Dosarul nr.3-1805/2023
2-22103209-12-3-18072023-1

H O T Ă R Î R E
În numele legii

14 decembrie 2023 mun. Chişinău

Judecătoria Chișinău sediul Rîșcani
Instanța compusă din:
Preşedintele şedinţei,
Judecătorul Cazacu Grigorii
grefier Baltag Dorin-Marcel

judecînd în ședință publică cauza civilă intentată de către ***** împotriva Agenției Servicii Publice privind anularea deciziei nr. ***** din *****, obligarea efectuării înregistrării în Registrul bunurilor imobile a dreptului de superficie legală asupra întregului teren cu nr. cadastral ***** în beneficiul reclamantei *****,

a c o n s t a t a t :

Argumentele participanților la proces.

***** a înaintat acțiune împotriva Agenției Servicii Publice privind anularea deciziei nr. ***** din *****, obligarea efectuării înregistrării în Registrul bunurilor imobile a dreptului de superficie legală asupra întregului teren cu nr. cadastral ***** în beneficiul reclamantei *****.

În susținerea cererii de chemare în judecată, partea reclamantă menționează că solicitările se bazează pe caracterul ilegal al refuzului din *****, întrucât acesta contravine reglementărilor în vigoare cu privire la drepturile subiective civile, cât şi celor privind procedura cadastrală şi cea administrativă.

Indică că în fapt, prin cererea depusă la 27.04.2022, a fost solicitată înregistrarea dreptului de superficie legală asupra întregului teren cu nr. cadastral ***** în folosul titularei ***** *****, proprietară a construcţiei cu nr. cadastral *****.01, amplasată pe acest teren. Temeiul legal al cererii indicate îl reprezintă prevederile din Legii nr. ***** pentru punerea în aplicare a Codului civil al Republicii Moldova.

Afirmă că în concret, art. 29 alin. (1) lit. a) şi d), care prevede că, prin efectul Legii nr. 133/2018, din 1 martie 2019, se instituie drept de superficie asupra terenului care aparţine statului sau unităţilor administrativ-teritoriale (indiferent că face parte din domeniul public sau privat) în folosul proprietarului bunului imobil înregistrat separat în ***** (cu excepţia construcţiilor provizorii) şi al proprietarului bunului imobil înregistrat separat în capitolul C al registrului bunurilor imobile dacă proprietarul bunului imobil respectiv, la data de 1.03.2019, se află în una dintre următoarele situaţii: a) are un drept de locaţiune asupra terenului cu drept de construire; b) are un drept de concesiune asupra terenului; c) are un drept de folosinţă asupra terenului pe baza parteneriatului public-privat; d) arc un drept de posesie sau folosinţă asupra terenului, altul decît cele prevăzute la lit. a)-c);”.

Invocă că în ipoteza normei indicate corespunde situaţiei de fapt or, terenul în cauză este în proprietatea municipiului Chişinău, iar pe acesta este amplasată construcţia cu nr.

cadastral *****.01. Totodată afirmă că, titulara dreptului de proprietate asupra construcţiei deţinea, la data de 01.03.2019 un drept de folosinţă asupra terenului, în baza Contractului dc arendă nr. ***** din 20.11.2006 şi Acordului adiţional la acesta din 14.09.2016.

Astfel susține că, titulara ***** ***** a obţinut dreptul de superficie legală asupra terenului cu nr. cadastral *****, fiind achitate şi redevenţe în acest sens. în virtutea art. 31 al Legii nr. *****, dreptul de superficie prevăzut la art. 27-29 se naşte de plin drept fără înregistrarea lui în registrul bunurilor imobile. Orice persoană interesată poate cere înregistrarea acestui drept în registrul bunurilor imobile.

Indică că în vederea exercitării dreptului de înregistrare a superficici legale în Registrul bunurilor imobile a şi fost depusă cererea din 27 aprilie 2022. Actele solicitate de registrator la prezentare au fost înmânate spre verificare. La această primă cerere, registratorul Ureche-Ungurcanu Tatiana din cadrul Serviciului cadastral teritorial Chişinău al cadrul Agenţiei Servicii Publice a emis la ***** decizia cu privire la refuzul înregistrării dreptului de superficie. Decizia dată a fost contestată cu cerere prealabilă, depusă la 01 iunie 2022, în adresa autorităţii publice ierarhic superioare, în conformitate cu prevederile art. 33 alin. (3) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. *****.

