Dosarul nr. 3-3808/2023;
2-23188722-12-3-29122023;

H O T Ă R Â R E
În numele Legii

10 februarie 2025 mun. Chișinău

Judecătoria Chișinău, sediul Rîșcani
Instanța compusă din:
Președintele ședinței, judecător Negurița Veaceslav
Grefier Vrancean Natalia
Reprezentantului reclamantului Marcoci Ludmila
Reprezentantului pârâtului Pascaru Natalia

examinând în ședința de judecată publică acțiunea în contencios administrativ înaintată de reclamantul „Constructorul" SA împotriva I.P. „Cadastrul Bunurilor Imobile", terț Primăria mun. Bălți privind anularea actului administrativ individual defavorabil și obligarea emiterii actului administrativ individual favorabil,

a c o n s t a t a t:

Argumentele participanților la proces

Reclamantul „Constructorul" SA la 29.12.2023 s-a adresat în Judecătoria Chișinău cu o acțiune împotriva I.P. „Cadastrul Bunurilor Imobile", terț Primăria mun. Bălți, privind anularea actului administrativ individual defavorabil și obligarea emiterii actului administrativ individual favorabil.

În motivarea acțiunii reclamantul a indicat că, la 26.10.2023, s-a adresat la Serviciul cadastral teritorial Bălți cu cererea, privind înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor, solicitând, înregistrarea contractului de superficie nr. 104 din 03.10.2023 (autentificat notarial), înregistrat de către primăria mun. Bălți la 24.10.2023, prin care, Primăria mun. Bălți, consimte existența dreptului de superficie al SA "Constructorul" asupra terenului nr. cadastral *****, cu suprafața de 3200 m2, situat în mun. *****, pentru construcția blocului locativ.

Relevă că, prin Decizia Serviciului cadastral teritorial Bălți din 26.10.2023 cererea a fost respinsă sub pretextul că, terenul respectiv nu a fost supus procedurii de delimitare, în scopul determinării apartenenței.

Menționează că, la 27.10.2023 reclamantul a recepționat Decizia sus indicată, cu care nu este de acord din ce motiv a contestat-o la Agenția Servicii Publice, Departamentul Cadastru.

Prin Decizia Registratorului din cadrul Agenția Servicii Publice, Departamentul Cadastru, nr. 11/07/724/2023/181/2023 din 08.12.2023 (recepționată la 12.12.2023), cererea SA "Constructorul", de înregistrare a dreptului solicitat (înregistrarea contractului de superficie nr. 104 din 03.10.2023) a fost respinsă.

Susține că, cu Decizia ASP nu este de acord invocând că dreptul de proprietate al administrației publice locale este înregistrat în baza Legii 523-XIV din 16.07.1999, respectiv

proprietarul este în drept să folosească bunul la discreția sa. În speță, primăria mun. Bălți prin contractul de superficie, nr. 104 din 03.10.2023, oferă în posesie și folosință, SA "Constructorul", terenul cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 3200 m2, situat în mun. *****, care este înregistrat în Registrul bunurilor imobile, cu indicarea adresei, numărului cadastral, suprafeței terenului și având în calitate de subiect (titular) al dreptului de proprietate administrația publica locală. Acest fapt se constată și prin actul de constatare pe teren, care este anexat ca parte integrantă a contractului. Conform art. 428 alin. (l) al CC RM, înregistrarea unui drept supus înregistrării poate fi efectuată numai dacă titularul dreptului care transmite este înregistrat ca proprietar. Registratorul cadastral a confirmat și a constatat, că administrația publică locală este proprietarul terenului. Specifică că, pe suprafața terenului, care este obiectul contractului de superficie, SA "Constructorul" construiește un bloc locativ cu 9 etaje și parcare auto subterană, cu obiectiv de menire socială. Construcția, proprietate proprie, are statut de construcție nefinalizată, gradul de executare constituie aproximativ 7%, fapt specificat în Avizul tehnic, întocmit de expertul tehnic, care a constatat gradul de executare a construcției și corespunderea lucrărilor de construcție cu documentația de proiect.

Totodată notează că, Agenția Servicii Publice, Serviciul cadastral teritorial Bălți refuză să înregistreze contractul de superficie nr. 104 din 03.10.2023.

Consideră ca, Agenția Servicii Publice, Serviciul cadastral teritorial Bălți din 26.10.2023, încălcând prevederile legislației interpretează și aplică legea după interesele sale.

