererea prealabilă nr. 11/07/1130/2024/18365 din 25.10.2024, prin care cererea prealabilă a fost respinsă.

În susținerea poziției sale partea reclamantă a făcut referire la art. art. 28 alin. (2); 32 alin. (1); 69 alin.(1); 70 alin.(1); 10 alin.(1); 11 din Cod administrativ.

Specifică faptul că S.A. „Accent-Investment” nu a fost informată, în ordinea stabilită de art. 32 alin. (1) din Codul administrativ, nici despre inițierea procedurii administrative și nici despre fiecare etapă a acesteia privind anularea Avizului de recepție a lucrărilor cadastrale nr. 0100/23/57853 din 12.05.2023, fiind astfel lipsită de posibilitatea de a participa la fiecare etapă a procedurii administrative în vederea apărării drepturilor și intereselor sale legitime, afectate prin respectiva procedură.

Mai mult, deși prin Avizul din 27.03.2024 sunt încălcate în mod direct drepturile și interesele ocrotite de lege ale S.A. „Accent-Investment”, acest Aviz nu a fost comunicat destinatarului actului administrativ individual defavorabil, respectiv S.A. „Accent-Investment”.

Relevă că, după cum rezultă din conținutul avizului, drept temei pentru anularea Avizului de recepție a lucrărilor cadastrale nr.0100/23/57853 din 12.05.2023, a servit faptul că, la raportul privind lucrările cadastrale nu este atașat acordul Agenției Proprietății Publice privind inițierea lucrărilor cadastrale și că actul de stabilire a limitei părții din teren nu este semnat de către reprezentantul autorității publice care administrează terenul.

Consideră că, constatările autorității publice menționate supra, reprezintă niște falsuri, inventate de către funcționarul I.P. „Cadastrul Bunurilor Imobile”, Goncearuc Simion, în mod conștient, prin abuz de serviciu, având scopul cauzării unui prejudiciu considerabil SA „Accent - Investment”, prin îngrădirea înregistrării dreptului de superficie legală asupra terenului cu suprafața de 0,20 ha.

Reiterează că, la 09.02.2021, proprietarul terenului cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,20 ha, Agenția Proprietății Publice, a coordonat planului geometric al terenului, întocmit la 19.11.2020, în baza studiului de fundamentare elaborat de ÎS „Urbanproiect”, efectuat la indicația proprietarului terenului, atribuindu-i nr. de înregistrare 03-05-1332.

La 12.05.2023, planul geometric al terenului cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,20 ha, a fost recepționat de Secția de verificare și recepție a lucrărilor cadastrale a Departamentului Cadastru din cadrul ASP, fapt confirmat prin Avizul de recepție a lucrării cadastrale.

Astfel, la data de 12.05.2023 funcționarii Secției de verificare și recepție a lucrărilor cadastrale a Departamentului Cadastru din cadrul ASP, au verificat respectarea tuturor cerințelor necesare recepționării planului geometric.

Constată că, la adoptarea Avizului autoritatea publică, în persoana funcționarului I.P. „Cadastrul Bunurilor Imobile”, Goncearuc Simion, a încălcat cu premeditare prevederile legale cu privire la revocarea actelor administrative individuale favorabile. Or, autoritatea publică nu a indicat în Aviz care temeiuri prevăzute de art. art.144, 146 Cod administrativ, constituie motiv de anulare a actului administrativ individual favorabil.

Mai mult a invocat faptul că, potrivit art. 118 alin. (3) din Codul administrativ, motivarea completă este obligatorie, constituie parte integrantă a actului administrativ individual și condiționează legalitatea acestuia. Or, în condițiile descrise, Avizul nu este motivat, circumstanță care atrage ilegalitatea acestuia.

Astfel solicită partea reclamantă: anularea avizului din 27.03.2024 privind anularea avizului de recepție a lucrărilor cadastrale nr. 0100/23/57853 din 12.05.2023, precum și anularea răspunsului la cererea prealabilă nr. 11/07/1130/2024/18365 din 25.10.2024 emise de I.P. ,,Cadastrul Bunurilor Imobile”.

Obiecțiile pârâtului:

La 18.12.2024 reprezentantul autorității pârâte, din cadrul I.P. „Cadastrul Bunurilor Imobile”, a depus referință la cererea de chemare în judecată, prin care a solicitat respingerea acțiunii ca fiind neîntemeiată. (f.d.56-59)

În susținerea poziției sale a invocat că, la data de 12.05.2023, SRL ,,Geocadex” a depus cererea nr. 0100/23/57853, prin care a solicitat recepția lucrării cadastrale executate pentru determinarea (marcarea) părții de teren cu numărul cadastral *****, în scopul transmiterii în arendă/locațiune/servitute.