Ca răspuns, în Decizia nr. ***** din 13 iunie 2022 contestată prin prezenta, s-a decis: „ a anula decizia de refuz la înregistrarea dreptului de superficie legală, emisă de către registratorul Serviciului cadastral teritorial Chişinău, T*****, la ***** şi a refuza înregistrarea dreptului de superficie legală asupra terenului cu numărul cadastral *****, situat în str. *****, *****, mun. Chişinău, prin invocarea celor sus menţionate, şi în temeiul prevederilor art. 33 alin. (1) lit. b), b^1) al Legii cadastrului bunurilor imobile.”

Declară că cu Decizia în partea ce ţine de refuzul la înregistrare nu suntem de acord, o consideră nefondată din punct de vedere juridic deci, pasibilă de a fi anulată. Subsecvent, considerăm că autoritatea publică Departamentul cadastru al Agenției Servicii Ppublice (în continuare ASP) urmează a fi obligată să satisfacă cererea titularei privind înregistrarea în Registrul bunurilor imobile a dreptului de superficie legală.

Susține că termenul pentru contestare Deciziei expiră la data de 17 iulie 2022, întrucât prima zi când comunicarea a fost primită nu se ia în calcul. În susţinerea acesteia aducem norma de la art. 63 alin. (1) Cod Administrativ, care stabileşte că calcularea termenelor în procedura administrativă se efectuează în conformitate cu prevederile Codului civil, coroborat cu art. 389 Cod civil, dacă ultima zi a termenului este o zi de duminică, de sîmbătă sau o zi care, în conformitate cu legea în vigoare, la locul executării obligaţiei este zi de odihnă, termenul expiră în următoarea zi lucrătoare. Astfel, aşa cum data expirării termenului pentru depunerea acţiunii era zi de sâmbătă, termenul pentru contestarea expiră azi, la 18 iulie 2022.

Totodată invocă că pentru acţiunea în realizare, cum este şi cea de faţă, conform art. 209 alin. (3) Cod Administrativ, nu există termen de înaintare a acţiunii în contencios administrativ. Respectiv, consideră acţiunea ca fiind depusă în termen. Conform Deciziei, dreptul de atac se exercită în 30 zile de la comunicare la Judecătoria mun. Chişinău sediul Rîşcani, mun. Chişinău, str. Kiev, 3 în termen de 30 de zile de la data comunicării, potrivit Codului Administrativ.

Declară că conform art. 196 alin. (1) Cod Administrativ, acţiunea în contencios administrativ se depune la instanţa de judecată în a cărei rază teritorială îşi are sediul

autoritatea publică care a desfăşurat activitatea administrativă contestată, daca legea nu prevede altfel.

Astfel, consideră că acţiunea este înaintată la instantţa competentă.

Susține că autorul Deciziei invocă drept temei pentru refuz în înregistrarea dreptului titulare de superficie legală asupra terenului cu nr. cadastral *****, faptul că la ziua de astăzi, conform prevederilor legislaţiei, apartenenţa terenului cu numărul cadastral ***** nu poate fi constatată. Or, se pretinde că temeiul juridic al apariţiei dreptului de proprietatea a municipiului Chişinău asupra terenului în cauză, şi anume Extrasului din Registrul cadastral al deţinătorilor de teren din 24.05.2003, nu ar fi valabil pentru a putea atribui cu certitudine terenul unui proprietar.

Invocă că această concluzie a Pârâtei este eronată şi atentează la dreptul de folosinţă al reclamantei, constituit în baza Contractului de arendă nr. ***** încheiat cu primăria municipiului Chişinău.

Afirmă că informaţia conţinută în Registrul bunurilor imobile, care are caracter constitutiv se bucură de prezumţia de valabilitate.

Menționează că conform art. 416 alin.(1) Cod civil, „Dacă un drept, act sau fapt a fost înregistrat într-un registru public, se prezumă că el există, cît timp nu a fost radiat sau modificat în condiţiile legii.” În aşa fel, dacă în *****, pct. 2.1 din Registrul bunurilor imobile, ca singur proprietar al terenului figurează municipiul Chişinău, acest lucru nu poate fi contestat printr-o simplă alegaţie, aşa cum a facut-o Pârâta.