Menționează că, în situația creată agentul economic, SA "Constructorul" nu poate continua activitatea economică, deoarece este în imposibilitate să valorifice terenul dat în superficie, nu poate continua lucrările de construcție, care anterior au fost efectuate legal, la fel, cheltuie sume financiare importante pentru achitarea redevenței (suma de 97 802,27 lei/pentru 1 an, total, 293 406,81 lei/pentru 3 ani).

Consideră că, prin refuzul de a satisface demersul le-a fost încălcat dreptul de folosință și posesie, care este consfințit de Constituția RM, Codul Civil și mai mult, dreptul de a dispune liber de proprietatea ce le aparține, pe bunul care este amplasat pe terenul mai sus vizat.

Solicită partea reclamantă: anularea Deciziei ASP, Departamentul Cadastru nr.11/07/724/2023/181/2023 din 08.12.2023; obligarea Departamentul Cadastru din cadrul Agenției Servicii Publice, sa înregistreze contractul de superficie nr. 104 din 03.10.2023, înregistrat de către primăria mun. Bălți la 24.10.2023, prin care, primăria mun. Bălți, consimte existența dreptului de superficie al SA "Constructorul" asupra terenului nr. cadastral *****, cu suprafața de 3200 m2, situat în mun. *****, pentru construcția nefinisată a blocului locativ.

La 24.12.2024 reclamantul a depus în adresa instanței o cerere suplimentară prin care a concretizat partea pârâtă – I.P. Cadastrul Bunurilor Imobile și în care (în esență) a reiterat aceleași cerințe și argumente.

Poziția participanților la proces.

În ședința de judecată ***reprezentantul reclamantului SA "Constructorul" -Marcoci Ludmila***, a susținut argumentele expuse în cerere de chemare în judecată, solicitând admiterea acțiunii.

Reprezentantul pârâtului IP„Cadastrul Bunurilor Imobile" – Pascaru Natalia, fiind prezent în ședință judiciară nu a recunoscut pretențiile din cererea de chemare în judecată și a solicitat respingerea acestora din motivele de fapt și de drept invocate în referință.

În susținerea poziției sale, prin referința depusă la 19.08.2024, partea pârâtă a menționat că, la 26.10.2023 la Serviciul cadastral teritorial Bălți s-a adresat cu cerere S.A. „Constructorul" prin care a solicitat înregistrarea dreptului de superficie asupra bunului imobil cu numărul cadastral *****, situat în *****, ca temei a deciziei de respingere fiind invocate prevederile art. 31 alin. (1) lit. d), f) și alin. (3) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998.

Ulterior, S.A. „Constructorul" în cadrul procedurii prealabile a contestat decizia registratorului Serviciului cadastral teritorial Bălți din 26.10.2023, în conformitate cu prevederile art. 33 alin. (3) din Legea nr. 1543/1998. La 08.12.2023, prin Decizia nr. 11/07/724/2023/181/2023 registratorul din cadrul ASP a menținut și completat decizia registratorului SCT enunțată, în conformitate cu art. 12 alin. (7) lit. a) al Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998.

Notează că, cazurile de respingere a cererilor sau de refuz în înregistrarea dreptului în registrul bunurilor imobile sunt expres prevăzute în art. 31, art. 33 din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998.

Indică că, conform art. 31 alin. (1) lit. c, d, f^1) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998, cererea se respinge dacă lipsesc documentele pentru înregistrare; documentele prezentate nu corespund cerințelor stabilite de legislație; datele din documentele prezentate nu corespund datelor din cadastru, cu excepția cazurilor în care necorespunderea este cauzată de o eroare tehnică a organului cadastral teritorial.

La caz menționează că, registratorul ASP a constatat că, prin cererea respinsă a fost solicitată înregistrarea dreptului de superficie asupra bunului imobil cu numărul cadastral *****, situat în *****, fiind prezentat în acest sens contractul de superficie nr. 104 din 03.10.2023. La examinarea motivației expuse în decizia registratorului SCT Bălți, în raport cu situația stabilită în actele prezentate și documentația cadastrală de către registratorul din cadrul ASP a fost stabilită corectitudinea acesteia.

