Partea introductivă
Dosarul nr.2c-3536/2021
2-21186029-12-2c-17122021-1

HOTĂRÂRE
În numele Legii

15 iulie 2024 mun. Chișinău

Judecătoria Chişinău, sediul Centru
Instanţa compusă din:
Preşedintele de şedinţă, judecătorul Svetlana Cușnir
grefierul Antonina Sicorschii

examinând, în sediul instanţei, în şedinţă publică, cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Instituția Publică ,,Agenția Servicii Publice" (reorganizată în Instituția Publică ,,Cadastrul Bunurilor Imobile) către SA ,,Albina Construcția", intervenienți accesorii Primăria mun. Chișinău și Consiliul mun. Chișinău, cu privire la rectificarea Registrului bunurilor imobile,

Partea descriptivă

c o n s t a t ă:

Poziția reclamantei expusă în acțiune

La 16 decembrie 2021, Instituția Publică ,,Agenția Servicii Publice" (reorganizată în Instituția Publică ,,Cadastrul Bunurilor Imobile) a depus cerere de chemare în judecată către SA ,,Albina Construcția", intervenienți accesorii Primăria mun. Chișinău și Consiliul mun. Chișinău, cu privire la rectificarea Registrului bunurilor imobile.

În motivarea cererii de chemare în judecată, a indicat că, la 16 februarie 2021, reprezentantul SA „Albina Construcţia", Meşcereacov Mihail, a depus la Centrul multifuncțional Chișinău, la ghișeul registratorului din domeniul cadastral, Crudu Olesea, cererea nr. 0100/21/24191, prin care a solicitat prestarea serviciului de înregistrare a drepturilor reale limitate şi altor drepturi supuse înregistrării: superficiei asupra terenului cu nr. cadastral*****.

A menționat că, la cererea depusă, a fost anexată încheierea Judecătoriei Chişinău, sediul Central din 25 iunie 2020, cu nr. 2i-746-1/19. Ulterior, registratorul Serviciului cadastral teritorial Chişinău a efectuat în registrul bunurilor imobile înregistrarea superficiei legale asupra terenului cu nr.

cadastral*****, proprietatea municipiului Chişinău, ca temei al înscrierii fiind indicat: Legea pentru punerea în aplicare a Codului civil al Republicii Moldova nr. 1125-XV din 13 iunie 2002. Astfel, fiind instituită superficie legală asupra terenului municipal.

A susținut că, registratorul a admis greşit efectuarea modificărilor în registrul bunurilor imobile, referitor la terenul în cauză, prin înregistrarea dreptului de superficie pe terenul aflat în proprietatea municipiului Chişinău în folosul SA „Albina Construcţia" fără a avea un temei legal. Contrar prevederilor art. 29 din Legea 1125/2002, care statuează că se admite instituirea superficiei legale asupra terenului proprietatea unităţii administrativ-teritoriale în folosul proprietarului construcției înregistrate la data 1 martie 2019 în registrul bunurilor imobile.

Totodată, contrar prevederilor art. 40^{8} alin. (9) din Legea cadastrului bunurilor imobile, care stipulează că poate fi înregistrată superficia legală instituită conform art. 29 din Legea nr. l125/2002 asupra terenului proprietatea statului sau a unităţii administrativ-teritoriale, în folosul proprietarului bunului imobil înregistrat separat la capitolul B (cu excepţia construcțiilor provizorii).

Necesită de menționat că, la data de 1 martie 2019, în registrul bunurilor imobile nu era înregistrată vreo construcţie, proprietate a SA „Albina Construcţia" (pe terenul menţionat), respectiv, nu erau întrunite condițiile legale, prevăzute de normele de drept menționate.

A mai indicat că, în conformitate cu art. 12 alin. (8) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XIII din 25 februarie 1998, pct. 14 din Regulamentul registratorului, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. l030 din 12 octombrie 1998, atribuţia 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.

În continuare a indicat că, în conformitate cu art. 439 alin. (1) lit. a) din Codul civil, orice persoană interesată poate cere rectificarea unei înregistrări, dacă înregistrarea nu este valabilă, inclusiv dacă dreptul a fost greşit calificat de către registrator.

Totodată, în temeiul art. 11 alin (2) lit. I^{l}) din Legea cadastrului bunurilor imobile, Agenția Servicii Publice înaintează cereri în instanța de judecată pentru radierea sau corectarea înscrierii greșite din registrul bunurilor imobile.

Astfel, având în vedere circumstanţele expuse, în conformitate cu prevederile art. 439 alin. (l) lit. a) din Codul civil, art. 11 alin. (2) lit. l^{l}) din Legea cadastrului bunurilor imobile, întrucât înregistrarea nominalizată nu este valabilă, deoarece registratorul Serviciului cadastral teritorial Chişinău a calificat greşit instituirea dreptului de superficie legală asupra terenului cu nr. cadastral ***** în folosul pârâtului, considerăm că Agenția Servicii Publice este în drept să ceară rectificarea registrului bunurilor imobile, prin radierea înscrierii greșite admise.

