Dosarul nr. 3-1956/2021
2-21104620-12-3-13072021

H O T Ă R Î R E
În numele Legii

06.05.2025 mun. Chişinău

Judecătoria Chișinău (sediul Rîşcani)
Instanța compusă din :
Preşedintele şedinţei, judecător specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ Igor Barbacaru
Grefier Versavia Șumilin

examinând în ședință publică, acţiunea de contencios administrativ, înaintată de către SRL „Agronovsem" împotriva Agenției Servicii Publice (IP Cadastrul Bunurilor Imobile), persoană terță Primăria s.Dubăsarii Vechi, r-nul Criuleni, cu privire la anularea actului administrativ, obligarea emiterii actului administrativ favorabil,

a c o n s t a t a t :

La 13.07.2021, SRL „Agronovsem" a depus cerere de chemare în judecată în contencios administrativ împotriva Agenției Servicii Publice, prin care a solicitat :

- A anula refuzul SCT Criuleni a ASP nr.AGR-2/2021/11/15C-07/546 din 04.05.2021 şi refuzul ASP nr.01/A-406/21 din 15.06.2021;
- A obliga Serviciul Cadastral Teritorial Criuleni, subdiviziune a Agenţiei Servicii Publice să întocmească actul de constatare pe teren privind gradul de executare a construcţiei;
- A obliga Serviciul Cadastral Teritorial Criuleni, subdiviziune a Agenţiei Servicii Publice să înregistreze primar dreptul de proprietate asupra bunului imobil - construcţie nefinalizată nr.cadastral - ***** amplasată pe terenul nr.cadastral *****, după titularul dreptului - SRL „Agronovsem".

În motivarea acțiunii, reclamanta a invocat următoarele : la 08.04.2021, SRL „Agronovsem" a adresat către SCT Criuleni a ASP, cererea prin care a solicitat :

- A întocmi actul de constatare pe teren privind gradul de executare a construcţiei în conformitate cu art.40 [4] alin.(2) al Legii nr. 1543 din 25.02.1998 cu privire la registrul bunurilor imobile, plata o garantăm.
- înregistrarea primară a dreptului de poprietate asupra bunului imobil - construcţie nefinalizată nr.cadastral - ***** amplasată pe terenul nr.cadastral *****, după titularul dreptului - SRL Agronovsem.

Prin răspunsul nr.AGR-2/2021/11/15C-07/546 din 04.05.2021 comunicat la 06.05.2021, SCT Criuleni a ASP a refuzat cererea formulată fiind invocate dispoziţiile art.29 alin.(3) din Legea nr. 1543 din 25.02.1998 cu privire la registrul bunurilor imobile, fiind menţionat faptul că în baza actelor prezentate SCT Criuleni se află în imposibilitatea satisfacerii cerinţelor.

La reclamantul a formulat către Agenţia Servicii Publice cererea prealală din 31.05.2021 prin care a contestat refuzul menţionat supra şi a solicitat satisfacerea cererii iniţiale.

Prin răspunsul nr.01/A-406/21 din 15.06.2021, pîrîtul a refuzat în satisfacerea cererii prealabile

invocînd motive neîntemeiate.

Reclamantul apreciază actele menţionate supra ca fiind ilegale, adoptate contrar procedurii şi normei materiale, precum şi situaţiei de facto, care încalcă dreptul de proprietate al reclamantului, deposedînd-ul de proprietate privată ce-i aparţine SRL Agronovsem.

La 03.03.2021, petiţionarul s-a adresat ghişeului SCT Criuleni cu solicitarea privind înregistrarea construţciei nefinisate, amplasate pe terenul nr.cadastral *****, care aparţine petiţionarului cu drept de porpietate.

A prezentat :

- Extrasul din registrul persoanelor juridice nr. 1441 din 27.01.2021 - SRL Agronovsem;

- Actele care confirmă transmiterea dreptului de proprietate : Procesul verbal al şedinţei comisie de privatizare nr.5 din 19.02.2001 şi actul privind cesionarea datoriilor curente din 19.02.2001, care au fost emise în temeiul art. 17 alin.(3) al Legii nr: Nr. 392 din 13-05-1999 - restructurării întreprinderilor agricole în procesul de privatizare care prevede *„Cu acordul creditorilor şi al întreprinderii private, create de participanţii la privatizare, o parte din datoriile curente ale întreprinderii ce se lichidează poate fi cesionată către întreprinderea privată, căreia întreprinderea ce se lichidează îi cedează şi o parte din patrimoniu, a cărui valoare estimativă este egală cu cuantumul datoriilor ce se transferă. La aceste datorii nu se aplică penalităţi de întîrziere în decursul a 12 luni de la data cesiunii lor”.*

- Planul bunului imobil (construcţia - Şcoală Nouă Nefinisată nr.cadastral *****);

- Planul cadastral şi certificatul din registrul bunurilor la data de 05.02.2021;

- Actele care confirmă proiectarea şi îndeplinirea lucrărilor de construcţie în perioada anilor 1988-1994.

În urma examinării actelor prezentate, registratorul a solicitat prezentarea avizului tehnic eliberat de către experţi tehnici atestaţi, ce ar confirma gradul de execuţie a construcţiei şi corespunderea lucrărilor de construcţie cu documentaţia de proiect.

La cererea Agronovsem SRL, în corespundere cu solicitările registratorului, a fost întocmit de către expertul tehnic Dohmilă Iurie avizul tehnic nr.18 din 12 martie 2021, ce atestă gradul de finisare a lucrărilor 34%.

La 12.03.2021, a fost recepţionat avizul tehnic, iar la 15.03.2021, repetat s-a adresat către registrator fiind îndeplinite astfel toate cerinţele înaintate. La rîndul său registratorul a mai solicitat şi prezentarea autorizaţiei de construcţie.

În context explică că construcţia 09079 - Şcoala nouă nefinisată a fost proiectată şi construită în anii 1988-1994 de către S.A. Dubăsarii Vechi (Iniţial Colhozul Kirov ulterior redenumit Colhozul Dubăsarii Vechi). Comanda pentru proiectare potrivit planului de stat a fost recepţionată de către Institutul de Proiectare „Молдагропромпроект” la 31.05.1988.

La comanda pentru proiectare a fost anexat :

- actul de stat pentru dreptul de folosinţă al lotului de pămînt cu acceptarea terenului pentru construcţia şcolii, în baza documentaţiei de urbanism şi amenajare a teritoriului de către Sovietul Raional Criuleni de Deputaţi ai Poporului pe data de 24.12.1987, Sovietul Miniştrilor al RSSM pe data de 23.03.1988.