Relevă că, potrivit informației din registrul bunurilor imobile cu numărul cadastral ***** s-a constatat că, bunul imobil terenul cu numărul cadastral ***** este înscris în registru cu suprafața de 0,32 ha cu indicarea la capitolul A „Administrația Publică Locală", în temeiul Legii nr. 523/1999. La fel, în registru este notat dreptul de arendă în temeiul Contractului de arendă nr. 359 din 12.04.2011, cu termenul până la 06.07.2015.

Specifică că, prevederile art. 428 alin. (1) al Codului civil statuează că, înregistrarea dobândirii unui drept supus înregistrării se poate efectua numai: dacă el se dobândește de la persoana care, la punerii cererii de înregistrare, este înregistrată ca titular al dreptului care se transmite ori se grevează; sau dacă el se dobândește de la persoana care, înainte de înregistrarea

dobândirii dreptului în folosul său conform lit. a), s-a obligat să-și greveze dreptul, iar ambele înregistrări se cer concomitent.

Atrage atenția instanței de judecată că bunurile imobile, inclusiv terenurile înregistrate în registrul bunurilor imobile în folosul Republicii Moldova sau al unității teritorial-administrative, în lipsa documentelor care confirmă dreptul de proprietate, se supun delimitării în conformitate cu prevederile Legii nr. 29/2018 privind delimitarea proprietății publice.

Indică că, conform prevederilor art. 17 al Legii nr. 29/2018 privind delimitarea proprietății publice, se stabilește că, se supun delimitării în funcție de apartenență 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 decât cele rezultate din art. 28 din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998.

Menționează că, din textul normelor de drept enunțate se deduce că, înregistrarea dreptului de superficie se va putea efectua doar după respectarea prevederilor art. 428 al Codului civil și art. 17 al Legii nr. 29/2018 privind delimitarea proprietății publice.

Reiterează că, registratorul, în limita competențelor prevăzute la art. 12 alin. (7) lit. a) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998, a respins cererea de efectuare a înscrierii respective, emițând decizia de respingere la 26.10.2023, în conformitate cu prevederile art. 33 alin. (3) din Legea nr. 1543/1998, decizie menținută și completată prin decizia registratorului din cadrul IP „Agenția Servicii Publice" din 08.12.2023.

În concluzie, susține legalitatea și temeinicia actelor administrative individuale emise de registratorul Serviciului cadastral teritorial Bălți și registratorul din cadrul IP „Agenției Servicii Publice".

Suplimentar indică că, potrivit art. 3 al Legii nr. 1543/1998, Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile, prin definiție este un sistem de ocrotire a titularilor de drepturi patrimoniale asupra bunurilor imobile și instrument de ocrotirea intereselor publice și private în raporturile juridice ce țin de bunurile imobile. Reiterăm, că I.P. „Cadastrul Bunurilor Imobile" acționează în strictă conformitate cu legislația în vigoare și în procesul înregistrării drepturilor asupra bunurilor imobile are obligația de a respecta reglementările exprese la primirea documentelor, fiind de sarcina registratorilor să excludă orice derogare care ar afecta valabilitatea actului, inclusiv al viciului privind denumirea acestuia.

Menționează că, prin activitatea administrativă desfășurată, Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile nu i-a încălcat drepturile sau libertățile reclamantului, în sensul art. 17 din Codul administrativ, ci doar a respectat prevederile actelor normative expuse supra.

Solicită partea pârâită, respingerea cererii de chemare în judecată ca fiind neîntemeiată.

Terțul - Primăria mun. Bălți, fiind legal citat nu s-a prezentat în ședința judiciară, în legătură cu ce instanța de judecată a dispus examinarea cauzei în lipsa terțului.

Prin referința depusă la 21.01.2025 terțul, a susținut poziția reclamantului SA

„Constructorul” referitor la anularea Deciziei Registratorului din cadrul Agenția Servicii Publice, Departamentul Cadastru, nr. 11/07/724/2023/181/2023 din 08.12.2023, și obligarea Departamentului Cadastru din cadrul Agenției Servicii Publice, să înregistreze contractul de superficie nr. 104 din 03.10.2023, înregistrat de către Primăria mun. Bălți la 24.10.2023.

Aprecierea instanței de judecată.

Examinând cererea de chemare în judecată, audiind explicațiile părților prezente, cercetând probele anexate la dosar în ansamblu şi interconexiunea lor, studiind normele legii aplicabile, instanța de judecată ajunge la concluzia că cererea de chemare în judecată depusă de reclamantul „Constructorul” SA împotriva I.P. „Cadastrul Bunurilor Imobile”, terț Primăria mun. Bălți privind anularea actului administrativ individual defavorabil și obligarea emiterii actului administrativ individual favorabil este **admisibilă,** dar urmează a fi **respinsă** din următoarele considerente.

