Dosarul nr. 3-774/2023

HOTĂRÂRE
În numele Legii

18 iunie 2026 mun. Chişinău

Judecătoria Chişinău (sediu Centru)
Instanța compusă din:
Președintele şedinţei, judecătorul Guzun Corneliu
Grefier Russu Adelina

examinând în ședință de judecată publică cauza de contencios administrativ la cererea de chemare în judecată depusă de Consiliul municipal Chișinău și Primarul General al mun. Chișinău către I.P. Cadastrul Bunurilor Imobile cu participarea terțului S.R.L. „Restpies” privind anularea actului administrativ,

constată:

La data de 27 martie 2023, reclamanții Consiliul municipal Chișinău și Primarul General al municipiului Chișinău au depus cerere de chemare în judecată în ordinea contenciosului administrativ împotriva Agenția Servicii Publice privind anularea actului administrativ și întoarcerea executării.

În motivarea acesteia reclamanții indică că, în fapt, conform informației din Registrul bunurilor imobile, terenul cu nr. cadastral ***** cu suprafața de***** ha aparține cu drept de proprietate municipiului *****. La data de 11.03.2021 a fost înregistrat dreptul de superficie a S.R.L. „Restpies” asupra terenului cu nr. cadastral ***** cu suprafața de***** ha din municipiul *****, din str. *****.

Consideră decizia de înregistrare a dreptului de superficie asupra terenului cu nr. cadastral ***** cu suprafața de***** ha din municipiul *****, din str. ***** ilegală și neîntemeiată din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 654 alin (1) din Codul Civil, superficie este dreptul real imobiliar de a poseda și folosi terenul altuia în vederea edificării și exploatării unei construcții a superficiarului, deasupra și sub acest teren, sau a exploatării unei construcții existente a superficiarului. Acest drept este alienabil, se transmite prin succesiune și poate fi obiect al unui contract de locațiune. Conform art. 655 alin. (1) din Codul Civil, dreptul de superficie se naște în temeiul unui act juridic sau al unei dispoziții legale, fiind opozabil terților din momentul înregistrării în registrul bunurilor imobile.

Potrivit art. 29 din Legea 1125/2002 privind punerea în aplicare a Codului Civil, prin efectul Legii nr. 133/2*****8, din 1 martie 2*****9, 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 2*****9, se află în una dintre următoarele situații: a) are un drept de locațiune asupra terenului cu drept de construire; b) are un drept de concesiune asupra terenului; c) are un drept de folosință asupra terenului pe baza parteneriatului public-privat; d) are un drept de posesie sau folosință asupra terenului, altul decât cele prevăzute la lit. a)- c); e) nu are niciun drept asupra terenului.

Același articol alin. (3) stabilește că în cazul prevăzut la alin. (1) lit. e), dreptul de superficie se instituie doar asupra părții terenului necesare pentru deservirea bunului imobil înregistrat separat în capitolul B. Dimensiunile concrete ale părților de teren se stabilesc de către proprietarul terenului, la cererea superficiarului sau la inițiativa proprietarului.

De asemenea, conform prevederilor pct. 12 din Regulamentul privind raporturile juridice de superficie și locațiune, aprobat prin decizia CMC nr. 11/13 din 16.07.2020, în cazurile prevăzute la art. 29 alin. (1), lit. e) din Legea 1125/2002, dreptul de superficie se instituie doar asupra părții de teren necesare pentru deservirea bunului imobil înregistrat separat la capitolul B. Dimensiunile concrete ale părților de teren se stabilesc prin decizia Consiliului municipal Chișinău.

Menționează că, Consiliul municipal Chișinău nu a emis nici o decizie cu privire la indicarea părții din teren asupra căreia se instituie superficia asupra terenului proprietate municipală.

Prin urmare consideră că instituirea dreptului de superficie asupra terenului municipal în lipsa deciziei Consiliul municipal Chișinău cu privire la indicarea părții din teren asupra căreia se instituie dreptul de superficie, constituie o imixtiune gravă în activitatea administrației publice locale.

