Dosarul nr. 2c-265/22 (2-22017603-12-2c-07022022)

HOTĂRÂRE

ÎN NUMELE LEGII

17 noiembrie 2023 mun. *****

Judecătoria ***** sediul Centru
Instanţa de judecată compusă din:

Preşedintele şedinţei, judecătorul Alexandru Mardari

Grefier Daniela Niculiță-Cebanu, Elena Gribiniuc, Gabriela Popa

cu participarea reprezentantei reclamantei IP „Agenția Servicii Publice” Daniela Brîncoveanu, reprezentantului pârâtei „Volta” SRL avocat Serghei Bucătaru, reprezentantului intervenientului accesoriu Consiliul municipal ***** Cătălina Cebotarescu, în lipsa intervenienților accesorii Agenția Proprietății Publice și Tuceac Igor care au fost citați legal

examinând în sediul instanței, în ședință de judecată publică cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de IP „Agenția Servicii Publice” către „Volta” SRL privind rectificarea înscrierii din Registrul bunurilor imobile

C O N S T A T Ă:

Argumentele participanților la proces

1. La 07.02.2022, IP „Agenția Servicii Publice” a depus cerere de chemare în judecată către „Volta” SRL privind rectificarea înscrierii din Registrul bunurilor imobile.
2. În motivarea cererii de chemare în judecată, a indicat că, la 03.06.2021 „Volta” SRL a depus cererea nr. *****la Centrul multifuncțional *****, la ghișeul registratorului din domeniul cadastral, ca urmare a fost înregistrată în Registrul bunurilor imobile superficia legală asupra terenului identificat cu nr. cadastral ***** (cu mențiunea ”o parte din teren- 77, 95% din construcția 15, încăp.001) din str. ***** mun. *****.
3. Conform datelor din Registrul bunurilor imobile „Volta” SRL deține în proprietate încăperea izolată cu nr. cadastral *****.15.001 (înregistrate până la intrare în vigoare a Legii nr. 133/2018) din cadrul construcției amplasate pe terenul vizat din str. ***** mun. *****.
4. Indică reclamantul că, clădirea cu nr. cadastral nr. *****.01 nu este înscrisă sub formă de condominiu, aceasta fiind înregistrată în folosul Republicii Moldova, în conformitate cu Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 1998.
5. La data depunerii cererii privind înregistrarea dreptului de superficie legală asupra terenului cu nr. cadastral *****, construcția cu nr. cadastral *****.01 nu era înscrisă la capitolul B din registrul bunurilor imobile sub formă de condominiu, de asemenea ”Volta” SRL nu a prezentat planul geometric al terenului cu indicarea părții din teren asupra căreia se instituie

superficia, corespunzător, nu erau întrunite cerințele prevăzute de normele de drept pentru efectuarea înregistrării superficiei legale.