Circumstanțe privind admisibilitatea acțiunii.

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

Conform art. 207 alin. (1) Cod administrativ, instanța verifică din oficiu dacă sunt întrunite condițiile pentru admisibilitatea unei acțiuni în contenciosul administrativ. Dacă este inadmisibilă, acțiunea în contenciosul administrativ se declară ca atare prin încheiere judecătorească susceptibilă de recurs.

Alin. (2) al aceluiași articol stabilește că acțiunea în contencios administrativ se declară inadmisibilă în special când:

a) există o hotărâre judecătorească definitivă cu privire la un litigiu între aceleași părți, cu același obiect și pe aceleași temeiuri de drept;

b) 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;

c) la aceeași sau la altă instanță de judecată se examinează o acțiune între aceleași părți, cu același obiect și pe aceleași temeiuri de drept;

d) acțiunea a fost depusă după expirarea termenului prevăzut la art.209;

e) reclamantul nu poate revendica încălcarea, prin activitatea administrativă, a unui drept în sensul art.17;

f) nu sunt întrunite condițiile prevăzute la art.208;

g) acțiunea a fost depusă de o persoană fără împuterniciri în acest sens;

h) cererea de chemare în judecată nu corespunde cerințelor prevăzute la art.211 alin.(1) și (2) și art.212 alin.(1) și reclamantul nu a înlăturat neajunsurile în termenul stabilit de instanța de judecată

Dispozițiile legale citate enunță temeiurile de bază de admisibilitate a cererii de chemare în judecată formulată în instanța de contencios administrativ:

I. prezența unui act administrativ individual defavorabil (dispoziție, decizie sau altă măsură oficială) întreprinsă de autoritatea publică pentru reglementarea unui caz individual în domeniul dreptului public, comunicat destinatarului ;

II. competența jurisdicțională materială și teritorială a instanței de judecată pentru examinarea acțiunii în contenciosul administrativ;

III. respectarea cerințelor de formă și conținut a acțiunii în contencios administrativ

IV. respectarea procedurii prealabile

V. respectarea termenului de înaintare a acțiunii

VI. prezența unui drept vătămat căruia i s-a adus atingere prin activitate administrativă.

Prin prezenta acțiune, reclamantul solicită anularea Deciziei ASP, Departamentul Cadastru nr.11/07/724/2023/181/2023 din 08.12.2023 și obligarea înregistrării contractului de superficie nr. 104 din 03.10.2023, asupra terenului cu nr. cadastral *****, situat în mun. *****.

Astfel, reclamantul a formulat o acțiune în contestare și obligare.

Conform art. 10 alin. (1) Cod administrativ, (1) Actul administrativ individual este orice dispoziție, decizie sau altă măsură oficială întreprinsă de autoritatea publică pentru reglementarea unui caz individual în domeniul dreptului public, cu scopul de a produce nemijlocit efecte juridice, prin nașterea, modificarea sau stingerea raporturilor juridice de drept public.

Conform art. 11 alin. (1) lit. a) și b) Cod administrativ, actele administrative individuale pot fi:

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

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

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

În speță, obiect al examinării prezentei cauze în instanța de contencios administrativ îl constituie verificarea legalității actului administrativ individual defavorabil- refuzul ASP din 26.10.2023 și deciziei de refuz nr. 11/07/724/2023/181/2023 din 08.12.2023 emis de I.P. „Cadastrul Bunurilor Imobile” în procedură prealabilă.

În privința primei condiții de admisibilitate se constată că actele contestate sunt acte administrativ individuale defavorabile deoarece, prin acestea reclamantului i-a fost respinsă cererea privind înregistrarea bunului imobil și drepturilor asupra acestuia – terenul cu nr. cadastral *****, situat în mun. *****.

Competența pentru examinarea prezentei cereri, în conformitate cu prevederile art. 191 alin. (1) și art. 196 alin. (1) Cod administrativ revine Judecătoriei Chișinău (sediul Rîșcani), acțiunea fiind depusă cu respectarea dispozițiilor legale menționate.

