Prima instanță: Judecătoria Orhei, sediul Rezina (judecătorul Ivan Parii)
Dosarul nr.3a-104/24 (nr.2-14091427-03-3a-16082024)

CURTEA DE APEL NORD
Colegiul Civil și de Contencios Administrativ

D E C I Z I E

28 octombrie 2025
mun.Bălți

în componența:
Președintele ședinței, judecătorul: Elena Grumeza
Judecătorii: Natalia Costaș și Svetlana Ghercavii
Grefier: Radmila Roșca

examinând în ședință publică, cererea de apel declarată de Cooperativa Molodosti împotriva hotărârii judecătoriei Orhei, sediul Rezina, din 28 septembrie 2023, emisă în cauza de contencios administrativ, la cererea de chemare în judecată formulată de Cooperativa Molodosti – Postul de Televiziune Elita către Consiliul orășenesc Rezina, Primăria Rezina, Serviciul Cadastral Teritorial Rezina al DC al ASP, SRL „Becad", intervenienți accesorii notarul Romanescu Mihai, Gavrilița Pantelemon și L.Bontes, cu privire la anularea actelor administrative, anularea contractului de vânzare-cumpărare, constatarea valabilității contractului de vânzare-cumpărare, anularea înscrierilor din registrul bunurilor imobile, recunoașterea și dispunerea înregistrării dreptului de proprietate comună în diviziune pe cote părți și confirmarea proiectului planului cadastral prezentat de reclamant,

C O N S T A T Ă :

Argumentele participanților la proces:

La 11 iunie 2015, Cooperativa Molodosti – Postul de Televiziune Elita s-a adresat cu cerere de chemare în judecată către Consiliul orășenesc Rezina, Primăria Rezina, Serviciul Cadastral Teritorial Rezina al DC al ASP și SRL „Becad", privind recunoașterea dreptului de proprietate comună în diviziune pe cote părți asupra terenului cu nr.cadastral 6701207089.

În motivarea acțiunii reclamantul a invocat că, la 15.12.2004 în baza Deciziei Consiliului local Rezina nr.13/9 din 13.11.2003 a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare a sectorului de teren cu nr.cadastral 6701207089. În contractul încheiat între solicitant şi partea interesată, precum şi în decizia numită mai sus, se face referire la un plan care se anexează și în care se face trimitere la poziții indicate cu raport la punctele de cotitură 1-3, 3-4 şi 4-1 (vecinii), care cuprinde de fapt itinerarul sectorului de teren cu nr.cadastral 6701207089, ce are o suprafață totală de 0,2905 ha.

Concomitent, în contractul de vânzare-cumpărare se indică faptul că solicitantului Cooperativa Molodosti i se înstrăinează o suprafață de 0,1370 ha din terenul cu nr.cadastral 6701207089, iar cealaltă parte cu o suprafața de 0,1535 ha, i se transmite în gestiune economică.

În acest sens, reclamantul a remarcat că, de fapt autoritatea publică locală a decis atribuirea în proprietate a unei părți din terenul cu nr.cadastral 6701207089 şi anume a suprafeței de 0.1370 ha din suprafață totală de 0,2905 ha a acestui teren. Ca urmare a încheierii contractului de vânzare-cumpărare a suprafeței de 0.1370 ha din suprafața totală de 0,2905 ha a terenului cu nr.cadastral 6701207089, acest teren a devenit proprietate comună a Cooperativei Molodosti şi a unității administrativ teritoriale orașul Rezina. Actul juridic în baza căruia s-a dobândit proprietatea asupra acestui teren fiind contractul de vânzare-cumpărare a sectorului de teren cu nr.cadastral 6701207089 încheiat la data de 15.12.2004, având ca temei Decizia Consiliului local Rezina nr.13/9 din 13.11.2003.

La fel, din conținutul contractului de vânzare-cumpărare a sectorului de teren cu nr.cadastral 6701207089, încheiat la data de 15.12.2004, aşa cum şi din Decizia Consiliului local Rezina nr.13/9 din 13.11.2003, se identifică stabilirea cotei-părți din bunul imobil vândut terenul cu nr.cadastral 6701207089 nu sub formă de cotă ideală, ci ca suprafață, fapt care nu corespunde prevederilor art.345 şi 346 ale Codului civil. Astfel, consideră reclamantul că, partea fiecărui din proprietari – Cooperativa Molodosti şi a unității administrativ teritoriale orașul Rezina urmează a fi apreciată în cote părți ideale, fiind reprezentate în număr fracționar sau procentual şi anume: mărimea cotei-părți ideale din bunul imobil – terenul cu nr.cadastral 6701207089, aparținând Cooperativa Molodosti urmează a fi apreciate ca fiind în mărime de 47,16% (0,1370 ha din 0.2905 ha), iar mărimea cotei-părți ideale din bunul imobil – terenul cu nr.cadastral 6701207089, aparținând unității administrativ teritoriale orașul Rezina urmează a fi apreciate ca fiind în mărime de 52,84% (0,1535 ha din 0.2905 ha).

Având în vedere că atât decizia Consiliului local Rezina nr.13/9 din 13.11.2003, cât şi contractul de vânzare-cumpărare a sectorului de teren cu nr.cadastral 6701207089 încheiat la data de 15.12.2004, reprezintă acte deja realizate ca efect, fiind deja înregistrate în cadastrul bunurilor imobile. Efectuarea cărorva modificări în aceste contracte nu este posibilă din moment ce acestea şi-au produs efectele, iar posibilitatea unei eventuale modificări nu este motivată în virtutea efectelor care deja s-au produs. Astfel, Cooperativa Molodosti a devenit coproprietar la o parte din terenul cu nr.cadastral 6701207089 şi anume la suprafața de 0,1370 ha, iar unitatea administrativ teritoriale orașul Rezina a pierdut dreptul asupra unei părți din terenul cu nr.cadastral 6701207089 şi anume la proporția raportată la suprafața de 0,1370 ha, rămânând coproprietar la o parte din teren şi anume la proporția raportată la suprafața de 0,1535 ha.

Menționează că întrucât în cadrul procesului civil intentat în ce privește constatarea faptului, unitatea administrativ teritorială orașul Rezina reprezentată de primăria şi consiliul local Rezina a declarat că nu susține şi este împotriva unei asemenea soluții, consideră că anume această expunere urmează să fie considerată drept refuz a

modificării contractului, iar, Oficiul Cadastral Teritorial a operat înregistrarea dreptului într-un alt mod decât cel care este expus în contractul de vânzare-cumpărare a terenului.

Solicită reclamantul admiterea cererii prin care să se recunoască dreptul de proprietate comună în diviziune pe cote-părți în mărime de 47,16% după Cooperativa Molodosti şi după unitatea administrativ teritorială orașul Rezina în mărime de 52,84% asupra terenului cu nr.cadastral 6701207089 şi obligarea Oficiului Cadastral Teritorial Rezina de a modifica înscrisurile în Registrul bunurilor imobile cu înregistrarea dreptului de proprietate comună în diviziune pe cote-părți în mărime de 47,16% după Cooperativa Molodosti şi după unitatea administrativ teritoriale orașul Rezina în mărime de 52,84% asupra terenului cu nr.cadastral 6701207089.

Ulterior, reclamantul a depus cerere de concretizare a pretențiilor din acțiune și a completat temeiurile de fapt indicând că, în cadrul examinării materialelor prezentate de OCT Rezina, s-a constatat faptul că la momentul cumpărării terenului cu nr.cadastral 6701207089 de către COOP Molodosti, terenul învecinat cu numărul cadastral 6701207111, care aparținea SRL „Becad", nu mai este teren separat care să aparțină SRL „Becad", ci este parte componentă a terenului cu nr.cadastral 6701207089.

Mai mult, terenul cu numărul cadastral 6701207111, este înregistrat după o altă persoană şi de fapt reprezintă un alt teren decât cel învecinat terenului ce aparține COOP Molodosti. Aceasta este constatat în pofida faptului că în decizia Consiliului orășenesc Rezina, în borderoul de calcul a prețului terenului aferent vândut SRL „Becad", precum şi în hotărârea judecătoriei Rezina se face referire la un teren distinct de cel al COOP Molodosti şi mai mult ca atât, cu un număr cadastral 6701207111. Aceeași situație se referă şi la planul cadastral anexat la contractul de vânzare-cumpărare a terenului cu nr.cadastral 6701107089.

În același timp, constatarea faptului că terenul cu nr.cadastral 6701207089, care a fost cumpărat de către COOP Molodosti, nu a fost cumpărat de către aceasta în cotă-parte, iar dreptul asupra acestuia este înregistrat în cotă-parte, fără ca din partea COOP Molodosti să fi fost exprimat vreun acord în acest sens, precum şi având în vedere că prin aceasta s-a operat modificarea planului cadastral al terenului, aşa cum şi suprafața acestui teren, fără a fi existat un careva acord din partea COOP Molodosti, fapt ce consideră că reprezintă o încălcare gravă a drepturilor de proprietate a COOP Molodosti, prin care s-a afectat posibilitatea exercitării dreptului asupra terenului cumpărat inițial.

