Dosarul nr.3-3732/2023
2-23185072-12-3-22122023-1

H O T Ă R Â R E
În numele Legii

02.01.2025

mun.Chişinău

Judecătoria Chişinău, sediul Centru,
Preşedintele şedinţei, judecător Liudmila Holeviţcaia,
Grefier Ecaterina Cîrlan,

examinând în ședința de judecată publică acțiunea în contencios administrativ a reclamantei Societatea cu Răspundere Limitată ”Luconex Plus” împotriva Instituției Publice ”Cadastrul Bunurilor Imobile”, persoană terță Primăria municipiului Chișinău privind anularea actului administrativ individual defavorabil, obligarea emiterii actului administrativ individual favorabil,

c o n s t a t ă:

Argumentele participanților la proces:

Reclamantă – SRL”Luconex Plus”, reprezentată de avocata Pascal Iuliana, la data de 22.12.2023 s-a adresat cu cerere de chemare în judecată împotriva Instituției Publice ”Cadastrul Bunurilor Imobile”, persoană terță Primăria municipiului Chișinău privind anularea deciziei emise de către Serviciul Cadastral Chișinău din 14 decembrie 2023 cu privire la refuzul înregistrării bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor, cu dispunerea înregistrării dreptului de arendă funciară, dobândit în baza contractului de arendă funciară ***** încheiat între Primăria mun.Chișinău și SRL”Luconex Plus” a terenului din s*****, numărul cadastral ***** în Registrul de Stat al Bunurilor Imobile.

În argumentarea acțiunii reclamanta a invocat că, în fapt, la data de 14 decembrie 2023 a fost emisă decizia Serviciului Cadastral teritorial Chișinău cu privire la refuzul înregistrării bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor din s*****, cu numărul cadastral *****

Menționează reclamanta că, decizia emisă de către Serviciul cadastral teritorial Chișinău constituie un act administrativ individual ilegal defavorabil de respingere a cererii de înregistrare a dreptului de proprietate asupra bunului imobil cu nr. cadastral *****

Conform art.163 lit.c) Cod administrativ, procedura de examinare a cererii

prealabile nu se efectuează dacă legea prevede expres adresarea nemijlocită în instanța de judecată.

Indică că, reieșind din faptul că actul defavorabil emis acordă reclamantei posibilitatea discreționară de a efectua sau nu procedura prealabilă, înaintează prezenta cerere instanței de judecată competente.

Potrivit art.11 alin.(1) lit.a) din Codul administrativ, sânt 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.

Indică că, la data de 01.11.2013, reclamanta SC„Luconex Plus”SRL, a depus cerere de chemare în judecată împotriva Consiliului Municipal Chișinău și Primăriei mun.Chișinău privind constatarea valabilității contractului de arendă funciară *****, încheiat la 16 decembrie 2002, în privința lotului de teren cu suprafața de ***** numărul cadastral ***** prelungit prin efectul legii; obligarea Primăriei mun.Chișinău să prelungească pentru o perioadă de 12 luni valabilitatea certificatului de urbanism pentru proiectare *****din 03 august 2011; obligarea Primăriei mun.Chișinău să nu împiedice, direct sau prin intermediul subdiviziunilor sale, eliberarea proiectului și construire a obiectivului, conform certificatului de urbanism *****din 03.08.2011.

Explică că, prin hotărârea Judecătoriei Centru din 23 decembrie 2013 s-a admis acțiunea parțial. S-a constatat că valabilitatea contractului de arendă funciară ***** din 16.12.2002 a terenului cu suprafața de *****cu numărul cadastral ***** încheiat între Primăria mun.Chișinău și „Luconex Plus”SRL, prelungit prin efectul Legii. S-a obligat Primăria mun.Chișinău să prelungească pentru o perioadă de 12 luni valabilitatea certificatului de urbanism pentru proiectare *****din 03.08.2011, eliberat „Luconex Plus”SRL. Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 26 iunie 2014, s-au respins apelurile declarate de „Luconex Plus”SRL, Consiliul Municipal Chișinău și Primăria mun.Chișinău și s-a menținut hotărârea Judecătoriei Centru din 23 decembrie 2013. Și prin încheierea Curții Supreme de Justiție din 24 decembrie 2014, recursul declarat de Primăria mun.Chișinău s-a considerat inadmisibil. Astfel, hotărârea Judecătoriei Centru din 23 decembrie 2013 a rămas definitivă la data de 24.12.2014.

În conformitate cu art.28 al Legii nr.1543 din 25-02-1998, înregistrarea dreptului asupra bunului imobil se face în temeiul următoarelor documente: a) actele administrative emise de autoritățile publice abilitate în modul stabilit de legislație, în vigoare la data adoptării lor, precum și certificatele constatatoare emise în conformitate cu prevederile Legii nr.163/2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, în procedura de aprobare tacită; b) contractele asupra bunului imobil, încheiate conform legislației în vigoare la data adoptării lor; d) hotărârile instanței de judecată;

Reieșind din faptul că prin hotărârea Judecătoriei Centru din 23 decembrie 2013, ulterior rămasă definitivă la data de 24 decembrie 2014, a fost obligată Primăria mun.Chișinău să prelungească pentru o perioadă de 12 luni valabilitatea certificatului de urbanism pentru proiectare *****din 03.08.2011, eliberat „Luconex Plus”SRL. Certificatul de urbanism certifică elaborarea documentației de proiect pentru construirea unui sediu cu obiective de menire social-culturală, în limitele terenului arendat.