În privința respectării procedurii prealabile, conform art. 208 alin. (1) Cod Administrativ, până la înaintarea acțiunii în contencios administrativ se va respecta procedura prealabilă, cu excepțiile prevăzute de lege. Instanța reține că, conform art. 162 alin. (1) Cod administrativ, procedura prealabilă urmărește scopul de a verifica legalitatea actelor administrative individuale.

Alin. (3) al articolului citat, cererea prealabilă poate fi îndreptată spre:

a) anularea în tot sau în parte a unui act administrativ individual ilegal sau nul;

b) emiterea unui act administrativ individual.

Conform art. 163 lit. c) Cod administrativ, procedura de examinare a cererii prealabile nu se efectuează dacă legea prevede expres adresarea nemijlocită în instanța de judecată.

Prin cererea prealabilă din 24.11.2023 reclamantul a solicitat reexaminarea Deciziei privind refuzul înregistrării bunului imobil emis de ASP din 26.10.2023 (f.d. 8 din dosar administrativ), care a fost respinsă prin răspunsul nr. 11/07/724/2023/181/2023 din 08.12.2023 emis de I.P. „Cadastrul Bunurilor Imobile" (f.d. 10 din dosar administrativ), iar acțiunea a fost depusă în instanță la 29.12.2023 (f.d. 3-4) cu respectarea termenului de 30 de zile, astfel instanța de judecată constată că acțiunea este **admisibilă**.

Circumstanțe privind fondul cauzei.

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

Conform art. 206 alin.(1) lit. a), b) Cod administrativ, o acțiune în contencios administrativ poate fi depusă pentru: anularea în tot sau în parte a unui act administrativ individual (acțiune în contestare); obligarea autorității publice să emită un act administrativ individual (acțiune în obligare).

Instanța constată că, conform datelor din RBI, proprietar al terenului cu numărul cadastral ***** cu suprafața de 0,32 ha este Administrația publică Locală mun. Bălți (f.d.3 din dosar administrativ).

La 03.10.2023 a fost încheiat între Primăria mun. Bălți și SA "Constructorul" contractul de superficie nr. 104 din 03.10.2023 asupra terenul cu nr. cadastral *****, înregistrat de către Primăria mun. Bălți la 24.10.2023 (f.d. 4 din dosar administrativ).

Anterior, la 12.04.2011 între Primăria mun. Bălți și SA "Constructorul" a fost încheiat contractul de arendă nr. 359 (pe terenul sus menționat) cu termenul până la 06.07.2015. (f.d.9 din dosar administrativ)

La 26.10.2023, la Serviciul cadastral teritorial Bălți s-a adresat cu cerere S.A. „Constructorul" prin care a solicitat înregistrarea dreptului de superficie asupra bunului imobil cu numărul cadastral *****, situat în *****, ca temei a deciziei de respingere fiind invocate prevederile art. 31 alin. (1) lit. d), f) și alin. (3) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998 (f.d. 1 din dosar administrativ)

Nefiind de acord cu refuzul din 26.10.2023, la 24.11.2023 reclamantul a depus cerere prealabilă în adresa Agenției Servicii Publice (f.d.8 din dosar administrativ)

Prin decizia nr. 11/07/724/2023/181/2023 din 08.12.2023 emisă de I.P. „Cadastrul Bunurilor Imobile", reclamantului S.A. „Constructorul" i-a fost refuzat în înregistrarea dreptului de superficie asupra bunului imobil cu nr. *****, situat în *****. (f.d.10 din dosar administrativ)

Nefiind de acord cu deciziile de refuz din 26.10.2023 emis de ASP și nr. 11/07/724/2023/181/2023 din 08.12.2023 emis de I.P. „Cadastrul Bunurilor Imobile", reclamantul S.A. „Constructorul", la 29.12.2023 a înaintat prezenta acțiune în instanța de judecată (f.d.3-4).

Conform art. 428 alin. (1) al Codului Civil RM înregistrarea dobîndirii unui drept supus înregistrării se poate efectua numai:

a) dacă el se dobîndește de la persoana care, la data depunerii cererii de înregistrare, **este înregistrată ca titular al dreptului** care se transmite ori se grevează; sau

b) dacă el se dobîndește de la persoana care, înainte de înregistrarea dobîndirii dreptului în folosul său conform lit. a), s-a obligat să-și greveze dreptul, iar ambele înregistrări se cer concomitent.