La data de 15.05.2023, persoana responsabilă din cadrul IP Cadastrul Bunurilor Imobile a recepționat lucrarea cadastrală nominalizată, fapt confirmat prin Avizul de recepție (cu statut recepționat) din 15.05.2023.

Ulterior, SA „Accent-Investment”, în calitate de proprietar al construcției cu numărul cadastral *****, a solicitat înregistrarea dreptului de superficie legală asupra unei părți din terenul cu numărul cadastral *****, necesare deservirii construcției sus-menționate.

Indică că, la cererea privind înregistrarea dreptului de superficie legală a fost anexat planul geometric din 19.11.2020, elaborat de SRL ,,Geocadex” în cadrul lucrării cadastrale executate pentru determinarea (marcarea) părții de teren cu numărul cadastral *****, în scopul transmiterii în arendă/locațiune/servitute, respectiv, recepționate prin Avizul de recepție din 15.05.2023.

Prin decizia registratorului IP „Cadastrul Bunurilor Imobile” din 18.03.2024 s-a refuzat în înregistrarea solicitată, în temeiul art.33 alin.(l) lit. b, b') al Legii cadastrului bunurilor imobile nr.1543/1998.

Remarcă că, 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 unității administrativ-teritoriale, în folosul proprietarului bunului imobil înregistrat separat la capitolul B (cu excepția construcțiilor provizorii), se înregistrează: în cazul în care proprietarul bunului imobil înregistrat separat la capitolul B nu are niciun drept asupra terenului, la prezentarea planului geometric al terenului cu indicarea părții din teren asupra căreia se instituie superficia, semnat de către autoritatea publică locală, pentru terenurile unităților administrativ-teritoriale, sau de către autoritatea publică centrală care administrează terenurile proprietatea

statului, pentru terenurile statului, și recepționat în modul stabilit. Dacă pe teren sunt amplasate mai multe construcții deținute în proprietate de către proprietari diferiți, pentru înregistrarea superficiei se va prezenta planul geometric al terenului cu indicarea părții din teren asupra căreia se instituie superficia.

La data de 06.03.2024, IP Cadastrul Bunurilor Imobile a recepționat demersul Agenției Proprietății Publice nr.03-05-1411, precum și demersul Centrului Republican pentru Copii și Tineret ,,Artico" din 15.02.2024, prin care s-a solicitat eliberarea informației referitoare la premisele care au servit temei pentru constituirea dreptului de superficie și a dreptului de servitute în planul cadastral al terenului cu numărul cadastral *****, amplasat în *****.

Subliniază că, terenul nominalizat, cu suprafața de 4,8196 ha este înregistrat după Republica Moldova și grevat cu drept de folosință în favoarea Centrului Republican pentru Copii și Tineret ,,Artico".

Indică că, în contextul examinării adresărilor sus - menționate, documentației cadastrale referitoare la imobilul în cauză, IP Cadastrul Bunurilor Imobile a constatat din oficiu nulitatea Avizului de recepție (cu statut recepționat), eliberat la data de 15.05.2023, fiind dispusă revocarea acestuia prin Avizul de recepție (cu statut respins) eliberat la data de 27.03.2024, din motivele de fapt și de drept ce succed.

Relevă că, lucrarea cadastrală în cauză s-a executat de SRL ,,Geocadex" cu încălcarea prevederilor pct. 145-151, Secțiunea 5, cap. IV al Instrucțiunii cu privire la modul de executare a lucrărilor cadastrale la nivel de teren, aprobată prin Ordinal ARFC nr.70/2017 și anume: actul de stabilire a limitelor părții din teren întocmit de SRL ,,Geocadex" în cadrul lucrării cadastrale enunțate nu a fost coordonat cu Agenția Proprietății Publice, contrar prevederilor pct. 150 al Instrucțiunii nr.70/2017, care stabilește: actul de stabilire a limitelor părții din teren și planul geometric cu reprezentarea părții din teren se semnează de proprietarul terenului, persoana interesată și executantul lucrării. În cazul terenului proprietate publică, actul de stabilire a limitelor părții din teren și planul geometric cu reprezentarea părții din teren se semnează de reprezentanții împuterniciți ai autorității publice ce administrează terenul în cauză. La fel, indică faptul că Anexa nr. 12 a Instrucțiunii (modelul Actului de stabilire a limitei părții din teren) conține mențiunea potrivit căreia, în cazul terenului aflat în proprietate publică a statului sau a unității administrativ-teritoriale, actul se semnează de reprezentantul autorității publice care administrează terenul.