De altfel, însăși Carta Europeană a Autonomiei Locale dispune în art. 4 paragraf 4: „Competențele atribuite autorităților administrației publice locale trebuie să fie, în mod normal, depline și exclusive. Ele nu pot fi puse în cauză sau limitate de către o altă autoritate centrală sau regională, decât în cazurile prevăzute de lege”.

Reieșind din normele menționate și din faptul că S.R.L. „Restpies” nu deține nici un drept asupra terenului cu nr. cadastral ***** cu suprafața de***** ha din municipiul *****, din str. *****, dreptul de superficie asupra terenului cu nr.

cadastral ***** cu suprafața de***** ha a fost înregistrat în Registrul Bunurilor Imobile cu încălcarea gravă a normelor legale fapt care afectează în mod grav dreptul proprietarului de teren de a-și valorifica bunul conform destinației.

Proprietatea este, în condițiile legii, inviolabilă. Dreptul de proprietate fiind garantat de art. 46 alin. 1 Constituției, art. 5***** alin. (2) Cod Civil și protejată de art. 1 din Protocolul nr. l al Convenției pentru apărarea drepturilor omului si a libertăților fundamentale.

Art. 9 alin. (1) din Legea privind administrarea și deetatizarea proprietății publice, împuternicirile de proprietar al patrimoniului unității administrativ-teritoriale sânt exercitate de consiliul local în numele unității administrativ-teritoriale.

Potrivit art. 14 alin. (2) lit. b) din Legea nr. 436/ 2006 privind administrația publică locală prevede că, pornind de la domeniile de activitate ale autorităților administrației publice locale de nivelul întâi stabilite la art.4 al Legii privind descentralizarea administrativă, consiliul local realizează următoarele competențe: b) administrează bunurile domeniului public și ale celui privat ale satului (comunei), orașului (municipiului), iar potrivit art. 6, alin. (2) pct. 3 din Legea nr. 136/2*****6 privind statutul municipiului Chișinău, Consiliul municipal Chișinău b) decide cu privire la administrarea bunurilor domeniilor public și privat ale municipiului.

Astfel, prin cererea prealabilă nr. 2-06/2-14 din 03.03.2023 adresată Agenției Servicii Publice, Departamentul cadastru a solicitat anularea deciziei de înregistrare a dreptului de superficie asupra terenului cu nr. cadastral ***** cu suprafața de***** ha din municipiul *****, din str. ***** - proprietate a municipiului *****, pe numele S.R.L. „Restpies”.

În termenul prevăzut de lege Agenția Servicii Publice, Departamentul cadastru nu a venit cu un răspuns în privința cererii prealabile nr. 2-06/2-14 din 03.03.2023 (recepționată la data de 06.03.2023).

Astfel, decizia Agenției Servicii Publice, Departamentul cadastru de înregistrare a dreptului de superficie a S.R.L. „Restpies” din data de 11.03.2021 asupra terenului cu nr. cadastral ***** cu suprafața de***** ha din municipiul *****, din str. ***** este ilegală și pasibilă anulării din considerentele menționate supra.

Suplimentar invocă că art. 438 alin. (1) Cod Civil al Republicii Moldova 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. înregistrării provizorii sau notări inexacte efectuate în registru.

Solicită reclamanții în cererea de chemare în judecată concretizată: anularea deciziei de înregistrare a dreptului de superficie asupra terenului cu nr. cadastral

***** cu suprafața de***** ha din municipiul *****, din str. *****, înregistrat la data de 11.03.2021 pe numele S.R.L. „Restpies”.

Prin încheierea Judecătoriei ***** (sediu Centru) din ***** aprilie 2024 s-a înlocuit pârâtul Agenția Servicii Publice cu succesorul său în drepturi Instituția Publică Cadastrul Bunurilor imobile, în cadrul cauzei de contencios administrativ la cererea de chemare în judecată depusă de Consiliul Municipal Chișinău către Agenția Servicii Publice privind anularea actului administrativ și întoarcerea executării actului administrativ.