În corespundere cu prevederile articolului 40 al Legii cadastrului bunurilor imobile, la înscrierea în registrul bunurilor imobile privind mărimea cotei se efectuează în baza documentului ce confirmă cotele determinate în bunul imobil. În cazul în care cotele dintr-un teren, dintr-o construcție sau dintr-un alt bun imobil stabilite separat sânt indicate în diferite documente ce confirmă drepturile, înscrierea se efectuează conform acestor documente.

Or, conform art.40 al Legii cadastrului bunurilor imobile, se atestă că, în contractul de vânzare-cumpărare din 15.12.2004 încheiat între reclamant şi pârâtul UAT or.Rezina, nu se indică vânzarea unei cote-părți din terenul cu nr.cadastral 6701207089, dar nici în contractul de vânzare-cumpărare din 19.03.2003 încheiat între SRL „Becad" şi pârâtul UAT or.Rezina nu se indică vânzarea unei cote-părți din teren.

Ca urmare, înscrierea referitor la sectorul de teren cu nr.cadastral 6701207089, cu suprafața de 0,2678 ha, care ar aparține COOP Molodosti şi SRL „Becad” cu drept de proprietate comună pe cote-părți este una ilegală şi fără temei juridic, urmând a fi anulată (radiată).

Mai mult, în contractul de vânzare-cumpărare, precum şi în decizia numită supra, se face referire la un plan care se anexează şi în care se face trimitere la pozițiile indicate în raport la punctele de cotitură 1-3, 3-4 şi 4-1 (vecinii), care cuprinde de fapt itinerarul sectorului de teren cu nr.cadastral 6701207089, ce are o suprafață totală de 0,2905 ha.

Deci, reieșind din datele OCT Rezina, sectorul de teren cu nr.cadastral 6701207089 are o suprafață totală de 0,2678 ha, fapt care contravine datelor din contractul de vânzare-cumpărare din 15.12.2004 încheiat între solicitant şi pârâtul UAT or.Rezina.

În același timp, în contractul de vânzare-cumpărare se indică faptul că solicitantului COOP Molodosti i se înstrăinează o suprafață de 0,1370 ha din terenul cu nr.cadastral 6701207089, iar cealaltă parte, cu o suprafață de 0,1535 ha, i se transmite în gestiune economică.

Drept urmare, reiterează că de fapt autoritatea publică locală a decis atribuirea în proprietate reclamantului a unei părți din terenul cu nr.cadastral 6701207089 şi anume a suprafeței de 0.1370 ha din suprafață totală de 0,2905 ha a acestui teren și consideră că mărimea cotei-părți ideale din bunul imobil – terenul cu nr.cadastral 6701207089, aparținând COOP Molodosti, urmează a fi apreciate ca fiind în mărime de 47,16% (0,1370 ha din 0.2905 ha), iar mărimea cotei-părți ideale din bunul imobil – terenul cu nr.cadastral 6701207089, aparținând Unității Administrativ Teritoriale or.Rezina urmează a fi apreciate ca fiind în mărime de 52,84% (0,1535 ha din 0.2905 ha).

Relevant este și faptul că, Oficiul Cadastral Teritorial a operat înregistrarea dreptului într-un alt mod decât cel care este expus în contractul de vânzare-cumpărare a terenului. În așa fel, dreptul COOP Molodosti este înregistrat cu drept de proprietate comună în diviziune în mărime de 1/2 cotă-parte, deși în contractul de vânzare a terenului un asemenea cuantum nu este reflectat.

Consideră inexplicabil şi faptul că în dosarul notarial se regăsește contractul de vânzare a terenului pentru SRL „Becad” cu cota-parte 1.0, fără a fi aplicat un regim de coproprietate cu alt coproprietar, la fel, nu se regăsește nici o mențiune despre vânzarea terenului la indicarea în textul contractului la 1/2 cotă-parte, însă în Registrul bunurilor imobile este înregistrat contractul de vânzare, unde cota-parte este de 1/2, mai mult ca atât, fiind înregistrată împreună cu un alt coproprietar – COOP Molodosti.

Totodată a remarcat că, în cadrul procesului civil intentat în ce privește constatarea faptului, s-a stabilit că în dosarul actului notarial asupra contractului de vânzare-cumpărare a terenului aferent construcției care aparținea SRL „Becad”, este încheiat contractul de vânzare-cumpărare asupra bunului imobil cu numărul cadastral 7601207111, cu cota-parte „1,0”, fără a fi indicat un regim de coproprietate în diviziune; aceeași situație se reflectă şi în decizia Consiliului orășenesc Rezina, prin care se decide vânzarea terenului către SRL „Becad”. În această decizie nu se face referință asupra vânzării unei cote-părți din terenul cu nr. cadastral 6701207089 şi nici nu există astfel de

înscriere în contractul de vânzare-cumpărare care se regăsește în arhiva notarului care a autentificat această vânzare.

La 24.03.2014 și 20.11.2024, anterior depunerii cererii de chemare în judecată menționate supra (cauza cu nr.2-587/2022), administratorul Cooperativei „Molodosti", Golubenco Ana s-a adresat cu acțiune împotriva Primăriei Rezina şi Consiliului orășenesc Rezina, solicitând contestarea actelor administrative (cauza cu nr.3a-12/2014).

În motivarea acțiunii a invocat că, la 14 decembrie 1991, Cooperativa Molodosti – Postul de televiziune Elita, a dobândit dreptul de proprietate asupra căminului cu 5 etaje şi a construcțiilor aferente, amplasate în strada 1 Mai nr.2, din orașul Rezina. Transmiterea dreptului de proprietate şi nemijlocit a imobilelor, s-a făcut prin Actul de vânzare-cumpărare şi predare- primire din 14 decembrie 1991. Prin actele nominalizate, se confirmă că Postul de televiziune Elita a dobândit dreptul de proprietate asupra căminului cu 5 etaje, construcțiilor aferente, terenului aferent, terenului sportiv şi asupra împrejmuirilor. De asemenea, deținerea în proprietate a terenului sportiv este confirmată şi de planul terenului din 15 februarie 1992, care a fost confirmat la data de 24 octombrie 1997 de către administrația orașului Rezina şi organul cadastral din Rezina.

Menționează că, din cauza necunoașterii de către pârâți a titularului dreptului de proprietate asupra terenului, precum şi fiind impusă de riscul deposedării ilegale de proprietatea sa, inclusiv de teren, la data de 14 decembrie 2004, Cooperativa Molodosti, a fost nevoită să cumpere de la Primăria orașului Rezina, o parte din terenul pe care anterior deja îl cumpărase, iar terenul sportiv prin același contract fiindu-i lăsat în continuare în gestiunea sa. Numărul cadastral atribuit terenului cumpărat şi inclusiv terenului sportiv a fost 6701207089, fapt confirmat şi de planul cadastral anexat la contractul din 14 decembrie 2004, care a fost autentificat notarial.

Astfel, pe întreaga perioadă de deținere a terenului sportiv, Cooperativa Molodosti, asemenea unui bun proprietar, a avut grijă să îl întrețină corespunzător, efectuând igienizarea acestuia, precum şi reparațiile necesare, inclusiv pentru gardul cu care este îngrădit. Valoarea investițiilor făcute de către Cooperativa „Molodosti" este de aproximativ 314 000 lei. Cu toate că terenul sportiv este format ca bun imobil, cel puțin din anul 2004, Consiliul orăşenesc Rezina, prin pct.1.8 al Deciziei nr.2/36 din 11 iulie 2013 a dispus formarea unui nou bun imobil pe terenul sportiv.

Ulterior, la 03.10.2014, Consiliul orășenesc Rezina a adoptat decizia nr.6/14 prin care s-a aprobat suprafața terenului proprietate publică a UAT Rezina situat în or.Rezina, str.27 August, cu suprafața de 0,1566 ha conform planului geometric, atribuind terenului nr.cadastral 6701207126. Prin aceiași decizie, s-a declarat dreptul de proprietate publică din domeniul privat al UAT Rezina, asupra terenului cu destinația pentru construcții.

La 28 ianuarie 2014, Cooperativa Molodosti s-a adresat cu cerere prealabilă către pârâți, solicitând anularea pct.1.8 din Decizia nr.2/36 din 1.07.2013. Cu toate că termenul de 30 de zile prevăzut de Legea contenciosului administrativ a expirat la data de 27 februarie 2014, nici pană-n prezent nu a primit un careva răspuns.

Iar, la 28 octombrie 2014, Cooperativa Molodosti s-a adresat cu o altă cerere prealabilă către pârâți, solicitând anularea Deciziei nr.6/14 din 28.10.2014. În sensul dat, la 03 noiembrie 2014, a recepționat răspunsul autorității pârâte, prin care a fost informat

despre faptul că, până la soluționarea litigiului pe cale judiciară, terenul cu nr.cadastral 6701207126, nu v-a fi înstrăinat.

Solicită reclamantul:

- anularea pct.1.8 din decizia Consiliului orășenesc Rezina nr.2/36 din 11.07.2013,
- anularea deciziei Consiliului orășenesc Rezina nr.6/14 din 28.10.2014
- constatarea dreptul de proprietate asupra terenului sportiv, după reclamant.

Ulterior, reclamantul a depus cerere de concretizare a pretențiilor prin care a solicitat:

1. A declara nul contractul de vânzare-cumpărare a terenului aferent din 19.03.2003 încheiat între Primăria or.Rezina şi SRL „Becad" asupra bunului imobil unde este indicată vânzarea cotei-părți de ½ din terenul cu nr.cadastral 6701207089 şi care la moment este înregistrat în registrul bunurilor imobile.