Astfel, fiind evitate deposedarea municipiului Chişinău de terenul sus-menţionat, cât şi antrenarea Agenției Servicii Publice într-un litigiu în instanța de judecată.

La 01 martie 2019, în registrul bunurilor imobile nu era înregistrată vreo construcţie, proprietate a SA „Albina-Construcţia” (pe terenul menţionat), respectiv, nu erau întrunite condițiile legale, prevăzute de normele de drept menționate.

În drept, reclamantul menționează că în conformitate cu art. 12 alin. (8) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XIII din 25 februarie 1998, pct. 14 din Regulamentul registratorului, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. l030 din 12 octombrie 1998, atribuţia 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.

În virtutea celor invocate, a materialelor anexate și în corespundere cu art. 438, 439 alin. (l) lit. a) din Codul civil, art. 29 alin. (1) din Legea nr. 1125/2002, art. 11 alin. (2) lit. 1^{1}), art. 40^{8} alin. (9) din Legea cadastrului bunurilor imobile, art. 166 din Codul de procedură civilă, reclamanta a solicitat:

- dispunerea rectificării Registrului bunurilor imobile, prin radierea înregistrării greșite a dreptului de superficie asupra terenului cu nr. cadastral*****, proprietatea municipiului Chișinău, efectuată la data de 16 februarie 2021 pe numele SA „Albina-Construcţia”.

Poziția pârâtei expusă în referință

La 03 martie 2023, reprezentantul pârâtului, SA „Albina-Construcția”, avocatul Gladun Viorica, împuternicit în baza mandatului seria MA nr. 1803004 din 09 februarie 2022 (f. d. 27), prin intermediul cancelariei Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, a depus referință.

În susținerea referinței, reprezentantul părții-pârâte a menționat că, la 17 decembrie 2021, IP „Agenţia Servicii Publice” s-a adresat în instanţa de judecată cu acţiune civilă împotriva SA „Albina-Construcţia”, intervenient accesoriu Primăria mun. Chișinău, privind rectificarea înregistrării din registrul bunurilor imobile.

În motivarea cererii de chemare în judecată, reclamanta indică precum că registratorul a înregistrat greşit, fără temei legal, dreptul de superficie asupra terenului cu numărul cadastral*****, în folosul SA „Albina-Construcţia, aflat în proprietatea mun. Chişinău.

Suplimentar, reclamanta prin cererea de chemare în judecată susține că contrar prevederilor art. 29 din Legea nr. 1125/2002, la 01 martie 2019, în registrul bunurilor imobile nu era înregistrat dreptul de proprietate a SA „Albina-

Construcţia”, asupra unor construcții pe terenul menţionat.

Pârâta SA „Albina-Construcţia” susține că nu este de acord cu cererea de chemare în judecată în sensul circumstanțelor de fapt formulate şi temeiurilor de drept pe care este bazată, şi o consideră neîntemeiată din aspect procedural şi material, din următoarele motive:

În conformitate cu articolul 413 alin. (1) din Codul civil, drepturile, actele şi faptele privitoare la starea şi capacitatea persoanelor, cele în legătură cu bunurile care aparțin acestora, precum și raporturile juridice, sunt supuse publicității în cazurile expres prevăzute de lege.

Mai indică și prevederile art. 447 din Codul civil, potrivit cărora, în afara altor temeiuri prevăzute de lege, înregistrarea sau înregistrarea provizorie în registrul bunurilor imobile se efectuează în baza contractului autentificat notarial, a hotărârii judecătorești, a certificatului de moștenitor sau în baza unui act emis de autoritățile administrative în cazurile în care legea prevede aceasta.

Se mai menționează că art. 438 alin (1) din Codul civil reglementează că, atunci când o înregistrare, provizorie sau notare efectuată în registru nu corespunde cu situația reală, se poate cere rectificarea acesteia; (2) prin rectificare se înțelege radierea, îndreptarea sau corectarea oricărei înregistrări, înregistrări provizorii sau notări inexacte, efectuate în registru.

Potrivit art. 439 alin. (1) lit. a) din Codul civil, 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 calificat greşit de registrator. (...)

În continuare se menționează art. 1 din Legea nr. 1543 din 25 februarie 1998 a cadastrului bunurilor imobile, potrivit căruia prezenta lege stabilește modul de creare şi de ținere a cadastrului bunurilor imobile, prin care se asigură recunoașterea publică a dreptului de proprietate și a altor drepturi patrimoniale asupra bunurilor imobile, ocrotirea de către stat a acestor drepturi (...).