6. Conform prevederilor art. 29, alin.l al Legii 1125/2002 privind punerea în aplicare a Codului civil, se statuiază că, prin efectul Legii nr. 133/2018, din 1 martie 2019, se instituie drept de superficie asupra terenului care aparține statului sau unităților administrativ-teritoriale (indiferent că face parte din domeniul public sau privat) în folosul proprietarului bunului imobil înregistrat separat în capitolul B (cu excepția construcțiilor provizorii) și al proprietarului bunului imobil înregistrat separat în capitolul C al registrului bunurilor imobile dacă proprietarul bunului imobil respectiv, la data de 1 martie 2019, se află în una dintre următoarele situații: are un drept de locațiune asupra terenului cu drept de construire; are un drept de concesiune asupra terenului; are un drept de folosință asupra terenului pe baza parteneriatului public- privat; are un drept de posesie sau folosință asupra terenului, altul decât cele prevăzute la lit. a) – c); nu are niciun drept asupra terenului.
7. Conform prevederilor art. 40^{8}, alin.(13) Legii cadastrului bunurilor imobile 1543/1998, înregistrarea superficiei legale în folosul proprietarilor încăperilor izolate, locurilor de parcare, înregistrate la capitolul C, se face la cererea asociației de coproprietari în condominiu sau la cererea a cel puțin unui proprietar al bunului imobil înregistrat la capitolul C, cu condiția că la capitolul B construcția este înscrisă sub formă de condominiu.
8. Potrivit pct.136^{44} din Instrucțiunea cu privire la înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor nr. 112/2005, care statuează că înregistrarea superficiei legale în folosul proprietarilor încăperilor izolate, locurilor de parcare, înregistrate la capitolul C, se face la cererea asociației de proprietari în condominiu sau la cererea a cel puțin unui proprietar al bunului imobil înregistrat la capitolul C cu condiția că la capitolul B construcția este înscrisă sub formă de condominiu. în același timp, dacă proprietarul bunului imobil înregistrat nu are nici un drept asupra terenului, superficia se va înregistra la prezentarea planului geometric al terenului cu indicarea părții din teren asupra căreia se instituie superficia, semnat de către autoritatea publică locală sau autoritatea publică centrală care administrează terenul, și recepționat în modul stabilit. în cazul în care superficia se instituie asupra întregului teren se prezintă confirmarea scrisă de la autoritatea menționată. Dacă terenul este înregistrat la nivelul soclului clădirii superficia legală se va înregistra în baza cererii persoanei interesate fără a fi necesar planul geometric sau confirmarea autorităților, dar se va solicita de la inginerul cadastral nota de verificare, prin care se confirmă existența planului terenului și identificarea bunului în plan. Termenul superficiei în Registru se va indica de 99 de ani.
9. Menționează IP „Agenția Servicii Publice" că, registratorul Serviciului cadastral teritorial ***** a înregistrat greșit dreptul de superficie al SRL "Volta" asupra terenului cu numărul cadastral *****, în lipsa respectării condițiilor înscrierii construcției cu nr. cadastral *****.01 sub formă de condominiu la capitolul B din registrul bunurilor imobile, precum și în lipsa prezentării planului geometric al terenului cu indicarea părții din teren asupra căreia se instituie superficia.
10. Iar greșeala admisă de Serviciului cadastral teritorial ***** și anume prin înregistrare nu are caracter tehnic, corectarea acesteia se efectuează în conformitate cu prevederile art. 38 alin. (1) din Legea cadastrului bunurilor imobile, rectificarea unei înregistrări sau a unei înregistrări provizorii se face la cererea persoanei interesate, în temeiul declarației, autentificată notarial sau semnată în fața registratorului, a titularului dreptului ce urmează a fi radiat ori modificat sau în temeiul hotărârii judecătorești irevocabile.

11. Conform art. 438 alin.(l), (2) Cod civil, când o înregistrare, înregistrare provizorie sau notare efectuată în registru nu corespunde cu situația juridică reală, se poate cere rectificarea acesteia. Prin rectificare se înțelege radierea, îndreptarea sau corectarea oricărei înregistrări, înregistrări provizorii sau notări inexacte efectuate în registru.
12. În conformitate cu art.439 alin.(l) lit. a) din Codul civil, orice persoană interesată poate cere rectificarea unei înregistrări, dacă înregistrarea nu este valabilă, inclusiv dacă dreptul a fost greșit calificat de registrator
13. În temeiul art. 11, alin.2, lit. (l^1) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25.02.1998, Agenția Servicii Publice înaintează cereri în instanța de judecată pentru radierea sau corectarea înscrierii greșite din registrul bunurilor imobile. De asemenea, reclamantul (ASP) nu este ținut să demonstreze că titularul dreptului ce urmează să fie radiat sau modificat nu a dat declarația.
14. Solicită IP „Agenția Servicii Publice" rectificarea registrului bunurilor imobile, prin radierea înregistrării greșite a dreptului de superficie legală asupra terenului cu nr. cadastral ***** , cota parte din teren- 77, 95 %, efectuată la data de 03.06.2021 pe numele SRL "Volta".
15. În cadrul ședinței de judecată din 20.09.2022 au fost atrași în calitate de intervenienți accesorii Agenția Proprietății Publice, Consiliul municipal ***** și Tuceac Igor. (f.d. 25-26)
16. În ședința de judecată reprezentantul reclamantei IP „Agenția Servicii Publice" Daniela Brîncoveanu a susținut cererea de chemare în judecată și a solicitat admiterea acesteia integral.
17. În ședința de judecată reprezentantul pârâtei „Volta" SRL avocat Serghei Bucătaru a susținut obiecțiile menționate în referință, solicitând respingerea cererii de chemare în judecată ca neîntemeiată.
18. Reprezentanta intervenientului accesoriu Consiliul municipal *****, Cătălina Cebotarescu în ședință de judecată a pledat pentru admiterea integrală a acțiunii
19. Intervenienții accesorii Agenția Proprietății Publice și Tuceac Igor nu s-au prezentat, fiind citați legal.