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

Reiterează că, dreptul de posesie asupra terenului cu nr. cadastral ***** „Luconex Plus"SRL 1-a dobândit prin contractul de arendă funciară *****, încheiat la data de 16.12.2002.

Subliniază că, în hotărârea din 23 decembrie 2013 este indicat: "Instanța constată că raporturile de arendă, născute în temeiul contractului de arendă funciară ***** din 16.12.2002, există și continua neîntrerupt de la momentul încheierii contractului."

În conformitate cu art.904 Cod civil(în redacția Legii din 2013) alin.(1) prevede: dacă raporturile contractuale continuă în mod tacit după expirarea contractului de locațiune, acesta se consideră prelungit pe un termen nedeterminat.

Respectiv, acordul tacit de prelungire a contractului de locațiune se exprimă prin achitarea chiriei de "Luconex Plus"SRL către Primăria municipiului Chișinău, chiar și în avans pentru primul trimestru al anului 2024, fiind achitată suma de 67 828,50 lei.

Conform art.911 alin.(3) Cod civil, contractului de arendă se aplică în modul corespunzător dispozițiilor cu privire la locațiune în măsura în care prezentul capitol nu prevede altfel.

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

Potrivit art.20 Cod administrativ, dacă printr-o activitate administrativă se încalcă un drept legitim sau o libertate stabilită prin lege, acest drept poate fi revendicat printr-o acțiune în contencios administrativ, cu privire la care decid instanțele de judecată competente pentru examinarea procedurii de contencios administrativ, conform prezentului cod.

Potrivit alin.(1) art.28 Cod administrativ, procedura administrativă se realizează într-un mod simplu, adecvat, rapid, eficient și corespunzător scopului.

Potrivit alin.(l)-(2) art.189 Cod administrativ, orice persoană care revendică încălcarea unui drept al său prin activitatea administrativă a unei autorități publice poate înainta o acţiune în contencios administrativ. O acțiune în contencios administrativ poate fi înaintată și atunci când autoritatea publică nu a soluționat în termen legal o cerere.

Potrivit alin.(1) art.206 Cod administrativ, o acțiune în contencios administrativ poate fi depusă pentru: a) anularea în tot sau în parte a unui act administrativ individual (acțiune în contestare); b) obligarea autorității publice să emită un act administrativ individual (acțiune în obligare); c) impunerea la acțiune, la tolerare a acțiunii sau la inacțiune (acțiune în realizare); d) constatarea existenței sau inexistenței unui raport juridic ori nulității unui act administrativ individual sau a unui contract administrativ (acțiune în constatare); sau e) anularea în tot sau în parte a unui act administrativ normativ (acțiune de control normativ).

În drept, își întemeiază acțiunea pe dispozițiile art.art.11, 17, 20, 28, 163, 189, 211,

212, 206 Cod administrativ și solicită admiterea integrală a cererii de chemare în judecată; anularea deciziei emise de către Serviciul Cadastral Chișinău din 14 decembrie 2023 cu privire la refuzul înregistrării bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor, cu dispunerea înregistrării dreptului de arendă funciară, dobândit în baza contractului de arendă funciară ***** încheiat între Primăria mun.Chișinău și SRL"Luconex Plus" a terenului din s*****, numărul cadastral ***** în Registrul de stat a bunurilor imobile.

În cadrul ședințelor de judecată, reprezentantul reclamantei, avocata Pascal Iuliana, împuternicită în baza mandatului avocațial seria MA***** din 21 decembrie 2023 a susținut acțiunea în sensul formulat, reiterându-și argumentele expuse în scris.

Pârâta - Agenția Servicii Publice, prin referința prezentată instanței, nu a recunoscut acțiunea reclamantei și a solicitat respingerea acesteia ca fiind neîntemeiată.

În argumentarea poziției sale procesuale, prin referința prezentată, înregistrată cu numărul de intrare *****pârâtul a invocat următoarele contraargumente: SRL"Luconex Plus" a depus cerere în instanța de judecată către Serviciul cadastral teritorial Chișinău, intervenient accesoriu Primăria mun.Chişinău cu privire la anularea deciziei din 14.12.2023 privind refuzul înregistrării contractului de arendă funciară ***** din 16.12.2002 asupra imobilului cu numărul cadastral ***** Instituția Publică „Cadastrul bunurilor imobile" nu recunoaște acțiunea și în justificarea refuzului său invocă următoarele.

Conform prevederilor art.art.10, 11 ale Legii cadastrului bunurilor imobile nr.1543/1998, organele teritoriale cadastrale sunt structuri ale Instituției Publice "Cadastrul bunurilor imobile" și nu au statut de persoană juridică, respectiv, nu pot avea calitate procesuală de pârât. Reclamantul urmează să modifice calitatea procesuală a Organului teritorial cadastral cu indicarea corespunzătoare a pârâtului.