În urma normelor de drept invocate, raportate la circumstanţele speței, se relevă faptul că pentru îndeplinirea formalităților de publicitate cu privire la înregistrarea dreptului de superficie legală asupra terenului cu numărul cadastral*****, registratorul organului teritorial cadastral a recepționat documentele ce confirmă dreptul SA „Albina-Construcţia” pentru înregistrarea în cadastru a datelor, în temeiul stabilit de art. 447 din Codul civil şi în conformitate cu exigențele Legii cadastrului bunurilor imobile. Așadar, la dispoziția registratorului oficiului teritorial cadastral a fost pus actul emis de autoritatea administrativă Primăria mun. Chișinău nr. 01/1-08-3200 din 28 decembrie 2020, prin care proprietarul terenului a instituit dreptul de superficie asupra terenurilor din str. Al. Hîjdeu 97, 99, 101 din mun. Chişinău, şi în care se menţionează că în temeiul contractului nr. 0267/2020, pentru folosirea terenului SA „Albina-

Construcţia”, a achitat redevenţa. La fel, registratorul a recepţionat şi Planul geometric al terenului cu numărul cadastral***** asupra căruia s-a instituit superficia în favoarea SA „Albina-Construcţia”, întocmit cu coordonarea Direcţiei generale arhitectură, urbanism şi relații funciare a Primăriei mun. Chişinău. Însă, contrar celor expuse, se atestă că Agenţia Servicii Publice atașează cu titlu de probă la cererea de chemare în judecată o cerere a administratorului SA „Albina-Construcţia”, privind înregsitrarea superficiei *(în care este indicat pe scurt că se anexează încheierea judecătoriei*), dar în acelaşi timp descrie cu precizie încheierea Judecătoriei Chişinău, sediul Central din 25 iunie 2020, cu nr. 2i-746-l/19. Acest detaliu demonstrează cert că Agenţia Servicii Publice, care este autoritatea ce deține banca centrală de date a cadastrului, a accesat dosarul cadastral cu numărul*****, însă intenţionat duce în eroare instanţa de judecată privitor la lipsa în dosar a cărorva acte valide sau documente ce confirmă dreptul pârâtei, şi ideea că înregistrarea este una eronată şi urmează a fi radiată.

Astfel, în confomitate cu prevederile art. 118 alin. (1) din Codul de procedură civilă, potrivit căruia fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretențiilor şi obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel, pârâta SA „Albina-Construcţia”, prin avocat, în virtutea împuternicirilor, a solicitat la data de 24 februarie 2022, de la Agenţia Servicii Publice, copii din dosarul cadastral al bunului imobil*****, relevante cererii din 16 februarie 2021, cu privire la înregistrarea superficiei în favoarea SA „Albina-Construcţia”.

Reclamanta menționează că, la data de 01 martie 2022, Agenţia Servicii Publice a eliberat reprezentantului pârâtului copii de pe actele solicitate, aşa ca: scrisoarea Primăriei mun. Chişinău nr. 01/1-08-3200 din 28 decembrie 2020, cu privire la instituirea superficiei, Planul geometric, Planul de situație şi Nota de verificare la cererea nr. 0100/21/24185 din 16 februarie 2021. Din acest motiv pârâtului nu-i este clar cum a ajuns autoritatea centrală a Agenţiei Servicii Publice la concluzia că registratorul oficiului teritorial cadastral a admis greșeli la înregistrarea dreptului de superficie al terenului cu numărul cadastral*****, nici din perspectiva procedurii, nici potrivit normei materiale care reglementează această situație juridică, precum nu este clar care este întinderea juridică al controlului Agenţiei Servicii Publice asupra înregistrărilor drepturilor făcute în registrul de proprietate, şi care anume chestiuni pot fi ridicate spre examinare din oficiu.

Astfel, în conformitate cu art. 12 alin. (1) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998, funcția de registrator se exercită la nivel central în cadrul Agenţiei Servicii Publice şi la nivel teritorial în cadrul organelor teritoriale și art. 12 alin. (7) lit. c) din Lege, registratorul din cadrul Agenţiei Servicii Publice, are în atribuție ca în cazul depistării unor înscrieri greşite în registrul bunurilor

imobile, pentru a căror corectare este necesară o hotărâre judecătorească irevocabilă, să solicite Agenţiei Servicii Publice înaintarea cererii în instanţa de judecată pentru radierea sau corectarea acestora.

Mai mult ca atât, în cererea de chemare în judecată, reclamanta face trimitere la prevederile art. 11 alin. (2) lit. I[i]) din Lege, potrivit căruia Agenţia Servicii Publice înaintează cereri în instanţa de judecată pentru radierea sau corectarea înscrierii greşite din registrul bunurilor imobile, dar nu face referire la vreo sesizare a registratorului specificat la art. 12 alin. (7) din Lege, privind care anume circumstanţe au condus la convingerea sa fermă, precum că la înregistrarea dreptului de superficie asupra bunului imobil cu numărul cadastral*****, registratorul cadastral teritorial a admis greșeli, nu s-a respectat procedura înregistrării dreptului şi exigențele față de documentele prezentate ce confirmă dreptul titularului.

Pârâtul, informează că, reclamanta a ignorat procedura prealabilă prevăzută în art. 439 alin. (2) din Codul civil, potrivit căreia, rectificarea în registru se poate face pe cale amiabilă, prin declarația în forma cerută de lege a titularului dreptului ce urmează a fi radiat sau modificat, fie în cazul în care nu s-a dat, prin hotărâre judecătorească irevocabilă. La fel, reclamanta îşi întemeiază cererea de chemare în judecată privind rectificarea înregistrării dreptului de superficie, pe dispozițiile art. 439 alin. (1) lit. a) din Codul civil, din oficiu, dar nu a demonstrat că e persoană interesată, aşa cum reiese din definiția descrisă mai sus din art. 2 din Legea cadastrului bunurilor imobile, pentru a avea calitatea procesuală pentru asemenea revendicări.