În ședința de judecată, reprezentantul reclamanților Consiliul municipal Chișinău și Primarul General al municipiului Chișinău a solicitat admiterea acțiunii pe motivele de drept și de fapt indicate în cererea de chemare în judecată.

Reprezentantul Instituției Publice Cadastrul Bunurilor Imobile în ședința de judecată nu s-a prezentat deși a fost înștiințat legal despre data desfășurării ședinței.

Totodată, instanța va reține că, la materialele cauzei este prezentă referința autorității pârâte, potrivit căreia ultima acțiunea nu o recunoaște și solicită respingerea acesteia ca fiind neîntemeiată, pe următoarele motive de fapt și de drept.

Indică că, Primăria mun. Chișinău a înaintat către Agenția Servicii Publice petiția nr. 2-06/2-14, înregistrată la data de 07.03.2023, referitoare la anularea deciziilor de înregistrare a dreptului de superficie legală asupra unor terenuri municipale, inclusiv a deciziei de înregistrare a dreptului de superficie legală asupra terenului cu nr. cadastral ***** şi radierea din registrul bunurilor imobile a dreptului de superficie înregistrat.

La data de 14.04.2023, în termenul stabilit de art. 60 alin. (1) din Codul administrativ, a fost oferit răspunsul cu nr. *****/3219 la petiția adresată, în care s-a comunicat faptul că prin răspunsul nr. *****/3990 din 10.06.2022, Agenția Servicii Publice a informat Direcția Generală Arhitectură Urbanism şi Relații Funciare a Primăriei mun. Chişinău referitor la temeiul înscrierii superficiei legale asupra unor terenuri (inclusiv terenul cu nr. cadastral *****) şi măsurile ce urmează să fie întreprinse potrivit cadrului legal în cazurile în care au fost stabilite neconformități.

Astfel, afirmația potrivit căreia Agenția Servicii Publice nu a examinat petiția reclamantului, nu corespunde realității.

Menționează că, în conformitate cu art. 20, art. 189 alin. (1) 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 acţiune în contencios administrativ, cu privire la care decid instanțele de judecată competente pentru examinarea procedurii de contencios administrativ. Respectiv, prin activitatea administrativă desfășurată, Agenția Servicii Publice nu i-a încălcat

drepturile sau libertățile reclamantului, în sensul art. 17 din Codul administrativ, pe care acesta ar urma să le revendice prin înaintarea acțiunii în contencios administrativ, la fel, nu a fost emis niciun act administrativ individual urmare acestei adresări.

Cât privește efectuarea înregistrării superficiei legale asupra terenului cu nr. cadastral ***** menționează că registratorul Serviciului cadastral teritorial *****, la data de 11.03.2021, în temeiul cererii reprezentantului S.R.L. „Restpies”, a efectuat în registrul bunurilor imobile înregistrarea superficiei legale asupra terenului cu nr. cadastral *****, proprietate a mun. *****, cu modul de folosință "pentru construcții", ca temei al înscrierii fiind indicat: alt act Codul civil. Legea pentru punerea în aplicare a Codului civil al Republicii Moldova nr. 1125-XV din 13.06.2002.

Susține că, la cererea depusă, terțul a anexat Actul nr. *****/1-08-771 din 11.03.2021, eliberat de Primăria municipiului Chişinău, Direcția generală arhitectură, urbanism şi relații funciare în care era menționat: "Superficia a fost instituită integral pentru lotul de pământ cu suprafața de ***** ha, din str. *****, cu nr. cadastral *****".

Respectiv, registratorul Serviciului cadastral teritorial ***** a efectuat în registrul bunurilor imobile înregistrarea dreptului de superficie legală asupra terenului sus-menționat.

Precizează că potrivit datelor din registrul bunurilor imobile pe terenul cu nr. cadastral *****, la data de *****.03.2*****9, erau înregistrate construcțiile cu nr. cadastrale***** ********** şi dreptul de proprietate al terțului asupra lor.