- schema de amplasare a construcţiei avizată de către toate instituţiile de supraveghere de stat în acea perioadă;

- alte acte necesare pentru a executa lucrările de proiectare a şcolii în corespundere cu legislaţia RSSM în acea perioadă în număr total de 43 de unităţi (copia din memoriul explicativ al construcţiei nr.09079 - şcoala pentru 1266 locuri, 36 de clase pag.9-12 se anexează).

Documentaţia de proiect elaborată în baza comenzii de proiectare din 31.05.1988, a fost finalizată în luna mai 1989, expertiza proiectului a fost efectuată de către Asociaţia Republicană pentru Construcţii „Агропрострои” şi aprobată la 26.06.1989.

Şcoala pentru 1266 de elevi, 33 de clase din s.Dubăsarii Vechi, r.Criuleni a fost inclusă pentru începerea lucrărilor de construcţie în planul de stat pentru anul 1990, Organizaţia de Construcţie Criuleni - MCO - 1.

Construcţia Şcolii pentru 1266 de elevi, 33 de clase din s.Dubăsarii Vechi, r.Criuleni a început în temeiul autorizaţiei - Титул Вновь начинаемой стройки - КАПО Криулень.

În vederea ridicării bunului imobil a fost încheiat contractul de execuţie dintre Colhozul Kirov şi Organizaţia de Construcţie Criuleni - MCO - 1, nr. 11 din 09.02.1990, pentru toată perioada de execuţie conform legislaţiei RSSM. Contractul a fost actualizat la 23.03.1994, în baza legislaţiei Republicii Moldova.

În temeiul acestui contract, pînă la finele anului 1994, a fost îndeplinit un volum de lucrări, construcţii - montaj în corespundere cu documentaţia de proiect de 34 % din volumul total.

Din anul 1994 pînă în prezent lucrări de construcţie asupra bunului imobil nr.09079 - şcoala pentru 1266 de elevi, 33 de clase din s.Dubăsarii Vechi, r.Criuleni nu sau îndeplinit.

Ţinînd cont de faptul că atît proiectarea cît şi lucrările de construcţie au fost efectuate în perioada 1988 - 1994, fiind reglementate de actele normative în vigoare emise de RSSM, Legea nr.721 din 02.02.1996 privind calitatea în construcţie nu este susceptibilă de a fi aplicată în speţa dată, ori potrivit art.40^4 alin.(2) al Legii nr. 1543 din 25.02.1998 cu privire la registrul bunurilor imobile „ Pentru construcţiile ce nu cad sub incidenţa Legii nr.721-XIII din 2 februarie 1996 privind calitatea în construcţii, se prezintă actul de constatare pe teren privind gradul de executare a construcţiei, întocmit de organul cadastral teritorial şi coordonat cu autoritatea publică locală ...”.

De asemenea în partea ce ţine de dreptul de proprietate al SRL Agronovsem asupra clădirii reiterează:

- La 02 iulie 1994, a fost constituită S.A. Dubăsarii Vechi, fiind succesor al Colhozului Dubăsarii Vechi (Kirov), fiind înregistrată în registrul de stat la 15.06.1995;

- Potrivit anexei nr. 1 la contractul de constituire pag.7, la capitolul construcţii nefinisate este indicată „Şcoala”;

- La 14.02.1997 a avut loc adunarea generală a S.A. Dubăsarii Vechi, potrivit căreia s-a decis „De păstrat în societatea pe acţiuni Dubăsarii Vechi fonduri fixe în sumă de 10236553 Lei preţ de realizare pentru achitarea datoriilor”.

- La 20 ianuarie 2000, Consiliul Local Dubăsarii Vechi în temeiul art.22 alin.(1) al Legii restructurării întreprinderilor Agricole în curs de privatizare nr.392 - XIV din 13.05.1999 a adoptat decizia nr.4 prin care a hotărît lichidarea întreprinderii menţionate supra.

- Prin răspunsul Departamentul de Privatizare din 22.06.2000 se confirmă că S.A. Dubăsarii Vechi desinestător a petrecut etapele privatizării şi au semnat bilanţul de divizare;

- La 29 iunie 2000, este întocmit şi prezentat organului fiscal raportul financiar la bilanţul iniţial de lichidare unde este inclusă la capitolul „Active materiale în curs de execuţie” - şcoala nefinisată care era apreciată la suma de 218 000 Lei.

- La 15 septembrie 2000, în temeiul Bonului de Consum nr.200, S.A. Dubăsarii Vechi a transmis către SRL Madon Agro - Şcoala Medie (construcţie) - în sumă de 218 600 Lei, în contul stingerii datoriilor societăţii pe acţiuni.

- Totodată către Primăria Dubăsarii Vechi la 15.01.1998 de asemenea au fost transmise bunuri în

contul stingerii datoriilor, iar în luna septembrie 2000 au fost transmise şi bunuri de menire publică. În nici un act de transmitere nu este inclusă Şcoala nefinisată, astfel se confirmă suplimentar că S.A. Dubăsarii Vechi nu a transmis construcţia nefinisată - Şcoala către Primăria Dubăsarii Vechi.

- În cadrul procesului de privatizare a S.A. Dubăsarii Vechi a fost întocmit bilanţul de divizare a S.A. Dubăsarii Vechi, unde se reflectă şi faptul transmiterii clădirii nefinisate. Astfel în contul 01 fonduri fixe dispărţitura nr.5 - Ion Novac - Administratorul SRL Madon - Agro şi contul construcţiei „Şcoala".

- La 18 septembrie 2000, către organul fiscal este transmis raportul financiar unde la capitolul „Active materiale în curs de execuţie" nu sunt indicate care mijloace, fapt ce demonstrează transmiterea construcţiei nefinisate către SRL Madon Agro.

- La 27.09.2000, a avut loc şedinţa comisiei de privatizare a S.A. Dubăsarii Vechi unde s-a hotărît aprobarea bilanţului de lichidare şi efectuarea preocedurii de radiere. De asemenea la 27.09.2000 actele S.A. Dubăsarii Vechi a fost transmise în arhivă, unde o parte se păstrează pînă în prezent.

- La 28 septembrie 2000 este adoptată decizia Camerei înregistrării de Stat prin care s-a decis radierea persoanei juridice S.A. Dubăsarii Vechi.

- La 15 noiembrie 2000, în cadrul procesului de privatizare a SRL Madon Agro a fost întocmit actul de inventariere în care este inclusă construcţia nefinalizată - Şcoala în sumă de 218 000 Lei. Ulterior a fost întocmit raportul financiar unde este inclusă la capitolul „Active materiale în curs de execuţie" - şcoala nefinisată care era apreciată la suma de 218 000 Lei.