Mai indică că, reclamanta nu a explicat în cererea de chemare în judecată cum a ajuns la concluzia că înregistrarea superficiei în folosul SA „Albina-Construcţia” s-a realizat de registrator fără temei legal, contrar prevederilor art. 29 din Legea nr. 1125/2002 şi că Agenţia Servicii Publice este autoritatea competentă să hotărască despre legalitatea temeiurilor de drept din documentele ce confirmă drepturile titularilor prezentate registratorului, precum şi să dea interpretare normelor de drept care reglementează anumite situații juridice supuse publicității. Or, registratorului oficiului cadastral teritorial i-au fost prezentate documente ce corespund exigenţelor art. 29 din Legea cadastrului, şi care confirmă dreptul SA „Albina-Constructia” hotărâtă de autoritatea competentă conform Legii administrației publice locale care prin actul administrativ din 28 decembrie 2020 de a institui drept de superficie asupra terenului cu numărul cadastral*****, a construcțiilor nefinalizate cu numerele cadastrale *****,*****.03 şi*****.04, proprietatea SA „Albina-Construcţia”.

Pârâta SA „Albina-Construcţia” subliniază, pe fond, faptul că dreptul de superficie legală asupra terenului proprietate municipală cu numărul cadastral*****, s-a instituit de autoritatea publică municipală în conformitate cu

Regulamentul privind raporturile juridice de superficie şi locaţiune care au ca obiect terenuri municipale, aprobat prin decizia Consiliului municipal Chişinău nr. 11/13 din 16 iulie 2020, care stabileşte în mod expres că superficia legală asupra terenului care aparţine municipiului Chişinău se instituie în folosul proprietarului bunului imobil înregistrat separat în capitolul B (cu excepţia construcţiilor provizorii) şi al proprietarului bunului imobil înregistrat separat în capitolul C al registrului bunurilor imobile (...).

În asemenea circumstanţe, înscrierile active din capitolul B din registrul bunurilor imobile, despre dreptul de proprietate al SA „Albina-Construcţia" asupra construcţiilor nefinalizate cu numerele cadastrale *****,*****.03 şi*****.04, în baza încheierii Judecătoriei Chişinău, sediul Central din 25 iunie 2020, a servit temei de instituire a dreptului de superficie legală asupra terenului cu numărul cadastral*****, prin efectul Legii 133/2018 din 01 martie 2019.

Mai indică și art. 9 alin. (1) din Codul civil, drepturile şi obligațiile civile apar în temeiul legii, precum şi în baza actelor persoanelor fizice şi juridice, care deşi nu sunt prevăzute de lege, dau naștere la drepturi şi obligaţii civile, pornind de la principiile legislației civile; (2) lit. b) drepturile şi obligațiile civile apar din acte emise de o autoritate publică, prevăzute de lege drept temei al apariției drepturilor şi obligațiilor civile.

Urmare a celor menționate, potrivit probatoriului administrat şi circumstanțelor faptice ale cauzei, se demonstrează ca Agenția Servicii Publice nu este autoritatea competentă să interpreteze, în mod special univoc conținutul documentelor prezentate registratorului pentru înregistrarea dreptului de superficie al terenului cu numărul cadastral*****, şi să facă abuz de principiul accesului la justiție.

Suplimentar, menționează şi prevederile art. 56 alin. (3) din Codul de procedură civilă, potrivit căruia, participanții la proces sunt obligați să se folosească cu bună-credinţă de drepturile lor procedurale.

Astfel pârâta, în conformitate Legea nr. 1543 din 25 februarie 1998 a cadastrului bunurilor imobile, art. art. 1, 9, 11, 438, 439 alin. (1) lit. a), 440 din Codul civil (în vigoare la 01.03.2019), art. 117, 118, 119, 186 din Codul de procedură civilă, solicită : - respingerea integrală a cererii de chemare în judecată depusă de Instituția Publică „Agenția Servicii Publice" împotriva SA „Albina-Construcția", intervenient accesoriu Primăria mun. Chișinău, privind rectificarea înregistrării din registrul bunurilor imobile, ca neîntemeiată.

Poziția intervenienților accesorii expusă în referință

La 21 martie 2023, din partea reprezentantului intervenienților accesorii, Primăria mun. Chișinău și Consiliul mun. Chișinău, prin intermediul cancelariei Judecătoriei Chișinău, sediul Centru a fost depusă referință (f. d. 63-65).

În susținerea referinței, intervenienții accesorii, menționează că, în baza informației din Registrul bunurilor mobile, terenul cu nr. cadastral *****aparține cu drept de proprietate municipiului Chișinău.

Potrivit informaților prezentate de către Agenţia Servicii Publice, la data de 16 februarie 2021, a fost înregistrat dreptul de superficie a SA „Albina-Construcţia" asupra terenului cu nr. cadastral 1*****.