În conformitate cu art.29 alin.alin.(l), (2^1) al Legii cadastrului bunurilor imobile nr.1543-XIII din 25.02.1998, documentele prezentate pentru înregistrarea drepturilor trebuie să corespundă exigențelor prezentei legi și altor acte normative. Hotărârea judecătorească privind înregistrarea sau radierea dreptului înregistrat ori privind rectificarea acestuia se depune în copie a cărei autenticitate este confirmată de instanța de judecată, cu mențiunea că este irevocabilă.

În cazul dat, reprezentantul SRL"Luconex Plus" ***** la depunerea cererii a anexat hotărârea Judecătoriei sect.Centru din 23.12.2013 și Decizia Curții de Apel Chișinău din 24.06.2014 într-un singur exemplar și în xerocopie, ceea ce contravine prevederilor legale menționate.

Respectiv, decizia cu privire la refuzul înregistrării bunurilor și a drepturilor asupra lor emisă de Serviciul cadastral teritorial Chișinău la data de 14.12.2023 este întemeiată și legală.

Suplimentar menționează că, examinînd materialele din dosarul cadastral s-a constatat că hotărârea Judecătoriei sect.Centru din 23.12.2013 a fost executată și înregistrată în Registrul bunurilor imobile la data de 10.08.2016, ceea ce se confirmă prin aplicarea ștampilei de înregistrare pe hotărârea nominalizată.

Mai mult ca atât, prin hotărârea din 23.12.2013 s-a constatat valabilitatea

contractului de arendă funciară ***** din 16.12.2002 încheiat între SRL”Luconex” și Primăria mun.Chișinău, prelungit prin efectul legii (fără a fi indicată în dispozitiv norma legală sau termenul).

Conform prevederilor art.1279 Cod civil, locațiunea încetează la expirarea termenului locațiunii. In conformitate cu prevederile art.43 alin.3 al Legii 1543/1998, înscrierea despre folosință, locațiune, arendă se radiază la cererea uneia dintre părți în cazul expirării termenului indicat în înscriere.

Astfel, ulterior, la confirmarea proprietarului Primăriei mun.Chișinău că raportul contractual privind arenda terenului vizat a încetat, la cererea acesteia din 21.01.2020, adresată Serviciului cadastral teritorial Chișinău, arenda notată în folosul SRL”Luconex Plus” asupra terenului cu numărul cadastral ***** a fost radiată din registrul bunurilor imobile.

Reieșind din argumentele expuse, solicită instanței respingerea acțiunii reclamantei ca neîntemeiată legal și nejustificată documentar.

În ședințele de judecată, reprezentantul pârâtului Victoria Vrînceanu, acționând în baza procurii*****din 05.01.2024, a solicitat respingerea acțiunii, reiterându-și argumentele expuse în scris, în referința prezentată instanței.

Persoana terță – Primăria municipiului Chișinău, prin referința depusă, înregistrată cu ***** din 27.02.2024, a solicitat respingerea acțiunii.

În argumentarea poziției sale procesuale terțul Primăria municpiului Chișinău a invocat următoarele: în fapt, în baza deciziei Consiliului municipal Chișinău*****din 05.12.2002 a fost încheiat între S.R.L.”Luconex” și Primăria municipiului Chișinău contractul ***** prin care s-a transmis terenul cu numărul cadastral ***** cu suprafața de *****din s***** pentru proiectarea și construirea unui sediu cu spațiu locativ, fără defrișarea spațiilor verzi cu executarea lucrărilor de consolidare a terenului.

Prin Hotărârea Judecătoriei Centru, municipiului Chișinău din data dc 23.12.2013, dosar *****3 s-a constatat valabilitatea contractului de arendă funciară ***** din 16.12.2002 a terenului cu suprafața de *****cu numărul cadastral ***** încheiat între Primăria municipiului Chișinău și “Luconex”S.R.L., prelungit prin efectul legii, s-a obligat Primăria municipiului Chișinău să prelungească pentru o perioadă de 12 luni valabilitatea certificatului de urbanism pentru proiectare *****din 03.08.2011, eliberat “Luconex Plus”S.R.L.. Hotărârea respectivă a fost menținută prin Decizia Curții de Apel Chișinău din 24.06.2014, dosar*****, iar prin decizia Curții Supreme de Justiție din 24.12.2014, dosar ***** recursul Consiliului municipal Chișinău și Primăriei municipiului Chișinău s-a considerat inadmisibil.

Este evident că, SRL„Luconex Plus” deja nu dispune de drepturi asupra terenului cu nr.cadastral ***** or, prin preavizul din data de 17.01.2017 “Luconex Plus”S.R.L. a fost notificată cu referire la neprelungirea relațiilor contracțiile prin prisma art.art.905, 915 Cod civil, în vigoare la momentul respectiv, ceea ce este probat și prin stingerea notării din Registrul Bunurilor Imobile a dreptului de arendă, inclusiv prin refuzul perceperii plăților de către administrația publică locală.

