Dosarul nr.3-2380/2019
12-3-54412-09082017

H O T Ă R Â R E
În numele Legii

13.03.2024 mun.Chişinău

Judecătoria Chişinău, Centru,
Preşedintele şedinţei, judecător Liudmila Holeviţcaia,
Grefier Maria Meșter,

examinând în ședința de judecată publică acțiunea în contencios administrativ a reclamantei ***** împotriva Instituției Publice ”Cadastrul Bunurilor Imobile”, persoane terțe: Agenția Proprietății Publice, Consiliul orașului *****privind anularea actului și obligarea radierii înscrierilor din Registrul bunurilor imobile,

c o n s t a t ă:

Argumentele participanților la proces:

Reclamantă – *****, s-a adresat cu cerere de chemare în judecată împotriva ÎS”Cadastru”(actualmente IP”Cadastrul bunurilor Imobile”), persoane terțe: Agenția Proprietății Publice, Consiliul orașului ***** formulând următoarele cerințe:

- recunoașterea ca fiind ilegale deciziile pârâtului privind înregistrarea primară a terenului cu suprafața ***** ha din ********** privind atribuirea respectivului lot a numărului cadastral**********și privind intabularewa în favoarea orașului *****a dreptului de proprietate asupra lotului cu suprafața de ***** ha;
- anularea deciziilor susmenționate și obligarea pârâtului să radieze din Registrul bunurilor imobile toate înscrierile privind lotul de teren cu suprafața de ***** ha din ********** cu numărul cadastral***************

În argumentarea acțiunii reclamanta a invocat că, la 24***** SRL”Summut-Service” a dobândit dreptul de proprietate asupra complexului imobiliar ***** - Baza de odihnă ”Salut” cu suprafața totală de *****ă, amplasată pe terenul aferent cu suprafața de *****ha - proprietate de stat (Republica Moldova).

Complexul imobiliar privat al reclamantului este compus din 10 construcții cu destinație specifică (bloc administrativ, punct medical, cinematograf, case de odihnă, pavilion, cantină, tranformator, etc.), dar a căror utilizare este strict interdependentă, reieșind din faptul că, luate în ansamblu, formează Baza de odihnă ”Salut”.

Terenul aferent cu suprafața de *****ham constituie proprietate de stat și este amenajat conform destinației în zone de odihnă, zone de vegetație, zone de agrement, precum și inclusiv terenul de sub cele 10 construcții care compun complexul imobiliar privat al reclamantului.

Explică că, din momentul dobândirii dreptului, adică din 24*****, reclamantului nu i-au fost aduse niciodată de către proprietarul terenului (gestionar Agenția Proprietății Publice a RM) careva acuzații referitoare la o eventuală utilizare contrar destinației a terenului sau neonorare a

obligațiilor fiscale în raport cu acesta. Și asta întrucât reclamantul și-a realizat cu bună-credință dreptul de posesie a terenului aferent, neadmițând degradarea acestuia, schimbarea destinației sau parcelarea și acordarea în locațiune a respectivelor parcele. Dimpotrivă, terenul este împrejmuit cu gard decorativ de plasă metalică, în deplină conformitate cu hotarele stabilite încă din momentul proiectării respectivei baze de odihnă ca tabără pentru pionieri.

Din conținutul certificatului din Registrul bunurilor imobile********** reclamantul a depistat că titularul dreptului de proprietate asupra terenului destinat exploatării bazei de odihnă ”Salut” a fost modificat, fiind indicat că terenul aparține orașului ***** mun.Chișinău, iar suprafața acestuia a fost redusă de la *****ha - la 4,5689 ha.

Solicitând informații, referitoare la modul de parcelare a terenului, la 30.05.2017 pârâtul a eliberat reclamantului certificatele bunurilor imobile numărul cadastr***** numărul cadastral********** numărul cadastral *****otrivit cărora sectorul de teren, separat din terenul aferent complexului imobiliar privat al reclamantului, a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile sub forma a 3 loturi noi formate, dreptul asupra acestora nefiind intabulat de către pârât în beneficiul Republicii Moldova, ca proprietar de drept, ci a orașului *****.

Astfel, prin decizia pârâtului (ÎS Cadastru) de operare a înregistrării terenului cu numărul cadastral**********, cu suprafața de ***** ha, prin separare de terenul aferent complexului imobiliar al reclamantului, s-a atentat asupra integrității complexului imobiliar al reclamantului, fiind încălcate drepturile de:

a) proprietate asupra construcțiilor private cu suprafața totală de 2479,6 m.p.;
b) posesie și folosință a terenului cu suprafața de *****ha - aferent complexului imobiliar privat;

Potrivit art.46 al Constituției Republicii Moldova, ”Dreptul la proprietate privată și protecția acesteia”: (1)Dreptul la proprietate privată, precum și creanțele asupra statului, sînt garantate. (2)Nimeni nu poate fi expropriat decît pentru o cauză de utilitate publică, stabilită potrivit legii, cu dreaptă și prealabilă despăgubire.

La acest capitol, precizează faptul că prin deciziile contestate a fost încălcat dreptul la proprietate privată asupra complexului imobiliar compus din 10 construcții ale căror utilizare, întreținere și funcționare pot fi realizate doar prin folosința terenului pe care sunt amplasate acestea. Desconsiderarea dreptului de folosință asupra terenului aferent Bazei de odihnă ”Salut” echivalează cu negarea dreptului de proprietate al reclamantului asupra construcțiilor private amplasate nemijlocit pe suprafața acestuia. Or, prin reducerea drastică a suprafeței terenului respectiv, Baza de odihnă nu mai poate fi utilizată conform destinației.

Conform prevederilor art.127 al Constituției Republicii Moldova, Proprietatea: (1)Statul ocrotește proprietatea. (2)Statul garantează realizarea dreptului de proprietate în formele solicitate de titular, dacă acestea nu vin în contradicție cu interesele societății.

Prin prisma respectivei norme, decizia pârâtului este ilegală în fond, lezând dreptul de proprietate al statului asupra terenului din **********. Căci după radierea operată la 13.01.2017, dreptul de proprietate al statului a fost stins, fiind astfel prejudiciate interesele titularului de drept Statul Republica Moldova.

Potrivit prevederile Codului funciar al Republicii Moldova(art.art.4, 28): - art.4: Deținătorii de terenuri - Deținătorii de terenuri cu orice titlu sînt protejați de stat; - art.28 - Drepturile posesorilor și ale beneficiarilor funciari: posesorii și beneficiarii funciari au dreptul: să folosească terenurile potrivit condițiilor de atribuire; să fie proprietarii producției obținute; să folosească în modul stabilit de lege zăcămintele, pădurile, apele și alte bogății ale pământului; să primească, în caz de stingere a dreptului de posesiune sau beneficiere, compensarea cheltuielilor

legate de ameliorarea terenului.

Atenționează astfel că prin decizia pârâtului de înregistrare a terenului cu numărul cadastral**********, format prin separare din terenul cu numărul cadastral *****din ********** (Baza de odihnă ”Salut”) s-a încălcat dreptul de posesie și folosință funciară al reclamantului asupra imobilului respectiv(*****ha), dreptul respectiv fiind un drept real garantat și protejat de Codul funciar al Republicii Moldova prin normele invocate mai sus.

Menționează că decizia pârâtului a fost emisă cu încălcarea unui drept fundamental (art.46 al Constituției Republicii Moldova), constituind o ingerință flagrantă și inadmisibilă asupra dreptului de proprietate al S.R.L.”Summum-Service” în privința complexului imobiliar din ********** (Baza de odihnă ”Salut”), precum și, în special, a 3 construcții (cantina, transformator, casa de odihnă nr.1) care, în efectul actelor administrative contestate, au fost excluse din componența complexului imobiliar respectiv, fiind izolate de restul edificiilor în rezultatul diminuării suprafeței terenului aferent de la *****și înregistrarea într-un registru nou, fără păstrarea datelor referitoare la titularul original.