Atrage atenția asupra faptului că la pct. 1 al rubricii obiecții și propuneri al Actului de stabilire a limitei părții din terenul enunțat, executantul de lucrări cadastrale eronat a indicat că: Porțiunea de teren grevată cu drept de superficie legală este determinată în baza planului geometric coordonat cu APP. Or, planul geometric elaborat la data de 19.11.2020, conține informația despre partea din terenul cu numărul cadastral *****, aferent construcției cu numărul cadastral ***** (teren locațiune constr. 12). Totodată, remarcă că potrivit scrisorii nr.03-05-3208 din 13.07.2020, anexate la raportul lucrării cadastrale în cauză, Agenția Proprietății Publice și-a expus acordul pentru inițierea elaborării studiului de fezabilitate și a coordonat planul geometric elaborat la data de 19.11.2020, care conține informația despre partea din terenul cu numărul cadastral *****, aferent construcției cu numărul cadastral ***** (teren locațiune constr. 12), adică pentru locațiune.

Astfel, reiterează că, cele menționate demonstrează faptul că, Actul de stabilire a limitelor părții din teren și planul geometric elaborat la data de 19.11.2020 conțin date contradictorii, precum și faptul că, lucrarea cadastrală în cauză nu a fost executată în scopul stabilirii

dimensiunilor concrete ale părții de teren necesare pentru deservirea construcției cu numărul cadastral *****, asupra căreia se instituie superficia legală, prin efectul Legii nr. 133/2018.

Notează că, conform pct.145 al Instrucțiunii nr.70/2017, în cazul în care dreptul de arendă sau un drept real (uz, uzufruct, servitute, superficie) are ca obiect doar o parte dintr-un teren, la cererea proprietarului terenului sau a persoanei interesate, cu acordul scris al proprietarului, se vor executa lucrările cadastrale necesare determinării porțiunii din teren, care va face obiect al grevării. Pentru terenurile proprietate publică a statului sau a unității administrativ-teritoriale, lucrările se vor iniția la cererea autorității publice care administrează terenul. În acest sens constată, că terenul fiind proprietatea statutului, la raportul lucrării cadastrale nu a fost anexat acordul Agenției Proprietății Publice privind inițierea lucrării cadastrale.

Totodată, potrivit pct.150 al Instrucțiunii nr.70/2017 actul de stabilire a limitelor părții din teren și planul geometric cu reprezentarea părții din teren se semnează de proprietarul terenului, persoana interesată și executantul lucrării. In cazul terenului proprietate publică, actul de stabilire a limitelor părții din teren și planul geometric cu reprezentarea părții din teren se semnează de reprezentanții împuterniciți al autorității publice ce administrează terenul in cauză. La fel, Anexa nr.12 a instrucțiunii (modelul Actului de stabilire a limitei părții din teren) conține mențiunea că, în cazul terenului proprietate publică a statului sau a unității administrativ-teritoriale, actul se semnează de reprezentantul autorității publice care administrează terenul.

Menționează că, Agenția Proprietății Publice a coordonat doar planul geometric al terenului cu reprezentarea părții din teren, întocmit de către SRL ,,Geocadex" în cadrul lucrărilor cadastrale pentru reprezentarea părții din terenul cu numărul cadastral *****, dar, nu și Actul de stabilire a limitei părții de teren întocmit în cadrul lucrării precitate.

Astfel, constată că actele prezentate conțin divergențe și nu corespund cerințelor legislației sus-menționate. Atât scrisoarea Agenției Proprietății Publice, cât și Planul geometric nu reflectă grevarea terenului cu drept de superficie legală.

Concluzionează că, luând în considerare faptul că executantul lucrărilor cadastrale, S.R.L. „Geocadex", nu și-a îndeplinit obligația de a elimina divergențele indicate în Avizul de recepție cu statut respins din 27.03.2024, în termenul stabilit, cererea prealabilă înaintată de S.A. „Accent-Investment" nr. 11/07/1130/2024/18365 din 25.10.2024 a fost respinsă ca neîntemeiată.

Suplimentar a invocat că, potrivit art. 141 alin. (4) din Codul administrativ, autoritatea publică poate constata nulitatea actului administrativ oricând, din oficiu.

În ședința de judecată:

Reprezentantul reclamantului, avocatul Sergiu Istrate, a susținut integral argumentele expuse în cererea de chemare în judecată, solicitând admiterea pretențiilor în modul în care au fost formulate.