Atrage atenția instanței că, reieșind din faptul că SRL„Luconex Plus” nu are careva

relații contractuale valabile, Direcția generale arhitectură, urbanism și relații funciare a Consiliului municipal Chișinău, prin scrisoarea ***** din 12.01.2022, a solicitat Inspectoratului fiscal Buiucani (cu informarea SRL„Luconex Plus”) restituirea sumei achitate neîntemeiat de către SRL„Luconex Plus” în mărime de 1153088 lei.

Prin răspunsul*****din 24.01.2022 Direcția deservire fiscală Buiucani a Direcției Generale deservire fiscală a comunicat că restituirea mijloacelor bănești la contul bancar al contribuabilului se efectuează doar în baza cererii depuse de către contribuabil, cu anexarea documentelor confirmative.

Prin urmare, argumentele reclamantei cu privire la presupusul acord tacit de prelungire a contractului prin achitarea unor plăți, nu pot fi reținute, reieșind din circumstanțele menționate supra, deoarece plățile respective nu sunt acceptate de către administrația publică locală și pot fi restituite doar la cererea SRL„Luconex Plus”.

Invocă că este relevantă și decizia Curții de Apel Chișinău din 23 noiembrie 2023, dosar ***** în textul căreia instanța de judecată a dat apreciere circumstanțelor speței, după cum urmează: hotărârea Judecătoriei Centru din 23.12.2013, în partea prelungirii contractului de arendă a fost executată, or, contractul de arendă a fost prelungit și numai ulterior, prin preavizul *****7 din 17.01.2017 SRL„Luconex Plus” a fost informată referitor la neprelungirea contractului de arendă ***** din 16.12.2002, contractul de arendă fiind reziliat, respectiv, este irelevantă solicitarea părților de a solicita explicarea hotărârii în această parte(...). De asemenea, instanța de recurs menționează că, din moment ce contractul de arendă a terenului a fost reziliat de autoritatea publică încă în anul 2017, prin preavizul *****7 din 17.01.2017, conform căruia SRL„Luconex Plus” a fost informată referitor la neprelungirea contractului de arendă ***** din 16.12.2002, respectiv, este irelevantă solicitarea de explicare a hotărârii în partea ce ține de prelungirea certificatului de urbanism, care este o cerință subsecventă, fiind o consecință a prelungirii relațiilor de arendă, care la moment sunt încetate. Or, în lipsa relațiilor de arendă, prin hotărârea respectivă a instanței judecătorești fiind constatată valabilitatea contractului de arendă funciară, nu poate fi executată cerința subsecventă de prelungire a termenului de valabilitate a certificatului de urbanism, pentru un teren care se află în proprietatea exclusivă a autorității publice locale. SRL„Luconex Plus” neavând un drept de folosință asupra acestui teren, astfel, că explicarea acestei hotărâri judecătorești devine ineficientă.”

Conform art.123 din Codul de procedură civilă: alin.(2): Faptele stabilite printr-o hotărâre judecătorească irevocabilă într-o cauză civilă soluționată anterior în instanță de drept comun sau în instanță specializată sânt obligatorii pentru instanța care judecă cauza și nu se cer a fi dovedite din nou și nici nu pot fi contestate la judecarea unei alte cauze civile la care participă aceleași persoane.

Suplimentar menționează că, prin hotărârea Judecătoriei Centru din 23.12.2013 nu s-a dispus înregistrarea unor drepturi în Registrul Bunurilor Imobile, iar aceasta nu poate servi temei de înregistrare a dreptului de arenda.

În conformitate cu art.109 alin.(1) și (2) din Constituția Republicii Moldova, „administrația-publică în unitățile administrativ-teritoriale se întemeiază pe principiile autonomiei locale, ale descentralizării serviciilor publice, ale eligibilității autorităților

administrației publice locale și ale consultării cetățenilor în problemele locale de interes deosebit. Autonomia privește atât organizarea și funcționarea administrației publice locale, cât și gestiunea colectivităților pe care le reprezintă."

Potrivit art.art.500 alin.(1), 501, 581 alin.(1) Cod civil al Republicii Moldova, proprietarul are drept de posesiune, de folosință și de dispoziție asupra bunului său.

Iar, art.14 din Legea nr.436-XVI din 28.12.2006 privind administrația publică locală prevede că, consiliul local are drept de inițiativă și decide, în condițiile legii, în toate problemele de interes local, cu excepția celora care țin de competența altor autorități publice", iar potrivit art.6 alin.(2) pct.3) din Legea nr.136/2016 privind statutul municipiului Chișinău, Consiliul municipal Chișinău: d) decide, în condițiile legii, vânzarea, privatizarea, concesionarea sau darea în arendă, în comodat ori în locațiune a bunurilor domeniului privat al municipiului; e) decide, în condițiile legii, atribuirea și schimbarea destinație terenurilor proprietate a municipiului din teritoriu orașului Chișinău.