- La 19 februarie 2001 a avut loc şedinţa comisiei de privatizare SRL Madon Agro, unde s-a decis transmiterea către G.Ţ. Novac Ion Gheorghe a datoriilor în sumă de 297 844 Lei precum şi în contul stingerii acestora a patrimoniului, inclusiv construcţia nefinisată - Şcoala, în temeiul art.17 pct.(3), (9) al Legii restructurării întreprinderilor Agricole în curs de privatizare nr.392 - XIV din 13.05.1999.

- La 23 februarie 2001, în cadrul şedinţei comisiei de privatizare a SRL Madon Agro s- a decis „De a fi întărită diferenţa preţului construcţiei neterminate în sumă de 51 292. Astfel valoarea construcţiei nefinisate s-a redus la suma de 166 708.

- În temeiul actului privind cesionarea datoriilor curente din 19 febriarie 2000, creanţa faţă de S.A. Moldova - Gaz în sumă de 131 136 Lei şi construcţia neterminată şcoala în sumă de 166 708 Lei au fost cesionate împreună cu datoria în sumă de 297 844 Lei către G.Ţ. Novac Ion.

- La solicitarea Inspectoratului Fiscal de Stat din 15 mai 2003, G.Ţ. Novac Ion Gheorghe a fost reorganizată în SRL Agronovsem, care este activă pînă în prezent. Astfel SRL Agronovsem este succesor în drepturi a G.Ţ. Novac Ion Gheorghe.

Astfel dreptul de proprietate asupra construcţiei nefinisate a fost transmis de la SRL Madon Agro către reclamant în baza contractului de cesiune a datoriilor din 19 februarie 2001 şi în temeiul Hotărîrii Comsiei de Privatizare din 19 februarie 2001.

Potrivit art.17 alin.(3) al Legii nr. 392 din 13.05,1999 „Cu privire la restructurarea întreprinderilor agicol în proes de privatizare" *„Cu acordul creditorilor şi al întreprinderii private*, *create de participanţii la privatizare*, *o parte din datoriile curente ale întreprinderii ce se lichidează poate fi cesionată către întreprinderea privată, căreia întreprinderea ce se lichidează îi cedează şi o parte din patrimoniu, a cărui valoare estimativă este egală cu cuantumul datoriilor ce se transferă. La aceste datorii nu se aplică penalităţi ele întîrziere în decursul a 12 luni de la data cesiunii lor*".

Astfel legea stabileşte că odată cu cesionarea datoriilor se cesionează şi patrimoniul. Prin urmare contractul de cesiune este actul semnat de părţi, fiind translativ de proprietate şi serveşte drept - act confirmativ privind transmiterea drepturilor fiind supus înregistrării în condiţiile Legii Cadastrului bunurilor imobile.

Potrivit art.82 alin.(1) al Legii nr. 1217 din 25.06.1997 cu previre la Programul de privatizare pentru anii 1997-1997, în vigoare la data producerii faptului juridice se menţionează că *„Statul garantează dreptul de proprietate asupra patrimoniului privatizat. Apărarea dreptului de proprietate se asigură prin lege şi se confirmă prin eliberarea de certificat (titlu) sau de alte acte prevăzute de legislaţie, precum şi prin înregistrarea lor în modul stabilit”*.

Potrivit Regulamentului de stingere a datoriilor curente faţă de stat ale întreprinderilor agricole în procesul de privatizare aprobat prin Hotărîrea Guvernului Republicii Moldova nr. 173 din 25 februarie 2000 :

Pct.5 lit.e) ,,Datoriile curente faţă de stat ale întreprinderii în proces de lichidare se sting prin : e) cesiunea datoriilor către întreprinderile private create de participanţii la privatizare sau de alte persoane, cu acordul acestora;

Pct. 17. Actele necesare pentru confirmarea operaţiunilor prevăzute de prezentul Regulament se întocmesc conform formelor adoptate de Ministerul Finanţelor cu acordul Programului Naţional „Pământ”.

Potrivit art.28 alin.(1) lit.g) al Legii nr. 1543 din 25.02.1998 cu privire la registrul bunurilor imobile : *„(1) înregistrarea dreptului asupra bunului imobil se face în temeiul următoarelor documente : g) alte documente privind naşterea sau transmiterea drepturilor asupra bunurilor imobile*, *eliberate conform legislaţiei în vigoare la data naşterii sau transmiterii acestor drepturi”*.

Astfel temeiul înregistrării dreptului este contractul de cesiune a datoriilor din 19 februarie 2001 şi în temeiul Hotărîrii Comsiei de Privatizare din 19 februarie 2001.

În partea ce ţine de invocarea de către pîrît a dispoziţiilor art.29 alin.(3) al Legii citate şi care menţionează *„Documentele prezentate pentru înregistrarea drepturilor trebuie să identifice bunul imobil (să conţină descrierea lui) sau dreptul înregistrat asupra căruia se cere a face înscrierea, să indice dreptul ce urmează a fi înscris sau radiat, să conţină numele părţilor, semnăturile de rigoare, iar în cazurile stabilite de lege, să fie autentificate notarial”*, menţionează că reclamantul a prezentat tot setul de acte inclusiv, documentaţia de proiect unde este descrisă construcţia nefinisată şi a fost solicitată întocmirea planului. Actul de constatare pe teren privind gradul de executare a construcţiei.

În acest sens menţionează că potrivit art.40 ^{6} alin.(2) al Legii cadastrului bunurilor imobile : *„Pentru construcţiile ce nu cad sub incidenţa Legii nr. 721-XIII din 2 februarie 1996 privind calitatea în construcţii, se prezintă actul de constatare pe teren privind gradul de executare a construcţiei, întocmit de organul cadastral teritorial şi coordonat cu autoritatea publică locală”*.

Construcţia nefinalizată nu cade sub incidenţa *Legii nr. 721-XIII din 2 februarie 1996 privind calitatea în construcţii,* din acest motiv a fost solicit întocmirea actului de constatare pe teren conform cerinţelor legale. Concluziile ASP sunt eronate ori se invocă norma legală care nu este aplicabilă în prezenta speţă.

De asemenea în partea ce ţine de avizul tehnic, menţionează că reclamantul a prezentat avizul tehnic nr. 18 din 12 martie 2021, întocmit de expertul tehnic Dohmilă Iurie, iar invocarea precum că acesta a fost prezentat de Primărie nu corespunde realităţii.

Reclamantul menţionează că bunul imobil nefinalizat a fost transmis către SRL Agronovsem în contul stingerii datoriilor, în temeiul contractelor de cesiune şi nicidecum în contul cotelor părţi valorice, aşa cum afirmă ASP.

Însuşi terenul pe care se află construcţia a fost repartizat în folosinţă „veşnică” Colhozului Kirov în temeiul actului nt.476399 din 21.12.1959. Valabil în perioada de proiectare şi executare a lucrărilor de

construcţie, începutul lucrărilor de construcţie a Şcolii a avut cu consimţământul comitetutului executiv al sovietului sătesc Dubăsarii Vechi, certificatul din 01.07.1989.