2. A constata valabilitatea contractului de vânzare-cumpărare a terenului aferent din 19.03.2003 încheiat între Primăria or.Rezina şi SRL „Becad" asupra bunului imobil și anume vânzarea terenului de pe str.1 Mai nr.2 cu suprafața de 0,1339 ha, unde se indică numărul cadastral 7601207111, care la moment nu este înregistrat în Registrul bunurilor imobile, însă se regăsește în dosarul notarial deținut de notarul Mihai Romanescu.

3. A anula înscrisul din Registrul bunurilor imobile operat după SRL „Becad" asupra bunului imobil unde este indicată cota-parte de ½ din terenul cu nr.cadastral 6701207089.

4. A anula înscrisul din Registrul bunurilor imobile operat după COOP Molodosti asupra bunului imobil unde este indicată cota-parte de ½ din terenul cu nr.cadastral 6701207089.

5. Anularea pct.1.8 din decizia Consiliului orășenesc Rezina nr.2-36 din 11.07.2013, prin care se dispune formarea sectorului de teren cu numărul cadastral 6701207126 din sectorul de teren cu numărul cadastral 6701207089.

6. Anularea decizia Consiliului orășenesc Rezina nr.6/14 din 03.10.2014, prin care s-a aprobat formarea sectorului de teren cu numărul cadastral 6701207126 din sectorul de teren cu numărul cadastral 6701207089 şi s-a dispus înregistrarea lui.

7. Anularea înscrierilor din Registrul bunurilor imobile asupra bunului imobil cu nr.cadastral 6701207126.

8. A recunoaște şi a dispune înregistrarea în Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate comună în diviziune pe cote-părți în mărime de 47,16% după Cooperativa Molodosti şi după UAT or.Rezina în mărime de 52,84% asupra terenului cu nr.cadastral 6701207089.

9. A recunoaște după SRL „Becad" şi a dispune înregistrarea în Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate în cota-parte 1,0 după SRL „Becad" asupra bunului imobil, potrivit contractului de vânzare-cumpărare asupra bunului imobil cu numărul cadastral 7601207111, aflat la notarul Mihai Romanescu, în conformitate cu proiectul planului prezentat de părțile reclamante, atribuindu-i totodată alt număr cadastral.

10. Anularea înscrierilor din Registrul bunurilor imobile la sectorul de teren cu nr.cadastral 6701207089 cu referire la suprafața de 0,2678 ha.

11. Anularea înscrierilor din Registrul bunurilor imobile la sectorul de teren cu nr.cadastral 6701207126 cu referire la suprafața de 0,1550 ha.

12. Anularea planului cadastral al sectorului de teren cu nr.cadastral 6701207089 cu referire la suprafața de 0,2678 ha.

13. Anularea planului cadastral al sectorului de teren cu nr.cadastral 6701207126 cu referire la suprafața de 0,1550 ha.

14. Confirmarea proiectului planului cadastral prezentat de partea reclamantă COOP Molodosti ca temei de a efectua înscrierile în Registrul bunurilor imobile la sectorul de teren cu nr.cadastral 6701207089 cu referire la suprafața indicată în proiectul planului cadastral prezentat de părțile reclamante – proiectul planului cadastral elaborat de SRL „Geocadex" şi deținute de facto astăzi de COOP Molodosti şi UAT orașul Rezina.

15. Confirmarea proiectului planului cadastral prezentat de partea reclamantă COOP Molodosti ca temei de a efectua înscrierile în registrul bunurilor imobile la sectorul de teren deținut de facto de SRL „Becad" cu referire la suprafața indicată în proiectul planului cadastral prezentat de părțile reclamante – proiectul planului cadastral elaborat de SRL „Geocadex".

16. Obligarea Agenției Servicii Publice, Serviciul Cadastral Teritorial Rezina de a modifica planurile cadastrale şi înscrisurile în Registrul bunurilor imobile, după cum urmează:

- a radia din registrul bunurilor imobile înscrierile referitor la sectorul de teren cu nr.cadastral 6701207126;

- referitor la bunul imobil – ***sectorul de teren cu nr.cadastral 6701207089***:

A radia înscrierea referitor la dreptul asupra ½ cotă-parte de proprietate comună în diviziune a COOP Molodosti şi asupra ½ cotă-parte de proprietate comună în diviziune a SRL „Becad";

A radia înscrierea referitor la cu suprafața de 0,2678 ha ca suprafață a terenului;

A introduce înscrierea referitor la suprafața terenului indicată în proiectul planului cadastral prezentat de părțile reclamante – proiectul de plan cadastral elaborat de SRL „Geocadex";

A înscrie dreptul de proprietate după COOP Molodosti cu înregistrarea dreptului de proprietate comună în diviziune pe cote-părți în mărime de 47,16% şi dreptul de proprietate comună în diviziune pe cote-părți în mărime de 52,84% după Unitatea Administrativ Teritorială orașul Rezina;

A aproba planul cadastral al terenului cu nr.cadastral 6701207089, conform proiectului planului cadastral prezentat de partea reclamantă COOP Molodosti, acesta servind temei de a efectua modificările în registrul bunurilor imobile la sectorul de teren cu nr.cadastral 6701207089 cu referire la suprafața indicată în proiectul planului cadastral prezentat de părțile reclamante – proiectul planului cadastral elaborat de SRL „Geocadex" şi deținute de facto astăzi de COOP Molodosti si UAT orașul Rezina.

- Referitor la ***bunul imobil deținut de SRL „Becad"***:

A înscrie dreptul de proprietate după SRL „Becad", cu înregistrarea dreptului de proprietate în mărime de 100% asupra terenului indicat în contractul de vânzare-

cumpărare a terenului aferent din 19.03.2003 încheiat între Primăria or.Rezina şi SRL „Becad” asupra bunului imobil unde este indicată vânzarea terenului de pe str. 1 Mai nr.2, cu suprafața de 0,1339 ha, unde se indică numărul cadastral 7601207111, care la moment nu este înregistrat în registrul bunurilor imobile, însă se regăsește în dosarul notarial deținut de notarul Mihai Romanescu, atribuindu-i un alt număr cadastral în cazul în care atribuirea numărului cadastral 7601207111 este imposibilă.

Aprobarea planului cadastral al terenului deținut de SRL „Becad”, conform proiectului planului cadastral prezentat de partea reclamantă COOP Molodosti, acesta servind temei de a efectua modificările în registrul bunurilor imobile la sectorul de teren deținut de SRL „Becad” cu referire la suprafața indicată în proiectul planului cadastral prezentat de părțile reclamante - proiectul planului cadastral elaborat de SRL „Geocadex” şi deținute de facto astăzi de SRL „Becad”.

Poziția instanței de fond:

Prin încheierile judecătoriei Orhei, sediul Rezina, din 18.02.2022 și 22.10.2020, în calitate de intervenienți accesorii, au fost atrași în proces notarul Romanescu Mihai, Gavrilița Pantelimon și L. Bontes, (f.d.78, 82 vol.III).

Prin încheierea judecătoriei Orhei, sediul Rezina, din 08.09.2022, s-au conexat într-un singur proces, pentru a fi examinate într-o procedură unică, cererile de chemare în judecată depuse de Cooperativa Molodosti – Postul de Televiziune Elita către:

- Consiliul orășenesc Rezina, Primăria Rezina, Serviciul Cadastral Teritorial Rezina al DC al ASP, intervenienți accesorii SRL „Becad”, notarul Romanescu Mihai, Gavrilița Pantelemon și L.Bontes, cu privire la anularea contractului de vânzare-cumpărare a terenului, anularea şi modificarea înscrierilor din Registrul bunurilor imobile şi recunoașterea dreptului de proprietate comună în diviziune pe cote-părți (dosar nr.2-587/2022), şi

- Consiliului orășenesc Rezina şi Primăria Rezina, privind contestarea Deciziilor Consiliului orășenesc Rezina nr.2/36 din 11.07.2013 și 6/14 din 03 octombrie 2014 (dosar nr.3CA-12/2012), acordând cauzei nr.3a-12/2014, (f.d.130 vol.III).

Prin hotărârea judecătoriei Orhei, sediul Rezina, din 28 septembrie 2023, s-au respins, ca neîntemeiate cererile de chemare în judecată formulate de Cooperativa Molodosti - Postul de Televiziune Elita către:

- Consiliul orășenesc Rezina, Primăria Rezina, Serviciul Cadastral Teritorial Rezina al DC al ASP, SRL „Becad”, intervenienții accesorii notarul Romanescu Mihai, Gavrilița Pantelemon și L.Bontes, cu privire la anularea contractului de vânzare-cumpărare a ½ cotă parte din terenul cu nr.cadastral 6701207089, din 19.03.2003, încheiat între Primăria Rezina și SRL „Becad”, constatarea valabilității contractului de vânzare-cumpărare a terenului cu nr.cadastral 7601207111 cu suprafața de 0,1339 ha, din 19.03.2003, încheiat între Primăria Rezina și SRL „Becad”, anularea înscrierilor din registrul bunurilor imobile asupra terenurilor cu nr.cadastrale 6701207089, 6701207126, recunoașterea și dispunerea înregistrării dreptului de proprietate comună în diviziune pe cote părți după Cooperativa Molodosti și UAT Rezina asupra terenului cu nr.cadastral 6701207089 și confirmarea proiectului planului cadastral prezentat de reclamant, și către

- Consiliul orășenesc Rezina, Primăria Rezina, privind anularea pct.1.8 din decizia Consiliului orășenesc Rezina nr.2/36 din 11.07.2013 și anularea deciziei Consiliului orășenesc Rezina nr.6/14 din 03.10.2014.