Potrivit prevederilor art.2 alin.(2) din Legea privind administrația publică locală *****, autoritățile administrației publice locale beneficiază de autonomie decizională, organizațională, gestionară și financiară, au dreptul la inițiativă în tot ceea ce privește administrarea treburilor publice locale, exercitându-și, în condițiile legii, autoritatea în limitele teritoriului administrat.

Conform art.10 alin.(1) al Legii cu privire la proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale *****din 16.07.1999, în Republica Moldova, dreptul de proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale este recunoscut și apărat de lege, iar alin.(3) prevede că nimeni nu are dreptul să retragă în mod forțat patrimoniul proprietarului public. Conform art.77 alin.(2), actele juridice de administrare și de dispoziție privind bunurile proprietate publică a unității administrativ-teritoriale se încheie cu persoanele fizice și persoanele juridice de drept privat prin licitație publică, organizată în condițiile legii, cu excepția cazurilor stabilite expres prin lege.

Conform art.9 alin.(1) din Legea nr.121 din 04.05.2007 privind administrarea și dezetatizarea proprietății publice, împuternicirile de proprietar al patrimoniului unității administrativ- teritoriale sânt exercitate de consiliul local în numele unității administrativ-teritoriale.

Terenul din speță se află în adiacenta Parcului Valea Morilor, pe care la moment au crescut arbori și arbuști, fiind o parte din zona spațiilor verzi din municipiul Chișinău, iar executarea contractului de arendă respectiv este imposibilă, deoarece proiectarea construcției urma să aibă loc doar fără defrișarea spațiilor verzi, ceea ce la moment nu mai este posibil de realizat.

Reieșind din cele menționate, temei de a dispune înregistrarea dreptului de arendă funciară asupra terenului din speță nu este.

Consideră decizia registratorului legală și întemeiată.

Potrivit deciziei registratorului din 14.12.2023, registratorul SCT Chișinău Burlac Sorina, examinând cererea *****din 11.12.2023, de înregistrare a bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor din s*****, nr.cadastral ***** depusă de către *****prin procură pentru S.R.L."Luconex Plus" a refuzat înregistrarea dreptului.

Conform art.2 din Legea nr.1543/1998, registrator este persoană cu funcții de răspundere, care este în drept să examineze documentele ce confirmă drepturile și să decidă asupra înregistrării drepturilor asupra bunurilor imobile în modul stabilit. Iar art.12 alin.(8) lit.b) prevede că, registratorul din cadrul organului cadastral teritorial are următoarele atribuții: b) decide, în modul stabilit, asupra efectuării sau modificării înscrierii în registrul bunurilor imobile ori refuză efectuarea sau modificarea înscrierii în registrul bunurilor imobile ori refuză efectuarea sau modificarea înscrierii respective.

În conformitate cu art.29 din Legea nr.1543/1998 cadastrului bunurilor imobile, (1) documentele prezentate pentru înregistrarea drepturilor trebuie să corespundă exigențelor prezentei legi și ale altor acte normative.

Prin urmare, instanța poate să dispună înregistrarea dreptului de arendă doar dacă sunt întrunite condițiile prevăzute de lege pentru aceasta. Însă reieșind din circumstanțele de fapt și de drept menționate, cererea de chemare în judecată nu întrunește condițiile necesare pentru adoptarea unei hotărâri în baza art.224 alin.(1) lit.a)-e) Cod administrativ al Republicii Moldova, prin urmare, în temeiul art.224 alin.(1) lit.f) Cod administrativ, solicită instanței de judecată să respingă acțiunea ca fiind neîntemeiată.

În cadrul ședințelor de judecată, reprezentantul terțului, Svetlana Corcimari, acționând în baza procurii ***** din 02.01.2024, a solicitat respingerea acțiunii, reiterându-și argumentele expuse în scris, în referința prezentată instanței.

Aprecierea instanței:

Examinând acțiunea în contencios administrativ a reclamantei SRL”Luconex Plus” împotriva Instituției Publice ”Cadastrul Bunurilor Imobile”, persoană terță Primăria municipiului Chișinău privind anularea actului administrativ individual defavorabil, obligarea emiterii actului administrativ individual favorabil, audiind explicațiile ambelor părți și terțului antrenat în proces, cercetând probele administrate la dosar în ansamblul şi interconexiunea lor în coraport cu normele legale aplicabile, instanța de judecată a ajuns la concluzia că, acțiunea depusă este admisibilă, însă neîntemeiată și pasibilă de respins, din următoarele considerente.

În conformitate cu 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 alin. (2) al Codului administrativ, 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.

Potrivit 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.

În speță, societatrea reclamantă ”Luconex Plus”SRL revendică apărarea dreptului său de arendă funciară asupra terenului din s*****, mun.Chișinău, ceea ce denotă admisibilitatea acțiunii în baza temeiului prevăzut de art.207 alin.(2) lit.e) Cod administrativ.

Art.11 alin.(1) lit.a) Cod administrativ, prevede că actele administrative individuale pot fi: acte defavorabile - actele care impun destinatarilor lor, obligații, sancțiuni, sarcini sau afectează drepturile/interesele legitime ale persoanelor ori care respins în tot sau în parte, acordarea avantajului solicitat.