Invocînd prevederile art. art. 12, 13 al Legii privind autorizarea executării lucrărilor de construcţie, nr. 163 din 09 07.2010, art. 17, 144, 162, 224 Cod Administrativ al RM, solicită admiterea acțiunii.

Prin cererea de concretizare a pretenţiilor, reclamantul a solicitat :

- A anula/revoca refuzul SCT Criuleni a ASP nr. AGR-2/2021/11/15C-07/546 din 04.05.2021 şi refuzul ASP nr.01/A-406/21 din 15.06.2021;

- A obliga Serviciul Cadastral Teritorial Criuleni, subdiviziune a Agenţiei Servicii Publice să întocmească actul de constatare pe teren privind gradul de executare a construcţiei;

- A anula/revoca refuzul ASP nr.01/A-933/21 din 11.11.2021;

- A anula/revoca operaţiunea de înregistrare a dreptului de proprietate a imobilului nr.cadastral - ***** amplasată pe terenul nr.cadastral *****, după satul Dubăsarii Vechi;

- A radia dreptul de proprietate din RBI asupra imobilului nr.cadastral nr. cadastral ***** amplasată pe terenul nr.cadastral *****, după satul Dubăsarii Vechi;

- A obliga Serviciul Cadastral Teritorial Criuleni, subdiviziune a Agenţiei Servicii Publice să înregistreze primar dreptul de proprietate asupra bunului imobil - construcţie nefinalizată nr.cadastral - ***** amplasată pe terenul nr.cadastral *****, după titularul dreptului - SRL Agronovsem.

În motivarea cererii concretizate a fost invocat următoarele : După depunerea acţiunii civile de către reclamant, pîrîtul fără a ţine cont despre existenţa litigiului şi contestarea refuzului de înregistrare a dreptului de proprietate asupra imobilului, la 09.06.2021 efectuează înregistrarea în RBI a dreptului de proprietate asupra imobilului nr.cadastral - ***** după satul Dubăsarii Vechi, aşa cum rezultă din certificatul ASP din 24.11.2021 Temeiul înregistrării dreptului de proprietate a sevit autorizaţia nr.03.06 din 02.06.2021, avizul tehnic ce atestă gradul de executare a construcţiei nr.001 - AT/21 din 08.06.2021.

La 25.10.2021, reclamantul formulează cerere prealabilă către ASP prin care contestă operaţiunea de înregistrare a dreptului de proprietate în temeiul actelor menţionate supra, asupra imobilului care este în litigiu.

Prin răspunsul nr.01/A-933/21 din 11.11.2021, ASP respinge cererea prealabilă formulată de reclamant, printr-un răspuns formal.

Cum şi s-a menţionat anterior construcţia - şcoala nouă nefinisată - a fost ridicată de către colhozul Dubăsarii Vechi (Kirov) în perioada anilor 1990-1994, în baza documentației de proiect elaborată de către Institutul de Proiectare „Moldagropromproiect Nr. 1, expertizată de către Agropromstroi, autorizată pentru proiectare de către KAPO Criuleni la 31.05.1988.

Îndeplinirea lucrărilor de construcţie a şcolii obiectul 09079 a fost autorizată în baza documentaţiei de proiect de către KAPO Criuleni la 15.01.1990, iar beneficiar este colhozul Dubăsarii Vechi (Kirov).

Terenul pe care se află construcţia nefinisată a fost aprobat (coordonat) pentru proiectarea şi construcţia şcolii de către Comitetul Executiv al Consiliului de Deputaţi ai Poporului din r.Criuleni la 24.02.1987 şi Consiliul de Miniştri al RSSM nr. 16-1A-4/51 din 22.03.1988, la cererea colhozului Dubăsarii Vechi (Kirov) şi Comitetului Executiv al satului Dubăsarii Vechi.

În anul 1995 Colhozul Dubăsarii Vechi (Kirov) a fost reorganizat în S.A. Dubăsarii Vechi.

În anul 1997, în temeiul Hotărîrii Adunării Generale din 14.02.1997, o parte din membrii S.A. Dubăsarii Vechi au creat SRL Madon Agro.

Construcţia (şcoala nouă nefinisată, în prezent nr. cadastral *****) a fost transmisă SRLMadon

Agro pentru a achita o parte din datoriile curente a S.A. Dubăsarii Vechi, în temeiul art.17 pct.(3), (9) al Legii restructurării întreprinderilor Agricole în curs de privatizare nr.392 - XIV din 13.05.1999.

Ulterior SRL Madon Agro a fost supusă reorganizării în temeiul Programului Național Pământ şi în temeiul art. 17 pct.(3), (9) al Legii restructurării întreprinderilor Agricole în curs de privatizare nr.392 - XIV din 13.05.1999, construcţia (şcoala nouă nefinisată în prezent nr. cadastral *****) a fost transmisă la balanţa G.Ţ. Novac Ion Gheorghe.

La solicitarea Inspectoratului Fiscal de Stat din 15 mai 2003, G.Ţ. Novac Ion Gheorghe a fost reorganizată în SRL Agronovsem.

Din circumstanţele enunţate constată că Primăria Dubăsarii Vechi nu este proprietatul Construcţiei (şcoala nouă nefinisată, în prezent nr. cadastral *****), şi prin urmare nu era în drept să solicite înregistrarea dreptului de proprietate, fapt despre care cunoaşte pîrîtul în contextul existenţei prezentului litigiu.

În speţă relatează că Primăria Dubăsarii Vechi nu este beneficiarul (proprietarul construcţiei), ori aceasta nu a dobîndit sub nici o formă dreptul de proprietate asupra construcţiei. Astfel art.2 al Legii nr. 523 din 16.07.1999 prevede *„Dreptul de proprietate publică a unităţilor administrativ-teritoriale poate fi dobîndit :*

a) pe cale naturală;

b) prin achiziţii publice, realizate in condiţiile legii;

c) prin transmitere în proprietatea publică a unităţii administraliv-teritoriale a proprietăţii publice a statului sau prin transmiterea proprietăţii publice a unei unităţi administraliv-teritoriale în proprietatea publică a alteia;

d) prin expropriere pentru cauză de utilitate publică locală;

e) în baza hotărîrii instanţei judecătoreşti;

f) prin donaţii sau prin legate acceptate de consiliul unităţii administraliv-teritoriale;

g) prin obţinerea de venituri şi bunuri în condiţiile legii;

h) în urma renunţării la dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile în modul stabilii de legislaţia în vigoare;

i) în urma realizării proiectelor de parte ne rial public-privat.