Solicitarea apelantului:

Invocând netemeinicia soluției instanței de fond, la 28.10.2023, Cooperativa Molodosti - Postul de Televiziune Elita a contestat-o cu apel (*nemotivat*), solicitând casarea hotărârii Judecătoriei Orhei, sediul Rezina, din 28.09.2023, cu pronunțarea unei noi hotărâri de admitere integrală a cererii de chemare în judecată, (f.d.188 vol.IV).

La 20.03.20254, Cooperativa Molodosti - Postul de Televiziune Elita a depus apel motivat împotriva hotărârii judecătoriei Orhei, sediul Rezina, din 28.09.2023, (f.d.8 vol.V).

Termenul de declarare a apelului:

Conform art.231 alin.(1) din Codul administrativ, *hotărârile judecătoriilor adoptate în contenciosul administrativ pot fi contestate cu apel.*

Potrivit art.232 alin.(1), (2) din Codul administrativ, *apelul se depune la instanța de judecată care a emis hotărârea contestată în termen de 30 de zile de la pronunțarea dispozitivului hotărârii, dacă legea nu stabilește un termen mai mic. Motivarea apelului se prezintă la instanța de apel în termenul de 30 zile de la data notificării hotărârii motivate.*

Conform art.111 alin. (3) din Codul de procedură civilă, *termenul de procedură stabilit în ani, luni sau zile începe să curgă în ziua imediat următoare datei calendaristice stabilite, datei comunicării actului de procedură sau producerii, evenimentului ori momentului care a condiționat începutul lui.*

Din materialele cauzei urmează că hotărârea contestată a fost pronunțată la data de 28.09.2023 (f.d.185 vol.IV), cererea de apel nemotivată a fost înregistrată la data de 28.10.2023 (f.d.188 vol.IV), ulterior la 12.12.2023 instanța de fond a expediat prin scrisoare simplă copia hotărârii motivate (f.d.223 vol.IV), din care considerente instanța de apel a expediat prin scrisoare recomandată, la data de 19.02.2024 copia hotărârii motivate (f.d.5 vol.V), care a fost recepționată de Cooperativa Molodosti – Postul de Televiziune Elita la data de 22.02.2024, fapt confirmat prin avizul de recepție anexat la dosar (f.d.6 vol.V). Drept urmare, la data de 20.03.2024, prin intermediul poștei electronice a instanței de apel (f.d.7 vol.V), Cooperativa Molodosti – Postul de Televiziune Elita a depus apel motivat (f.d.8 vol.V). Astfel, instanța de apel conchide că apelul nemotivat și cel motivat au fost depuse în termenii prevăzuți de lege.

Argumentele părților:

În motivarea cererii de apel, apelantul Cooperativa Molodosti – Postul de Televiziune Elita și-a exprimat dezacordul cu soluția instanței de fond, considerând-o neîntemeiată și pasibilă casării; totodată reiterând argumentele cererii de chemare în judecată.

Comunicarea actelor:

La 21.03.2024, ulterior la 10.06.2024, Colegiul civil a notificat intimații și persoanele terțe despre depunerea apelului, oferindu-le termen de 10 zile de la recepționarea acesteia, pentru prezentarea referinței și probelor suplimentare (f.d.13-19, 44 vol.V).

Intimații Consiliul orășenesc Rezina și *Primăria Rezina*, la data de 08.04.2024 a depus referință pe marginea cererii de apel, solicitând respingerea acesteia, cu menținerea soluției instanței de fond, (f.d.26 vol.V).

Intimatul IP „Cadastrul bunurilor imobile" (succesor al ASP de drepturi și obligații aferente domeniului în cauză), la data de 10.04.2024 a depus referință pe marginea cererii de apel, solicitând respingerea acesteia, cu menținerea soluției instanței de fond, (f.d.30 vol.V). Suplimentar a explicat că, conform datelor cadastrale, bunului imobil cu nr.cadastral 6701207089, la înregistrarea primară a terenului din 06.02.2001 (la acel moment înscris cu nr.cadastral convențional 6701000487) pe numele SRL „Becad" și Cooperativa „Moldosti", cu suprafața de 0,2678 ha aceasta nefiind modificată în registrul bunurilor imobile, și până la momentul actual figurând aceiași suprafață. Coproprietari ai construcției cu nr.cadastral 01 sunt COOP „Molodosti" și SRL „Becad", ambii deținând câte ½ cotă parte din construcția respectivă, în temeiul contractului de vânzare -cumpărare nr.1885 din 20.06.1997. Terenul a fost înregistrat după coproprietarii SRL „Becad" și Coopertiva „Molodosti" proporțional cotelor-părți deținute în construcția proprietate comună în diviziune respectând prevederile Legii privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului nr.1308/1997 și art.26, 28, 29 ale Legii cadastrului bunurilor imobile nr.1543/1998 la cererea titularului de drepturi, în temeiul actelor ce confirmă drepturile. Specifică faptul că, la momentul solicitării înregistrării la oficiul cadastral a contractului de vânzare-cumpărare din 15 decembrie 2004, autentificat de notarul Romanescu Mihai, încheiat între Primăria în calitate de vânzător și COOP „Molodosti" în calitate de cumpărător al terenului aferent obiectului privat (construcție locativă), organul cadastral teritorial s-a confruntat cu problema imposibilității înregistrării acestui contract, pe motivul necorespunderii datelor din contract cu cele din Registrul bunurilor imobile, în acest sens, fiind întocmită decizia de refuz privind înregistrarea drepturilor. Decizia respectivă a fost contestată de către Cooperativa „Molodosti", iar în instanța de judecată s-au acceptat cerințele înaintate de către reclamant prin care s-a solicitat înregistrarea contractului. Prin hotărârea judecătoriei economice de circumscripție din 20 iunie 2006, s-a admis acțiunea formulată de COOP „Molodosti" împotriva OCT Rezina și Primăria Rezina privind anularea deciziei OCT Orhei filiala Rezina din 03.01.2005 și obligarea de a înregistra dreptul de proprietate asupra terenului cu numărul cadastral 6701207.089. Astfel, întru executarea hotărârii judecătorești devenită definitivă și irevocabilă, organul cadastral teritorial a înregistrat dreptul de proprietate a COOP „Molodosti" asupra terenului, dobândit în temeiul contractului indicat supra, proporțional cotei-părți deținută de COOP „Molodosti" în construcția amplasată pe acest teren. Din dispozitivul hotărârii Judecătoriei economice de circumscripție din 20 iunie 2006, se indică obligarea OCT Orhei filiala Rezina să înregistreze dreptul de proprietate a COOP „Molodosti" asupra terenului aferent

construcțiilor locative, situat în or.Rezina, str.1 Mai 2, cu numărul cadastral 6701207089, fără a se indica suprafața care urma a fi înregistrată cu drept de proprietate după COOP „Molodosti” în temeiul contractului de vânzare-cumpărare din 15 decembrie 2004. Prin urmare, decizia organului cadastral teritorial de a înregistra dreptul de proprietate a COOP „Molodosti” asupra terenului cu numărul cadastral 6701207089, proporțional cotei-părți deținute de COOP „Molodosti” în construcția amplasată pe acest teren, nu contravine dispozitivului hotărârii indicate supra. De asemenea a menționat că, pentru întocmirea deciziei consiliului orășenesc de vânzare a pământului Cooperativei „Molodosti”, a fost prezentat un plan cadastral (*nu geometric după cum e prevăzut în art.4, alin(5), p.(b) al Legii privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului nr.1208 din 25.07.1997*) cu o configurație diferită față de cea deținută în baza grafică de date și o altă suprafață decât cea înscrisă în registrul bunurilor imobile, semnat doar de registratorul-șef și nefiind aprobat conform prevederilor articolului susmenționat). În baza acestui plan cadastral incorect a fost emisă decizia Consiliului de vânzare a pământului în care s-a indicat incorect suprafața vândută și s-a referit la gestiunea terenului. Toate aceste erori și neclarități în cumul au servit la interpretarea incorectă de către apelant a situațiilor soldate cu depunerea unei cereri absolut neîntemeiate în instanța de judecată. Cu toate aceste erori însă, înscrierile în Registrul bunurilor imobile au fost efectuate corect datorită contractului de vânzare-cumpărare prin care s-a vândut ½ cotă-parte din suprafața de 0,2678 ha către SRL „Becad” și ulterior înregistrărilor efectuate de către oficiul cadastral la ½ cotă-parte a Cooperativei „Molodosti”.

Intimatul SRL „Becad” și persoanele terțe notarul Romanescu Mihai, Gavriliță Pantelemon și L.Bontes, nu au făcut uz de drepturile sale procedurale și nu au prezentat referință în termenul stabilit.