În speță, decizia contestată este defavorabilă pentru reclamanta SRL"Luconex Plus", deoarece respinge cererea reclamantei de înregistrare în Registrul bunurilor imobile a drepturilor acesteia asupra terenului din s*****, cu numărul cadastral *****

Potrivit art.206 alin.(1) lit.a) Cod administrativ, o acțiune în contenciosul administrativ poate fi depusă pentru anularea în tot sau în parte a unui act administrativ individual (acţiune în contestare).

Art.208 alin.(1) Cod administrativ, până la înaintarea acţiunii în contencios administrativ se va respecta procedura prealabilă, cu excepţiile prevăzute de lege.

Reclamanta SRL"Luconex Plus" prin cererea din 11.12.2023 a solicitat pârâtului înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor în privința terenului cu numărul cadastral *****

Prin decizia din 14.12.2023(f.d.34), s-a refuzat înregistrarea bunurilor și a drepturilor asupra lor.

Potrivit art.33 alin.(3) Legea 1543/1998, decizia privind refuzul înregistrării drepturilor se comunică solicitantului în scris, pe suport de hârtie sau în format electronic, iar un exemplar al deciziei se îndosariază în dosarul cadastral. Refuzul înregistrării drepturilor poate fi soluţionat prin acţiunea în efectuarea înregistrării, prin acţiunea în justificare sau, după caz, prin acţiunea în rectificare dacă sunt prezente temeiurile indicate în Codul civil. În celelalte cazuri, decizia de refuz poate fi atacată în instanţa de judecată sau la registratorul instituţiei de implementare, iar decizia acestuia poate fi atacată în instanţa de judecată.

Având în vedere că legiuitorul acordă solicitantului dreptul de a alege să conteste decizia de refuz registratorului ierarhic superior sau în instanța de judecată, depunerea prezentei acțiuni direct în instanța de judecată, fără depunerea cererii prealabile împotriva refuzului din 14.12.2023, este confirmă legii.

În conformitate cu art.209 alin.(1) lit.b) al Codului administrativ, acţiunea în contestare şi acţiunea în obligare se înaintează în decurs de 30 de zile, dacă legea nu prevede altfel. Acest termen începe să curgă de la: data comunicării sau notificării actului administrativ individual, dacă legea nu prevede procedura prealabilă.

Reclamantul, respectând acest termen de 30 de zile de la data deciziei din 14.12.2023, s-a adresat în judecată la 22.12.2023, ceea ce denotă admisibilitatea acțiunii în baza temeiurilor prevăzute de art.207 alin.(2) lit.lit.d), f) Cod administrativ.

Prin urmare, analizând circumstanțele speței în coraport cu normele legale referitoare la admisibilitatea acțiunii în contencios administrativ, instanța de judecată constată că, dreptul reclamantului de a depune acțiunea în judecată este prevăzut de lege, reclamanta este destinatara actului defavorabil, reclamanta și-a realizat dreptul său la acțiune în interiorul termenului prevăzut de lege, a respectat procedura preavăzută de lege, respectiv, temei de declarare a acțiunii ca fiind inadmisibilă pe motive de tardivitate

sau nerespectare a procedurii, lipsa dreptului vătămat, precum și alte temeiuiri, nu există - ceea ce condiționează soluționarea fondului cauzei.

Obiect al examinării prezentei cauze în ordinea contenciosului administrativ îl constituie verificarea legalității deciziei registratorului din 14.12.2023, care a refuzat înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor, la cererea SRL"Luconex Plus" *****din 11.12.2023. În decizie se indică că, la cererea de înregistrare au fost anexate: copiile xerox a hotărârii judecătorești din 23.12.2023 și a deciziei Curții de Apel Chișinău. Din conținutul actului contestat rezultă nerespectarea condițiilor de formă și conținut a cererii depuse și actelor atașate. Ca temei de drept registratorul a reținut art.29 alin.(1) și alin.(2^1) din Legea nr.1543/1998.

Art.29 alin.alin.(1) și alin.(2^1) din Legea nr.1543/1998 prevăd următoarele: (1) Documentele prezentate pentru înregistrarea drepturilor trebuie să corespundă exigenţelor prezentei legi şi ale altor acte normative. (2^1) Hotărârea judecătorească privind înregistrarea sau radierea dreptului înregistrat ori privind efectuarea rectificării acestuia se depune în copie, a cărei autenticitate este confirmată de instanţa de judecată, cu menţiunea că este irevocabilă. În lipsa menţiunii respective, dacă hotărârea este executorie, se efectuează înregistrarea provizorie în registrul bunurilor imobile.

Noțiunea de „act administrativ" este reglementată în legislația națională, cât și în Rezoluția (77) 31 Cu privire la protecția individului față de actele autorităților administrative, adoptată de Comitetul de Miniștri al Consiliului Europei la 28 septembrie 1997, statuează că, actul administrativ este o manifestare juridică unilaterală de voință, cu caracter normativ sau individual, din partea unei autorități publice în vederea organizării executării sau executării în concret a legii, actul administrativ desemnează orice măsuri individuale sau decizii luate în cadrul exercitării autorității publice, susceptibile de a afecta direct drepturile, libertățile sau interesele persoanelor fizice sau juridice și care nu este un act îndeplinit în cadrul exercitării unei funcții judiciare.