Conform prevederilor art. 654 alin (1) din Codul Civil, superficie este dreptul real imobiliar de a poseda şi folosi terenul altuia în vederea edificării şi exploatării unei construcții a superficiarului, deasupra şi sub acest teren, sau a exploatării unei construcții existente a superficiarului. Acest drept este alienabil, se transmite prin succesiune şi poate fi obiect al unui contract de locațiune.

De către intervenienți accesorii a fost menționat că conform art. 655 alin. (1) din Codul civil, dreptul de superficie se naște în temeiul unui act juridic sau al unei dispoziții legale, fiind opozabil terților din momentul înregistrării în registrul bunurilor imobile.

Mai mult ca atât, art. 29 din Legea 1125/2002 privind punerea în aplicare a Codului Civil, prevede că (1) Prin efectul Legii nr. 133/201 8, din 1 martie 2019, se instituie drept de superficie asupra terenului care aparține satului sau unităților administrativ-teritoriale (indiferent că face parte din domeniul public) în folosul proprietarului bunului imobil înregistrat separat în capitolul B (cu excepţia construcțiilor provizorii) şi al proprietarului bunului imobil înregistrat separat în capitolul C al registrului bunurilor imobile dacă proprietarul bunului imobil respectiv, la data de 1 martie 2019, se află în una dintre următoarele situații:

a) are un drept de locuțiune asupra terenului cu drept de construire;

b) are un drept de concesiune asupra terenului;

c) are un drept de folosință asupra terenului pe baza parteneriatului public-privat;

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

e) nu are niciun drept asupra terenului.

Se menționează art. 40[s] alin. (9) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25 februarie 1998, potrivit căruia superficia legală instituită conform art. 29 al Legii 1125/2002 pentru punerea în aplicare a Codului civil al Republicii Moldova se înregistrează asupra terenului proprietatea statului sau a unității administrativ-teritoriale, în folosul proprietarului bunului imobil înregistrat separat la capitolul B (cu excepţia construcțiilor provizorii).

Reieșind din normele menționate şi din faptul că SA „Albina-Construcţia" până la 1 martie 2019 nu a dispus de drept de proprietate asupra unei construcții amplasate pe terenul cu nr. cadastral 0*****, dreptul de superficie asupra

terenului cu nr. cadastral 0*****, a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile cu încălcarea gravă a normelor legale, fapt care afectează mod grav dreptul proprietarului de teren.

Susține că, proprietatea este, în condițiile legii, inviolabilă, dreptul de proprietate fiind garantat de art. 46 alin. (1) din Constituția RM, art. 501 alin. (2) din Codul civil şi protejată de art. 1 din Protocolul nr. 1 al Convenției pentru apărarea drepturilor omului şi a libertăților fundamentale.

Mai mult ca atât, art. 9 alin. (1) din Legea nr. 121/2007 privind administrarea şi deetanizarea proprietăți publice, împuternicirile de proprietar al patrimoniului unităţii administrativ-teritoriale sunt exercitate de consiliul local în numele unităţii administrativ-teritoriale.

Se mai face trimitere și la art. 14 alin. (2) lit. b) din Legea nr. 436/ 2006 privind administrația publică locală, care prevede că, pornind de la domeniile de activitate ale autorităților administrației publice locale de nivelul întâi stabilite la art. 4 al Legii privind descentralizarea administrativă, consiliul local realizează următoarele competenţe și anume, administrează bunurile domeniului public şi ale celui privat ale satului (comunei), orașului (municipiului), iar potrivit art. 6 alin. (2) pct. 3 din Legea nr 136/2016 privind statului municipiului Chişinău, Consiliul municipal Chişinău, decide cu privire la administrarea bunurilor domeniilor public şi privat ale municipiului.

Corespunzător art. 438 alin. (1) din Codul civil prevede că, când o înregistrare, înregistrare provizorie sau notare efectuată în registru nu corespunde cu situația juridică reală, se poate cere rectificarea acesteia. Prin rectificare se înțelege radierea, îndreptarea sau corectarea oricărei înregistrări, înregistrării provizorii sau notări inexacte efectuate în registru.

Potrivit art. 439 alin. (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 greșit calificat de către registrator; b) s-a constatat sau s-a declarat nulitatea ori ineficiența 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 tăcut înregistrarea sau înregistrarea provizorie; d) înregistrarea sau înregistrarea provizorie din registru nu mai este, din orice alte motive, în concordanță cu situația juridică reală a dreptului înregistrat sau înregistrat provizoriu.

Conducându-se de prevederile art. 438, 500 din Codul civil, art. 56, 67, din Codul de procedură civilă, intervenienții accesorii au solicitat admiterea cererii de chemare în judecată și dispunerea radierii din Registrul bunurilor imobile a dreptului de superficie a SA „Albina-Construcţia” asupra terenului cu nr.

cadastral 0*****.

Poziția participanților la proces în ședința de judecată

În ședința de judecată, reprezentantul reclamantei, Instituția Publică „Agenția Servicii Publice” (reorganizată în Instituția Publică „Cadastrul Bunurilor Imobile), Vrînceanu Victoria, împuternicită în baza procurii nr. 01/8680 din 29 septembrie 2023, a susținut cererea de chemare în judecată.