Reprezentantul autorității pârâte, din cadrul I.P. „Cadastrul Bunurilor Imobile", Daniela Brîncoveanu, a pledat pentru respingerea acțiunii ca fiind neîntemeiată, pe motivele de fapt și de drept invocate în referință.

Reprezentantul terțului, din cadrul Agenției Proprietății Publice, fiind înștiințat legal despre data, ora, locul examinării cauzei, nu s-a prezentat și nici nu și-a expus poziția în formă scrisă. Astfel, ținând cont de întrunirea rigorilor de citare legală, în temeiul art.218 lit. d) Cod administrativ s-a dispus examinarea cauzei în lipsa acestuia.

Aprecierea instanței de judecată:

Examinând cererea de chemare în judecată, audiind explicațiile participanților la proces, cercetând probele anexate la dosar în ansamblu şi interconexiunea lor, studiind normele legii aplicabile, instanța de judecată ajunge la concluzia că, cererea de chemare în judecată depusă de S.A. ,,Accent-Investment" împotriva I.P. ,,Cadastrul Bunurilor Imobile", cu privire la anularea actului administrativ individual este **admisibilă** și pasibilă de a fi **respinsă,** din următoarele considerente.

Conform art. 2 alin. (1) Cod administrativ, prevederile prezentului cod determină statutul juridic al participanților la raporturile administrative, atribuțiile autorităților publice administrative și ale instanțelor de judecată competente pentru examinarea litigiilor de contencios administrativ, drepturile și obligațiile participanților în procedura administrativă și cea de contencios administrativ.

Conform art. 22 alin. (1) Cod administrativ, autoritățile publice și instanțele de judecată competente cercetează starea de fapt din oficiu. Acestea stabilesc felul și volumul cercetărilor și nu sunt legate nici de expunerile participanților, nici de cererile lor de reclamare a probelor.

Potrivit art. 93 alin. (1)-(3) din Codul administrativ, fiecare participant probează faptele pe care îşi întemeiază pretenția. Prin derogare de la prevederile alin. (1), fiecare participant probează faptele atribuite exclusiv sferei sale. Reglementări suplimentare sau derogatorii sunt admisibile doar în baza prevederilor legale.

Conform art. 189 alin. (1) și (2) Cod administrativ, orice persoană care revendică încălcarea unui drept al său prin activitatea administrativă a unei autorităţi publice poate înainta o acţiune în contencios administrativ. O acţiune în contencios administrativ poate fi înaintată şi atunci când autoritatea publică nu a soluţionat în termen legal o cerere.

În acord cu art. 195 din Codul administrativ, procedura acțiunii în contenciosul administrativ se desfăşoară conform prevederilor prezentului cod. Suplimentar se aplică corespunzător prevederile Codului de procedura civilă, cu excepţia art. 169–171.

Admisibilitatea acțiunii de contencios administrativ.

Din textul revendicărilor formulate în acțiune, reclamantul, prin prezenta acțiune, solicită anularea avizului din 27.03.2024 privind anularea avizului de recepție a lucrărilor cadastrale nr. 0100/23/57853 din 12.05.2023, precum și anularea răspunsului la cererea prealabilă nr. 11/07/1130/2024/18365 din 25.10.2024 emise de I.P. ,,Cadastrul Bunurilor Imobile".

Astfel, reclamantul a formulat o acțiune în contestare.

Din actele cauzei rezultă că, la data de 12.05.2023, SRL „Geocadex" a depus la I.P. „Cadastrul Bunurilor Imobile" cererea nr. 0100/23/57853, prin care a solicitat recepția lucrării cadastrale executate pentru determinarea (marcarea) unei părți din terenul cu numărul cadastral *****, în scopul transmiterii acesteia în arendă/locațiune/servitute. Lucrarea cadastrală a fost recepționată la data de 15.05.2023, de către persoana responsabilă din cadrul I.P. „Cadastrul Bunurilor Imobile".(f.d.39)

Ulterior, la 13.02.2024, reclamantul S.A. ,,Accent-Investment" s-a adresat cu cerere către de I.P. ,,Cadastrul Bunurilor Imobile", solicitând înregistrarea dreptului de superficie legală, asupra bunului imobil situat în *****, cu numărul cadastral *****. (f.d.40)

La data de 16.02.2024, de către I.P. ,,Cadastrul Bunurilor Imobile", a fost emisă Decizia cu privire la refuzul înregistrării bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor, în temeiul art. 33 alin. (1) lit. b) și b^1) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998. (f.d.41).