Controlul judecătoresc al legalității actelor administrative, presupune apărarea drepturilor și intereselor legitime ale justiţiabililor, împotriva abuzurilor administrației publice, în condițiile Codului administrativ. Acest control se înfăptuiește de către instanțele de judecată în condițiile legii privind organizarea judecătorească. Întru elucidarea subiectului privind realizarea controlului judecătoresc se impune conceptul competenței, în baza căruia se realizează respectivul control. Pornind de la scopul primordial al instituției contenciosului administrativ care este prestabilit de legiuitor și care presupune contracararea abuzurilor și exceselor de putere ale autorităților publice, apărarea drepturilor persoanei în spiritul legii, ordonarea activității autorităților publice, asigurarea ordinii de drept. Și reieșind din dreptul subiectiv al subiectului afectat, care la fel a fost predeterminat de legiuitorul și care a fost formulat astfel - orice persoană care se consideră vătămată într-un drept al său, recunoscut de lege, de către o autoritate publică, printr-un act administrativ sau prin nesoluționarea în termenul legal a unei cereri, se poate adresa instanței de contencios administrativ competente pentru a obține anularea actului, recunoașterea dreptului pretins și repararea pagubei ce i-a fost cauzată.

Circumstanțele faptice după cronologia apariției lor ce au importanța pentru soluționarea cauzei pot fi rezumate în felul următor:

În baza deciziei Consiliului municipal Chișinău*****din 05.12.2002 a fost încheiat între S.R.L.”Luconex” și Primăria municipiului Chișinău contractul ***** prin care s-a transmis terenul cu numărul cadastral ***** cu suprafața de *****din s***** pentru proiectarea și construirea unui sediu cu spațiu locativ, fără defrișarea spațiilor verzi cu executarea lucrărilor de consolidare a terenului.

Prin Hotărârea Judecătoriei Centru, municipiului Chișinău din data dc 23.12.2013, s-a constatat valabilitatea contractului de arendă funciară ***** din 16.12.2002 a terenului cu suprafața de *****cu numărul cadastral ***** încheiat între Primăria municipiului Chișinău și “Luconex”S.R.L., prelungit prin efectul legii, s-a obligat Primăria municipiului Chișinău să prelungească pentru o perioadă de 12 luni valabilitatea certificatului de urbanism pentru proiectare *****din 03.08.2011, eliberat “Luconex Plus”S.R.L.. Hotărârea respectivă a fost menținută prin Decizia Curții de Apel Chișinău din 24.06.2014, iar prin decizia Curții Supreme de Justiție din 24.12.2014, recursul Consiliului municipal Chișinău și Primăriei municipiului Chișinău s-a considerat inadmisibil.

Prin preavizul din data de 17.01.2017 “Luconex Plus”S.R.L. a fost notificată de proprietar, autoritățile publice locale, cu referire la neprelungirea relațiilor contracțiile prin prisma art.art.905, 915 Cod civil, în vigoare la momentul respectiv.

În rezultat, în Registrul bunurilor imobile, s-a efectuat stingerea notării dreptului de arendă a SRL”Luconex-Plus”(f.d.57).

Actualmente, SRL„Luconex Plus” nu are careva relații contractuale valabile în privința terenului susmenționat.

La fel, se reține că Direcția generale arhitectură, urbanism și relații funciare a Consiliului municipal Chișinău, prin scrisoarea ***** din 12.01.2022, a solicitat organului fiscal restituirea sumei achitate neîntemeiat de către SRL„Luconex Plus” în mărime de 1153088 lei. Prin răspunsul*****din 24.01.2022 Direcția deservire fiscală Buiucani a Direcției Generale deservire fiscală a comunicat că restituirea mijloacelor bănești la contul bancar al contribuabilului se efectuează doar în baza cererii depuse de către contribuabil, cu anexarea documentelor confirmative.

Respectiv, alegațiile părții reclamante referitoare la faptul că prelungirea relațiilor de arendă se confirmă și prin achitarea plăților de arendă, nu pot fi reținute de către instanța de judecată, deoarece aceste plăți nu sunt acceptate de către proprietar și reclamanta este în drept să le ridice în modul prevăzut de lege.

Invocarea de către societatea reclamantă a hotărârii Judecătoriei Centru din 23.12.2013, prin care s-a constatat valabilitatea contractului de arendă funciară ***** a terenului cu suprafața de *****cu numărul cadastral ***** menținută prin decizia Curții de Apel Chișinău din 26.06.2014 și decizia Curții Supreme de Justiție din 24.12.2014, nu pot fi reținute ca temei de admitere a prezentei acțiuni, deoarece hotărârea judecătorească menționată supra a fost înregistrată în Registrul bunurilor imobile, și, ulterior dreptul de arendă a fost stins ca urmare a preavizului proprietarului – APL Chișinău, *****7 din 17.01.2017.