Aprecierea instanței de judecată

20. Examinând probele administrate întru dovedirea celor invocate şi raportându-le, per ansamblu, la prevederile legale ce guvernează speța, instanța de judecată consideră necesar de a respinge acțiunea din următoarele circumstanţe de drept şi de fapt.
21. Conform art. 118 alin. (1) din CPC, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel. Alineatul (3) al articolului în cauză statuează că, circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea justă a cauzei sînt determinate definitiv de instanţa judecătorească pornind de la pretenţiile şi obiecţiile părţilor şi ale altor participanţi la proces, precum şi de la normele de drept material şi procedural ce urmează a fi aplicate.
22. Potrivit art. 121 din CPC, instanța judecătorească reține spre examinare şi cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existența sau inexistența de circumstanțe, importante pentru soluționarea justă a cazului. Conform art. 130 alin. (1) din CPC, instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege. Alineatul (3) al articolului menționat, stabilește că, fiecare probă se apreciază de instanță privitor la pertinența, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă şi suficiența pentru soluționarea cauzei. Potrivit art. 239 din CPC,

hotărârea judecătorească trebuie să fie legală şi întemeiată. Instanța își întemeiază hotărârea numai pe circumstanțele constatate nemijlocit de instanță şi pe probele cercetate în ședință de judecată.