Pentru răsturnarea prezumţiei de valabilitate a înscrierii, legea prevede o procedură aparte, care nu a fost respectată la caz de Pârâta.

Astfel menționează că, în art. 434 din Codul civil, întitulat Răsturnarea prezumţiilor privind existenţa sau inexistenţa unui drept supus înregistrării, se indică: „în cazul drepturilor supuse înregistrării, prezumţiile prevăzute la art. 416 pot fi răsturnate numai pe calea acţiunii în rectificare sau dacă se face dovada cazului prevăzut la art. 425, iar întrucât pârâta nu a înaintat o acţiune în rectificare a înscrierii figurând după municipiul Chişinău - nu putem vorbi despre o apartenenţă incertă a terenului.

Susține că totodată, va fi lăsată fără atenţie observaţia Pârâtei privind faptul că „înscrierea terenului după municipiul Chişinău, în temeiul Extrasului din Registrul cadastral al deţinătorilor de teren, a fost efectuat în procesul înregistrării dreptului de arendă” şi că actul justificator, extrasul din Registrul cadastral al deţinătorilor de teren din 24.05.2003, a fost emis doar în scopul posibilităţii înregistrării dreptului de arendă. Declară că Această ultimă afirmaţie demonstrează un laps logic în argumentarea Pârâtei, care pe de o parte afirmă că nu există un titlu de proprietate, iar pe de altă parte face referire la actul justificator al dreptului de proprietate a municipiului Chişinău.

La fel invocă că, nu rezistă criticii alegaţia precum că Extrasul din Registrul cadastral al deţinătorilor de teren din 24.05.2003 a fost emis pentru a permite darea în arendă a terenului întrucât, Contractul de arendă nr. ***** a fost înregistrat la 14.02.2007, iar înregistrarea dreptului de proprietate după municipiul Chişinău a avut loc la din 24.05.2003.

Menționează că potrivit art. 11 alin. (3) al Legii cadastrului bunurilor imobil, organele cadastrale teritoriale au competenţa de a efectua înregistrarea de stat a drepturilor asupra bunurilor imobile. Acestei norme îi corespunde atribuţia registratorului, conform art. 12 din lege precitată, de „a decide, în modul stabilit, asupra efectuării sau modificării înscrierii în registrul bunurilor imobile ori refuză efectuarea sau modificarea înscrierii respective.

Invocă că în practica sa, Curtea Europeană pentru Drepturile Omului, a sancţionat atare abateri ale statului, în baza Articolului 1 din Protocolul nr. 1 la Convenţie. Aşa de exemplu, în cauza Arzamazova v. Republica Moldova [Cererea nr. 38639/14), 4 august 2020, Curtea a prevăzut: „51. în plus, Curtea notează că vânzarea respectivului imobil a fost organizată de Consiliul sătesc Pojăreni, de primarul localităţii Pojăreni şi mai HOTĂRÂREA ARZAMAZOVA v. REPUBLICA MOLDOVA 11 târziu aprobată de către Consiliul raional Ialoveni. Mai mult decât atât, contractul a fost înregistrat de către un notar public şi titlul reclamantei a fost înregistrat de către autoritatea cadastrală [ase vedea § 6 supra).

Afirmă că potrivit hotărârii instanţei de apel din 17 decembrie 2013, toate autorităţile menţionate mai sus au comis o greşeală când au vândut, aprobat şi înregistrat vânzarea construcţiei, din motiv că imobilul făcea parte din domeniul public. Curtea reiterează că greşelile sau erorile autorităţilor Statului ar trebui să servească în beneficiul persoanelor afectate, în special când nu sunt în joc alte interese private contradictorii.

Prin urmare solicită ***** împotriva Agenției Servicii Publice privind deciziei nr. ***** din *****, obligarea efectuării înregistrării în Registrul bunurilor imobile a dreptului de superficie legală asupra întregului teren cu nr. cadastral ***** în beneficiul reclamantei *****.

Instanța de judecată a întreprins măsuri legale de citare a părților.

În ședința de judecată avocatul Bloșenco Gicu în interesele reclamantei, reiterînd circumstanțele de fapt și de drept ale cauzei, a solicitat admiterea integrală a acțiunii.