Prin urmare, menționează că registratorul organului cadastral teritorial, potrivit atribuțiilor stabilite în art. 12 alin. (8) lit. b) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543-XIII din 25*****.1998, are competența de a decide, în modul stabilit, asupra efectuării sau modificării înscrierii în registrul bunurilor imobile ori refuză efectuarea sau modificarea înscrierii respective.

La fel, art. 29 alin. (1) din Legea nr. 1125/2002 prevede că din *****.03.2*****9, prin efectul Legii nr.133/2*****8 se instituie drept de superficie asupra terenului care aparține statului sau unităților administrativ-teritoriale în folosul proprietarului bunului imobil înregistrat separat în capitolul B şi al proprietarului bunului imobil înregistrat separat în capitolul C al registrului bunurilor imobile.

La fel şi art. 40 alin. (9) din Legea cadastrului bunurilor imobile stipulează că poate fi înregistrată superficia legală instituită conform art.29 al Legii nr.1125/2002 asupra terenului proprietatea statului sau a unității administrativ-teritoriale, în folosul proprietarului bunului imobil înregistrat separat la capitolul B (cu excepţia construcțiilor provizorii).

Respectiv, registratorul a înscris în registrul bunurilor imobile dreptul de superficie legală al terțului asupra terenului cu nr. cadastral *****, întrucât acesta deținea un drept înregistrat asupra construcțiilor sus-menționate și un act eliberat de Primăria municipiului Chișinău, Direcția generală arhitectură, urbanism şi relații funciare în care se confirma că dreptul de superficie a fost instituit integral pentru lotul de pământ cu suprafața de ***** ha, din str. *****, cu nr. cadastral *****.

Prin urmare, afirmă că în corespundere cu prevederile art. 14 din Codul administrativ, decizia registratorului de înregistrare este un act administrativ real, întrucât ea se materializează prin acțiunea de efectuare a înregistrării în registrul bunurilor imobile nefiind formalizată printr-un document separat.

Respectiv, decizia privind înregistrarea dreptului de superficie legală asupra terenului cu nr. cadastral ***** nu poate fi anulată, deoarece radierea în registrul bunurilor imobile în acest caz poate avea loc, doar prin prisma prevederilor art. 438 și 439 din Codul civil.

Astfel, potrivit art. 438 din Codul civil, în cazul în care o înregistrare, înregistrare provizorie sau notare efectuată în registru nu corespunde cu situația juridică reală, se poate cere rectificarea acesteia.

În conformitate cu art. 439 alin. (2) din Codul civil, rectificarea în registru se poate face pe cale amiabilă, prin declarația în forma cerută de lege a titularului dreptului ca urmează să fie radiat, fie în baza hotărârii judecătoreşti irevocabile emise în urma declanșării unei acțiuni în rectificare față de titularul înregistrat.

În ședință reprezentantul terțului S.R.L. „Restpies” avocatul Alexandru Iordachi a solicitat respingerea cererii de chemare în judecată.

Totodată, instanța de judecată va reține că, la materialele cauzei este prezentă referința terțului S.R.L. „Restpies”, prin care ultimul, solicită respingerea acțiunii ca neîntemeiată.

Audiind explicațiile părților, studiind materialele cauzei în raport cu argumentele părților, instanţa de judecată consideră că, acțiunea reclamanților Consiliul municipal Chișinău și Primarul General al mun. Chișinău este neîntemeiată și urmează să fie respinsă, reieșind din următoarele considerente.

Conform art. 189 alin. (1) Cod administrativ, *orice persoană care revendică încălcarea unui drept al său prin activitatea administrativă a unei autorități publice poate înainta o acțiune în contencios administrativ*.

Conform art. 206 alin. (1) lit. a) 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).*

Tot aici, instanța de judecată reține că, la examinarea cererii în anulare, legalitatea unui act administrativ urmează a fi examinată prin prisma triplului test

al legalității, care verifică dacă actul contestat a fost emis cu respectarea competenței, a procedurii prevăzute de lege și dacă este legal în fond.