23. În conformitate cu art. 239 CPC, hotărârea judecătorească trebuie să fie legală și întemeiată. În conformitate cu art. 240 alin. (1), (3) din CPC, la deliberarea hotărârii, instanța judecătorească apreciază probele, determină circumstanțele care au importanță pentru soluționarea cauzelor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părți, legea aplicabilă soluționării cauzei şi admisibilitatea acțiunii. Instanța judecătorească adoptă hotărârea în limitele pretențiilor înaintate de reclamant.
24. După cum rezultă din înscrisurile prezentate la dosar la data de 03.06.2021 „Volta" SRL a depus la IP „Agenția Servicii Publice" o cerere de înregistrare a dreptului de superficie. (f.d. 5)
25. Conform informației din Registrul bunurilor imobile la subcapitolul III este înregistrat dreptul de superficie al „Volta" SRL asupra unei părți de terenul cu nr. cadastral 0100307159 din mun. ***** str. Uzinelor 19.(f.d. 10)
26. Atât în cererea de chemare în judecată cât și în explicațiile oferite în cadrul ședinței de judecată reclamanta IP „Agenția Servicii Publice" a susținut că de către registrator ar fi fost înregistrat greșit dreptul de superficie contrar prevederilor pct. 136^{44} al Instrucțiunii cu privire la înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor.
27. Instanța de judecată urmează a aprecia critic alegațiile părții reclamante or norma pct. 136^{44} a Instrucțiunii este aplicabilă doar ipoteza existenței unui condominiu, circumstanță care nu se regăsește la caz.
28. Totodată mecanismul de înregistrare a superficiei în speță este reglementat de pct. 136^{43} al Instrucțiunii.
29. Conform normei art. 438 Cod civil (1) cînd o înregistrare, înregistrare provizorie sau notare efectuată în registru nu corespunde cu situația juridică reală, se poate cere rectificarea acesteia. (2) Prin rectificare se înțelege radierea, îndreptarea sau corectarea oricărei înregistrări, înregistrări provizorii sau notări inexacte efectuate în registru. (3) Situația juridică reală trebuie să rezulte dintr-o recunoaștere făcută de titularul înregistrării, al înregistrării provizorii sau al notării a cărei rectificare se solicită, prin declarație dată în forma cerută de lege, ori dintr-o hotărîre judecătorească irevocabilă pronunțată împotriva acestuia, prin care s-a admis acțiunea de fond.
30. Iar conform normei art. 439 Cod civil (1) orice persoană interesată poate cere rectificarea unei înregistrări sau înregistrări provizorii dacă: a) înregistrarea sau înregistrarea provizorie nu este valabilă, inclusiv dacă dreptul a fost greșit calificat de către registrator; b) s-a constatat sau s-a declarat nulitatea ori ineficiența actului sau faptului în temeiul căruia a fost efectuată înregistrarea ori înregistrarea provizorie în partea constituirii, a transmiterii sau, după caz, a stingerii dreptului înregistrat sau înregistrat provizoriu; c) dreptul înregistrat sau înregistrat provizoriu s-a stins în baza legii ori a actului în temeiul căruia s-a făcut înregistrarea sau înregistrarea provizorie; d) înregistrarea sau înregistrarea provizorie din registru nu mai este, din orice alte motive, în concordanță cu situația juridică reală a dreptului înregistrat sau înregistrat provizoriu.
31. Din normele pre citate rezultă în mod clar că, pentru admiterea acțiunii în rectificare este necesară întrunirea cel puțin a unei condiții prevăzute de art. 439 Cod civil, iar la caz se constată că nu se regăsesc temeiuri de rectificare a înscrierii în registru.

32. Or nu se poate constata o calificare greșită a dreptului de către registrator, din motiv că prin înscrisurile prezentate s-a demonstrat că pârâta „Volta” SRL deține un imobil în mun. ***** str. ***** fapt care duce la apariția unui drept de superficie asupra terenului proprietate municipală.
33. Subsecvent, nu poate fi reținută nici ipoteza în care înregistrarea nu coincide cu situația juridică reală, or din înscrisurile prezentate și din explicațiile oferite atât de reprezentanta reclamantei IP „Agenția Servicii Publice” cât și de reprezentanta Consiliului Municipal ***** nu rezultă că pârâtul nu ar avea un drept de superficie asupra terenului, inclusiv și în situația în care se confirmă faptul că pârâtului „Volta” SRL i se solicită plata anuală pentru folosirea terenului (f.d. 6).
34. Respectiv reclamanta IP „Agenția Servicii Publice” ca unic temei de rectificare a conținutului registrului a invocat faptul lipsei la data depunerii cererii de înregistrare a dreptului de superficie a planului geometric al terenului cu indicarea părții de teren pentru care se instituie superficia semnat de autoritatea publică locală, iar acest fapt prin sine nu poate constitui o calificare greșită a dreptului de registrator sau o necoincidere cu starea reală.
35. Conducându-se de prevederile art. 37, 63, 76, 83 CF RM, art. 238-241 Cod de Procedură Civilă al Republicii Moldova, instanţa de judecată,-

HOTĂRĂŞTE:

Acțiunea la cererea de chemare în judecată depusă de IP „Agenția Servicii Publice” către „Volta” SRL privind rectificarea înscrierii din Registrul bunurilor imobile se respinge ca neîntemeiată.

Hotărârea cu drept de apel la Curtea de Apel ***** în termen de 30 zile de la ziua pronunţării dispozitivului, prin intermediul Judecătoriei *****, sediul Centru.

Preşedintele şedinţei,
Judecător Alexandru Mardari