În ședința de judecată reprezentantul Agenției Servicii Publice nu s-a prezentat, însă la dosar este anexată referința, prin care se solicită respingerea acțiunii ca neîntemeiată.

În ședința de judecată reprezentantul terțului, Consiliul municipal Chișinău, nu s-a prezentat, fiind citat legal.

Competența jurisdicțională material-teritorială. Condițiile de admisibilitate.

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

De asemenea, exigențele legale cu privire la admisibilitatea acțiunii au fost respectate de către reclamant, în special condițiile ce vizează termenul de înaintare a acțiunii în contencios administrativ și procedurii prealabile reglementate de art. 162-169, 189, 208, 209 din Codul administrativ.

Admisibilitatea acțiunii de contencios administrativ.

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

Primo, decizia Agenției Servicii Publice nr. ***** din *****, reprezintă act administrativ individual defavorabil în accepțiunea art. 11 alin. (1) lit. a) din Codul administrativ, prin urmare sunt susceptibile controlului judecătoresc în ordinea contenciosului administrativ.

Secundo, cu referire la procedura prealabilă, instanța remarcă că, acesta a fost respectată de către reclamant.

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

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

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

Aprecierea instanței de judecată. Cadrul normativ pertinent.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a) și-a exercitat dreptul discreționar;

b) a luat în considerare toate faptele relevante;

c) a respectat limitele legale ale dreptului discreționar;

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

Circumstanțele de fapt ale cauzei.

Prin urmare, instanța audiind explicațiile părților, analizînd materialele cauzei, reține din Extrasul Departamentului Cadastru că terenul din mun. Chișinău, sect. Centru, str. ***** *****, nr cadastral ***** aparție cu drept de proprietate municipiului Chișinău. Totodată construcția amplasată pe terenul respectiv aparține reclamantei ***** (f.d. 31).

Conform deciziei Agenției Servicii Publice din ***** s-a refuzat înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor în temeiul cererii din *****de înrgistrare a superficiei asupra terenului din mun. Chișinău, str. ***** ***** nr. cadastral ***** (f.d. 27).

La dosar este anexată cererea prealabilă depsuă de reprezentantul reclamantei ***** în adresa Agenției Servicii Publice privind revocarea, anularea deciziei din ***** (f.d. 21).

În rezultat, prin decizia Agenției Servicii Publice nr. ***** din ***** s-a anualat deciza de refuz la înregistrarea dreptului de superficie legală asupra terenului cu nr. cadastral *****, din mun. Chișinău, str. ***** ***** emisă la ***** și s-a refuzat înregistrarea dreptului de superficie legală asupra terenului cu nr. cadastral ***** din mun. Chișinău, str. ***** *****, prin invocarea temeiurilor prevăzute la art. 33 alin. (1) lit. b) și b^1) al Legii cadastrului bunurilor imobile (f.d. 16).

În conformitate cu prevederile ***art. 40^8 din Legea cadastrului bunurilor immobile nr. 1543-XIII din 25.02.1998***

(1) Superficia se înregistrează în temeiul:

a) actului juridic autentificat notarial, hotărârii judecătoreşti irevocabile, certificatului de moştenitor sau actului administrativ, în cazurile prevăzute de lege, prin care se dispune constituirea, modificarea sau transmiterea superficiei;

b) actului juridic autentificat notarial prin care proprietarul terenului şi al construcţiei situate pe acesta a dispus doar de construcţie;

c) actului juridic autentificat notarial prin care proprietarul terenului şi a construcţiei situate pe acesta a dispus atât de teren, cât şi de construcţie, dar în favoarea unor persoane diferite;

d) declaraţiei autentificate notarial prin care proprietarul terenului renunţă la dreptul de a invoca accesiunea în cazul în care altcineva a construit pe terenul său. Superficia se înregistrează în favoarea beneficiarului construcţiei (investitorului) sau celui căruia beneficiarul i-a transmis dreptul de proprietate asupra construcţiei.

(2) În cazurile prevăzute la alin.(1) lit.b)-d), superficia se înregistrează chiar dacă în actul justificativ nu este stipulat expres constituirea superficiei. Înregistrarea superficiei în cazurile prevăzute la alin.(1) lit.b)-d) se face la cererea scrisă a solicitantului, cu prezentarea planului geometric cu indicarea părţii din teren asupra căreia este instituită superficia, recepţionat în modul stabilit, sau cu prezentarea declaraţiei proprietarului terenului privind grevarea întregului teren cu superficie.