La data de 27.03.2024, I.P. „Cadastrul Bunurilor Imobile", în urma examinării, a constatat că documentația cadastrală prezentată nu corespunde cerințelor actelor normative în vigoare, motiv pentru care lucrarea cadastrală a fost declarată respinsă, fiind anulat Avizul de recepție nr. 0100/23/57853 din 12.05.2023. (f.d.42)

La data de 03.10.2024, reclamantul a înaintat către I.P. „Cadastrul Bunurilor Imobile", cerere prealabilă, prin care a solicitat anularea Avizului din 27.03.2024, privind anularea avizului de recepție a lucrărilor cadastrale nr. 0100/23/57853 din 12.05.2023. (f.d. 43-44 verso)

În rezultatul examinării cererii prealabile, I.P. „Cadastrul Bunurilor Imobile" a emis răspunsul nr. 11/07/1130/2024/18365 din 25.10.2024, prin care a respins solicitările formulate ca fiind neîntemeiate. (f.d.45-47)

La 26.11.2024, reclamantul a depus prezenta acțiune în instanța de judecată. (f.d. 6-10)

Conform art. 10 alin. (1) din Codul administrativ, actul administrativ individual este orice dispoziție, 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 nașterea, modificarea sau stingerea raporturilor juridice de drept public.

Conform art. 11 alin. (1) lit. a) din Codul administrativ, actele administrative individuale pot fi acte defavorabile - actele care impun destinatarilor lor obligații, sancțiuni, sarcini sau afectează drepturile/interesele legitime ale persoanelor ori care resping, în tot sau în parte, acordarea avantajului solicitat.

Refuzul I.P. „Cadastrul Bunurilor Imobile", exprimat în Avizul din 27.03.2024, precum și în decizia nr. 11/07/1130/2024/18365 din 25.10.2024, adoptată în procedura prealabilă, în sensul art. 10 și 11 din Codul administrativ, se încadrează în noțiunea act administrativ individual, emanând de la o autoritate publică, reprezentând o măsură oficială întreprinsă de autoritatea publică pentru reglementarea unui caz individual în domeniul dreptului public, cu scopul de a produce nemijlocit efecte juridice. Totodată, acesta este defavorabil reclamantului, ținând cont de faptul că ultimului i s-a refuzat în admiterea revendicărilor solicitate.

Conform art. 189 alin. (1) din Codul administrativ, orice persoană care revendică încălcarea unui drept al său prin activitatea administrativă a unei autorități publice poate înainta o acțiune în contencios administrativ.

Conform art. 17 din Codul administrativ, drept vătămat este orice drept sau libertate stabilit/stabilită de lege căruia/căreia i se aduce atingere prin activitate administrativă.

Conform art. 39 din Codul administrativ, (1) controlul judecătoresc al activității administrative este garantat și nu poate fi îngrădit. (2) Orice persoană care revendică un drept vătămat de către o autoritate publică în sensul art. 17 sau prin nesoluționarea în termenul legal a unei cereri se poate adresa instanței de judecată competente.

La caz, cu referire la cele menționate, instanța reține că reclamantul revendică apărarea pe calea controlului judecătoresc a unui drept în sensul art. 17 din Codul administrativ. Or, dreptul pretins de reclamant este dreptul la înregistrarea dreptului de superficie legală, asupra bunului imobil situat în *****.

Astfel, deciziile I.P. „Cadastrul Bunurilor Imobile", pot fi apreciate ca având potențialul de a afecta un drept pretins al reclamantului la înregistrarea dreptului de superficie legală, asupra bunului imobil, drept derivat din interpretarea prevederilor art. 29 din Legea 1125/2002 pentru

punerea în aplicare a Codului civil al Republicii Moldova. Corespunzător, condiția revendicării unui drept legitim este întrunită.

Competența pentru examinarea prezentei acțiuni, în conformitate cu prevederile art. 191 alin. (1) și art. 196 alin. (1) din Codul administrativ, revine Judecătoriei Chișinău (sediul Rîșcani), astfel, cererea de chemare în judecată fiind depusă cu respectarea dispozițiilor legale menționate.

Referitor la condiția de respectare a remediului extrajudiciar cu privire la anularea actului administrativ individual defavorabil până la înaintarea acțiunii în contenciosul administrativ, instanța de judecată reține următoarele.

Conform art. 208 alin. (1) din Codul administrativ, în cazurile prevăzute de lege, până la înaintarea acțiunii în contencios administrativ, se va respecta procedura prealabilă.

Conform art. 19 din Codul administrativ, cererea prealabilă este instituția care oferă o cale de soluționare prejudiciară a litigiilor administrative.