Poziția părților expusă în ședința instanței de apel:

Reprezentantul apelantului COOP Molodosti – Postul de Televiziune Elita, avocatul Trofimov Igor, în ședința instanței de apel a susținut apelul declarat, solicitând admiterea acestuia, casarea soluției instanței de fond, cu pronunțarea unei noi hotărâri de admitere integrală a cererii de chemare în judecată; totodată a reiterat argumentele cererii de apel.

Reprezentantul intimatului IP „Cadastrul bunurilor imobile”, Rotari Mircea (în baza procurii nr.01-33/22724/2024 din 27.12.2024, f.d.97 vol.V), în ședința instanței de apel a solicitat respingerea apelului ca neîntemeiat, cu menținerea hotărârii instanței de fond; totodată susținând argumentele invocate în referință. Suplimentar a explicat că, în temeiul deciziei Consiliului local a fost înstrăinat un teren către COOP Molodosti și SRL „Becad”. Prin hotărârea judecătoriei economice de circumscripție Chișinău din 20.06.2006, Oficiul Cadastral Teritorial Orhei (filiala Rezina) a fost obligat de a înregistra dreptul de proprietate al COOP Molodosti asupra terenului aferent construcției, însă în hotărârea respectivă nu a fost indicată cota parte care îi revenea ultimului. Reieșind din faptul că, clădirea care era amplasată pe terenul litigios, era înregistrată la organul cadastral după COOP Molodosti și SRL „Becad”, fiecare deținând câte ½ cotă-

parte, Oficiul Cadastral Teritorial Orhei (filiala Rezina) a înregistrat terenul aferent construcției atribuindu-le câte ½ cotă-parte atât COOP Molodosti, cât și SRL „Becad”. În așa mod a fost executată hotărârea judecătorească reieșind din bunul principal, adică din clădire. Totodată a concretizat că, clădirea era înregistrată cu nr.cadastral 6701207089, iar terenul a fost înregistrat cu nr.cadastral 6701207111.

Intimații Consiliul orășenesc Rezina și *Primăria Rezina*, fiind legal citați (f.d.13, 14, 58-59, 69-70, 74, 86-87, 91-92, 103), la ședința instanței de apel nu s-au prezentat, însă prin cererea din 31.10.2025, aceștia au solicitat examinarea cauzei în lipsa lor (f.d.71, 45 vol.V).

Intimatul SRL „Becad” și reprezentantul acestuia, avocatul Banu Tudor fiind legal citați (f.d.13, 18, 45, 58, 69-70, 74, 86-87, 91-92, 103) la ședința instanței de apel nu s-au prezentat, din motive necunoscute instanței de judecată.

Terțul notarul Romanescu Mihai, fiind legal citat (f.d.13, 16, 45, 58, 65, 69-70, 74, 86-87, 91-92) la ședința instanței de apel nu s-a prezentat, însă în repetate rânduri a depus cerere de examinare în lipsa sa (f.d.38, 55, 93 vol.V).

Terții Gavrilița Pantelemon și *L.Bontes*, fiind legal citați (f.d.13, 15, 19, 45, 58, 62, 64, 69-70, 74, 86-87, 91-92, 103) la ședința instanței de apel nu s-a prezentat și nici nu au comunicat motivul imposibilității prezentării.

În temeiul art.239 alin. (2) din Codul administrativ, Colegiul judiciar a dispus examinarea cauzei în absența persoanelor terțe, legal citate.

Aprecierea instanței de apel:

Audiind participanții prezenți la proces, examinând materialele dosarului, prin prisma pertinenții și admisibilității, în raport cu argumentele invocate, Completul judiciar al Colegiului civil şi de contencios administrativ al Curții de Apel Nord consideră apelul ca fiind neîntemeiat şi care urmează a fi respins, cu menținerea hotărârii primei instanțe, din considerentele ce succed.

În conformitate cu art.240 alin.(1) lit.a) Cod administrativ, *examinând cererea de apel, instanța de apel adoptă una dintre următoarele decizii: a) respinge apelul.*

Potrivit prevederilor art.195 Cod administrativ, *procedura acțiunii în contenciosul administrativ se desfășoară conform prevederilor prezentului cod. Suplimentar se aplică corespunzător prevederile Codului de procedura civilă, cu excepția art.169–171.*

În conformitate cu prevederile art.231 alin.(2) din Codul administrativ, *pentru procedura în apel se aplică corespunzător prevederile cap. II din cartea a treia, dacă din prevederile prezentului capitol nu rezultă altceva.*

Probatoriul cauzei denotă faptul că, la 11 iunie 2015, Cooperativa Molodosti – Postul de Televiziune Elita s-a adresat cu cerere de chemare în judecată, care ulterior a fost concretizată în repetate rânduri, în rezultat solicitând:

1. A declara nul contractul de vânzare-cumpărare a terenului aferent din 19.03.2003 încheiat între Primăria or.Rezina şi SRL „Becad” asupra bunului imobil unde este indicată vânzarea cotei-părți de ½ din terenul cu nr.cadastral 6701207089 şi care la moment este înregistrat în registrul bunurilor imobile;

2. A constata valabilitatea contractului de vânzare-cumpărare a terenului aferent din 19.03.2003 încheiat între Primăria or.Rezina şi SRL „Becad” asupra bunului imobil și anume vânzarea terenului de pe str.1 Mai nr.2 cu suprafața de 0,1339 ha, unde se indică numărul cadastral 7601207111, care la moment nu este înregistrat în Registrul bunurilor imobile, însă se regăsește în dosarul notarial deținut de notarul Mihai Romanescu;

3. A anula înscrisul din Registrul bunurilor imobile operat după SRL „Becad” asupra bunului imobil unde este indicată cota-parte de ½ din terenul cu nr.cadastral 6701207089;

4. A anula înscrisul din Registrul bunurilor imobile operat după COOP Molodosti asupra bunului imobil unde este indicată cota-parte de ½ din terenul cu nr.cadastral 6701207089;

5. Anularea pct.1.8 din decizia Consiliului orășenesc Rezina nr.2-36 din 11.07.2013, prin care se dispune formarea sectorului de teren cu numărul cadastral 6701207126 din sectorul de teren cu numărul cadastral 6701207089;

6. Anularea decizia Consiliului orășenesc Rezina nr.6/14 din 03.10.2014, prin care s-a aprobat formarea sectorului de teren cu numărul cadastral 6701207126 din sectorul de teren cu numărul cadastral 6701207089 şi s-a dispus înregistrarea lui;

7. Anularea înscrierilor din Registrul bunurilor imobile asupra bunului imobil cu nr.cadastral 6701207126;

8. A recunoaște şi a dispune înregistrarea în Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate comună în diviziune pe cote-părți în mărime de 47,16% după Cooperativa Molodosti şi după UAT or.Rezina în mărime de 52,84% asupra terenului cu nr.cadastral 6701207089;

9. A recunoaște după SRL „Becad” şi a dispune înregistrarea în Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate în cota-parte 1,0 după SRL „Becad” asupra bunului imobil, potrivit contractului de vânzare-cumpărare asupra bunului imobil cu numărul cadastral 7601207111, aflat la notarul Mihai Romanescu, în conformitate cu proiectul planului prezentat de părțile reclamante, atribuindu-i totodată alt număr cadastral;

10. Anularea înscrierilor din Registrul bunurilor imobile la sectorul de teren cu nr.cadastral 6701207089 cu referire la suprafața de 0,2678 ha;

11. Anularea înscrierilor din Registrul bunurilor imobile la sectorul de teren cu nr.cadastral 6701207126 cu referire la suprafața de 0,1550 ha;

12. Anularea planului cadastral al sectorului de teren cu nr.cadastral 6701207089 cu referire la suprafața de 0,2678 ha;

13. Anularea planului cadastral al sectorului de teren cu nr.cadastral 6701207126 cu referire la suprafața de 0,1550 ha;

14. Confirmarea proiectului planului cadastral prezentat de partea reclamantă COOP Molodosti ca temei de a efectua înscrierile în Registrul bunurilor imobile la sectorul de teren cu nr.cadastral 6701207089 cu referire la suprafața indicată în proiectul planului cadastral prezentat de părțile reclamante – proiectul planului cadastral elaborat de SRL „Geocadex” şi deținute de facto astăzi de COOP Molodosti şi UAT orașul Rezina;

15. Confirmarea proiectului planului cadastral prezentat de partea reclamantă COOP Molodosti ca temei de a efectua înscrierile în registrul bunurilor imobile la sectorul de teren deținut de facto de SRL „Becad” cu referire la suprafața indicată în proiectul planului cadastral prezentat de părțile reclamante – proiectul planului cadastral elaborat de SRL „Geocadex”;

16. Obligarea Agenției Servicii Publice, Serviciul Cadastral Teritorial Rezina de a modifica planurile cadastrale şi înscrisurile în Registrul bunurilor imobile, după cum urmează:

16.1 a radia din registrul bunurilor imobile înscrierile referitor la sectorul de teren cu nr.cadastral 6701207126;

16.2 referitor la bunul imobil – sectorul de teren cu nr.cadastral 6701207089:

- a radia înscrierea referitor la dreptul asupra ½ cotă-parte de proprietate comună în diviziune a COOP Molodosti şi asupra ½ cotă-parte de proprietate comună în diviziune a SRL „Becad”;

- a radia înscrierea referitor la cu suprafața de 0,2678 ha ca suprafață a terenului;

- a introduce înscrierea referitor la suprafața terenului indicată în proiectul planului cadastral prezentat de părțile reclamante – proiectul de plan cadastral elaborat de SRL „Geocadex”;

- a înscrie dreptul de proprietate după COOP Molodosti cu înregistrarea dreptului de proprietate comună în diviziune pe cote-părți în mărime de 47,16% şi dreptul de proprietate comună în diviziune pe cote-părți în mărime de 52,84% după Unitatea Administrativ Teritorială orașul Rezina;

- a aproba planul cadastral al terenului cu nr.cadastral 6701207089, conform proiectului planului cadastral prezentat de partea reclamantă COOP Molodosti, acesta servind temei de a efectua modificările în registrul bunurilor imobile la sectorul de teren cu nr.cadastral 6701207089 cu referire la suprafața indicată în proiectul planului cadastral prezentat de părțile reclamante – proiectul planului cadastral elaborat de SRL „Geocadex” şi deținute de facto astăzi de COOP Molodosti si UAT orașul Rezina.