Mai invocă că, în același timp, decizia pârâtului violează dreptul de posesie și folosință funciară a reclamantului asupra terenului aferent complexului imobiliar privat, fiind emisă cu încălcarea flagrantă a art.art.4, 23, 25, 28 din Codul funciar al Republicii Moldova.

Considerând acțiunile pârâtului ca fiind ilegale, reclamantul a solicitat pârâtului la 07.06.2017: 1) - revocarea integrală a deciziilor registratorului OCT Chișinău privind înregistrarea primară a terenului suprafața de ***** ha din **********; privind atribuirea respectivului lot a numărului cadastral********** privind intabularea în favoarea orașului *****a dreptului de proprietate asupra lotului cu suprafața de ***** ha; și, 2) - radierea din registrul bunurilor imobile a tuturor înscrierilor privind lotul de teren cu suprafața de ***** ha din **********, număr cadastral**********

Respectiva cerere prealabilă din 07.06.2017, a fost ignorată de către pârât.

Potrivit art.53 alin.(l) al Constituției RM, persoana vătămată într-un drept al său de o autoritate publică, printr-un act administrativ sau prin nesoluționarea în termenul legal a unei cereri, este îndreptățită să obțină recunoașterea dreptului prelins, anularea actului și repararea pagubei.

Consideră societatea reclamantă deciziile emise de registratorul OCT Chișinău ca fiind vădit ilegale, de natură a afecta grav drepturile și interesele S.R.L.”Summum-Service” în raport cu obiectivul imobiliar din ********** (baza de odihnă ”Salut”). Or, potrivit certificatului din RBI numărul cadastral**********, înregistrarea noului bun imobil a fost efectuată în temeiul unor acte administrative adoptate de către Consiliul orășenesc ***** nicidecum ale Guvernului RM. Ceea ce contravine art.7 alin.(2) al Legii privind administrarea și deetatizarea proprietății publice nr.121/2007, care stabilește - Organul abilitat cu administrarea și deetatizarea proprietății publice a statului este Agenția Proprietății Publice subordonată Ministerului Economiei, succesor al Agenției Privatizare, ale cărei atribuții sînt stabilite în conformitate cu prezenta lege și cu alte acte normative și al cărei regulament se aprobă de Guvern, la propunerea Ministerului Economiei.

Astfel, deciziile adoptate de pârât sunt ilegale, fiind contrare legislației care protejează proprietatea de stat. Or, conform Constituției Republicii Moldova: Art.9.Principiile fundamentale privind proprietatea - (1) Proprietatea este publică și privată. Ea se constituie din bunuri materiale și intelectuale. Art.127. Proprietatea – (1) Statul ocrotește proprietatea. (2)Statul garantează realizarea dreptului de proprietate în formele solicitate de titular, dacă acestea nu vin în contradicție cu interesele societății. (3)Proprietatea publică aparține statului sau unităților

administrativ-teritoriale.

De asemenea invocă caracterul ilegal al deciziilor contestate prin prisma emiterii acestora contrar procedurii stabilite, în speță - încălcarea de către registratorul OCT Chișinău a procedurii de efectuare a înscrierilor în cazul formării terenului prin separare (stabilită de Agenția Relații Funciare și Cadastru a RM la 22.06.2005 în secțiunea a 3-a a Instrucțiunii cu privire la înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor).

În conformitate cu pct.pct.106, 109 ale Instrucțiunii respective: 106. Pentru bunul separat din fișierul Registrului terenului în temeiul căruia s-a formal bunul se transcriu înscrierile corespunzătoare în fișierul Registrului bunului nou formal. Se transcrie modul de folosință a bunului, dacă nu a fost modificat, se transcriu corespunzător înscrierile despre alte bunuri amplasate pe teren, se transcriu corespunzător înscrierile din subcapitolul II și III. In subcapitolul II la documentele transcrise din fișierul Registrului bunului inițial se adaugă decizia deformare și planul cadastral al bunului nou formal. 109. In fișierul Registrului bunului imobil de la care s-a separat o parte(bunul inițial) se efectuează modificările de suprafață și alte modificări corespunzătoare rezultate din formarea bunurilor. Modificarea înscrierilor referitoare la bun se înscrie în rubrica ”Modificări, însemnări, corectări”. Ex.: In cazul separării, la bunul inițial se modifică suprafața bunului imobil, și se vor efectua următoarele înscrieri: Modificări, însemnări, corectări: - Tipul: Modificarea suprafeței bunului imobil; - Temeiul juridic: Decizia de formare a bunului imobil prin separare nr., data, planul cadastral din data; - Data efectuării înscrierii: data. In subcapitolul II al fișierului Registrului bunului inițial nu se înscrie decizia de formare.

În concluzie, consideră imputabilă pârâtului culpa emiterii contrar legii a unor acte administrative de autorizare a efectuării de înregistrări primare în registrul bunurilor imobile**********, fiind astfel afectate drepturile și interesele reclamantului, în contextul în care art.497 Cod civil al RM proclamă prezumția caracterului autentic și complet al datelor din registrul bunurilor imobile.

Prin cererea din 18.03.2019(f.d.94-96, vol.I), societatea reclamantă și-a concretizat temeiurile și pretențiile acțiunii, prin care a solicitat:

- recunoașterea ilegalității deciziei pârâtului din ***** privind admiterea executării comenzii *****
- anularea din momentul emiterii a deciziei pârâtului din ***** privind admiterea executării comenzii*****din *****;
- obligarea pârâtului să radieze din Registrul bunurilor imobile toate înscrierile privind lotul de teren cu suprafața de ***** ha din **********, număr cadastral**********

În ședințele de judecată, reprezentantul reclamantului, avocatul *****, acționând în baza mandatului avocațial ***** din ***** inițial fiind prezent, a susținut acțiunea depusă și cererea de concretizare în sensul formulat, reiterându-și argumentele expuse în scris; ulterior, fiind citat, în ședința de judecată nu s-a prezentat.

Pârâtul – Instituția Publică „Cadastrul Bunurilor Imobile”(anterior ÎS”Cadastru”, IP”Agenția Servicii Publice”), prin referința prezentată instanței, nu a recunoscut acțiunea reclamantului și a solicitat respingerea acesteia ca fiind neîntemeiată.

În argumentarea poziției sale procesuale, prin referința prezentată instanței, înregistrată cu numărul de intrare ***** pârâtul a invocat următoarele contraargumente: prin cererea sa de chemare în contencios administrativ, reclamantul solicită instanței să recunoască ca ilegale deciziile registratorului organului cadastral de înregistrare primară a terenului cu suprafața

*****, numărul cadastral**********, amplasat în or.*****și obligarea Agenției Servicii Publice de a radia din registrul bunurilor imobile înscrierile referitoare la lotul respectiv.

Cu cerințele în cauză nu este de acord, le consideră neîntemeiate și pasibile de respins reieșind din următoarele considerente. Consideră reclamantul că registratorii organului cadastral nelegitim a admis parcelarea terenului cu numărul cadastra********** care inițial avea suprafața de *****ha (fostul număr cadastral convențional *****, fiind separat din acesta trei terenuri, inclusiv și cel aflat în litigiu -**********. La cele afirmate de reclamant, reieșind din datele cadastrului bunurilor imobile și prevederilor legale, pârâtul invocă următoarele: Agenția Servicii Publice, în conformitate cu prevederile art.11 alin.(4) din Legea cadastrului bunurilor imobile ***** este independentă de către proprietarii de imobile, oricare nu ar fi aceștia și în cadrul înregistrării înscrierilor în registrul bunurilor imobile, se supune numai legislației. Or, normele ce reglementează temeiurile înregistrării în registrul bunurilor imobile sunt expuse în Legea cadastrului bunurilor imobile. Astfel, reieșind din prevederile legii în cauză, art.28, stabilește actele doveditoare de drepturi în temeiul cărora se efectuează înregistrarea dreptului, iar art.29 stabilește exigențele cărora urmează să le corespundă actele în cauză.