Conform art.17 din Legea nr.29 din 05.04.2018, privind delimitarea proprietății publice, (1**) Se supun delimitării** în funcție de apartenență 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 decât cele rezultate din art. 28** din Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543/1998. (2) **Se supun delimitării pe domenii toate bunurile imobile proprietate publică.**

Art. 28 alin. (1) al Legii 1543/1998 prevede că, 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 și declarațiile de exercitare a opțiunii, autentificate notarial, cu confirmarea comunicării către promitent;

c) certificatele de moștenitor;

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 licitației, actele de ridicare a bunurilor imobile adjudecate şi certificatele de achitare integrală, eliberate de lichidator, sau actele de ridicare a bunurilor imobile neadjudecate la licitație 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.

Întrucât proprietar al terenului cu numărul cadastral ***** cu suprafața de 0,32 ha a fost înregistrată Administrația publică Locală **în temeiul Legii 523/1999**, dar nu în temeiul vreun act juridic prevăzut în art. 28 al Legii 1543/1998, rezultă că acesta **urmează a fi spus obligatoriu delimitării** pentru înregistrarea dreptului de proprietate ***(****art. 17 alin. (1) lit. b) şi (2) al Legii 29/2018)*.

Conform art. 18 din Legea nr. 29 din 05.04.2018, procesul de delimitare a bunurilor imobile proprietate publică include următoarele etape:

a) inventarierea;

b) delimitarea în funcție de apartenență;

c) delimitarea pe domenii;

d) înregistrarea bunurilor imobile în funcție de apartenență şi pe domenii în registrul bunurilor imobile.

Conform art. 20 alin. (2) din Legea nr.29 din 05.04.2018, delimitarea bunurilor imobile proprietate publică în funcție de apartenență include:

a) identificarea bunurilor proprietate publică a statului şi a bunurilor proprietate publică a unităţilor administrativ-teritoriale;

b) întocmirea listelor de bunuri imobile proprietate publică a statului şi a listelor de bunuri imobile proprietate publică a unităţilor administrativ-teritoriale, însoţite de schemele de amplasare a bunurilor imobile perfectate în baza informațiilor și a materialelor existente (cadastrale, cartografice, ortofotoplanuri);

c) coordonarea listelor de bunuri imobile și a schemelor de amplasare a acestora între autorităţile administraţiei publice centrale și autorităţile administraţiei publice locale de nivelul întîi şi al doilea/ale unității teritoriale autonome Găgăuzia pe al căror teritoriu administrativ sînt amplasate bunurile respective;

d) aprobarea de către Guvern sau de către autorităţile deliberative ale administrației publice locale/autoritatea deliberativă a administrației publice a unității teritoriale autonome Găgăuzia a listelor de bunuri imobile menționate la lit. b) și c).

Instanța atestă că, proceduri detaliate pentru implementarea procesului de delimitare sunt

oferite de Regulamentul privind modul de delimitare a bunurilor imobile proprietate publică**,** aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 63/2019.

Astfel, art. 17 a Hotărârii Guvernului nr. 63/2019 include următoarele etape de delimitare a bunurilor imobile proprietate publică:

1) lucrări pregătitoare;
2) identificarea bunurilor imobile proprietate publică;
3) elaborarea planului de contur şi întocmirea/ definitivarea listelor bunurilor imobile;
4) întocmirea procesului-verbal privind delimitarea bunurilor imobile;
5) coordonarea materialelor de delimitare;
6) întocmirea planului geometric;
7) întocmirea raportului lucrării;
8) recepția lucrărilor.

Art. 22 alin. (1) al Legii 29/2018 prevede că procesul de delimitare a bunurilor imobile proprietate publică **se finalizează odată cu înregistrarea dreptului de proprietate** asupra acestora şi a domeniului respectiv în registrul bunurilor imobile sau în registrul obiectivelor de infrastructură tehnico-edilitară.