16.3 Referitor la bunul imobil deținut de SRL „Becad”:

- a înscrie dreptul de proprietate după SRL „Becad”, cu înregistrarea dreptului de proprietate în mărime de 100% asupra terenului indicat în contractul de vânzare-cumpărare a terenului aferent din 19.03.2003 încheiat între Primăria or.Rezina şi SRL „Becad” asupra bunului imobil unde este indicată vânzarea terenului de pe str. 1 Mai nr.2, cu suprafața de 0,1339 ha, unde se indică numărul cadastral 7601207111, care la moment nu este înregistrat în registrul bunurilor imobile, însă se regăsește în dosarul notarial deținut de notarul Mihai Romanescu, atribuindu-i un alt număr cadastral în cazul în care atribuirea numărului cadastral 7601207111 este imposibilă.

- aprobarea planului cadastral al terenului deținut de SRL „Becad”, conform proiectului planului cadastral prezentat de partea reclamantă COOP Molodosti, acesta servind temei de a efectua modificările în registrul bunurilor imobile la sectorul de teren deținut de SRL „Becad” cu referire la suprafața indicată în proiectul planului cadastral prezentat de părțile reclamante - proiectul planului cadastral elaborat de SRL „Geocadex” şi deținute de facto astăzi de SRL „Becad”, (f.d.140 vol.IV).

Prin încheierile judecătoriei Orhei, sediul Rezina, din 18.02.2022 și 22.10.2020, în calitate de intervenienți accesorii, au fost atrași în proces notarul Romanescu Mihai, Gavrilița Pantelimon și L. Bontes, (f.d.78, 82 vol.III).

Prin încheierea judecătoriei Orhei, sediul Rezina, din 08.09.2022, s-au conexat într-un singur proces, pentru a fi examinate într-o procedură unică, cererile de chemare în judecată depuse de Cooperativa Molodosti – Postul de Televiziune Elita către:

- Consiliul orășenesc Rezina, Primăria Rezina, Serviciul Cadastral Teritorial Rezina al DC al ASP, intervenienți accesorii SRL „Becad", notarul Romanescu Mihai, Gavrilița Pantelemon și L.Bontes, cu privire la anularea contractului de vânzare-cumpărare a terenului, anularea şi modificarea înscrierilor din Registrul bunurilor imobile şi recunoașterea dreptului de proprietate comună în diviziune pe cote-părți (dosar nr.2-587/2022), şi

- Consiliului orășenesc Rezina şi Primăria Rezina, privind contestarea Deciziilor Consiliului orășenesc Rezina nr.2/36 din 11.07.2013 și 6/14 din 03 octombrie 2014 (dosar nr.3CA-12/2012), acordând cauzei nr.3a-12/2014, (f.d.130 vol.III).

Judecând cauza în fond, prima instanță, prin hotărârea din 28.09.2023, a respins cererea de chemare în judecată înaintată de Cooperativa Molodosti - Postul de Televiziune Elita, ca fiind neîntemeiată, (f.d.185, 188 vol.IV).

Invocând netemeinicia soluției instanței de fond, în termen legal, Cooperativa Molodosti - Postul de Televiziune Elita a contestat-o cu apel, solicitând casarea hotărârii Judecătoriei Orhei, sediul Rezina, din 28.09.2023, cu pronunțarea unei noi hotărâri de admitere integrală a cererii de chemare în judecată, (f.d.188 vol.IV, f.d.8 vol.V).

Completul judiciar constată că hotărârea instanței de prim nivel este întemeiată, fiind adoptată cu aprecierea corectă a probelor administrate și cu aplicarea justă a normelor de drept material, motive din care aceasta se va menține.

În conformitate cu art.5 Cod administrativ, *activitatea administrativă reprezintă totalitatea actelor administrative individuale şi normative, a contractelor administrative, a actelor reale, precum şi a operațiunilor administrative realizate de autoritățile publice în regim de putere publică, prin care se organizează aplicarea legii şi se aplică nemijlocit legea.*

Potrivit art.6 Cod administrativ, *procedura administrativă este activitatea autorităților publice cu efect în exterior, îndreptată spre examinarea condițiilor, pregătirea şi emiterea unui act administrativ individual, spre examinarea condițiilor, pregătirea şi încheierea unui contract administrativ sau examinarea condițiilor, pregătirea şi întreprinderea unei măsuri strict de autoritate publică. Emiterea unui act administrativ individual, încheierea unui contract administrativ sau întreprinderea unei măsuri strict de autoritate publică sânt părți ale procedurii administrative.*

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

Prevederile art.11 alin.(1) lit.b) Cod administrativ relevă că, *actele administrative individuale pot fi: a) acte defavorabile – actele care impun destinatarilor lor obligaţii, sancţiuni, sarcini sau afectează drepturile/interesele legitime ale persoanelor ori care resping, în tot sau în parte, acordarea avantajului solicitat; b) acte favorabile – actele care creează destinatarilor săi un beneficiu sau un avantaj de orice fel.*

Art.16 Cod administrativ prevede că, *dreptul discreţionar al autorităţii publice reprezintă posibilitatea acesteia de a opta între mai multe soluţii posibile corespunzătoare scopului legii atunci când aplică o dispoziţie legală. Exercitarea dreptului discreţionar nu permite desfăşurarea unei activităţi administrative arbitrare.*

Aderent art.22 alin. (1) Cod administrativ relevă că, *autorităţile publice şi instanţele de judecată competente cercetează starea de fapt din oficiu. Acestea stabilesc felul şi volumul cercetărilor şi nu sânt legate nici de expunerile participanţilor, nici de cererile lor de reclamare a probelor.*

Potrivit art.39 alin.(2) din Codul administrativ, *orice persoană care revendică un drept vătămat de către o autoritate publică în sensul art.17 sau prin nesoluţionarea în termenul legal a unei cereri se poate adresa instanţei de judecată competente.*

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

Astfel, potrivit art.206 alin.(1) Cod administrativ, *o acţiune în contencios administrativ poate fi depusă pentru: a) anularea în tot sau în parte a unui act administrativ individual (acţiune în contestare); b) obligarea autorităţii publice să emită un act administrativ individual (acţiune în obligare); c) impunerea la acţiune, la tolerare a acţiunii sau la inacţiune (acţiune în realizare); d) constatarea existenţei sau inexistenţei unui raport juridic ori nulităţii unui act administrativ individual sau a unui contract administrativ (acţiune în constatare)*.

În contextul pretenţiilor deduse judecării, instanța de apel reține că, la data de 20 iunie 1997, între COOP Molodosti (vânzător) și SRL „Becad” (cumpărător) a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare nr.1885, potrivit căruia vânzătorul a vândut, iar cumpărătorul a procurat ½ cotă parte din clădirea amplasată pe str.1 Mai nr.2, din or.Rezina; prezentul contract fiind înregistrat la OCT filiala Rezina la 06 februarie 2001, (f.d.65 vol.I).

Relevant este și faptul că, prin decizia Consiliului or.Rezina nr.3/6 din 28.02.2003, s-a decis a vinde către SRL „Becad” terenul aferent obiectului privat (construcția locativă) cu suprafața de 0,1339 ha, cu număr cadastral 6701207111, situat în or.Rezina, str.1 Mai nr.2, cu adiacenții 1-3 Lot pe lângă casă (I.Bontes, P.Gavriliță), 3-5 COOP „Molodosti”; 5-1 Pământ proprietate publică, (f.d.55 vol.I).

Potrivit planului geodezic aferent clădirii solicitat spre cumpărare de SRL „Becad”, terenul cu numărul cadastral 6701207111 are o suprafață de 0,1339 ha, fiind amplasat în or.Rezina, str.1 Mai nr.2, (f.d.54 vol.I).

Ulterior, la data de 19.03.2003, între Primăria or.Rezina și SRL „Becad” a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare, potrivit căruia Primăria or.Rezina a înstrăinat către SRL „Becad” terenul aferent obiectului privat (construcție locativă) cu **suprafața**

totală de 0,1330 ha, cu **numărul cadastral 6701207111**, situat în or. Rezina, str.1 Mai nr.2, cu adiacenții 1-3 Lot pe lângă casă (I.Bontes, P.Gavriliță), 3-5 COOP „Molodosti"; 5-1 Pământ proprietate publică; acest contract a fost autentificat de notarul Romanescu Mihai, (f.d.77 vol.I).