Reclamantul și-a înregistrat dreptul de proprietate asupra construcției**********01 la 24*****, iar la acea dată, terenul pe care era amplasată construcția dată, nu era înregistrat în registrul bunurilor imobile, respectiv, pentru a nu i se încălca drepturile titularului asupra construcției (ori succesiunea înscrierilor în registrul bunurilor imobile, conform art.37 din Legea cadastrului bunurilor imobile, stabilește înregistrarea inițială a terenurilor - ulterior a construcțiilor), registratorul organului cadastral, în temeiul art.57, din Legea cadastrului bunurilor imobile, registratorul organului cadastral a înregistrat dreptul de proprietate al Republicii Moldova asupra terenului cu numărul cadastral convențional ***** (ulterior – după aprobarea planului unității administrativ teritoriale, în cadrul înregistrării primare masive, terenului în cauză i s-a acordat numărul cadastral**********). Adică, înregistrarea inițială a dreptului statului asupra terenului respectiv a fost o soluție tehnică pentru a nu se încălca drepturile titularului asupra construcției, ori o cerere din partea organelor abilitate a statului în vederea înregistrării dreptului, cu anexarea documentelor doveditoare de drepturi, nu au fost prezentate la Serviciul cadastral teritorial (la acel moment organul cadastral teritorial Chișinău).

La *****, la cererea Administrației Publice Locale a ********** a fost înregistrat terenul cu numărul cadastral**********(suprafața ***** ha) ca teren din domeniul public al *****Ca documente doveditoare de drepturi au fost prezentate Decizia Consiliului local al or.********** din 04.03.2015 și Decizia aceleiași autorități *****din 11.08.2015, prin care a fost aprobată delimitarea terenurilor ce aparțin UAT *****de cele ale statului (de altfel, conform deciziilor numite, terenul cu numărul cadastral**********, avea suprafața de 4,5689 ha). Astfel, luând în considerație faptul că actele prezentate erau în conformitate cu prevederile art.art.28, 29 din Legea cadastrului bunurilor imobile, registratorul organului cadastral nu a avut temei pentru a refuza înregistrarea (ori temeiurile respective sunt stabilite în art.33 din legea numită).

Menționează că, conform materialelor delimitării, fostul teren cu numărul cadastral convențional ***** avea suprafața de *****ha, iar după delimitare - Administrația publică locală a aprobat pe această suprafață (cu unele extinderi din suprafața inițială) patru terenuri:********** (suprafața de 4,5689 ha),********** (suprafața de 2,1077 ha),*****176 (suprafața de 0,0056 ha) și**********(suprafața de ***** ha).

Judecătoria Chișinău, sediul Râșcani, a examinat dosarul ***** prin care ***** a solicitat de la Agenția Servicii Publice radierea înscrierilor privind imobilul cu numărul cadastral********** (care după părerea reclamantului este amplasat pe terenul**********i prin

hotărârea din 11.12.2019, judecătorul ***** a respins cererea în cauză, prin decizia din 23.02.2021, Curtea de Apel Chișinău a casat hotărârea primei instanțe, iar prin Decizia Curții Supreme de Justiție din 10.11.2021 instanța supremă a decis casarea Deciziei Curții de Apel Chișinău din 23.02.2021, fiind astfel lăsată în vigoare hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Râșcani din 11.12.2019.

Mai menționează pârâtul că, în cazul în care reclamantul consideră că faptul înregistrării terenului cu numărul cadastral nu corespunde situației juridice, în acest caz urmează să se adreseze în instanța contencioasă în vederea rectificării înscrierilor din registrul bunurilor imobile (la fel, înregistrarea primară a avut loc în 2016 - iar acțiunea în contencios administrativ depusă - în 2019, fapt prin care este încălcat termenul de prescripție), or, art.438-439 din Codul civil prevede că, rectificarea registrului de stat se efectuează în temeiul acordului titularului dreptului înregistrat(în cazul dat fiind APL ***** iar în lipsa acordului ultimului - în temeiul hotărârii irevocabile a instanței de judecată. Luând în considerație cele expuse solicită respingerea cererii în cauză.

În ședințele de judecată, reprezentantul pârâtului –*****, acționând în baza procurii nr.***** din 10.10.2022, fiind prezent într-o ședință de judecată, ulterior, nu s-a prezentat, fiind înștiințat. În temeiul prevederilor art.218 lit.lit.c), d) Cod administrativ, instanța a dispus examinarea cauzei în lipsa reprezentantului pârâtului.

Persoană terță – Agenția Proprietății Publice, prin referința prezentată(f.d.90-93, vol.I), a opinat asupra temeiniciei acțiunii în contencios administrativ a reclamantei *****, considerând-o întemeiată și pasibilă de a fi admisă integral.

În argumentarea poziției expuse, Agenția Proprietății Publice a invocat următoarele: potrivit informației din Banca centrală de date a cadastrului bunurilor imobile, se constată că dreptul de proprietate al Statului – Republica Moldova asupra terenului din mun.Chișinău, ********** suprafața de ***** ha, nr. cadastral*****, a fost înregistrat fără acordul titularului de drept, ca proprietate a orașului *****, mun.Chișinău. Prin urmare, terenul din mun.Chișinău, ********** cu suprafața de ***** ha, numărul cadastral*****, este format prin separare din terenul cu numărul cadastral *****. Numărul cadastral *****, a fost substituit de Î.S. Cadastru la data de 01.09.2016 în numărul cadastral **********, temei al substituirii a constituit Actul de constatare fără număr din 01.09.2016, iar proprietar al terenului cu nr. cadastral ***** era – Statul Republica Moldova.

Conform prevederilor art.7 alin.(3) lit.f[1]) din Legea nr.121-XVI din 04.05.2007 privind administrarea și deetatizarea proprietății publice, Agenția Proprietății Publice este organul abilitat cu administrarea terenurilor proprietate publică a statului aferente bunurilor imobile proprietate privată, inclusiv darea lor în locațiune/arendă.

Este de menționat că, organul cadastral teritorial (Agenția Servicii Publice), fără consimțământul proprietarului a radiat dreptul de proprietate al Statului (Republica Moldova), asupra terenului specificat supra și l-a înregistrat ca proprietate a orașului *****

Rectificarea unilaterală a dreptului de proprietate denotă încălcarea prevederilor Legii nr.91-XVI din 05.04.2007 privind terenurile proprietate publică și delimitarea lor, art.38 din Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543-XIII din 25 februarie 1998, art.art.504, 505 alin.(2), 509 din Codul civil al Republicii Moldova (în continuare CC al RM).

În conformitate cu prevederile art.4 alin.(2) din Legea nr.91/2007, de domeniul privat al statului țin terenurile aferente întreprinderilor de stat, **alte terenuri care aparțin statului conform cadastrului funciar sau terenurile dobândite de stat,** dacă nu fac parte din domeniul

public.

Conform art.321 și art.499 din Codul civil al Republicii Moldova dreptul de proprietate se dobândește la data înscrierii în registrul bunurilor imobile, cu excepțiile revăzute de lege.

În altă ordine de idei, conform art.art.504, 505 alin.(2), 509 Cod civil al Republicii Moldova, rectificarea înscrierilor din registrul bunurilor imobile, când vreo înscriere din registru nu corespunde situației juridice reale se efectuează numai cu consimțământul titularului, iar în lipsa consimțământului titularului, rectificarea se va încuviința numai în temeiul unei hotărâri judecătorești irevocabile. Astfel, rectificarea urma a fi efectuată doar cu consimțământul statului, titular al dreptului supus rectificării, iar în cazul de față Î.S.„Cadastru" nu a avut consimțământul statului, la rectificarea dreptului de proprietate asupra terenului în cauză.

În conformitate cu prevederile art.38 alin.(3) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543-XIII din 25 februarie 1998, greșelile care nu au caracter tehnic (indicarea greșită a tipului de drept, a denumirii titularului de drepturi, componența bunului imobil, denaturarea mărimii cotelor în proprietatea comună, a coordonatelor hotarelor și alte greșeli care lezează drepturile și interesele legitime ale titularilor de drepturi sau ale altor persoane se corectează cu **consimțământul exprimat în scris al fiecărui titular de drepturi ale cărui interese sînt atinse sau în temeiul hotărârii judecătorești irevocabile.**

Stingerea dreptului de proprietate al Statului (Republica Moldova) asupra terenului invocat supra, fără acordul proprietarului, contravine prevederilor Legii nr.91-XVI din 05.04.2007 privind terenurile proprietate publică și delimitarea lor din următoarele considerente (în vigoare la etapa respectivă).