Astfel Primăria Dubăsarii Vechi nu a dobîndit sub nici un mod prevăzut de lege dreptul de proprietate asupra construcţiei nefinisate şcoala obiect 09079 şi nu poate avea calitate de beneficiar (proprietar), prin urmare nu a avut dreptul de a solicita şi emite autorizaţia de construcţie contestată.

Adevăratul proprietar al construcţiei nefinisate școala 09079 este SRL Agronovsem, iar documentaţia de proiect şi execuţie SRL Agronovsem i-a fost transmisă odată cu dreptul de proprietate.

Mai mult decît atît, Construcţia - şcoala nouă nefinisată, în prezent nr. cadastral ***** nu cade sub incidenţa Legii nr. 721-XllI din 2 februarie 1996 privind calitatea în construcţii şi prin urmare autorizaţia nr.03.06 din 02.06.2021 şi avizul tehnic ce atestă gradul de executare a construcţiei nr.001 - AT/21 din 08.06.2021 nu pot servi temei pentru înregistrarea dreptului de proprietate.

Ca şi temei de înregistrare serveşte actul de constatare pe teren privind gradul de executare a construcţiei, întocmit de organul cadastral teritorial şi coordonat cu autoritatea publică locală.

Documentele de proprietate asupra terenului - terenul pe care este ridică construcţia a fost acordat în folosinţă Kolhozului Kirov în temeiul actului nr.476309, fapt ce confirmă inclusiv scrisoarea Consiliului de Miniştiri al RSSM nr. 16-1A-4/51 din 22.03.1988 şi Acordul Consiliul r.Criuleni din 24.12.1988 9pct.2.10 şi 2.12., pag. 10 al memoriului construcţiei), certificatul emis de preşedintele executivului satului Dubasarii Vechi.

Pîrîta, Agenția Servicii Publice (IP Cadastrul Bunurilor Imobile), la 12.08.2021, și respectiv 25.01.2024, a depus referință asupra cererii de chemare în judecată, prin care a solicitat respingerea acesteia ca fiind neîntemeiată, în corespundere cu art. 224 alin.(1) lit. f) Cod Administrativ (f.d. 124-126, 179-181).

Persoana terță, Primăria s.Dubăsarii Vechi, r-nul Criuleni, la 21.102024, a expediat în adresa instanței de judecată referința asupra cererii de chemare în judecată, prin care a solicitat respingerea acesteia ca fiind neîntemeiată (f.d. 193-197).

În şedinţa de judecată de examinare şi soluţionare în fond a acţiunii, r/reclamantului SRL „Agronovsem" – administratorul Ion Novac, a solicitat admiterea acțiunii.

R/pîrîtului cît și r/persoanei terțe, în ședința de judecată de examinare şi soluţionare în fond a acţiunii nu s-au prezentat, instanța, în temeiul art.218 lit. d) Cod Administrativ, a dispus soluționarea acțiunii în lipsă.

Examinînd cererea de chemare în judecată, cercetînd probele anexate la dosar în ansamblu şi interconexiunea lor, studiind normele legii aplicabile, instanţa de judecată conchide că aceasta urmează a fi respinsă, din următoarele considerente.

În privința admisibilității acțiunii în contenciosul administrativ instanța de judecată reține următoarele.

Conform art. 53 alin.(1) din Constituție, persoana vătămată într-un drept al său de o autoritate publică, printr- un act administrativ sau prin nesoluţionarea în termenul legal a unei cereri, este îndreptăţită să obţină recunoaşterea dreptului pretins, anularea actului şi repararea pagubei.

Conform art. 3 Cod 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, ţinîndu-se cont de interesul public şi de regulile statului de drept.

Potrivit art. 10 alin. (1) Cod 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.

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

La caz, decizia SCT Criuleni a ASP nr.AGR-2/2021/11/15C-07/546 din 04.05.2021, precum și decizia ASP nr.01/A-406/21 din 15.06.2021 adoptată în procedura prealabilă, emise urmare a examinarea cererii depuse de către SRL „Agronovsem", în sensul art. 10 și 11 Cod administrativ reprezintă act administrativ individual defavorabile reclamantei, ținând cont de faptul că prin această decizie a fost respinsă acordarea avantajului solicitat, de întocmire a actului de constatare pe teren privind gradul de executare a construcţiei, și respectiv înregistrarea primară a dreptul de proprietate asupra bunului imobil - construcţie nefinalizată nr.cadastral - ***** amplasată pe terenul nr.cadastral *****.

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

Conform art. 19 Cod administrativ, cererea prealabilă este instituţia care oferă o cale de soluţionare prejudiciară a litigiilor administrative.

Conform art. 208 alin. (1) Cod administrativ, în cazurile prevăzute de lege, până la înaintarea acțiunii în contencios administrativ, se va respecta procedura prealabilă.

În conformitate cu prevederile art. 162 alin. (1), (3) lit. a) și b) Cod administrativ, (1) Procedura prealabilă urmăreşte scopul de a verifica legalitatea actelor administrative individuale. (3) 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.

După cum rezultă din materialele cauzei elucidate anterior, urmează că, pînă la înaintarea acţiunii în contencios administrativ, SRL „Agronovsem", a respectat procedura prealabilă.

Conform art. 209 alin. (1) lit. a) Cod administrativ, acţiunea în contestare şi acţiunea în obligare se înaintează în decurs de 30 de zile, dacă legea nu prevede altfel. Acest termen începe să curgă de la : data comunicării sau notificării deciziei cu privire la cererea prealabilă sau data expirării termenului prevăzut de prezentul cod pentru soluţionarea acesteia.

Astfel, coroborând prevederile normelor legale citate anterior, cu circumstanțele de fapt ale cauzei, instanța statuează că, acțiunea înaintată de SRL „Agronovsem", la 13.07.2021, a fost depusă în instanța de contencios administrativ în termen, cît și cu respectarea procedurii prealabile.

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

În privința temeiniciei acțiunii în contenciosul administrativ instanța de judecată reține următoarele.

Conform art. 2 alin. (2) Cod Administrativ, anumite aspecte ce ţin 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 şi nu contravine principiilor prezentului cod.

Conform art. 20 Cod 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 instanţele de judecată competente pentru examinarea procedurii de contencios administrativ, conform prezentului cod.

Conform art. 93 Cod Administrativ, fiecare participant probează faptele pe care îşi întemeiază pretenţia. Prin derogare de la prevederile alin. (1), fiecare participant probează faptele atribuite exclusiv sferei sale. Reglementări suplimentare sau derogatorii sunt admisibile doar în baza prevederilor legale.

Conform art. 219 Cod Administrativ, instanţa de judecată este obligată să cerceteze starea de fapt din oficiu în baza tuturor probelor legal admisibile, nefiind legată nici de declaraţiile făcute, nici de cererile de solicitare a probelor înaintate de participanţi.