Tot la data de 19.03.2003, între Primăria or.Rezina și SRL „Becad" a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare, potrivit căruia Primăria or.Rezina a înstrăinat SRL „Becad" - ½ cotă parte din terenul adiacent obiectului privat (construcție locativă) cu **suprafața totală de 0,2678 ha**, cu **numărul cadastral 6701207089**, situat în or.Rezina, str.1 Mai nr.2, cu adiacenții 1-3 Lot pe lângă casă (I.Bontes, P.Gavriliță), 3-5 COOP „Molodosti"; 5-1 Pământ proprietate publică; contractul respectiv a fost înregistrat la OCT Rezina la 24.03.2003, cu nr.3299 (f.d.67 vol.I).

Iar, prin decizia Consiliului or.Rezina nr.13/9 din 13.11.2003, s-a decis a vinde COOP „Molodosti" terenul aferent obiectului privat (construcția locativă) cu număr cadastral 6701207089, situat în or.Rezina, str.1 Mai nr.2, cu adiacenții 1-3 Lot pe lângă casă (I.Bontes, P.Gavriliță), 3-5 COOP „Molodosti"; 5-1 Pământ proprietate publică, cu suprafața de 0, 1370 ha. Restul terenului cu suprafața de 0,1535 ha (teren liber) va rămâne în gestiunea COOP „Molodosti", în scopul petrecerii măsurilor culturale, fără drept de a efectua careva tranzacții și lucrări de construcții, (f.d.88 vol.I).

Conform planului geometric datat cu 14.12.2004, întocmit de organul cadastral al filialei Rezina, autentificat prin ștampilele OCT Orhei filiala Rezina și Primăriei Rezina, și contrasemnat de registratorul – P. Condrea, executorul – Primarul or.Rezina, specialistul pentru reglementarea proprietății funciare, se atestă că terenul cu nr.cadastral 6701207089 are o suprafață de 0,2678 ha. Mai mult, adiacenții, punctele și distanța sunt notate în plan, or, potrivit aceluiași plan se constată că pe teren este amplasată o construcție, terenul fiind divizat în 2 cote-părți, fiind indicate hotarele și suprafețele atribuite coproprietarilor, (f.d.74 vol.I).

Potrivit unui alt plan cadastral datat cu 09.07.2003 și contrasemnat de registratorul – P.Condrea, se atestă că terenul cu nr.cadastral 6701207089 are o suprafață de 0,2905 ha, or, potrivit aceluiași plan, pe teren este amplasată ½ din construcție, terenul nefiind împărțit pe cote-părți, (f.d.90 vol.I).

Conform contractului de vânzare-cumpărare din 15 decembrie 2004, autentificat de notarul Romanescu Mihai, rezultă că, Primăria or.Rezina a vândut, iar COOP „Molodosti" a cumpărat terenul aferent obiectului privat (construcție locativă) cu suprafața totală de 0,1370 ha, cu numărul cadastral 6701207089, situat în or.Rezina, str.1 Mai nr.2, cu adiacenții 1-3 SRL „Becad", 3-4 Lot pe lângă casă (I.Bontes, P.Gavriliță), 4-1 Pământ proprietate publică. Restul terenului cu suprafața de 0,1535 ha (teren liber) va rămâne în gestiunea COOP „Molodosti", conform deciziei nr.13/9 din 13.11.2003 (f.d.85 vol.I).

Prin hotărârea judecătoriei economice de circumscripție Chișinău, din 20.06.2006, s-a admis acțiunea civilă formulată de COOP „Molodosti" împotriva OCT Rezina și Primăria Rezina, privind anularea deciziei OCT Orhei filiala Rezina din 03.01.2005 și obligarea de a înregistra dreptul de proprietate asupra terenului cu numărul cadastral 6701207089. S-a obligat OCT Orhei filiala Rezina să înregistreze dreptul de

proprietate asupra terenului aferent construcțiilor locative, situat în or.Rezina, str.1 Mai nr.2, cu numărul cadastral 6701207089, (f.d.52 vol.I).

Potrivit certificatului din Registrul bunurilor imobile, imobilul cu nr.cadastral 6701207089 amplasat în or.Rezina, str.1 Mai nr.2, este constituit din: teren cu suprafața de 0, 2678 ha și construcție cu nr.cadastral 6701207089.01, cu suprafața de 574, 6 m^2, iar proprietar al terenului cu nr.cadastral 6701207089, este SRL „Becad" cu ½ cotă parte, în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr.3407 din 19.03.2003 și COOP „Molodosti" cu ½ cotă-parte, în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr.9785 din 15.12.2004, (f.d.33 vol.I).

Conform certificatului din Registrul bunurilor imobile, imobilul cu nr. cadastral 6701207111, cu suprafața de 0,0151 ha, amplasat în or.Rezina str.27 August 1989, este înregistrat cu drept de proprietate după SRL „AST-Stil", în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr.9387 din 17.11.2008, (f.d.42 vol.I).

Prin decizia Consiliului orășenesc Rezina nr.2/36 din 11.07.2013, s-a permis formarea bunului imobil, lot de teren proprietate publică după cum urmează: - pct.1.8 lot de teren cu suprafața de aproximativ 0,16 ha, situat în regiunea str.1 Mai (COOP Molodosti) pentru actualizarea planului geometric, (f.d.14 vol.IV).

Iar, prin decizia Consiliului orășenesc Rezina nr. 6/14 din 03.10.2014, s-a aprobat suprafața terenului proprietate publică a UAT Rezina situat în or.Rezina, str.27 August, cu suprafața de 0,1566 ha, conform planului geometric, atribuind terenului nr.cadastral 6701207126. Prin aceiași decizie, s-a declarat dreptul de proprietate publică din domeniul privat al UAT Rezina, asupra terenului cu destinația pentru construcții, (f.d.82 vol.IV).

Potrivit informației din Registrul bunurilor imobile, modul de folosință a terenului cu nr.cadastral 6701207126 a fost destinat „*pentru construcții*", iar dreptul de proprietate asupra acestuia a fost înregistrat după or.Rezina la 23.10.2014, în temeiul deciziei Consiliului local nr.6/14 din 03.10.2014, (f.d.64 vol.III).

Astfel, în temeiul consecutivității evenimentelor redate succesiv supra, reclamantul prin cererea de chemare în judecată solicită:

- declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare a terenului aferent din 19.03.2003, încheiat între Primăria or.Rezina şi SRL „Becad", asupra bunului imobil unde este indicată vânzarea cotei-părți de ½ din terenul cu nr.cadastral 67012070890 cu suprafața de 0, 2678 ha, care la moment este înregistrat în Registrul bunurilor imobile;

- constatarea valabilității contractului de vânzare-cumpărare a terenului aferent din 19.03.2003 încheiat între Primăria or.Rezina şi „SRL Becad" asupra bunului imobil unde este indicată vânzarea terenului amplasat pe str.1 Mai nr.2, cu suprafața de 0,1339 ha, unde se indică numărul cadastral 7601207111, care la moment nu este înregistrat în Registrul bunurilor imobile, însă se regăsește în arhiva notarială deținută de notarul Mihai Romanescu;

- anularea înscrierilor din Registrul bunurilor imobile operat după SRL „Becad" asupra bunului imobil unde este indicată cota-parte de ½ din terenul cu nr.cadastral 6701207089;

- înscrierea dreptul de dreptului de proprietate după SRL „Becad" cu înregistrarea dreptului de proprietate în mărime de 100%, fie cotă parte 1.0, asupra terenului indicat în

contractul de vânzare-cumpărare a terenului aferent din 19.03.2003 încheiat între Primăria or.Rezina şi SRL „Becad” asupra bunului imobil unde este indicată vânzarea terenului de pe str.1 Mai nr.2, cu suprafața de 0,1339 ha, unde se indică numărul cadastral 7601207111, care la moment nu este înregistrat în Registrul bunurilor imobile, însă se regăsește în dosarul notarial deținut de notarul Mihai Romanescu, atribuindu-i un alt număr cadastral în cazul în care atribuirea numărului cadastral 7601207111 este imposibilă;

- confirmarea proiectului planului cadastral prezentat de partea reclamantă COOP „Molodosti” ca temei de a efectua înscrierile în Registrul bunurilor imobile la sectorul de teren deținut de facto de SRL „Becad” cu referire la suprafața indicată în proiectul planului cadastral prezentat de părțile reclamante – proiectul planului cadastral elaborat de SRL „GEOCADEX”;

- aprobarea planului cadastral al terenului deținut de SRL „Becad”, conform proiectului planului cadastral prezentat de partea reclamantă COOP „Molodosti”, acesta servind temei de a efectua modificările în Registrul bunurilor imobile la sectorul de teren deținut de SRL „Becad” cu referire la suprafața indicată în proiectul planului cadastral prezentat de părțile reclamante – proiectul planului cadastral elaborat de SRL „GEOCADEX” şi deținute de facto astăzi de SRL „Becad”.