(3) Superficia se înregistrează cu indicarea în registrul bunurilor imobile a duratei pentru care a fost constituită.

(4) Concomitent cu înregistrarea dreptului de proprietate după noul titular ca rezultat al înstrăinării construcţiei de către superficiar către un terţ, se va înregistra şi superficia după noul titular, chiar dacă în actul justificativ nu este stipulat expres transmiterea superficiei. Dacă superficiarul nu înstrăinează toate construcţiile înregistrate, pentru înregistrarea superficiei după noul titular şi modificarea întinderii superficiei deţinute de primul titular se va prezenta planul geometric al terenului cu indicarea părţilor din teren grevate cu superficie.

(5) Superficia se radiază:

a) la cererea persoanei interesate, în cazul stingerii superficiei prin expirarea termenului pentru care a fost constituită, sau cu acordul superficiarului, în cazul rezoluţiunii contractului prin care s-a instituit superficia. Dacă este înregistrată ipotecă asupra dreptului de superficie, asupra construcţiei înregistrate ca proprietate a superficiarului, ipoteca se radiază cu acordul creditorului ipotecar. Dacă se prezintă actul juridic prin care proprietarul terenului preia obligaţiile din contractul de ipotecă, ipoteca se transcrie la teren cu aceleaşi date. Alte drepturi reale limitate se radiază concomitent cu radierea superficiei, dacă nu se prezintă alte acte. Contractele de locaţiune şi arendă încheiate de superficiar rămân notate;

b) concomitent cu înregistrarea dobândirii dreptului de proprietate asupra terenului de către superficiar ori a dobândirii dreptului de proprietate a construcţiei de către proprietarul terenului, ori a dobândirii de către un terţ a ambelor bunuri. Temei pentru radierea superficiei vor servi documentele prin care s-a dobândit proprietatea. Ipotecile înregistrate se menţin aşa cum sunt;

c) concomitent cu radierea construcţiei, ca rezultat al distrugerii (demolării), dacă actul justificativ prevede expres stingerea superficiei în cazul pieirii construcţiei.

(6) Reglementările privind înregistrarea superficiei se aplică corespunzător în cazul în care se solicită înregistrarea dreptului de proprietate asupra plantaţiei perene plantate de o altă persoană decât proprietarul terenului.

(7) Superficia legală instituită conform art.27 al Legii nr.***** pentru punerea în aplicare a Codului civil al Republicii Moldova asupra terenului proprietate privată, în folosul proprietarului bunului imobil înregistrat separat la ***** (cu excepţia construcţiilor provizorii), se înregistrează:

a) dacă proprietarul bunului imobil înregistrat separat la ***** are la data de 1 martie 2019 un drept de posesie sau de folosinţă (locaţiune, arendă), născut din lege sau contract, altul decât un drept de superficie. Dacă proprietarul bunului imobil înregistrat separat la ***** are dreptul menţionat doar asupra unei părţi din teren, superficia se va înregistra doar asupra acelei părţi, potrivit planului geometric cu indicarea părţii, recepţionat în modul stabilit. Dacă dreptul de posesie sau de folosinţă este înregistrat concomitent cu înregistrarea superficiei, dreptul menţionat se radiază. Dreptul de posesie sau de folosinţă trebuie să existe la data de 1 martie 2019, chiar dacă la data depunerii cererii s-a stins. Dacă contractul prin care a fost constituit dreptul de posesie sau de folosinţă ori legea stabilesc că, după expirarea termenului prevăzut în contract sau lege, proprietarul terenului devine proprietar şi al bunului imobil înregistrat separat la *****, termenul dat se va indica în registrul bunurilor imobile ca durată a superficiei. La expirarea termenului, la cerere, dreptul de superficie se va radia, iar bunul imobil înregistrat separat la ***** se va înregistra ca proprietate a proprietarului terenului;

b) dacă proprietarul bunului imobil înregistrat separat la ***** nu are niciun drept asupra terenului, pentru înregistrarea superficiei se va prezenta planul geometric al terenului cu indicarea părţii din teren asupra căreia se instituie superficia, semnat de proprietarul terenului şi recepţionat în modul stabilit, ori se va prezenta declaraţia autentificată notarial sau semnată în faţa registratorului, prin care proprietarul terenului consimte că superficia legală se instituie asupra întregului teren.