În cadrul examinării cauzei s-a stabilit faptul că, prin cererea adresată Agenției Servicii Publice (IP Cadastrul Bunurilor Imobile) la 09.04.2021, SRL „Agronovsem" invocînd faptul că, anterior la 03.03.2021, adresîndu-se la SCT Criuleni cu solicitarea privind înregistrarea construcţiei nefinisate, amplasată pe terenul nr.cadastral *****, care îi aparţine cu drept de proprietate, anexînd în acest sens : - Extrasul din registrul persoanelor juridice nr. 1441 din 27.01.2021 - SRL Agronovsem; Actele care confirmă transmiterea dreptului de proprietate : Procesul verbal al şedinţei comisie de privatizare nr.5 din

19.02.2001 şi actul privind cesionarea datoriilor curente din 19.02.2001, care au fost emise în temeiul art. 17 alin.(3) al Legii nr: Nr. 392 din 13.05.1999; Planul bunului imobil (construcţia - Şcoală Nouă Nefinisată nr.cadastral *****); Planul cadastral şi certificatul din registrul bunurilor la data de 05.02.2021; Actele care confirmă proiectarea şi îndeplinirea lucrărilor de construcţie în perioada anilor 1988-1994, Registratorul însă a solicitat și prezentarea autorizației de construcție, astfel invocînd prevederile art.28 alin.(1), 30, 35 alin.(4) lit.a), 40, 40 [4] alin.(2), 55 al Legii nr. 1543 din 25.02.1998 cu privire la registrul bunurilor imobile, a solicitat :

- A întocmi actul de constatare pe teren privind gradul de executare a construcţiei în conformitate cu art.40 [4] alin.(2) al Legii nr.1543 din 25.02.1998 cu privire la registrul bunurilor imobile;

- Înregistrarea primară a dreptului de proprietate asupra bunului imobil - construcţie nefinalizată nr.cadastral - ***** amplasată pe terenul nr.cadastral *****, după titularul dreptului - SRL Agronovsem (f.d.7-8).

Prin Decizia ASP, Serviciul cadastral teritorial Criuleni, din 30.11.2023, fiind invocate prevederile art. 29 alin.(3) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543-XIII din 25.02.1998, s-a indicat că la moment, în baza actelor prezentate, SCT Criuleni se află în imposibilitatea satisfacerii cerințelor (f.d.9).

Dezacordul cu decizia evidențiată supra, a determinat reclamanta să o conteste extrajudiciar la data de 31.05.2021 (f.d.10-11), iar prin Decizia ASP nr.01/A-406/21 din 15.06.2021 cererea a fost respinsă (f.d.12-13).

Efectuând controlul judiciar al conduitei pârâtului din perspectiva argumentelor reclamantei, în limitele obiectului acțiunii și cercetând din oficiu situația de fapt și de drept a cauzei deduse judecății, instanța conchide că pârâtul a acționat în limitele legale și a valorificat dreptul discreționar într-o manieră justă și în același câmp legal, raționamentele instanței regăsindu-se *infra*.

Relevante speței sunt următoarele prevederi ale Legii cadastrului bunurilor imobile, nr. 1543-XIII din 25.02.1998 (în vigoare la data inițierii procedurii administrative):

Articolul 1. Domeniul de aplicare a legii.

(1) Prezenta lege stabileşte modul de creare şi de ţinere a cadastrului bunurilor imobile, prin care se asigură recunoaşterea publică a dreptului de proprietate şi a altor drepturi patrimoniale asupra bunurilor imobile, ocrotirea de către stat a acestor drepturi, susţinerea sistemului de impozitare şi a pieţei imobiliare.

(2) Prezenta lege reglementează raporturile juridice privind bunurile imobile situate în limitele ţării, indiferent de tipul de proprietate şi de destinaţia lor, definite de legislaţie ca susceptibile a face obiectul înregistrării.

Articolul 2. Noţiuni principale.

În sensul prezentei legi, se utilizează următoarele noţiuni principale:

înregistrare de stat a drepturilor asupra bunului imobil (denumită în continuare înregistrare a drepturilor) – *înscrierea în registrul bunurilor imobile a bunului imobil și a componentelor lui, înregistrarea drepturilor, înscrierea titularilor de drepturi, notarea altor drepturi, a faptelor și raporturilor juridice prevăzute de legislație, precum și efectuarea modificărilor în registrul bunurilor imobile;*

registru al bunurilor imobile - *sistem de înscrieri, efectuate conform prezentei legi, privitoare la bunurile imobile, la drepturile care se supun înregistrării, la alte drepturi, la fapte și raporturi juridice prevăzute de legislație;*

înregistrare de stat primară - *efectuarea primei înscrieri în registrul bunurilor imobile privitoare la*

bunul imobil, la dreptul de proprietate, după caz, la alte drepturi care se supun înregistrării, inclusiv la titularii de drepturi;

document ce confirmă drepturile - *contract, act administrativ sau un alt document legal care constituie temeiul naşterii, modificării sau stingerii drepturilor patrimoniale.*

Articolul 4. Subiecţii şi obiectele înregistrării.

(1) Subiecţi ai înregistrării sînt proprietarii de bunuri imobile şi alţi titulari de drepturi patrimoniale: cetăţeni ai Republicii Moldova, cetăţeni străini, apatrizi, persoane juridice din ţară şi din străinătate, organizaţii internaţionale, Republica Moldova, unităţile ei administrativ-teritoriale, state străine.

(2) Obiecte ale înregistrării sunt bunurile imobile, părțile componente ale acestora prevăzute de prezenta lege, drepturile reale asupra bunurilor imobile, precum și alte drepturi, fapte și raporturi juridice prevăzute de legislație.

(2[1]) La bunuri imobile, în sensul prezentei legi, se raportă atât bunurile imobile definite ca atare de Codul civil, cât și cele prevăzute de Legea nr. 1125/2002 pentru punerea în aplicare a Codului civil al Republicii Moldova.

(3) Sunt supuse înregistrării obligatorii în registrul bunurilor imobile:

a) terenurile;

b) clădirile și alte construcții principale cu caracter definitiv, indiferent dacă sunt bunuri imobile sau părți componente ale acestora;

c) încăperile izolate, inclusiv unitățile în condominiu, împreună cu cota-parte corespunzătoare din dreptul de proprietate sau de superficie asupra terenului și din părțile comune din construcție.

Articolul 5. Obligativitatea înregistrării.

(2) Înregistrarea bunului imobil şi a drepturilor asupra lui se efectuează exclusiv de către organul cadastral teritorial în a cărui rază de activitate se află bunul imobil.

Articolul 25. Înregistrarea drepturilor.