Conform Legii nr.91/2007, dreptul de proprietate al Statului sau al unităților administrativ-teritoriale se înregistrează în registrul bunurilor imobile în urma delimitării terenurilor proprietate publică.

Delimitarea terenurilor proprietate publică în terenuri proprietate publică a Statului și terenuri proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale se efectuează prin acțiuni de identificare și formare a terenurilor proprietate publică a Statului și a terenurilor proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale, în modul stabilit de legislație.

Executarea lucrărilor de delimitare a terenurilor proprietate publică a Statului și a terenurilor proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale, inclusiv a terenurilor care aparțin domeniului public sau celui privat, de identificare a lor, precum și a lucrărilor de elaborare a planului geometric, este asigurată de Agenția Relații Funciare și Cadastru, în comun cu autoritățile administrației publice centrale competente și autoritățile administrației publice locale, prin intermediul întreprinderilor de stat al căror fondator este Agenția Relații Funciare și Cadastru.

Lucrările de delimitare a terenurilor proprietate publică includ următoarele etape: a) întocmirea de către ministere, alte autorități administrative centrale și autoritățile administrației publice locale, a listei bunurilor imobile proprietate publică pe care le dețin în proprietate, în gestiune și prezentarea acesteia către Agenția Relații Funciare și Cadastru pentru sistematizare și crearea bazei de date; b) identificarea și formarea bunurilor imobile proprietate publică incluse în listă, întocmirea procesului-verbal al ședinței comisiei de lucru privind delimitarea bunurilor imobile proprietate publică, elaborarea proiectelor planurilor geometrice și coordonarea acestora cu persoanele și autoritățile interesate.

Proiectele planurilor geometrice se elaborează în baza materialelor cartografice existente, în hotarele generale. Astfel, în adresa Agenției Proprietății Publice nu au parvenit spre coordonare materialele de delimitare, în special careva planuri geometrice sau liste care ar atesta

respectarea procedurii de delimitare.

Conform prevederilor art.57 alin.(2) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543-XIII din 25.02.1998, preluarea terenului invocat în prezenta cerere, din proprietatea Statului în proprietatea unității administrativ-teritoriale urma a fi efectuată în baza unei Hotărâri de Guvern, aprobate conform legislației în vigoare. Dispoziții similare sunt cuprinse în art.6 alin.(1) lit.a) al Legii nr.121-XVI din 04.05.2007 și art.8 alin.(2) al Legii nr.523-XIV din 16.07.1999 cu privire la proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale, transmiterea terenului din mun.Chișinău, ********** cu suprafața de ***** ha, nr.cadastral*****, din proprietatea Statului (Republica Moldova) în proprietatea orașului ***** mun.Chișinău putea fi efectuată doar în baza unei Hotărâri de Guvern, adoptată conform legislației în vigoare, cu acordul consiliului local respectiv.

Prin urmare, în contextul normelor enunțate, lipsește temeiul legal în baza căruia terenul, proprietate publică de stat, menționat supra, a fost înregistrat ca proprietate a orașului ***** municipiul Chișinău. În cazul de față nu există o hotărâre de Guvern privind transferul dreptului de proprietate al statului către autoritatea publică locală.

Respectiv, rectificarea de către oficiul cadastral teritorial(Agenția Servicii Publice) a dreptului de proprietate al Statului asupra terenului în cauză prin transferul către autoritatea publică locală contravine actelor normative în vigoare, prejudiciind interesele Statului, care nu și-a exprimat acordul la modificarea înscrisurilor din Registrul bunurilor imobile.

Din cumulul celor expuse, Agenția Proprietății Publice consideră întemeiată, pasibilă de a fi admisă integral cererea de chemare înaintată de S.C. „Summum-Service”S.R.L. privind anularea înregistrării asupra terenului din mun.Chișinău, ********** suprafața de ***** ha, nr.cadastral*****.

În ședințele de judecată, reprezentantul Agenției Proprietății Publice nu s-a prezentat, fiind înștiințat. În textul referinței prezentate instanței, a solicitat examinarea litigiului în lipsa reprezentantului său, cu remiterea ulterioară a copiei hotărârii adoptate pe cauza dată. În temeiul prevederilor art.218 lit.lit.c), d) Cod administrativ, instanța a dispus examinarea cauzei în lipsa reprezentantului Agenției Proprietății Publice.

Persoană terță – Consiliul orașului ***** prin referința prezentată, înregistrată cu nr.intrare***** din 12.01.2024, a opinat asupra inadmisibilității și netemeiniciei acțiunii în contencios administrativ a reclamantei *****, invocând următoarele motivele:

Din 24***** ***** deține cu drept de proprietate privată baza de odihnă „Saliut”, amplasată pe terenul destinat activității recreative, situat în Parcul Nistrean, **********, teren ce aparține domeniului public al unității administrativ-teritoriale, orașului ***** fapt confirmat prin datele din registrul bunurilor imobile.

Totodată, acest teren îi aparține orașului *****în virtutea legii. Conform art.296 în redacția anterioară sau art.471 în redacția modernizată din Codul civil, (1) bunurile care aparțin statului sau unităților administrativ-teritoriale fac parte din domeniul privat dacă, prin lege sau în modul stabilit de lege, nu sînt trecute în domeniul public, (2) din domeniul public al statului sau al unităților administrativ-teritoriale fac parte bunurile determinate de lege, precum și bunurile care, prin natura lor, sînt de uz sau de interes public; interesul public implică afectarea bunului la un serviciu public sau la orice activitate care satisface nevoile colectivității fără a presupune accesul nemijlocit al acesteia la utilizarea bunului conform destinației menționate, (4) bunurile domeniului public sînt inalienabile, insesizabile și imprescriptibile, dreptul de proprietate asupra acestor bunuri nu se stinge prin neuz și nu poate fi dobîndit de terți prin uzucapiune.

Conform art.5 alin.(1) lit.lit.c) și d) din Legea nr.91 din 05.04.2007 privind terenurile proprietate publică și delimitarea lor (în vigoare la data efectuării înregistrării contestate), de domeniul public al satului (comunei), orașului (municipiului) țin: terenurile ocupate de parcuri, grădini publice, scuaruri; terenurile zonelor verzi.

La fel, prin hotărârea Curții Constituționale a Republicii Moldova nr.12 din 21.04.2005 pentru controlul constituționalității unor dispoziții legale si normative privind terenurile proprietate publică și delimitarea lor au fost recunoscute neconstitutionale normele care atribuiau în proprietatea statului bunurile de pe teritoriul unităților administrativ-teritoriale.

Astfel, Curtea constituțională a statuat că raporturile legate de apariția, exercitarea și apărarea dreptului de proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale sînt reglementate prin Legea organică nr.523-XIV din 16 iulie 1999„Cu privire la proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale se constituie din patrimoniul ce aparține unităților administrativ-teritoriale respective. Bunurile domeniului public constituie totalitatea bunurilor mobile și imobile, destinate satisfacerii intereselor generale ale colectivității din unitatea administrativ-teritorială (pct.5). La fel, Curtea constituțională a conchis că Legea nr.981-XIV (din 11.05.2000 „privind terenurile proprietate publică și delimitarea lor” - n.a.) contrazice principiile de bază privind administrația publică locală, consfințite în art.109 din Constituție și dezvoltate în Codul funciar, în domeniul respectiv; astfel, Codul funciar, care are putere juridică superioară față de legea ordinară, prevede în art.9 și art.10 că stabilirea suprafețelor de teren din cadrul raionului și municipiului, satului (comunei) care rămîn în proprietatea statului tine de competenta consiliilor unităților administrativ-teritoriale respective; de asemenea, în competența consiliilor intră retragerea dreptului de proprietate asupra terenurilor în condițiile prevăzute de lege.