Conform art.2 din Legea nr.1543/1998, registrator este persoană cu funcții de răspundere, care este în drept să examineze documentele ce confirmă drepturile și să

decidă asupra înregistrării drepturilor asupra bunurilor imobile în modul stabilit. Iar art.12 alin.(8) lit.b) prevede că, registratorul din cadrul organului cadastral teritorial are următoarele atribuții: b) decide, în modul stabilit, asupra efectuării sau modificării înscrierii în registrul bunurilor imobile ori refuză efectuarea sau modificarea înscrierii în registrul bunurilor imobile ori refuză efectuarea sau modificarea înscrierii respective.

În conformitate cu art.29 din Legea nr.1543/1998 cadastrului bunurilor imobile, (1) documentele prezentate pentru înregistrarea drepturilor trebuie să corespundă exigențelor prezentei legi și ale altor acte normative.

În acest context, instanța judecătorească subliniază că, pentru a fi anulat un act administrativ, reclamantul exercitând dreptul său la acțiune, urmează nu doar la general să-și expună dezacordul cu activitatea administrativă, ci să-și întemeieze cererea de chemare în judecată pe prevederile exprese a legii pretins încălcate de pârât: 1) în cazul în care consideră că actul administrativ este ilegal în fond ca fiind emis contrar prevederilor legii, să indice expres care anume norme legale, în viziunea lui, au fost încălcate; 2) în cazul în care consideră că actul administrativ este ilegal ca fiind emis cu încălcarea competenței, urmează să facă referire la normele juridice care reglementează competența, astfel, încât să dovedească încălcarea acesteia; 3) în cazul în care invocă că actul administrativ este ilegal ca fiind emis cu încălcarea procedurii stabilite, urmează să indice expres normele procedurale care au fost încălcate.

Alegațiile reclamantei consemnate în textul cererii de chemare în judecată și expuse în cadrul dezbaterior judiciare, nu pot fi reținute de către instanța de judecată ca temei de anulare a actului defavorabil contestat, deoarece reclamantul interpretează *lato sensu* normele pe cale le consideră relevante, iar scopul primordial al instituției contenciosului administrativ, după cum s-a invocat și *supra*, este prestabilit de legiuitor și presupune contracararea abuzurilor şi exceselor de putere ale autorităţilor publice, ordonarea activităţii autorităţilor publice. Respectiv, ca acțiunea în contencios administrativ promovată de reclamant să fie pasibilă de admis, reclamantul urma să identifice pretinse ilegalități și/sau abuzuri admise de către pârât la emiterea actului contestat, ceea ce nu s-a identificat în speță. Or, actele și activitatea administrativă desfășurată de către instituția publică pârâtă sunt conforme legii, nefiind identificat de către instanța de judecată nici un abuz din partea instituției publice pârâte în desfășurarea activității administrative care s-a finalizat cu emiterea deciziei de refuz din 14.12.2023.

Prin urmare, se conchide că instanța poate să dispună obligarea autorității publice pârâte să emită actul administrativ favorabil de înregistrare a dreptului de arendă doar dacă sunt întrunite condițiile prevăzute de lege pentru aceasta. Însă, reieșind din circumstanțele de fapt și de stabilite, acțiunea în contencios administrativ realizată de SRL”Luconex Plus” nu întrunește condițiile necesare pentru adoptarea unei hotărâri în baza art.224 alin.(1) lit.b) Cod administrativ, ceea ce impune emiterea în temeiul art.224 alin.(1) lit.f) Cod administrativ, a hotărârii de respingere a acțiunii reclamantei ca fiind neîntemeiată.

Conform prevederilor art.art.224 alin.(1) lit.f), 232 din Codul administrativ al Republicii Moldova; art.art.236-241 din Codul de procedură civilă al Republicii Moldova, instanța de judecată,

H O T Ă R Ă Ş T E:

Acţiunea în contencios administrativ a reclamantei Societatea cu Răspundere Limitată ”Luconex Plus” împotriva Instituției Publice ”Cadastrul Bunurilor Imobile”, persoană terță Primăria municipiului Chișinău privind anularea actului administrativ individual defavorabil – deciziei cu privire la refuzul înregistrării bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor din 14.12.2023, emise de Serviciul cadastral teritorial Chișinău al Agenției Servicii Publice, obligarea emiterii actului administrativ individual favorabil privind înregistrarea în Registrul bunurilor imobile, după societatea reclamantă a dreptului de arendă funciară în privința terenului din s*****, numărul cadastral ***** dobândit în baza contractului de arendă funciară *****, încheiat între Primăria municipiului Chișinău și SRL”Luconex Plus”, se respinge ca fiind neîntemeiată.

Hotărârea cu drept de apel la Curtea de Apel Centru în termen de 30 zile de la pronunţarea dispozitivului hotărârii, prin intermediul Judecătoriei Chişinău, sediul Centru (adresa: mun.Chișinău, bd.Ștefan cel Mare și Sfânt, 162).

Judecător Liudmila Holeviţcaia