Alineatul (2) al aceluiași articol prevede că, drept temei pentru înregistrarea bunurilor imobile proprietate publică şi a dreptului de proprietate asupra acestora în registrul bunurilor imobile sau în registrul obiectivelor de infrastructură tehnico-edilitară servesc:

a) **hotărîrea de Guvern**, prin care au fost aprobate listele de bunuri imobile proprietate publică a statului, **coordonate cu** autorităţile administraţiei publice locale de ambele niveluri/ale unității teritoriale autonome Găgăuzia pe al căror teritoriu administrativ sînt amplasate aceste bunuri;

b) **decizia autorităţii deliberative** a administraţiei publice locale, prin care au fost aprobate listele de bunuri imobile proprietate publică a unităţilor administrativ-teritoriale de nivelul întîi, **coordonate cu** autorităţile administraţiei publice locale de nivelul al doilea/ale unității teritoriale autonome Găgăuzia şi cu autorităţile de specialitate ale administraţiei publice centrale sau, în lipsa lor, cu Agenţia Proprietăţii Publice;

c) **decizia autorităţii deliberative** a administraţiei publice locale/hotărîrea Adunării Populare a unității teritoriale autonome Găgăuzia, prin care au fost aprobate listele de bunuri imobile proprietate publică a unităţilor administrativ-teritoriale de nivelul al doilea/a unității teritoriale autonome Găgăuzia, **coordonate cu** autorităţile administraţiei publice locale de nivelul întîi și cu autorităţile de specialitate ale administraţiei publice centrale sau, în lipsa lor, cu Agenţia Proprietăţii Publice.

Astfel, instanța apreciază că acțiunile autorității pârâte prin emiterea deciziilor de refuz sunt unele legitime, APL Bălți urmează împreună cu Guvernul să delimiteze (conform procedurii) care bunuri aparține statului și care aparțin administrației publice locale din intravilanul orașului **și doar după înregistrarea dreptului său de proprietate** în temeiul unuia din actele menționate la art. 22 alin. (2) al Legii 29/2018 APL Bălți va putea oferi în superficie

terenul dat terților (la caz reclamantului).

Conform art. 31alin. (1) din Legea nr. 1543/1998, cererea se respinge dacă:

a) lipsește actul de identitate al solicitantului sau dacă actul conţine inexactităţi;

b) a fost prezentată de o persoană neautorizată;

c) lipsesc documentele pentru înregistrare;

d) documentele prezentate nu corespund cerințelor stabilite de legislație;

e) drepturile solicitate pentru înregistrare nu sînt susceptibile de înscriere în registrul bunurilor imobile;

f) dreptul asupra bunului imobil solicitat pentru înregistrare este înregistrat pe numele unei alte persoane;

f[l]) 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.

Instanța reiterează că, nu poate obliga pârâtul dispună înregistrarea dreptului de superficie în absența certitudinii cine este proprietarului terenului *(Guvernul sau APL Bălți),* întrucât art. 21 Cod administrativ RM stipulează că, autoritățile publice și instanțele de judecată competente trebuie să acționeze **în conformitate cu legea** și alte acte normative.

Conform art. 224 alin. (1) lit. f) din Codul administrativ, examinând acțiunea în contencios administrativ în fond, instanța de judecată adoptă una dintre următoarele hotărâri: respinge acțiunea ca fiind neîntemeiată, dacă nu sunt îndeplinite condițiile de adoptare a unei hotărâri prevăzute la lit. a)–e). Așadar, analizând argumentele expuse de reclamant în cererea de chemare în judecată în coraport cu circumstanțele de fapt ale speței și normele legale citate supra, instanța de contencios administrativ constată că, acțiunile pârâtului sunt legale fiind întreprinse în limitele competenței atribuite motiv din care va respinge acțiunea ca nefondată.

În conformitate cu art. 224 alin. (1) lit. f), 232 Cod administrativ, art. 238-241 CPC, instanța de judecată,

h o t ă r ă ș t e:

Se respinge ca nefondată acțiunea în contencios administrativ înaintată de „Constructorul” SA împotriva I.P. „Cadastrul Bunurilor Imobile”, terț Primăria mun. Bălți privind anularea deciziei de refuz din 26.10.2023 și nr. 11/07/724/2023/181/2023 din 08.12.2023 precum și obligarea emiterii actului administrativ individual favorabil privind înregistrarea contractului de superficie nr. 104 din 03.10.2023.

Hotărârea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Chișinău în termen de 30 zile de la data pronunțării dispozitivului hotărârii, prin intermediul Judecătoriei Chișinău sediul Rîșcani. Motivarea apelului se prezintă la instanța de apel în termen de 30 de zile de la data notificării hotărârii motivate. Dacă se depune împreună cu apelul, motivarea apelului se depune la Judecătoria Chișinău sediul Rîșcani (mun. Chișinău, str. Kiev 3).

Președintele ședinței Negurița Veaceslav

Judecător