Mai mult ca atît, pseudo-argumentele reclamantului în sensul că terenul ar aparține statului au fost deja examinate de instanțele judecătorești în cadrul contestării tot de către acesta a Deciziei Consiliului or.********** din 28.04.2016, iar instanțele le-au respins prin acte judecătorești devenite irevocabile.

Astfel, la 01.09.2016 SRL„Summum-Service” a depus cererea de chemare în instanța de contencios administrativ privind recunoașterea ilegalității Deciziei ***** din 28.04.2016 cu privire la stabilirea procentului de plată pentru folosirea terenului și anularea Deciziei ***** din 28.04.2016.

La 15.05.2017 Judecătoria Chișinău, sediul Ciocana, a respins ca neîntemeiată cererea de chemare în judecată înaintată de către SRL„Summum-Service” împotriva Consiliului orășenesc ***** iar la 08.11.2017 Curtea de Apel Chișinău a respins apelul declarat de SRL„Summum-Service” și a menținut hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Ciocana din 15.05.2017 în pricina civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de către SRL„Summum-Service” împotriva Consiliului orășenesc *****. Actele respective au devenit irevocabile prin neatacare.

La fel, pentru a pune definitiv capăt speculațiilor lipsite de orice suport juridic, invocă și hotărârea Judecătoriei Chișinău sediul Râșcani din 11.12.2019 pe dosarul *****dintre aceleași părți: SRL„Summum Service”, ASP, APP și Consiliul ********** menținută prin decizia irevocabilă a Curții Supreme de Justiție din 10.11.2021 pe dosarul *****, prin care au fost spulberate toate alegațiile SRL„Summum Service” că terenurile litigioase nu aparțin unității administrativ-teritoriale ********** în prezentul dosar se invocă exact aceleași temeiuri de fapt și de drept. Practic, acțiunile sunt identice, în afară de numărul cadastral al unui teren.

Mai mult ca atât, listele bunurilor proprietate publică a statului sunt prevăzute în hotărâri de Guvern. în acest sens, au fost emise Hotărârea Guvernului cu privire la aprobarea listelor

bunurilor imobile proprietate publică a statului si la transmiterea unor bunuri imobile ***** din 23.03.2005 și Hotărârea Guvernului cu privire la aprobarea listei terenurilor proprietate publică a statului din administrarea Agenției Proprietății Publice*****. În niciuna dintre aceste hotărâri nu se regăsește baza de odihnă Salut și/sau terenul de sub această bază.

Așadar, întru exercitarea competențelor sale atribuite prin lege, Consiliul orașului *****a adoptat decizia ***** din 04.03.2015 cu privire la delimitarea terenurilor proprietate publică a UAT ***** sectorul cadastral 201, 301, prin care s-a aprobat că sectorul de teren pe care este amplasată baza de odihnă „Saliut", aparține domeniului public al orașului *****. Ulterior, de către ÎS„Institutul de Proiectări pentru Organizarea Teritoriului" a Agenției Relații Funciare și Cadastru a fost întocmit și Dosarul Tehnic al lucrărilor de actualizare a planului cadastral și delimitarea terenurilor din domeniul public al unității administrativ-teritoriale ********** amplasate în limita sectorului cadastral*****, din hotarele UAT ***** mun. Chișinău, prin care s-a confirmat că terenul cu numărul cadastral***** aparține domeniului public a orașului *****.

În acest fel, în pofida deținerii în proprietate privată a construcțiilor, care în prezent sunt amplasate pe un teren cu numărul cadastral*****.103, reclamantul nu s-a prezentat la autoritatea publică locală pentru încheierea contractului de arendă și nu a stabilit relații funciare cu unitatea administrativ-teritorială asupra terenului aferent construcțiilor sale. În schimb, prin diferite modalități, încearcă să eludeze achitarea prețului pentru folosința pământului, inclusiv prin înaintare prezentei acțiuni.

În altă ordine de idei menționează că, în conformitate cu art.59 alin.(1) din Codul de procedură civilă, parte în proces (reclamant sau pîrît) poate fi orice persoană fizică sau juridică n rezumată. la momentul intentării procesului, ca subiect al raportului material litigios.

Conform art.1 alin.(2) din Legea contenciosului administrativ, orice persoană care se consideră vătămată intr-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.

Conform art.3 alin.(1) din Legea contenciosului administrativ, obiect al acțiunii în contenciosul administrativ îl constituie actele administrative, cu caracter normativ și individual, prin care este vătămat un drept recunoscut de lege al unei persoane.

Conform art.5 lit.a) din Legea contenciosului administrativ, subiecți cu drept de sesizare în contenciosul administrativ sînt: persoana, inclusiv funcționarul public, militarul, persoana cu statut militar, care se consideră vătămată într-un drept al său, recunoscut de lege, de către o autoritate publică, printr-un act administrativ.

In conformitate cu art.14 din Legea contenciosului administrativ, persoana care se consideră vătămată într-un drept al său, recunoscut de lege, printr-un act administrativ va solicita, printr-o cerere prealabilă, autorității publice emitente, în termen de 30 de zile de la data comunicării actului, revocarea, în tot sau în parte, a acestuia, în cazul în care legea nu dispune altfel.

Conform art.11 din Codul administrativ, (1) actele administrative individuale pot fi: a) acte defavorabile - actele care impun destinatarilor lor obligații, sancțiuni, sarcini sau afectează drepturde/interesele legitime ale persoanelor ori care resping, în tot sau în parte, acordarea avantajului solicitat; b) acte favorabile — actele care creează destinatarilor săi un beneficiu sau un avantaj de orice feb, (2) destinatarul unui act administrativ individual este doar persoana către care actul administrativ se îndreaptă; terții, ale căror drepturi sînt afectate de actul administrativ individual, nu sînt destinatarii acestuia.

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.20 din Codul 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.

Conform art.207 din Codul administrativ, (1) instanța verifică din oficiu dacă sînt întrunite condițiile pentru admisibilitatea unei acțiuni în contenciosul administrativ. Dacă este inadmisibilă, acțiunea în contencios administrativ se declară ca atare prin încheiere judecătorească susceptibilă de recurs; (2) acțiunea în contencios administrativ se declară inadmisibilă în special cînd: e) reclamantul nu poate revendica încălcarea, prin activitatea administrativă, a unui drept în sensul art. 17.

Din cererile de chemare în instanța de contencios administrativ nu rezultă vreo încălcare a vreunui drept recunoscut de vreo lege a *****. Terenurile în litigiu aparțin cu drept de proprietate a domeniului public unității administrativ teritoriale - or.*****și fac parte din Parcul Nistrean. Reclamantul niciodată nu a avut și nici nu putea să aibă dreptul de proprietate asupra terenurilor invocate. Totodată, Agenția Proprietății Publice nu a înaintat vreo acțiune împotriva Agenției Servicii Publice sau a administrației publice locale, fapt confirmat și de reprezentantul reclamantului.

Mai mult ca atât, prin intabulările efectuate, pârâtul doar a executat deciziile Consiliului or.*****emise în temeiul Legii nr.121 din 04,05.2007 privind administrarea și deetatizarea proprietății publice. Aceste decizii sunt legale, în vigoare, nefiind contestate nici de reclamant, nici de Oficiul teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat.