(8) Durata superficiei legale instituite conform art.27 al Legii nr.***** pentru punerea în aplicare a Codului civil al Republicii Moldova se va indica în registrul bunurilor imobile la prezentarea actului justificativ care prevede durata superficiei, cu excepţia prevăzută la alin.(7) lit.a).

(9) Superficia legală instituită conform art.29 al Legii nr.***** pentru punerea în aplicare a Codului civil al Republicii Moldova asupra terenului proprietatea statului sau a unităţii administrativ-teritoriale, în folosul proprietarului bunului imobil înregistrat separat la ***** (cu excepţia construcţiilor provizorii), se înregistrează:

a) dacă proprietarul bunului imobil înregistrat separat la ***** are la data de 1 martie 2019 un drept de locaţiune cu drept de construire asupra terenului, de concesiune, de posesie sau de folosinţă asupra terenului. Dacă proprietarul bunului imobil înregistrat separat la ***** are dreptul menţionat doar asupra unei părţi din teren, superficia se va înregistra doar asupra acelei părţi, potrivit planului geometric cu indicarea părţii asupra căreia se instituie superficia, recepţionat în modul stabilit. Dacă contractul, actul administrativ sau legea stabilesc că, după expirarea termenului indicat în act sau în lege, proprietarul terenului devine proprietar şi al bunului imobil înregistrat separat la *****, termenul dat se va indica în Registru ca durată a superficiei. Dreptul de posesie sau de folosinţă trebuie să existe la data de 1 martie 2019, chiar dacă la data depunerii cererii s-a stins. Dacă dreptul de locaţiune, de posesie sau de folosinţă nu este înregistrat, pentru înregistrarea superficiei legale se va prezenta originalul actului justificativ al locaţiunii, concesiunii, posesiei, folosinţei şi confirmarea scrisă a autorităţii care administrează terenul proprietate publică privind existenţa raportului juridic la data de 1 martie 2019. Pentru înregistrarea superficiei, datele din actele justificative ale dreptului, care nu a fost înregistrat, privind suprafaţa, amplasarea terenului trebuie să corespundă cu terenul înregistrat, în caz contrar, superficia se va înregistra conform condiţiilor prevăzute la lit.b);

b) în cazul în care proprietarul bunului imobil înregistrat separat la ***** nu are niciun drept asupra terenului, la prezentarea planului geometric al terenului cu indicarea părţii din teren asupra căreia se instituie superficia, semnat de către autoritatea publică locală, pentru terenurile unităţilor administrativ-teritoriale, sau de către autoritatea publică centrală care administrează terenurile proprietatea statului, pentru terenurile statului, şi recepţionat în modul stabilit. În cazul în care superficia se instituie asupra întregului teren, se prezintă confirmarea scrisă a autorităţilor menţionate. Confirmarea nu este necesară în cazul în care terenul este înregistrat pe perimetrul soclului clădirii.

(10) Dacă pe teren sunt amplasate mai multe construcţii deţinute în proprietate de către proprietari diferiţi, pentru înregistrarea superficiei se va prezenta planul geometric al terenului cu indicarea părţii din teren asupra căreia se instituie superficia.

(11) Dacă proprietarul bunului imobil înregistrat separat la ***** la data de 1 martie 2019 a înstrăinat bunul după această dată fără a solicita înregistrarea superficiei legale, dobânditorul bunului imobil înregistrat separat la ***** poate solicita înregistrarea superficiei legale corespunzător condiţiilor pe care le întruneşte.

(12) În condiţiile prevăzute la alin.(9) lit.b), superficia legală se va înregistra în cazul în care proprietarii bunurilor privatizate sau ai întreprinderilor private deţin acte de posesiune şi folosinţă a terenurilor aferente, anulate conform art.53 alin.(2) din Legea nr.121/2007 privind administrarea şi deetatizarea proprietăţii publice.

(13) Înregistrarea superficiei legale în folosul proprietarilor încăperilor izolate, locurilor de parcare, înregistrate la capitolul C, se face la cererea asociaţiei de coproprietari în condominiu sau la cererea a cel puţin unui proprietar al bunului imobil înregistrat la capitolul C, cu condiţia că la ***** construcţia este înscrisă sub formă de condominiu. Prevederile de la alin.(7)-(12) se aplică corespunzător. Înscrierea în registrul bunurilor imobile se efectuează conform art.40^3 alin. (2).