Iar, în conformitate cu prevederile art. 93 alin. (1)-(2) Cod administrativ, *fiecare participant probează faptele pe care își întemeiază pretenția. Prin derogare de la prevederile alin. (1), fiecare participant probează faptele atribuite exclusiv sferei sale.*

Din materialele cauzei se atestă că, drept temei pentru înregistrarea dreptului de proprietate al S.R.L. „Restpies", asupra construcțiilor din mun. *****, str. *****, cu nr. cadastral *****.***** și nr. cadastral **********, au stat Hotărârea Curții de Apel Chișinău nr. 3-2691/12 din 30.10.2*****2; Procesul-verbal de recepție al lucrărilor nr. 20/19 din 29.03.2*****9; Procesul-verbal de recepție finală nr. 86 din 14.12.2020 și Actul de recepție finală nr. 60 din 30.07.2021 (f.d.16).

Iar, la data de 11.03.2021 a fost înregistrat dreptul de superficie al S.R.L. „Restpies", asupra terenului cu nr. cadastral *****, din mun. *****, str. *****.

În continuare conform extrasului din Registrul bunurilor imobile, proprietar al terenului cu nr. cadastral ***** este municipiul ***** (f.d.16).

Astfel, la data de 03.03.2023 Primăria Municipiului ***** prin scrisoarea nr.2-06/2-14 a solicitat Agenției Servicii Publice, anularea deciziei de înregistrare a dreptului de superficie asupra terenului cu nr. cadastral *****, din mun. *****, str. *****- proprietate a municipiului *****, pe numele S.R.L. „Restpies"; radierea din registrul Bunurilor imobile a dreptului de superficie asupra terenului proprietate municipală cu nr. cadastral *****, din mun. *****, str. ***** (f.d.20-23).

Inițial instanța de judecată va reține că, potrivit art. 438 din Codul civil, *când 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 hotărâre judecătorească irevocabilă pronunțată împotriva acestuia, prin care s-a admis acțiunea de fond.

Conform art.439 alin. (1)-(2), (5)-(6) Cod civil, *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.

(2) Rectificarea în registru se poate face fie pe cale amiabilă, prin declarația în forma cerută de lege a titularului dreptului ce urmează a fi radiat sau modificat, fie, în cazul în care declarația nu s-a dat, prin hotărâre judecătorească irevocabilă. Reclamantul nu este ținut să demonstreze că titularul dreptului ce urmează a fi radiat sau modificat nu a dat declarația.

(5) Acțiunea în rectificare poate fi introdusă concomitent sau separat, după ce a fost admisă acțiunea de fond, când este cazul. ***Ea poate fi formulată atât împotriva dobânditorului nemijlocit, cât și împotriva terților dobânditori****, în condițiile prevăzute la art. 440, cu excepția acțiunii întemeiate pe dispozițiile alin. (1) lit. c) și d) din prezentul articol, care nu poate fi pornită față de dobânditorul de bună-credință al dreptului supus înregistrării dobândit în temeiul unui act juridic cu titlu oneros sau, după caz, în temeiul unui contract de gaj, ipotecă sau altă garanție reală.*

(6) Acțiunea în rectificare întemeiată pe dispozițiile alin. (1) lit. b), c) sau d) nu atrage necesitatea contestării simultane a deciziei registratorului.

Iar, potrivit art.441 alin.(4) din Codul Civil, *hotărârea judecătorească prin care se admite acțiunea în rectificare este opozabilă deținătorului registrului fără atragerea acestuia în proces.*

Din analiza prevederilor citate *supra,* instanța de judecată constată că, în situația în care înregistrarea sau înregistrarea provizorie nu este valabilă, inclusiv dacă dreptul a fost greșit calificat de către registrator, persoana interesată poate cere rectificarea unei înregistrări pe cale amiabilă, iar în cazul în care declarația în acest sens nu s-a dat, prin hotărâre judecătorească irevocabilă.

Totodată urmează a fi reținut că acțiunea în rectificare, în lipsa înțelegerii amiabile, poate fi formulată doar împotriva dobânditorului nemijlocit, sau împotriva terților dobânditori.