Vizavi de alegațiile reclamantului că urmare a divizării, o parte din construcțiile reclamantului s-ar fi pomenit pe alt teren, subliniază că acestea sunt pur declarative, nefiind prezentată nicio dovadă în acest sens. Or, pretinsul „plan geometric" prezentat de reclamant, nu est un act juridic și nu corespunde rigorilor stabilite. În primul rând, acesta este doar un proiect al planului geometric și nu însuși planul geometric. Într-al doilea rând el nicăieri nu a fost înregistrat (la organele cadastrale) și cu nimeni nu a fost coordonat (autoritatea publică locală), după cum prevede legislația. Într-al treilea rând, pe numele reclamantului niciodată nu au fost înregistrate acele 27 de construcții enumerate în proiectul planului geometric, iar după cum rezultă din datele din registrul bunurilor imobile, pe numele reclamantului este înregistrată o singură construcție pe terenurile disputate. Respectiv, și alegațiile reclamantului precum că „în rezultatul separării o parte din construcții s-au pomenit pe alt teren" rămân doar declarative. În altă ordine de idei, subliniază că nici solicitările reclamantului, așa cum au fost formulate, nu ar putea fi satisfăcute de instanța de judecată. Or, eventuala indicare în dispozitivul hotărârii doar a frazei generale că se recunoaște ca ilegală o careva decizie a pârâtului din ***** privind admiterea executării comenzii ***** din ***** și că se anulează din momentul emiterii o careva decizie a pârâtului din ***** privind admiterea executării comenzii ***** din *****", nu ar corespunde exigenței față de hotărârea judecătorească, potrivit căreia hotărârea trebuie să fie certă, adică să conțină un răspuns clar la întrebarea cui aparține dreptul și cine este executantul obligației, care este conținutul lor concret. O hotărâre judecătorească care nu este certă nu poate fi executată și, deci, caracterul obligatoriu al acesteia nu este realizabil.

La caz, nu este indicat ce fel de decizie urmează să se anulează, care este numărul deciziei anulabile, care sunt efectele anulării. Nici decizia propriu-zisă a IS„Cadastru", actul administrativ contestat, nu este anexată la materialele cauzei.

Luând în considerație cele expuse mai sus, solicităm, declararea ca inadmisibilă a acțiunii înaintate de SRL „Summum-Service” către Agenția Servicii Publice, persoane terțe Agenția Proprietății Publice și Consiliul or.*****cu privire la anularea actelor administrative și efectuarea radierii din Registrul bunurilor imobile, fie respingerea acțiunii ca neîntemeiată.

În ședințele de judecată, reprezentantul Consiliului ********** avocatul Eugeniu Gluşcenco, împuternicit în baza mandatului avocațial ***** procurii nr***** din 18.12.2023, a solicitat respingerea acțiunii reclamantei SRL”Summum-Service”, reiterându-și argumentele expuse în scris.

Aprecierea instanței:

Examinând acțiunea în contencios administartiv a reclamantei SRL”Summum-Service”, ascultând explicațiile participanților la proces, studiind probele administrate în ansamblul şi interconexiunea lor, normele legii aplicabile, instanța de judecată a ajuns la concluzia că, acțiunea reclamantului privind anularea actului administrativ individual defavorabil, obligarea emiterii actului administrativ individual favorabil este neîntemeiată și pasibilă de respins, din următoarele considerente.

Potrivit art.258 alin.(3) din Codul administrativ, procedurile de contencios administrativ iniţiate pînă la intrarea în vigoare a prezentului cod se vor examina în continuare, după intrarea în vigoare a prezentului cod, conform prevederilor prezentului cod. Prin derogare, admisibilitatea unei astfel de acţiuni în contenciosul administrativ se va face conform prevederilor în vigoare pînă la intrarea în vigoare a prezentului cod. Prevederile prezentului alineat se vor aplica corespunzător pentru procedurile de apel, de recurs şi de contestare cu recurs a încheierilor judecătoreşti.

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

Conform art.206 Cod administrativ, (1) O acţiune în contencios administrativ poate fi depusă pentru: a) anularea în tot sau în parte a unui act administrativ individual (acţiune în contestare); b) obligarea autorităţii publice să emită un act administrativ individual (acţiune în obligare); c) impunerea la acţiune, la tolerare a acţiunii sau la inacţiune (acţiune în realizare); d) constatarea existenţei sau inexistenţei unui raport juridic ori nulităţii unui act administrativ individual sau a unui contract administrativ (acţiune în constatare); sau e) anularea în tot sau în parte a unui act administrativ normativ (acţiune de control normativ). (2) Acţiunea în constatare prezumă existenţa unui interes îndreptăţit pentru constatarea solicitată. Acţiunea în constatare nu poate fi înaintată dacă reclamantul îşi poate sau şi-ar putea revendica drepturile printr-o altă acţiune prevăzută la alin.(1), cu excepţia situaţiei cînd se urmăreşte constatarea nulităţii unui act administrativ individual sau normativ.

Potrivit prevederilor art.208 alin.(1) în cazurile prevăzute de Lege, pînă la înaintarea acțiunii în contencios administrativ, se va respecta procedura prelabilă.

În sensul enunțat, se constată că, adresarea în instanța de contencios administrativ a fost precedată de adresarea, de către SRL”Summum-Service” la 07.06.2017 cu cerere prealabilă către ÎS”Cadastru”, prin care a solicitat revocarea deciziilor registratorului privind intabularea în favoarea Consiliului or.*****a terenului cu suprafața de ***** ha cu numărul cadastral **********și radierea din Registrul bunurilor imobile a tuturor înscrierilor privind lotul de teren numărul cadastral **********cu suprafața de ***** ha.

Respectiv, procedura prealabilă este respectată.

Aşadar, instanța notează că, obiect al contenciosului administrativ în prezenta cauză îl constituie verificarea legalității deciziei registratorului, manifestată prin consemnarea în Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate al Consiliului or.*****asupra terenului numărul cadastral **********cu suprafața de ***** ha, data înregistrării *****(f.d.8), precum și cerința privind obligarea emiterii actului favorabil de radiere a tuturor înscrierilor privind lotul de teren numărul cadastral **********cu suprafața de ***** ha.

Controlul judecătoresc al legalității actelor administrative, presupune apărarea drepturilor și intereselor legitime ale cetățenilor, împotriva abuzurilor administrației publice, în condițiile Codului administrativ. Acest control se înfăptuiește de către instanțele de judecată în condițiile legii. 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 şi 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 instanţei de contencios administrativ competente pentru a obține anularea actului, recunoașterea dreptului pretins şi repararea pagubei ce i-a fost cauzată.

Conform art.22 alin.(1)–(3) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543-XIII din 25.02.1998, Registrul bunurilor imobile este documentul de bază al cadastrului. Dacă datele din registrul bunurilor imobile nu coincid cu datele din alte documente cadastrale sau cu datele constatate pe teren, se consideră veridice datele din registrul bunurilor imobile, cu excepţia cazurilor de eroare tehnică evidentă. (2) Registrul bunurilor imobile conţine înscrieri privind fiecare bun imobil, dreptul de proprietate şi alte drepturi patrimoniale, titularii de drepturi, documentele ce confirmă drepturile, tranzacţiile cu bunuri imobile şi alte temeiuri ale naşterii, modificării, grevării şi stingerii drepturilor. (3) Registrul bunurilor imobile se păstrează permanent. În el se indică toate datele referitoare la drepturile asupra bunurilor imobile în vigoare şi cele stinse.

În conformitate cu art.25 din aceiași Lege, înregistrarea drepturilor asupra bunului imobil se efectuează după executarea lucrărilor cadastrale şi după întocmirea planului cadastral al teritoriului şi a dosarului cadastral al bunului imobil.

În conformitate cu art.28 din Legea precitată, (1) Înregistrarea dreptului asupra bunului imobil se face în temeiul următoarelor documente: a) actele administrative emise de autorităţile publice abilitate în modul stabilit de legislaţie, în vigoare la data adoptării lor, precum şi certificatele constatatoare emise în conformitate cu prevederile Legii nr.163/2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţie, în procedura de aprobare tacită; b) contractele asupra bunului imobil, încheiate conform legislaţiei în vigoare la data adoptării lor; b^1) antecontractele şi declaraţiile de exercitare a opţiunii, autentificate notarial, cu confirmarea comunicării către promitent; c) certificatele de moştenitor; d) hotărîrile instanţei de judecată; e) procesele-verbale privind procurarea bunului imobil la licitaţie, întocmite de executorul judecătoresc şi confirmate de către instanţa de judecată, sau procesele-verbale de transmitere a dreptului de proprietate asupra bunului imobil, întocmite de către executorul judecătoresc; e^1) procesele-verbale ale licitaţiei, actele de ridicare a bunurilor imobile adjudecate şi certificatele de achitare integrală, eliberate de lichidator, sau actele de ridicare a bunurilor imobile neadjudecate