Conform art. 162 alin. (1) din Codul administrativ, procedura prealabilă urmărește scopul de a verifica legalitatea actelor administrative individuale. Alin. (3) al articolului citat, cererea prealabilă poate fi îndreptată spre: anularea în tot sau în parte a unui act administrativ individual ilegal sau nul; emiterea unui act administrativ individual.

Cu referire la actele cauzei și circumstanțele reflectate supra, instanța de judecată constată că, remediul extrajudiciar a fost respectat de reclamant prin înregistrarea cererii prealabile la I.P. „Cadastrul Bunurilor Imobile".

Conform art. 209 alin. (1) din Codul administrativ, acțiunea în contestare și acțiunea în obligare se înaintează în decurs de 30 de zile, dacă legea nu prevede altfel. Acest termen începe să curgă de la: a) data comunicării sau notificării deciziei cu privire la cererea prealabilă sau data expirării termenului prevăzut de prezentul cod pentru soluționarea acesteia.

Drept consecință a celor constatate, instanța de judecată reține că acțiunea este depusă cu respectarea competenței materiale și jurisdicționale, a remediului extrajudiciar, în termenul prevăzut de lege, fiind contestate acte administrative ale autorității publice competente, care produc efecte juridice în exterior și au caracter defavorabil reclamantului.

Astfel, acțiunea este admisibilă.

Cu privire la fondul cauzei.

Materialele cauzei denotă că, potrivit Extrasului din Registrul bunurilor imobile, terenul cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 4,8196 ha, amplasat în mun. Chișinău, *****, face parte din domeniul public și se află în proprietatea statului, grevat cu drept de folosință în favoarea Centrului Republican pentru Copii și Tineret „Artico", sub autoritatea Ministerului Educației și Cercetării.

La data de 12.05.2023, SRL „Geocadex" a depus la I.P. „Cadastrul Bunurilor Imobile" cererea nr. 0100/23/57853, prin care a solicitat recepția lucrării cadastrale executate pentru determinarea (marcarea) unei părți din terenul cu numărul cadastral *****, în scopul transmiterii acesteia în arendă/locațiune/servitute. Lucrarea cadastrală a fost recepționată la data de 15.05.2023, de către persoana responsabilă din cadrul I.P. „Cadastrul Bunurilor Imobile". (f.d.39)

Ulterior, la 13.02.2024, reclamantul S.A. ,,Accent-Investment" s-a adresat cu cerere către de I.P. ,,Cadastrul Bunurilor Imobile", solicitând înregistrarea dreptului de superficie legală, asupra bunului imobil situat în *****, cu numărul cadastral *****. (f.d.40)

Prin demersul nr. 50 din 15.02.2024, înregistrat la Agenția Proprietăți Publice sub nr. 1752 din 19.02.2024, Centrul Republican pentru Copii și Tineret „Artico”, în calitate de gestionar al terenului cu numărul cadastral *****, a comunicat că, potrivit bazei de date grafice, suprafața reală a terenului este de 4,8181 ha, fiind diminuată cu 0,0015 ha față de datele din registrul bunurilor imobile, și că pe acest teren au fost deja înregistrate mai multe drepturi reale: nr. P2663 – drept de superficie pe 0,2000 ha (terenul adiacent construcției nefinalizate reclamantului); nr. S49 – servitute de 0,0731 ha; nr. S59 – servitute de 0,0748 ha. (f.d.28-30)

Prin demersul nr. 03-05-1411 din 06.03.2024, Agenția Proprietăți Publice a solicitat Agenției Servicii Publice să clarifice: (a) care au fost premisele pentru constituirea acestor drepturi reale asupra terenului; (b) cine sunt beneficiarii; (c) ce acte justificative au stat la baza grevării terenului public. (f.d.28-30 din dosar administrativ)

Prin răspunsul nr. 01-03/5523/2024 din 28.03.2024, IP „Cadastrul Bunurilor Imobile” a confirmat refuzul înregistrării dreptului de superficie legală solicitat de SA „Accent-Investment”, invocând lipsa consimțământului autorității publice și neîndeplinirea condițiilor legale. (f.d.31-32 din dosar administrativ).

La data de 16.02.2024, de către I.P. ,,Cadastrul Bunurilor Imobile”, a fost emisă Decizia cu privire la refuzul înregistrării bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor, în temeiul art. 33 alin. (1) lit. b) și b^1) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998. (f.d.41).