Respectiv instanța de judecată conchide că, acțiunea privitor la radierea din Registrul Bunurilor Imobile a dreptului de superficie asupra terenului cu nr. cadastral *****, din mun. *****, str. *****, urmează a fi intentată nemijlocit față de S.R.L. ”Restpies”, în procedură contencioasă. Or, S.R.L. ”Restpies” este dobânditorul nemijlocit al înregistrării superficiei în Registrul bunurilor imobile.

În continuare potrivit art. 655 alin.(1) Cod civil, ***dreptul de superficie se naşte în temeiul*** *unui act juridic sau al* ***unei dispoziții legale****, fiind opozabil terților din momentul înregistrării în registrul bunurilor imobile.*

Totodată, relevante speței sunt și prevederile art. 29 alin. (1) din Legea nr. 1125 din 13.06.2002, pentru punerea în aplicare a Codului Civil al Republicii Moldova, potrivit căruia, *prin efectul Legii nr. 133/2*****8, din 1 martie 2*****9, 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 2*****9, se află în una dintre următoarele situații:*

a) are un drept de locațiune asupra terenului cu drept de construire;

b) are un drept de concesiune asupra terenului;

c) are un drept de folosință asupra terenului pe baza parteneriatului public-privat;

d) are un drept de posesie sau folosință asupra terenului, altul decât cele prevăzute la lit. a)-c);

e) nu are niciun drept asupra terenului.

Potrivit alin.(3) al aceluiași articol, *în cazul prevăzut la alin. (1) lit. e), dreptul de superficie se instituie doar asupra părții terenului necesare pentru deservirea bunului imobil înregistrat separat în capitolul B. Dimensiunile concrete ale părților de teren se stabilesc de către proprietarul terenului, la cererea superficiarului sau la inițiativa proprietarului.*

Referitor la argumentele reclamanților precum că, lipsa deciziei Consiliul municipal Chişinău cu privire la indicarea părții din teren asupra căreia se instituie dreptul de superficie, constituie o imixtiune gravă în activitatea administrației publice locale, se va reține următoarele.

Potrivit art. 29 alin. (3) din Legea nr. 1125/2002 pentru punerea în aplicare a Codului civil al Republicii Moldova, în cazul în care proprietarul bunului imobil înregistrat separat în capitolul B al registrului bunurilor imobile nu deține niciun drept asupra terenului, dreptul de superficie se instituie numai asupra părții de teren necesare pentru deservirea bunului imobil respectiv. Dimensiunile concrete ale părții de teren se stabilesc de către proprietarul terenului, la cererea superficiarului sau la inițiativa proprietarului.

În acest sens, instanța de judecată reține că norma legală citată instituie un drept de superficie legală în beneficiul proprietarului construcției amplasate pe terenul proprietate a statului sau a unității administrativ-teritoriale, fără a condiționa nașterea acestui drept de existența unui act juridic încheiat între

proprietarul terenului și proprietarul construcției. Prin urmare, dreptul de superficie prevăzut la art. 29 din Legea nr. 1125/2002 se instituie prin efectul legii, în condițiile și limitele stabilite de aceasta, iar înregistrarea sa în registrul bunurilor imobile are rolul de a asigura publicitatea dreptului real și opozabilitatea acestuia față de terți.

Totodată, instanța subliniază că instituirea dreptului de superficie legală nu conduce la transmiterea dreptului de proprietate asupra terenului către superficiar și nici nu afectează titularul dreptului de proprietate asupra terenului. Proprietarul terenului își păstrează dreptul de proprietate, exercitarea acestuia fiind însă supusă limitărilor ce decurg din existența dreptului de superficie, în măsura prevăzută de lege.