la licitaţie şi certificatele de achitare integrală, eliberate de lichidator, ori actele de separare a bunului imobil din masa debitoare, întocmite de către administratorul de insolvabilitate/lichidator, şi actele ce confirmă dreptul real sau personal al persoanei care a solicitat separarea bunului imobil din masa debitoare; f) titlurile de autentificare a drepturilor deţinătorului de teren şi alte acte (adeverinţe) privind drepturile asupra bunului imobil, eliberate de autorităţile publice abilitate, în modul stabilit de legislaţia în vigoare la data eliberării lor; g) alte documente privind naşterea sau transmiterea drepturilor asupra bunurilor imobile, eliberate conform legislaţiei în vigoare la data naşterii sau transmiterii acestor drepturi. (1^1) La înregistrarea primară a bunului imobil şi a drepturilor asupra lui în temeiul documentelor indicate la alin.(1) este obligatorie prezentarea planului bunului imobil. Prezentarea planului nu este necesară în cazul în care organul cadastral teritorial îl deţine deja. (2) Planurile de sistematizare a teritoriului, planurile urbanistice generale şi alte documente cu privire la urbanism nu constituie temei pentru înregistrarea grevărilor drepturilor patrimoniale. (3) Registratorul, în limitele prevăzute de prezenta lege, verifică puterea juridică a documentelor ce confirmă drepturile, prezentate pentru înregistrare.

Potrivit art.29 din Legea cadastrului bunurilor imobile (în redacția Legii în vigoare la data adresării reclamantului către pârât cu cerere prealabilă), statua: (1) Documentele prezentate pentru înregistrarea drepturilor trebuie să corespundă exigenţelor prezentei legi şi ale altor acte normative. (2) Documentele ce confirmă drepturile se depun în două exemplare, după cum urmează: pentru actele juridice autentificate notarial şi actele autorităţilor publice – originalul sau o copie legalizată şi o copie simplă; pentru actele juridice în formă scrisă simplă – două exemplare originale. În cazul dosarului cadastral electronic, actele juridice autentificate notarial şi actele autorităţilor publice se depun într-un singur exemplar original sau în copie legalizată. (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. (2^2) Documentele ce confirmă drepturile pot fi prezentate pentru înregistrare sub formă de documente electronice. (3) Documentele prezentate pentru înregistrarea drepturilor trebuie să identifice bunul imobil (să conţină descrierea lui) sau dreptul înregistrat asupra căruia se cere a face înscrierea, să indice dreptul ce urmează a fi înscris sau radiat, să conţină numele părţilor, semnăturile de rigoare, iar în cazurile stabilite de lege, să fie autentificate notarial. (3^1) În cazul în care hotărîrea judecătorească nu conţine toate datele necesare pentru înscrierea în registrul bunurilor imobile, registratorul va solicita instanţei de judecată explicarea hotărîrii. (3^2) Dacă hotărîrea judecătorească care a servit drept temei pentru înregistrarea dreptului a fost casată cu trimiterea pricinei spre rejudecare, pînă la rejudecarea pricinei, la cererea persoanei interesate, efectuarea înscrierilor conform situaţiei anterioare se va efectua doar dacă instanţa de judecată a dispus întoarcerea executării. (4) În cazul în care documentul are două sau mai multe file, acestea trebuie să fie numerotate şi şnuruite. (5) Nu se primesc pentru înregistrarea drepturilor documentele: a) ce nu corespund cerinţelor prevăzute la alin.(2)–(4); b) ce conţin ştersături, adăugiri, cuvinte radiate şi alte corectări nemenţionate în ele; c) executate în creion; d) cu deteriorări grave, ce nu permit interpretarea univocă a conţinutului lor.

În conformitate cu art.33 din Legea cadastrului bunurilor, (1) Înregistrarea drepturilor poate fi refuzată numai dacă: a) solicitantul nu a îndeplinit în termen cerinţele stabilite la art.32 alin.(4); b) forma şi/sau conţinutul documentelor prezentate nu corespund cerinţelor legislaţiei; b^1) lipsesc documentele pentru înregistrare; c) s-a constatat neautenticitatea documentelor

prezentate; d) documentul prezentat a fost emis de o autoritate publică necompetentă; e) datele din documentele prezentate nu corespund datelor din cadastru, cu excepţia cazurilor în care necorespunderea este cauzată de o eroare tehnică a organului cadastral teritorial; f) este notată aplicarea sechestrului sau interdicţia de înstrăinare sau grevare a bunului imobil, dreptul asupra căruia este solicitat spre înregistrare, cu excepţia cazului în care actul juridic stipulează expres că este încheiat sub condiţia suspensivă a ridicării sechestrului sau interdicţiei.

Starea de fapt stabilită în cadrul examinării cauzei poate fi rezumată în felul următor:

La 24***** SRL"Summut-Service" a dobândit dreptul de proprietate asupra complexului imobiliar ***** - Baza de odihnă "Salut" cu suprafața totală de *****ă, amplasată pe terenul aferent cu suprafața de *****ha - proprietate de stat (Republica Moldova).

Instanța de judecată a stabilit că terenul cu suprafața de *****ha menționat supra, potrivit certificatului din Registrul bunurilor imobile (f.d.6), figura înregistrat după Statul Republica Moldova.

Iar la situația din *****, dreptul de proprietate asupra terenului cu numărul cadastral*****, cu suprafața de ***** ha, figurează înregistrat după orașul ***** în temeiul deciziei Consilului ********** ***** din 04.03.2015 și deciziei *****din 11.08.2015(f.d.8).

Instanța de judecată a stabilit că decizia Consilului ********** ***** din 04.03.2015 și decizia *****din *****, în baza cărora s-a efectuat înregistrarea dreptului de proprietate al APL ***** sunt acte administrative în vigoare, care generează drepturi și obligații și sunt obligatorii pentru executare.

La fel, instanța de judecată constată că, prin hotărârea Judecătoriei Chișinău sediul Râșcani din 11.12.2019, emisă pe dosarul nr*****(f.d.40-64, vol.II), menținută prin decizia irevocabilă a Curții Supreme de Justiție din 10.11.2021(f.d.66-80, vol.II), s-a constatat și acest fapt a obținut putea lucrului judecat(art.123 CPC) că terenurile aferente construcțiilor proprietate privată a reclamantei, aparțin unității administrativ-teritoriale or.*****.

Cu referire la alegațiile reclamantei și a terțului Agenția Proprietății Publice referitoare la faptul că nu era acordul Statutului în vederea înlocuirii proprietarului Republica Moldova cu proprietarul APL ***** instanța de judecată subliniază că reclamantul și-a înregistrat dreptul de proprietate asupra construcției**********01 la 24*****, data la care, terenul pe care era amplasată construcția reclamantului, nu era înregistrat în registrul bunurilor imobile, respectiv, pentru a nu i se încălca drepturile titularului asupra construcției, registratorul organului cadastral, în temeiul art.57 din Legea cadastrului bunurilor imobile, registratorul organului cadastral a înregistrat dreptul de proprietate al Republicii Moldova asupra terenului cu numărul cadastral convențional ***** (ulterior – după aprobarea planului unității administrativ teritoriale, în cadrul înregistrării primare masive, terenului în cauză i s-a acordat numărul cadastral**********). Adică, înregistrarea inițială a dreptului statului asupra terenului respectiv a fost o soluție tehnică pentru a nu se încălca drepturile titularului asupra construcției, ori o cerere din partea organelor abilitate a statului în vederea înregistrării dreptului, cu anexarea documentelor doveditoare de drepturi, nu au fost prezentate organului cadastral. Statul doar nominal a figurat în calitate de proprietar. O astfel de soluție a fost expres prevăzută de legiuitor și nu este o invenție a pârâtului, ultimul doar a respectat legea.