*Instanța mai, notează că potrivit portalului instanțelor de judecată, prin hotărârea din 05 februarie 2025 Judecătoria Chișinău sediul Rîșcani s-a respins ca fiind neîntemeiată acțiunea în contencios administrativ – înaintată de SA „Accent-Investment” împotriva Instituției Publice „Cadastrul bunurilor imobile” cu privire la anularea deciziei privind refuzul înregistrării bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor din 16 februarie 2024 și a deciziei nr.11/07/212/2024/24/2024 din 18 martie 2024, precum și impunerea autorității publice la acțiune prin care să înregistreze în Registrul bunurilor imobile dreptul de superficie legală asupra terenului cu numărul cadastral *****, amplasat în *****, persoane terțe Agenția Proprietății Publice și Centrul Republican Pentru Copii și Tineret „Artico”,* circumstanță confirmată de reprezentații părților în cadrul ședinței de judecată.

La data de 27.03.2024, I.P. „Cadastrul Bunurilor Imobile”, în urma examinării, a constatat că documentația cadastrală prezentată nu corespunde cerințelor actelor normative în vigoare, motiv pentru care lucrarea cadastrală a fost declarată respinsă, fiind anulat Avizul de recepție nr. 0100/23/57853 din 12.05.2023. (f.d.42)

În motivarea soluției adoptate s-a făcut trimitere la încălcarea prevederilor pct. 145 și 150 din Instrucțiuea cu privire la modul de executare a lucrărilor cadastrale la nivel de teren, aprobată prin Ordinul 70 din 04.08.2017.

La data de 03.10.2024, reclamantul a înaintat către I.P. „Cadastrul Bunurilor Imobile”, cerere prealabilă, prin care a solicitat anularea Avizului din 27.03.2024, privind anularea avizului de recepție a lucrărilor cadastrale nr. 0100/23/57853 din 12.05.2023. (f.d. 43-44 verso)

În rezultatul examinării cererii prealabile, I.P. „Cadastrul Bunurilor Imobile” a emis răspunsul nr. 11/07/1130/2024/18365 din 25.10.2024, prin care a respins solicitările formulate ca fiind neîntemeiate. (f.d.45-47)

La 26.11.2024, reclamantul a depus prezenta acțiune în instanța de judecată. (f.d. 6-10)

Potrivit pct. 145 al Instrucțiunii cu privire la modul de executare a lucrărilor cadastrale la nivel de teren, aprobată prin Ordinul 70 din 04.08.2017, în cazul în care dreptul de arendă sau un drept real (uz, uzfruct, servitute, superficie) are ca obiect doar o parte dintr-un teren, la cererea

proprietarului terenului sau a persoanei interesate, cu acordul scris al proprietarului, se vor executa lucrările cadastrale necesare determinării porţiunii din teren, care va face obiect al grevării. Pentru_terenurile proprietate publică a statului sau a unităţii administrativ-teritoriale, lucrările se vor iniţia la cererea autorităţii publice care administrează terenul.

Potrivit pct. 150 al Instrucțiunii cu privire la modul de executare a lucrărilor cadastrale la nivel de teren, actul de stabilire a limitelor părţii din teren şi planul geometric cu reprezentarea părţii din teren se semnează de proprietarul terenului, persoana interesată şi executantul lucrării. În cazul terenului proprietate publică, actul de stabilire a limitelor părţii din teren şi planul geometric cu reprezentarea părţii din teren se semnează de reprezentanții împuterniciți ai autorității publice ce administrează terenul în cauză. În cazul unui raport juridic în care nu participă proprietarul (ex. sublocațiune, subarendă), actul de stabilire și planul geometric cu reprezentarea părții din teren se semnează de părțile raportului juridic.

Prin urmare, instanța reține ca fiind plauzibile argumentele reprezentantului pârâtului că, că lucrarea cadastrală recepționată inițial la data de 15.05.2023 a fost executată cu încălcarea prevederilor pct. 145, 150 din Instrucțiunea nr. 70/2017, or actul de stabilire a limitelor părții din teren întocmit de SRL ,,Geocadex" în cadrul lucrării cadastrale enunțate nu a fost coordonat cu Agenția Proprietății Publice, contrar prevederilor pct. 150 al Instrucțiunii nr.70/2017, care stabilește: actul de stabilire a limitelor părții din teren și planul geometric cu reprezentarea părții din teren se semnează de proprietarul terenului, persoana interesată și executantul lucrării. În cazul terenului proprietate publică, actul de stabilire a limitelor părții din teren și planul geometric cu reprezentarea părții din teren se semnează de reprezentanții împuterniciți ai autorității publice ce administrează terenul în cauză. La fel, Anexa nr. 12 a Instrucțiunii (modelul Actului de stabilire a limitei părții din teren) conține mențiunea potrivit căreia, în cazul terenului aflat în proprietate publică a statului sau a unității administrativ-teritoriale, actul se semnează de reprezentantul autorității publice care administrează terenul.