În ceea ce privește susținerea reclamanților referitoare la necesitatea emiterii unei decizii a Consiliului municipal Chișinău pentru stabilirea suprafeței de teren asupra căreia urmează a fi instituit dreptul de superficie, instanța constată că această cerință trebuie examinată prin prisma dispozițiilor speciale ale art. 29 alin. (3) din Legea nr. 1125/2002, care atribuie proprietarului terenului competența de a determina dimensiunile concrete ale părții necesare pentru deservirea construcției. În cazul bunurilor ce aparțin municipiului Chișinău, exercitarea atribuțiilor aferente administrării proprietății municipale urmează să se realizeze de către autoritatea publică competentă, cu respectarea dispozițiilor legale aplicabile.

Cu toate acestea, simpla lipsă a unei decizii a Consiliului municipal Chișinău nu poate constitui, în sine, un temei suficient pentru a concluziona că dreptul de superficie legală nu s-a născut, întrucât acesta își are izvorul în lege, iar nu exclusiv într-un act administrativ emis de autoritatea deliberativă locală. Împrejurarea respectivă urmează a fi apreciată în raport cu situația juridică a construcțiilor existente la data de 1 martie 2019, cu întinderea terenului necesar pentru deservirea acestora și cu respectarea condițiilor prevăzute de legislația specială.

Din materialele cauzei rezultă că, la data de 1 martie 2019, asupra terenului cu numărul cadastral ***** erau înregistrate construcțiile cu numerele cadastrale *****.***** și **********, al căror proprietar era S.R.L. „Restpies”. Prin urmare, instanța constată că situația juridică a bunurilor imobile respective se încadrează, sub aspectul existenței construcțiilor înregistrate separat și al titularului dreptului de proprietate asupra acestora, în ipoteza reglementată de art. 29 alin. (1) din Legea nr. 1125/2002.

În același timp, instanța reține că, potrivit Actului nr. *****/1-08-771 din 11 martie 2021, eliberat de Direcția generală arhitectură, urbanism și relații funciare a Primăriei municipiului Chișinău, superficia a fost instituită integral asupra terenului cu suprafața de ***** ha. Acest act a fost prezentat registratorului în vederea efectuării înscrierii în registrul bunurilor imobile și a constituit unul dintre

temeiurile avute în vedere la înregistrarea dreptului de superficie în beneficiul S.R.L. „Restpies”.

Or, deși dispozițiile art. 29 alin. (3) din Legea nr. 1125/2002 stabilesc că, în situația prevăzută la alin. (1) lit. e), dreptul de superficie se instituie numai asupra părții de teren necesare pentru deservirea construcției, reclamanții nu au prezentat probe suficiente care să demonstreze, în cadrul prezentei cauze, că înscrierea efectuată de registrator nu corespunde situației juridice reale a dreptului înregistrat. În particular, nu s-a demonstrat prin probe pertinente care este suprafața efectiv necesară pentru deservirea construcțiilor existente și în ce măsură înregistrarea superficiei asupra întregului teren contravine limitelor stabilite de norma legală menționată.

De asemenea, instanța de judecată consideră că nu pot servi drept temei pentru admiterea acțiunii argumentele reclamanților din acțiunea înaintată, or, dezacordul acestora cu refuzul înregistrării modificărilor solicitate nu justifică de la sine temeinicia pretențiilor, acțiunile organului cadastral de înregistrare a dreptului de superficie asupra terenului cu nr. cadastral *****, din mun. *****, str. *****, pe numele S.R.L. „Restpies” fiind legale, bazate corect și întemeiat pe normele materiale şi procedurale.

Conform art. 224 alin. (1) lit. f) Cod 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).*

În conformitate cu art. 224 alin.(1) lit. f) Cod administrativ, instanța de judecată,

hotărăște:

Cererea de chemare în judecată depusă de Consiliul municipal Chișinău și Primarul General al mun. Chișinău către I.P. Cadastrul Bunurilor Imobile cu participarea terțului S.R.L. „Restpies” privind anularea actului administrativ, se respinge ca neîntemeiată.

Hotărârea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Centru în termen de 30 zile de la pronunțarea dispozitivului, prin intermediul Judecătoriei Chișinău (sediu 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 instanţa de judecată care a emis hotărârea contestată.

Președintele ședinței,

Judecător Guzun Corneliu

Copia corespunde originalului