Ulterior, la *****, la cererea Administrației Publice Locale a ********** a fost înregistrat terenul cu numărul cadastral**********(suprafața ***** ha) ca teren din domeniul public al *****Ca documente doveditoare de drepturi au fost prezentate Decizia Consiliului local al or.********** din 04.03.2015 și Decizia aceleiași autorități *****din 11.08.2015, prin care a fost aprobată delimitarea terenurilor ce aparțin UAT *****de cele ale Statului (de altfel,

conform deciziilor numite, terenul cu numărul cadastral**********, avea suprafața de 4,5689 ha). Astfel, luând în considerație faptul că actele prezentate erau în conformitate cu prevederile art.art.28, 29 din Legea cadastrului bunurilor imobile, registratorul organului cadastral nu a avut temei pentru a refuza înregistrarea (ori temeiurile respective sunt stabilite în art.33 din legea numită).

Se mai constată că, conform materialelor delimitării, fostul teren cu numărul cadastral convențional ***** avea suprafața de *****ha, iar după delimitare - Administrația publică locală a aprobat pe această suprafață (cu unele extinderi din suprafața inițială) patru terenuri:********** (suprafața de 4,5689 ha),********** (suprafața de 2,1077 ha),*****176 (suprafața de 0,0056 ha) și**********(suprafața de ***** ha).

În acest sens se impune a fi specificat că, în conformitate cu prevederile art.16 din Codul administrativ, dreptul discreționar al autorității publice reprezintă posibilitatea acesteia de a opta între mai multe soluții posibile corespunzătoare scopului legii atunci când aplică o dispoziție legală. Exercitarea dreptului discreționar nu permite desfășurarea unei activități administrative arbitrare.

Conform art.137 al Codului administrativ, în exercitarea dreptului discreționar atribuit, autoritățile publice trebuie să acționeze cu bună-credință în limitele legal stabilite şi cu respectarea scopului pentru care le-a fost atribuit dreptul. Dacă autoritatea publică poate decide discreționar şi doar una din mai multe consecințe juridice este legală, atunci dreptul discreționar al autorității publice se reduce la alegerea consecinței juridice/soluției legale. Stările de fapt identice în esență se tratează identic. O tratare neidentică a două stări de fapt identice se admite numai dacă există un motiv obiectiv. Dacă într-un caz autoritatea publică şi-a exercitat dreptul discreționar într-un anumit mod, atunci în cazuri similare ea este obligată să își exercite dreptul discreționar în acelaşi mod. Această regulă nu se aplică dacă autoritatea publică intenționează să își schimbe în viitor practica de exercitare a dreptului discreționar în cazuri similare.

În esență dreptul discreționar al autorității publice este de a permite administrației să răspundă flexibil la diferite probleme. În acest fel, autoritatea publică poate lua decizii individuale în cadrul unui cadru legal, făcând astfel posibilă realizarea unui echilibru între obiectivul legal abstract şi circumstanțele reale a unei situații concrete. În special, discreția oferă un loc pentru un test de rapiditate şi echitate. La discreția administrației, trebuie să fie determinată o consecință legală din mai multe măsuri posibile, permise în fiecare caz.

Autoritatea publică are posibilitatea de a alege o măsură, în baza dreptului discreționar, autoritatea publică are o marjă de apreciere şi trebuie să încorporeze propriile considerente de oportunitate în decizia sa. Termeni precum „poate” sau „este autorizat” în normele legale indică o astfel de latitudine. Respectiv, autoritatea trebuie să-şi exercite întotdeauna discreția, așa cum solicită legiuitorul.

Potrivit art.225 alin.(2) Cod administrativ, verificarea exercitării de către autoritatea publică a dreptului discreționar se limitează la faptul dacă autoritatea publică: a) și-a exercitat dreptul discreționar; b) a luat în considerare toate faptele relevante; c) a respectat limitele legale ale dreptului discreționar; d) și-a exercitat dreptul discreționar conform scopului acordat prin lege.

Prin prisma prevederilor Codului administrativ, instanțele de judecată nu doar verifică legalitatea unui act administrativ, ci realizează verificarea exercitării de către autoritatea publică a întregii activități, a dreptului discreționar. Prin dreptul discreționar al autorității publice se subînțelege puterea de care dispune autoritatea publică, în baza legii, să hotărască fie necesitatea

actului însuși, fie cuprinsul lui, fie momentul adoptării lui, în funcție de interesul general pe care trebuie să-l satisfacă continuu și permanent serviciul public.

Raportând normele legale precitate la circumstanțele faptice stabilite, instanța judecătorească a ajuns la concluzia că, activitatea administrativă desfășurată de pârâtă este conformă legii, corespunzând prevederilor Legii cadastrului bunurilor imobile. Aici, instanța de judecată va sublinia că, pârâtul nu avea temei legal de a nu înregistra drepturile APL *****în privința terenurilor susmenționate.

În acest sens, instanța judecătorească a stabilit respectarea de către autoritatea publică pârâtă a procedurii de emitere a actului contestat, actul fiind emis de către un organ competent și este legal în fond, fiind întocmit cu respectarea limitelor dreptului discreționar al autorității publice pârâte.

Respectiv, prin activitatea administrativă desfășurată de către autoritatea publică pârâtă, reclamantei ***** nu i s-a încălcat nici un drept. Reclamantul este proprietar al construcțiilor – complexul imobiliar cunumărul cadstral *****.01, iar faptul că inițial proprietar al terenului aferent figura Statul Republica Moldova, iar actualmente figurează APL ***** nu încalcă dreptul pe proprietate al reclamantului asupra proprietății sale, ultimul urmând să oformeze raporturile juridice de superficie cu autoritățile locale și să achite plățile, prevăzute de lege.

Prin urmare, reclamantul nu deține nici un drept vătămat propriu. Însă, având în vedere că, până la 01.04.2019(data intrării în vigoare a Codului administrativ al Republicii Moldova), nu exista instituția inadmisibilității acțiunii în contencios administrativ, instanța va respinge acțiunea reclamantului ca fiind nefondată.

Prin urmare, în cazul în care decizia pârâtului de înregistrare a dreptului de proprietate al APL *****este legală, nu există nici temei de obligare a pârâtului de radiere din Registrul bunurilor imobile a tuturor înscrierilor în privința lotului de teren cu suprafața de ***** ha din **********, numărul cadastral**********.

Prin prisma circumstanțelor expuse și prevederilor legale enunțate supra, instanța de judecată conchide asupra netemeiniciei cerințelor reclamantului *****, iar alegațiile invocate în susținerea acțiunii înaintate poartă caracter formal, nefiind confirmate prin careva probe pertinente și concludente în acest sens, fiind combătute prin argumentele pârâtului și a terțului antrenat în proces – Consiliul *****

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: 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.

Potrivit art.224 alin.(1) lit.f) din Codul administrativ, examinând acțiunea în contencios administrativ în fond, instanța de judecată adoptă una dintre următoarele hotărîri: respinge acțiunea ca fiind neîntemeiată, dacă nu sînt îndeplinite condițiile de adoptare a unei hotărîri prevăzute la lit.a)–e).

În consecință, analizând normele legale în coraport cu circumstanțele faptice stabilite, precum și criticele aduse actului contestat de către reclamant, instanța de judecată conchide că,

decizia contestată este legală și întemeiată. Or, de către pârât a fost respectată procedura de emitere a actului administrativ și ultimul este emis în corespundere cu normele legii materiale aplicabile speței, instanța nu a constatat admiterea a careva abateri la emiterea acestora, legalitatea cărora nu este pusă la îndoială de către instanța de judecată, or, contrariul nu a fost demonstrat în cadrul procesului de judecată organizat cu respectarea principiilor contradictorialității și al egalității de tratament – ceea ce denotă că temei de admitere a acțiunii reclamantului SRL"Summum-Service", nu există.

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:

Acțiunea în contencios administrativ a reclamantei SRL"Summum-Service" împotriva Instituției Publice "Cadastrul Bunurilor Imobile", persoane terțe: Agenția Proprietății Publice, Consiliul orașului *****privind anularea deciziei din ***** privind admiterea executării comenzii ***** din ***** și obligarea radierii din Registrul bunurilor imobile a tuturor înscrierilor în privința lotului de teren cu suprafața de ***** ha din **********, numărul cadastral**********, se respinge ca fiind neîntemeiată.

Hotărârea cu drept de apel la Curtea de Apel Chişinău 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 nr.162).

Judecător Liudmila Holeviţcaia