În ședința de judecată, reprezentantul părții-pârâte, avocatul Gladun Viorica, a solicitat respingerea cererii de chemare în judecată ca neîntemeiată.

Reprezentantul intervenienților accesorii Consiliul mun. Chișinău și Primarul General al mun. Chișinău, Corcimari Svetlana, prin cerere a solicitat examinarea cauzei în lipsa sa (f. d. 118).

Motivarea

Audiind participanții la proces, studiind materialele dosarului, apreciind pretențiile formulate în acțiune în raport cu probele prezentate, administrându-le pertinenţa şi temeinicia prin prisma legislaţiei ce guvernează raportul juridic litigios, instanţa de judecată consideră că cererea de chemare în judecată urmează a fi respinsă din următoarele considerente.

În conformitate cu prevederile art.5 alin.(1) din Codul de procedură civilă, orice persoană interesată este în drept să se adreseze în instanţă judecătorească, în modul stabilit de lege, pentru aşi apăra drepturile încălcate sau contestate, libertățile şi interesele legitime.

În conformitate cu art. 118 alin. (3) din Codul de procedură civilă, circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea justă a cauzei sunt determinate definitiv de instanţa judecătorească pornind de la pretenţiile şi obiecţiile părţilor şi ale altor participanţi la proces, precum şi de la normele de drept material şi procedural ce urmează a fi aplicate.

Asupra cauzei de față, instanța de judecată a stabilit circumstanțele de fapt potrivit cărora, la 16 aprilie 2021, pârâta SA „Albina Construcția” a depus cerere la IP „Agenția Servicii Publice”, prin care a solicitat înregistrarea dreptului de proprietate asupra terenului, cu numărul cadastral 0*****. Cererea a fost primită de către registratorul Crudu Olesea (f. d. 6).

La cererea depusă, a fost anexată încheierea Judecătoriei Chişinău, sediul Central din 25 iunie 2020, cu nr. 2i-746-1/19 (f. d. 114-116), iar din conținutul încheierii respective se atestă că instanța de insolvabilitate a constatat faptul posesiunii, folosinței și dispoziției a SA „Albina Construcția” asupra bunurilor imobile amplasate pe terenul cu numărul cadastral 0*****.

S-a constatat că, terenul cu numărul cadastral *****este amplasat în mun. Chișinău, str. ***** și aparține cu drept de proprietate municipiului Chișinău, în

temeiul Deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 2/18-2 din 27 februarie 2014 (f. d. 5).

S-a stabilit că, urmare adresării de către SA „Albina Construcția" cu cererea menționată, registratorul SCT teritorial Chișinău, a înregistrat în Registrul bunurilor imobile dreptul de superficie asupra terenului cu numărul cadastral 0*****, ca temei al înscrierii fiind indicată Legea pentru punerea în aplicare a Codului civil al Republicii Moldova nr. 1125-XV din 13 iunie 2002 (f. d. 5 verso).

Promovând acțiunea în instanța de judecată, partea-reclamantă Instituția Publică „Agenția Servicii Publice", reorganizată în Instituția Publică „Cadastrul Bunurilor Imobile, a susținut că, registratorul a admis greşit efectuarea modificărilor în Registrul bunurilor imobile, referitor la terenul în cauză, prin înregistrarea dreptului de superficie pe terenul aflat în proprietatea municipiului Chişinău, în folosul SA „Albina Construcţia" fără a avea un temei legal. Totodată, menționând că înregistrarea este contrară prevederilor art. 29 din Legea 1125/2002, care statuează că se admite instituirea superficiei legale asupra terenului proprietatea unităţii administrativ-teritoriale în folosul proprietarului construcției înregistrate la data 1 martie 2019 în registrul bunurilor imobile. Pe când la data înregistrării dreptului de superficie asupra terenului, pârâta SA „Albina Construcția" nu întrunea aceste condiții.

Conform art. 9 alin (1) și alin (2) lit. b) din Codul civil, drepturile şi obligaţiile civile apar în temeiul legii, precum şi în baza actelor persoanelor fizice şi juridice care, deşi nu sunt prevăzute de lege, dau naştere la drepturi şi obligaţii civile, pornind de la principiile legislaţiei civile.

Drepturile şi obligaţiile civile apar din acte emise de o autoritate publică, prevăzute de lege drept temei al apariţiei drepturilor şi obligaţiilor civile.

Conform art. 10 alin. (1) din Codul civil, persoanele fizice şi juridice participante la raporturile juridice civile trebuie să îşi exercite drepturile şi să îşi execute obligaţiile cu bună-credinţă, în acord cu legea, cu contractul, cu ordinea publică şi cu bunele moravuri.

Buna-credinţă se prezumă până la proba contrară.

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

Conform art. 439 alin (1) și (2) din Codul civil, orice persoană interesată poate cere rectificarea unei înregistrări sau înregistrări provizorii dacă, înregistrarea sau înregistrarea provizorie nu este valabilă, inclusiv dacă dreptul a fost greşit calificat de către registrator, 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, dreptul înregistrat sau înregistrat provizoriu s-a stins în baza legii ori a actului în temeiul căruia s-a făcut înregistrarea sau înregistrarea provizorie, 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.