Înregistrarea drepturilor asupra bunului imobil se efectuează după executarea lucrărilor cadastrale şi după întocmirea planului cadastral al teritoriului şi a dosarului cadastral al bunului imobil.

Articolul 28. Temeiul înregistrării dreptului.

(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 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.

(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.

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

Articolul 29. Exigenţele faţă de documentele prezentate pentru înregistrarea drepturilor.

(1) Documentele prezentate pentru înregistrarea drepturilor trebuie să corespundă exigenţelor prezentei legi şi ale altor acte normative.

(2) Documentele ce confirmă drepturile se depun în două exemplare, după cum urmează : pentru actele juridice autentificate notarial şi actele autorităţilor publice – originalul sau o copie legalizată şi o copie simplă; pentru actele juridice în formă scrisă simplă – două exemplare originale. În cazul dosarului cadastral electronic, actele juridice autentificate notarial şi actele autorităților publice se depun într-un singur exemplar original sau în copie legalizată.

(3) Documentele prezentate pentru înregistrarea drepturilor trebuie să identifice bunul imobil (să conţină descrierea lui) sau dreptul înregistrat asupra căruia se cere a face înscrierea, să indice dreptul ce urmează a fi înscris sau radiat, să conţină numele părţilor, semnăturile de rigoare, iar în cazurile stabilite de lege, să fie autentificate notarial.

Articolul 31. Respingerea cererii.

(1) Cererea se respinge dacă :

a) lipseşte 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 cerinţelor stabilite de legislaţie;

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[1]) 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;

g) înregistrarea dreptului trebuie să fie efectuată de un alt organ cadastral teritorial;

h) este notată aplicarea sechestrului sau interdicţia de înstrăinare sau grevare a bunului imobil dreptul asupra căruia este solicitat spre înregistrare, cu excepția cazului în care actul juridic stipulează expres că este încheiat sub condiția suspensivă a ridicării sechestrului sau interdicției;

i) nu a fost achitată plata pentru înregistrare.

(2) În cazul cînd cererea este respinsă, ea nu se înregistrează, iar documentele se restituie solicitantului sau reprezentantului acestuia. Registratorul consemnează în scris temeiurile respingerii, care se aduc la cunoștință solicitantului. Copia cererii pe care sunt indicate temeiurile respingerii și copia actelor anexate la cerere se îndosariază în dosarul cadastral.

(3) Respingerea cererii în temeiul invocat la alin.(1) lit.f) poate fi soluţionată prin acţiunea în rectificare. Respingerea cererii pe celelalte temeiuri specificate la alin.(1) poate fi atacată în instanța de judecată sau la registratorul din cadrul Agenției Servicii Publice, iar decizia acestuia poate fi atacată în instanţa de judecată.

Articolul 38. Rectificarea, modificarea și corectarea erorilor materiale.

(1) 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. În cazul unei autorități publice, consimțământul pentru rectificare poate fi exprimat în adresarea scrisă a acesteia. Dacă, potrivit legislației, pentru rectificare este necesar și acordul altor persoane decât titularul dreptului ce urmează a fi rectificat, ca administratorul procesului de insolvabilitate, executorul judecătoresc care a aplicat măsuri de asigurare, exprimarea acordului se face printr-o adresare scrisă.

Articolul 40^4. Înregistrarea dreptului asupra bunului imobil construit.

(2) Construcția nefinalizată se înregistrează cu respectarea condițiilor pentru înregistrarea dreptului asupra terenului prevăzute la alin. (1) - (1^2) și corespunzător a condițiilor prevăzute la alin. (1^3), la prezentarea autorizaţiei pentru construcţie şi a avizului tehnic elaborat de către experţi tehnici atestaţi ce confirmă gradul de executare a construcţiei şi corespunderea lucrărilor de construcţie cu documentaţia de proiect.

La caz se constată că, conform datelor din Registrul bunurilor imobile, bunul imobil cu nr. cadastral ***** (construcţie nefinalizată) este înregistrat cu drept de proprietate după unitatea administrativ teritorială Dubăsarii Vechi, în temeiul : autorizației de construire nr.03.06 din 02.06.2021, avizul tehnic ce atestă gradul de executare a construcției nr.001-AT/21 din 08.06.2021, data înregistrării – 09.06.2021 (f.d.167). Proprietar al terenului cu nr cadastral *****, pe care este amplasată construcţia menţionată, la fel este unitatea administrativ teritorială Dubăsarii Vechi.

Referitor la actele prezentate de către reclamant, care în opinia sa confirmă dreptul său de proprietate asupra bunului imobil menționat supra, și anume : Procesul verbal al şedinţei comisie de privatizare nr.5 din 19.02.2001 şi actul privind cesionarea datoriilor curente din 19.02.2001, Planul bunului imobil (construcţia - Şcoală Nouă Nefinisată nr.cadastral *****); Planul cadastral şi certificatul din registrul bunurilor la data de 05.02.2021; Actele care confirmă proiectarea şi îndeplinirea lucrărilor de construcţie în perioada anilor 1988-1994, instanța reține că acestea nu indică cui îi sunt transmise datoriile precum şi patrimoniul cu identificarea acestuia, nici nu indică care este dreptul ce urmează a fi înscris sau radiat, prin urmare acestea nu pot sta la baza admiterii prezentei acțiuni.

Astfel, se atestă că, reclamantul nu a prezentat acte care ar atesta faptul dobîndirii de către SRL „Agronovsem” a dreptului de proprietate sau superficie asupra terenului sau un alt drept de folosinţă, înscris în registrul bunurilor imobile.

Or, pentru efectuarea lucrărilor cadastrale cu întocmirea actului de constatare pe teren privind gradul de executare a construcţiei, cît şi înregistrarea construcţiei nefinalizate cu nr. cadastral ***** este necesară prezentarea actului care atestă un drept asupra terenului şi autorizaţia pentru construcţie.

De asemenea este de reținut că prin acțiunea înaintată partea reclamantă reclamă exercitarea dreptului de proprietate asupra bunului imobil, respectiv în speță este de menționat prevederile corespunzătoare a Codului Civil.

Articolul 416. Prezumțiile în materie de registre de publicitate.

(1) 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 condițiile legii.

(2) În cazul în care un drept, act sau fapt a fost radiat, se prezumă că el nu există.

Articolul 423. Aplicarea dispozițiilor legale de drept material și procedural.

Cererile de înregistrare, înregistrare provizorie, notare sau radiere, indiferent de data depunerii lor, sînt soluționate potrivit dispozițiilor legale de drept material în vigoare la data încheierii actului sau, după caz, la data săvîrșirii ori producerii faptului juridic generator, modificator sau extinctiv al dreptului supus înregistrării, înregistrării provizorii, notării sau radierii, cu respectarea normelor procedurale în vigoare în momentul depunerii cererii conform legii.