La fel, instanța de judecată va reține argumentul reprezentantul pârâtului că, la pct. 1 al rubricii obiecții și propuneri al Actului de stabilire a limitei părții din terenul enunțat, executantul de lucrări cadastrale eronat a indicat că: Porțiunea de teren grevată cu drept de superficie legală este determinată în baza planului geometric coordonat cu APP. Or, planul geometric elaborat la data de 19.11.2020, conține informația despre partea din terenul cu numărul cadastral *****, aferent construcției cu numărul cadastral ***** (teren locațiune constr. 12). Totodată, potrivit scrisorii nr.03-05-3208 din 13.07.2020, anexate la raportul lucrării cadastrale în cauză, Agenția Proprietății Publice și-a expus acordul pentru inițierea elaborării studiului de fezabilitate și a coordonat planul geometric elaborat la data de 19.11.2020, care conține informația despre partea din terenul cu numărul cadastral *****, aferent construcției cu numărul cadastral ***** (teren locațiune constr. 12), adică pentru locațiune.

În acest sens instanța apreciază ca fiind întemeiată și legală constatarea din oficiu a nulității Avizului de recepție din 15.05.2023, întrucât, potrivit art. 141 alin. (4) din Codul administrativ, autoritatea publică este în drept să constate nulitatea unui act administrativ oricând, atunci când acesta a fost emis cu încălcarea normelor imperative de drept. Totodată, revocarea Avizului de recepție prin Avizul cu statut ,,respins" din 27.03.2024 se încadrează în dispozițiile art. 146 alin. (1) lit. b) din Codul administrativ, întrucât actul administrativ favorabil inițial era condiționat de înlăturarea neconformităților constatate, obligație care nu a fost executată de beneficiarul lucrării cadastrale, respectiv de executantul acesteia – SRL ,,Geocadex".

În acest context, instanța atestă că intervenția autorității cadastrale a fost justificată și necesară, iar refuzul recepționării lucrării cadastrale, în lipsa îndeplinirii condițiilor legale și tehnice prevăzute de actele normative în vigoare, nu poate fi calificat ca arbitrar sau disproporționat. Dimpotrivă, aceste măsuri au fost adoptate în scopul protejării regimului juridic al terenurilor din domeniul public și al asigurării legalității procedurii de înregistrare a drepturilor reale.

Astfel, analizând normele de drept invocate în corelație cu circumstanțele de fapt ale cauzei și cu materialul probator administrat, instanța constată că nu au fost identificate abateri de la procedura legală la emiterea actelor administrative contestate, acestea fiind adoptate de autoritatea pârâtă în strictă conformitate cu prevederile legale aplicabile**.**

În consecință, instanța va respinge pretențiile reclamantului privind anularea avizului din 27.03.2024 privind anularea avizului de recepție a lucrărilor cadastrale nr. 0100/23/57853 din 12.05.2023 și anularea răspunsului la cererea prealabilă nr. 11/07/1130/2024/18365 din 25.10.2024 emise de I.P. ,,Cadastrul Bunurilor Imobile", ca fiind neîntemeiate.

Conform art. 224 alin. (1) lit. f) Cod administrativ, examinând acțiunea în contencios administrativ în fond, instanța de judecată adoptă una dintre următoarele hotărâri: respinge acțiunea ca fiind neîntemeiată, dacă nu sunt îndeplinite condițiile de adoptare a unei hotărâri prevăzute la lit. a) - e).

În conformitate cu prevederile art. 224-225 din Codul administrativ al Republicii Moldova, instanța de judecată,

h o t ă r ă ș t e :

Acțiunea în contencios administrativ înaintată de S.A. ,,Accent-Investment" împotriva I.P. ,,Cadastrul Bunurilor Imobile", cu privire la anularea avizului din 27.03.2024 privind anularea avizului de recepție a lucrărilor cadastrale nr. 0100/23/57853 din 12.05.2023 și anularea răspunsului la cererea prealabilă nr. 11/07/1130/2024/18365 din 25.10.2024 emise de I.P. ,,Cadastrul Bunurilor Imobile", se respinge ca fiind neîntemeiată.

Hotărârea poate fi contestată cu apel la Curtea de Apel Centru în termen de 30 zile din data pronunțării dispozitivului hotărârii, prin intermediul Judecătoriei Chişinău (sediul Râșcani).

Preşedintele şedinţei,
Judecătorul **Veaceslav MARTÎNENCO**