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.

Potrivit art. 440 din Codul civil, acţiunea în rectificare este imprescriptibilă. Acţiunea în rectificare fondată pe unul din temeiurile prevăzute la art.439 alin.(1) lit.a) sau b) se respinge dacă titularul dreptului înregistrat a demonstrat intervenirea dobândirii de bună-credinţă conform art.523 sau a uzucapiunii conform art.524.

Conform art. 38 alin (1) și (6) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XIII din 25.02.1998, rectificarea unei înregistrări sau a unei înregistrări provizorii se face la cererea persoanei interesate, în temeiul declaraţiei, autentificată notarial sau semnată în faţa registratorului, a titularului dreptului ce urmează a fi radiat ori modificat sau în temeiul hotărârii judecătoreşti irevocabile. În cazul unei autorităţi publice, consimţământul pentru rectificare poate fi exprimat în adresarea scrisă a acesteia. Dacă, potrivit legislaţiei, pentru rectificare este necesar şi acordul altor persoane decât titularul dreptului ce urmează a fi rectificat, ca administratorul procesului de insolvabilitate, executorul judecătoresc care a aplicat măsuri de asigurare, exprimarea acordului se face printr-o adresare scrisă.

În afară de cazurile în care legea prevede că o anumită notare se poate radia la cererea oricărei persoane interesate sau din oficiu, rectificarea notării se va face în temeiul declaraţiei, autentificată notarial sau semnată în faţa registratorului, a titularului dreptului ce urmează a fi radiat sau modificat sau în temeiul hotărârii judecătoreşti definitive.

Deci, din normele de drept citate mai sus se desprinde concluzia că legiuitorul a prevăzut posibilitatea rectificării înscrierilor din Registru în cazul necorespunderii acestui înscris cu situaţia juridică reală, iar necorespunderea înscrisului din registrul bunurilor imobile cu situaţia juridică reală presupune existenţa unei neconcordanţe a înscrisului din registru cu conţinutul documentelor ce adeveresc dreptul asupra bunului imobil supus înregistrării. Prin urmare,

rectificarea se operează în condițiile Codului civil de către registratorul oficiului cadastral teritorial.

Astfel, verificând circumstanțele cauzei prin prisma normelor de drept precitate, instanța atestă că circumstanțele prezentei cauze au fost obiect de examinare într-o altă cauză, și anume în cauza de contencios administrativ la cererea Primarului General al mun. Chișinău și Consiliului mun. Chișinău către Agenția Servicii Publice, persoană terță SA „Albina Construcţia", cu privire la obligarea emiterii actului administrativ favorabil (f. d. 93-97).

Prin acțiunea înaintată în cadrul acelui proces, Primarul General al mun. Chișinău și Consiliul mun. Chișinău, de rând cu alte cerințe, au solicitat și anularea deciziei de înregistrare a dreptului de superficie asupra terenului cu numărul cadastral 0*****, amplasat în mun. Chișinău, str. *****, proprietate a municipiului Chișinău, pe numele SA „Albina Construcţia".

Din acest punct de vedere, instanța de contencios administrativ care a examinat cauza enunțată, prin hotărârea emisă la 08 decembrie 2022, nr. 3-3223/2021, a reținut că: „Cu referire la dreptul de superficie a SA „Albina-Construcția" asupra terenului cu nr. cadastral 0*****, acest drept a avut ca fundament normativ pct. 136^{41} lit. a), pct. 136^{43} lit. b) din Instrucțiunea nr. 112 din 22.06.2005 cu privire la înregistrarea bunurilor și drepturilor asupra lor.

În acest sens, pentru justificarea superficiei SA „Albina-Construcția" a prezentat actul emis de Primăria mun. Chișinău nr. 01/1-08-3200 din 28.12.2020, prin care proprietarul terenului a instituit dreptul de superficie asupra terenurilor din mun. Chișinău, str. *****, în temeiul contractului nr. 0267/2020 pentru folosirea terenului de către SA „Albina-Construcția", planul geometric al terenului cu nr. cadastral *****asupra căruia s-a instituit superficia în beneficiul SA „Albina-Construcția", întocmit cu coordonarea Direcției Generale Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare, planul de situație.

În consecință, registratorul a eliberat nota de verificare la cererea nr. 0100/21/24185 din 16.02.2021, prin care a confirmat depunerea pachetului de acte necesar înregistrării superficiei.

Prin răspunsul Agenției Servicii Publice nr. 11-05/5081/2022 din 29.03.2022 s-a comunicat că, superficia legală asupra terenului disputat, înregistrată la 16.02.2021, la solicitarea proprietarului construcției amplasate pe terenul dat, la temeiul înscrierii fiind consemnat art. 29 din Legea nr. 1125/2002 pentru punerea în aplicare a Codului civil al Republicii Moldova.

La moment SA „Albina-Construcția" utilizează terenul din str. *****, 99, 101, în limitele suprafeței conform deciziei Consiliului mun. Chișinău nr. 2/18-2 din 27.01.2014.