Instanța reține că deciza de refuz a registratorului din ***** se întemeiază pe prevederile art. 33 alin. (1) lit. b) și b^1) din Legea cadastrului bunurilor immobile nr. 1543-XIII din 25.02.1998.

Astfel, conform normei menționate supra,

Articolul 33. Temeiurile pentru refuzul înregistrării drepturilor

(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.

Totodată potrivit ***art. 17 alin. (1) lit. b) din Legea privind delimitarea proprietăţii publice nr. 29 din 05.04.2018***

(1) Se supun delimitării în funcţie de apartenenţă bunurile imobile proprietate publică:

a) neînregistrate în registrul bunurilor imobile sau drepturile patrimoniale asupra cărora nu au fost înscrise;

*b) înregistrate în registrul bunurilor imobile în alte temeiuri decît cele rezultate din art.28 din Legea cadastrului bunurilor imobile nr.*****.*

(2) Se supun delimitării pe domenii toate bunurile imobile proprietate publică.

Mai mult, conform ***art. 28 din Legea cadastrului bunurilor immobile nr. 1543-XIII din 25.02.1998,***

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

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

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

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

c) certificatele de moştenitor;

d) hotărîrile instanţei de judecată;

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

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

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

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

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

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

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

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

Totodată din materialele cauzei rezultă că terenul cu nr. cadastral ***** este înscris în registru după mun. Chișinău, în temeiul Extrasului din Registrul cadastral al deținătorilor de teren din 24.05.2003, act emis în scopul posibilității înregistrării dreptului de arendă. Prin urmare înscrierea terenului după mun. Chișinău, în temeiul Extrasului din Registtrul cadastral al deținătorilor de teren, a fost efectuat în procesul înregistrării dreptului de arendă, ca rezultat al prevederilor art. art. 35 alin. (3) al Legii cadastrului bunurilor immobile nr. 1543-XIII din 25.02.1998, potrivit căruia înscrierea grevărilor dreptului de proprietate se efectuează după înscrierea dreptului de proprietate.

Mai mult, contrar art. 33 din Legea cadastrului bunurilor immobile nr. 1543-XIII din 25.02.1998, la dosar nu sunt anexate *documentele pentru înregistrare.*

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).

Totodată, instanța judecătorească a stabilit respectarea de către autoritatea publică pîrîtă a prevederilor legale sub aspectul inițierii procedurii administrative, motivării actelor administrative contestate prin prisma prevederilor art. 118 din Codul administrativ, precum și a dreptului discreționar consfințit în art. 225 alin. (2) Cod Administrativ.

În lumina celor menționate, instanța consideră că dezideratele reliefate supra au fost respectate, iar argumentele invocate în suportul acțiunii nu sunt susceptibile să determine anularea deciziei nr. ***** din *****, obligarea efectuării înregistrării în Registrul bunurilor imobile a dreptului de superficie legală asupra întregului teren cu nr. cadastral ***** în beneficiul reclamantei *****.

Prin urmare instanța reține că autoritatea publică pîrîtă și-a exercitat dreptul discreționar conform prevederilor art. 225 alin. (1) și (2) Cod Administrativ în limitele legale prevăzute și conform scopului acordat prin lege, astfel instanța va dispune a respinge ca neîntemeiată cererea de chemare în judecată depusă de ***** împotriva Agenției Servicii Publice privind anularea deciziei nr. ***** din *****, obligarea efectuării înregistrării în Registrul bunurilor imobile a dreptului de superficie legală asupra întregului teren cu nr. cadastral ***** în beneficiul reclamantei *****.

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

h o t ă r ă ş t e:

Cererea de chemare în judecată depusă de către ***** împotriva Agenției Servicii Publice privind anularea deciziei nr. ***** din *****, obligarea efectuării înregistrării în Registrul bunurilor imobile a dreptului de superficie legală asupra întregului teren cu nr. cadastral ***** în beneficiul reclamantei *****, se respinge ca fiind neîntemeiată.

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

Preşedintele şedinţei,

Judecătorul Cazacu Grigorii