Articolul 438. Noțiunea.

(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.

(4) Acțiunea de fond poate fi, după caz, o acțiune în constatare sau declarare a nulității ori a ineficienței actului juridic în partea constituirii, a transmiterii sau, după caz, a stingerii dreptului înregistrat, o acțiune în nulitate a înregistrării, înregistrării provizorii sau notării, o cerere de revizuire a hotărîrii judecătorești sau cerere de contestare a hotărîrii arbitrale, precum și altă acțiune care poate avea ca efect întemeierea unei acțiuni în rectificare.

Articolul 439. Rectificarea înregistrării sau înregistrării provizorii.

(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.

(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 hotărîre judecătorească irevocabilă. Reclamantul nu este ținut să demonstreze că titularul dreptului ce urmează a fi radiat sau modificat nu a dat declarația.

(3) Dacă un soț este înregistrat în registru ca unic titular al dreptului înregistrat, la cererea celuilalt soț, cu consimțămîntul soțului înregistrat ca titular, în forma cerută de lege, se poate rectifica registrul, înregistrîndu-se dreptul comun în devălmășie sau, în condițiile legii, pe cote-părți asupra dreptului înregistrat al ambilor soți. Rectificarea se efectuează pe baza copiei legalizate a certificatului de căsătorie, dacă din conținutul acestuia, corelat cu situația juridică a acelui drept descrisă în registru, rezultă că dreptul înregistrat s-a dobîndit în timpul căsătoriei, iar conform legii acel drept nu urmează a fi atribuit la categoria bunurilor personale ale soțului în folosul căruia este înregistrat dreptul.

(4) Cînd dreptul înregistrat sau înregistrat provizoriu în registru urmează a fi rectificat, titularul lui este obligat să predea persoanei îndreptățite, odată cu consimțămîntul dat, în forma cerută de lege, pentru efectuarea rectificării, și înscrisurile necesare, iar în caz contrar, persoana interesată va putea solicita instanței să dispună rectificarea în registru. În acest din urmă caz, hotărîrea instanței de judecată va suplini consimțămîntul la înregistrare sau înregistrare provizorie al părții care are obligația de a preda înscrisurile necesare rectificării.

(5) Acțiunea în rectificare poate fi introdusă concomitent sau separat, după ce a fost admisă acțiunea de fond, cînd este cazul. Ea poate fi formulată atît împotriva dobînditorului nemijlocit, cît și împotriva terților dobînditori, 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 dobînditorul de bună-credință al dreptului supus înregistrării dobîndit 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.

Articolul 441. Efectele admiterii acțiunii în rectificare.

(1) Hotărîrea prin care se admite rectificarea nu poate aduce atingere drepturilor persoanelor care nu au participat la proces.

(2) Dacă însă acțiunea în rectificare a fost notată în registru, hotărîrea judecătorească de admitere a acțiunii în rectificare își va extinde efectul și în raport cu persoanele care au dobîndit vreun drept supus înregistrării după notare, care se va radia, la cererea oricărei persoane interesate, odată cu dreptul autorului lor care a fost participant la proces. Dispoziția prezentului alineat se aplică chiar dacă dobînditorii respectivi nu au fost atrași în proces, nefiind necesară introducerea unei acțiuni separate împotriva lor.

(3) Hotărîrea judecătorească prin care se admite acțiunea în rectificare este opozabilă deținătorului registrului fără atragerea acestuia în proces.

Raportînd cadrul legal la pretențiile părții reclamante, instanța conchide că, SRL „Agronovsem” urmează a se adresa cu acţiune în rectificare către titularul înregistrat, dreptul căruia va fi lezat prin radierea din Registrul bunurilor imobile, conform art.438, 439 Cod civil, care expres prevăd condiţiile şi procedura de efectuare a rectificărilor. Iar în conformitate cu prevederile art. 439 alin. (6) Cod civil, acţiunea în rectificare întemeiată pe dispoziţiile alin.(1) lit.b), c) sau d) nu atrage necesitatea contestării simultane a deciziei registratorului.

Or, reglementările dreptului privat menționate supra, permit valorificarea pretinselor drepturi de proprietate asupra bunului imobil - formulate de reclamantul acțiunii în cauză – în procedură general contencioasă, recurgând la reglementările dreptului privat – inclusiv cele analizate mai sus.

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

În concluzie, examinând temeiurile invocate de către SRL „Agronovsem” întru anularea actului administrativ contestat și coroborîndu-le cu contraargumentele invocate de pârât întru confirmarea legalității acestuia, instanța nu a identificat careva temei de anulare a deciziei SCT Criuleni a ASP nr.AGR-2/2021/11/15C-07/546 din 04.05.2021, precum și a deciziei ASP nr.01/A-406/21 din 15.06.2021 adoptată în procedura prealabilă, și respectiv necesitatea obligării emiterii actului administrativ favorabil, motiv pentru care acțiunea reclamantei este pasibilă de respins.

Instanța nu se expune asupra fiecărui argument invocat de participanții la proces, ținând cont de

Avizul nr.11 din 2008 al Consiliului Consultativ al Judecătorilor Europeni, în atenția Comitetului de Miniștri al Consiliului Europei, din care rezultă că, motivarea hotărârii nu trebuie înțeleasă ca necesitând un răspuns la fiecare argument invocat.

Or, potrivit jurisprudenței Curții Europene, pentru a răspunde cerințelor procesului echitabil, motivarea trebuie să evidențieze că, judecătorul a examinat chestiunile esențiale prezentate și nu trebuie interpretată ca impunând un răspuns detaliat la fiecare argument (Van de Hurk vs Țările de Jos, 19 aprilie 1994 , pct.61, seria A, nr.288).

În conformitate cu prevederile art. 224 alin.(1) lit. f) Cod Administrativ, instanţa de judecată,

h o t ă r ă ş t e :

Acţiunea de contencios administrativ, înaintată de către SRL „Agronovsem" împotriva Agenției Servicii Publice (IP Cadastrul Bunurilor Imobile), persoană terță Primăria s.Dubăsarii Vechi, r-nul Criuleni, cu privire la anularea actului administrativ – decizia SCT Criuleni a ASP nr.AGR-2/2021/11/15C-07/546 din 04.05.2021, precum și decizia ASP nr.01/A-406/21 din 15.06.2021 adoptată în procedura prealabilă; obligarea emiterii actului administrativ favorabil solicitat, ***se respinge ca fiind neîntemeiată.***

Hotărîrea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Centru în termen de 30 zile de la data pronunțării dispozitivului hotărîrii, prin intermediul Judecătoriei Chişinău (sediul Rîşcani).

Preşedintele şedinţei,
judecătorul Igor Barbacaru