Potrivit contractului nr. 0267/2020, plata pentru folosirea terenului este achitată pentru perioada 13.07.2020-13.01.2021. Instanța accentuează că acest răspuns a fost oferit de o subdiziune a părții reclamante”.

Totodată, din conținutul deciziei din 28 martie 2024 a Curții de Apel Chișinău, prin care a fost respins apelul declarat de Primarul General al mun. Chișinău și Consiliul mun. Chișinău și s-a menținut hotărârea din 08 decembrie 2022 a Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani, instanța de apel a specificat că: „Completul judiciar reține că instanța de fond just a stabilit că, Primarul mun. Chișinău și Consiliul mun. Chișinău nu au prezentat niciun argument plauzibil sau probă concludentă care ar fortifica pretențiile lor cu privire la ilegalitatea deciziilor Agenției Servicii Publice cu privire la înregistrarea dreptului de proprietate și a superficiei după SA „Albina-Construcția”, sarcină impusă inclusiv de art. 93 alin. (1)-(2) din Codul administrativ, care prevede că, fiecare participant probează faptele pe care îşi întemeiază pretenţia. Prin derogare de la prevederile alin.(1), fiecare participant probează faptele atribuite exclusiv sferei sale. Or, Agenția Servicii Publice nu avea dreptul să desconsidere și să neglijeze un act judecătoresc definitiv și irevocabil, ceea ce este aplicabil și în raport cu Primarul și Consiliul mun. Chișinău”.

Prin urmare, la caz, suntem în prezența incidentului procedural – puterea de lucru judecat, ce se referă la modalitatea în care, anterior, au fost dezlegate anumite aspecte din raporturile dintre părţi, fără posibilitatea de a statua diferit asupra respectivelor împrejurări izolate.

Or, principiul puterii lucrului judecat împiedică nu numai judecarea din nou a unui proces terminat, ci şi contrazicerea între două hotărâri judecătoreşti, adică infirmarea constatărilor făcute într-o hotărâre judecătorească irevocabilă printr-o altă hotărâre judecătorească posterioară. Acest aspect ţine de dreptul la un proces echitabil, garantat de art. 6 alin. (1) din Convenţie, ce trebuie interpretat în lumina preambulului Convenţiei, care enunţă supremaţia dreptului ca element al patrimoniului comun al statelor contractante.

În jurisprudența sa, Curtea Europeană a stabilit că unul dintre elementele fundamentale ale supremaţiei dreptului este principiul securităţii raporturilor juridice, care urmăreşte, între altele, ca o soluţie definitivă pronunţată de instanţe într-un litigiu să nu mai fie pusă în discuţie (cauza Brumărescu c. României, 28.342/95, pct. 61, CEDO 1999-VII). În temeiul acestui principiu, nicio parte sau autoritate a statului nu este îndreptăţită să ceară revizuirea unei hotărâri definitive şi executorii cu scopul de a obţine o reexaminare a cauzei şi o nouă decizie la problema sa, decât atunci când motive substanţiale şi imperative impun acest lucru (Riabykh c. Rusiei, nr. 52.854/99, pct. 52 şi 56, CEDO 2003-IX) [C.A. Timişoara, s. a II-a civ., dec. nr. 675/2015, în CATBJ 2015, III, p. 9]

De alt fel, și prevederile art. 123 alin. (2) din Codul de procedură civilă, stabilesc că faptele stabilite printr-o hotărîre judecătorească irevocabilă într-o cauză civilă soluţionată anterior în instanţă de drept comun sau în instanţă specializată sunt obligatorii pentru instanţa care judecă cauza şi nu se cer a fi dovedite din nou şi nici nu pot fi contestate la judecarea unei alte cauze civile la care participă aceleaşi persoane.

Din perspectiva celor constatate și elucedate, instanța de judecată conchide că în cazul dedus judecății se impune necesitatea respingerii cererii de chemare în judecată depusă de Instituția Publică „Agenția Servicii Publice” (reorganizată în Instituția Publică „Cadastrul Bunurilor Imobile) către SA „Albina Construcția”, intervenienți accesorii Primăria mun. Chișinău și Consiliul mun. Chișinău, cu privire la rectificarea Registrului bunurilor imobile, ca neîntemeiată.

În conformitate cu prevederile art. art. 236, 238-241 din Codul de procedură civilă al RM, instanța de judecată

Dispozitivul

h o t ă r ă ş t e:

Se respinge ca neîntemeiată cererea de chemare în judecată depusă de Instituția Publică „Agenția Servicii Publice” (reorganizată în Instituția Publică „Cadastrul Bunurilor Imobile) către SA „Albina Construcția”, intervenienți accesorii Primăria mun. Chișinău și Consiliul mun. Chișinău, cu privire la rectificarea Registrului bunurilor imobile.

Hotărârea este cu drept de apel în Curtea de Apel Chişinău în termen de 30 zile, de la data adoptării dispozitivului, prin intermediul Judecătoriei Chişinău, sediul Centru.

Președintele ședinței,
judecătorul Svetlana Cușnir