Sub acest aspect art.139 alin.(1) – (3) CPC decelează că, *(1) documentele şi alte acte eliberate de autorități şi de persoane cu funcție de răspundere în limitele competenței şi împuternicirilor lor se prezumă a fi autentice. Dacă are unele suspiciuni în privința autenticității lor, instanța este în drept să ceară din oficiu ca autoritatea sau persoana cu funcție de răspundere care le-a eliberat să certifice autenticitatea lor. Autenticitatea documentelor şi a altor acte eliberate de autoritățile străine se determină conform art.466. (2) La evaluarea documentelor şi altor înscrisuri, instanța judecătorească trebuie să se încredințeze, în raport cu alte probe, că documentul ori un alt înscris este emis de autoritatea autorizată, că este semnat de persoana împuternicită, că documentul conține toate elementele prescriptibile unor astfel de documente. (3) La constatarea veridicității copiei de pe document sau de pe un alt înscris, instanța judecătorească verifică procedeul tehnic de copiere, garantarea identității cuprinsului copiei cu cel al originalului, modul de conservare a copiei*.

Potrivit art.321 alin. (2) Cod civil (în vigoare la momentul constituirii situației juridice, adică în redacția de până la 01.03.2019), *în cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobândeşte la data înscrierii în registrul bunurilor imobile, cu excepțiile prevăzute de lege*.

În atare ordine de idei, instanța de apel reține faptul că, procedura de semnare și autentificare a contractului de vânzare-cumpărare a terenului aferent nr.3407 din 19.03.2003 încheiat între Primăria or.Rezina şi SRL „Becad” asupra ½ cotă parte din bunul imobil cu nr.cadastral 6701207089 cu suprafața de 0,2678 ha, amplasat pe str. 1 Mai nr.2, precum și a contractului de vânzare-cumpărare a terenului aferent din 19.03.2003 încheiat între Primăria or.Rezina şi SRL „Becad” asupra aceluiași bun imobil, unde este indicat numărul cadastral al terenului 7601207111 și suprafața de 0,1339 ha, a

constituit obiectul unei examinări de către organul de urmărire penală, sub aspectul comiterii infracțiunii prevăzute de art.361 Cod penal.

Astfel, potrivit Ordonanței Procuraturii r-lui Rezina din 02.08.2017 emisă pe marginea cauzei penale nr.2016280229, se atestă că, au fost scoși integral de sub urmărirea penală învinuiții Burciu Ion Nicolae (fostul primar al or.Rezina) și Platon Ion Tudor - director al SRL „Becad", deoarece în acțiunile acestora nu au fost constatate elementele infracțiunii prevăzute de art.361 alin.(2) lit.b) CP. Or, potrivit părții descriptive a ordonanței menționate, organul de urmărire penală a fost sesizat la 12 aprilie 2016, în temeiul demersului judecătorului Judecătoriei raionului Rezina Tudor Leahu din 08.04.2016, privind examinarea în ordinea art.274 CPP al RM, a probelor prezentate în cadrul procesului civil nr.2-543/15, la cererea de chemare în judecată depusă de către cooperativa „Molodosti" împotriva Primăriei orașului Rezina, Consiliului orășenesc Rezina și Oficiului Cadastral Teritorial Rezina, intervenient accesoriu SRL „Becad", despre recunoașterea dreptului de proprietate comună în devălmășie pe cote- părți asupra terenului cu nr.cadastral 6701207089. În demers s-a menționat că la solicitarea reprezentantului reclamantului, în ședința de judecată au fost prezentate originalele contractelor de vânzare-cumpărare a terenului aferent, încheiat la 19.03.2003, între Primăria or.Rezina și SRL „Becad", care se păstrează la notar și pe care-l deține SRL„Becad". La examinarea acestora, s-a stabilit că deși este unul și același contract, datele privind suprafața terenului și numărul cadastral al acestuia diferă, (f.d.169 vol.I).

Reieșind din cele învederate supra, Colegiul judiciar remarcă faptul că, în cadrul urmăririi penale s-a stabilit cu certitudine că numai un contract de vânzare-cumpărare cu nr.3407 din 19.03.2003, a produs efecte juridice (acordarea de drepturi) și anume acela care a fost înregistrat la OCT Orhei filiala Rezina. Contractul ce se deține la biroul notarului M. Romanescu, unde se indică numărul cadastral al terenului 7601207111 și suprafața de 0,1339 ha, nu a produs efecte juridice, nefiind înregistrat conform cerințelor legii.

Reieșind din cele menționate supra, Colegiul judiciar va reține concluzia instanței de fond prin care s-a constatat inexistența căruiva temei de drept care ar condiționa nulitatea contractului de vânzare-cumpărare cu nr.3407 din 19.03.2003 încheiat între SRL „Becad" și Primăria or.Rezina, autentificat de notarul Romanescu Mihai, care de fapt se regăsește inclusiv în dosarul cadastral al bunului imobil cu nr.6701207089, fiind aplicată parafa de înregistrare a organului cadastral teritorial, respectiv actul juridic menționat este unul valabil.

Relevant este și faptul că, contractul de vânzare-cumpărare din 19.03.2003, încheiat între Primăria or.Rezina și SRL „Becad", prin care a fost cumpărată ½ cotă parte din terenul adiacent obiectului privat (construcție locativă) cu suprafața totală de 0,2678 ha, cu numărul cadastral 6701207089, situat în or.Rezina, str. 1 Mai nr.2, a fost înregistrat la OCT Rezina la 24.03.2003 cu nr.3299.

Iar, contractul de vânzare-cumpărare a terenului aferent din 19.03.2003 încheiat între Primăria or.Rezina şi SRL „Becad", asupra aceluiași bun imobil, unde este indicat numărul cadastral al terenului 7601207111 și suprafața de 0,1339 ha, nu a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile și nu a produs nici un efect juridic.

Or, în situația cazului Colegiul judiciar decelează că, contractul menționat supra, la fel ca și contractul înregistrat la OCT Rezina la 24.03.2003 cu nr.3299, au ca obiect același bun imobil – terenul adiacent obiectului privat (construcție locativă), situat pe str.1 Mai nr.2 din or.Rezina, însă aceste contracte conțin date diferite în ceia ce privește numărul cadastral și suprafața terenului vândut de Primăria Rezina și cumpărat de SRL „Becad".

La rândul său, instanța de prim nivel a subliniat că, această situație s-a datorat faptului că specialiștii din cadrul administrației publice locale nu au solicitat și nici anexat la contractul întocmit, planul cadastral și/sau geometric al bunului imobil (care ar conține reprezentarea grafică a terenului, date despre amplasamentul, hotarul, numărul cadastral ale terenului, precum şi alte date întocmite în urma măsurărilor geometrice la fața locului), precum și extrasul din registrul bunurilor imobile.

Concomitent Colegiul judiciar notează că, obiectul vânzării-cumpărării, a fost individualizat de un plan geodezic și nu geometric după cum învederează prescripția art.4) alin.(5) lit.e) al Legii privind prețul normativ şi modul de vânzare-cumpărare a pământului nr.1308 din 25.07.1997, care relevă că ține de obligația cumpărătorului de a prezenta contractul de vânzare-cumpărare şi planul geometric al terenului la organul cadastral teritorial în a cărui rază de activitate este situat terenul pentru înregistrarea dreptului de proprietate asupra lui.

Mai mult, în contractul de vânzare-cumpărare din 19.03.2003, încheiat între Primăria or.Rezina şi SRL „Becad", asupra terenului adiacent obiectului privat (construcție locativă), situat pe str. 1 Mai 2, s-a indicat numărul cadastral al terenului 7601207111 și suprafața de 0,1339 ha. Drept urmare, instanța de fond corect a reținut că, în acest contract s-a indicat numărul cadastral al terenului 7601207111, care este un număr inacceptabil în sistemul programelor de activitate al cadastrului deținut în raza raionului Rezina. Codul raionului Rezina în sistemul numerelor cadastrale a fost stabilit a fi „67" și nicidecum „76" după cum era indicat în contract. Or, Registrul de evidență a numerelor cadastrale ține exclusiv de competența serviciilor cadastrale, acel număr din contract fiind atribuit fără coordonarea cu oficiul cadastral teritorial. Astfel, în baza actelor perfectate eronat, în special al planului geodezic al terenului, în care s-a indicat numărul cadastral al terenului 6701207111, ultimele trei cifre fiind completate cu text manuscris, a fost apoi aprobată și decizia Consiliului or.Rezina nr.3/6 din 28.02.2003, care la fel conținea date eronate, iar apoi a fost întocmit și contractul de vânzare-cumpărare cu SRL „Becad", al cărui valabilitate o solicită reclamantul. Prin urmare, eroarea vădită asupra obiectului actului juridic – terenul adiacent obiectului privat (construcție locativă), situat pe str. 1 Mai nr.2, în partea ce ține de numărul cadastral 7601207111 și suprafața acestui teren de 0,1339 ha, indicate în contractul de vânzare-cumpărare al cărui valabilitate se solicită a fi declarată, se datorează faptului că la momentul autentificării contractului la notar, nu s-a prezentat extrasul din registrul bunurilor imobile și nici planul geometric al bunului imobil ce era vândut de Primăria Rezina și cumpărat de SRL „Becad".

Sub acest aspect este de menționat că, în ședința instanței de fond, notarul Romanescu Mihai a explicat că, nu deține actele în baza cărora a fost autentificat acest

contract, deoarece acestea au fost nimicite reieșind din termenul lor de păstrare care este de 10 (zece) ani, fapt pe care l-a probat prin procesul-verbal nr.1 din 20.01.2016, (f.d.93 vol.III).

Potrivit art.51 alin.(1) al Legii cu privire la notariat nr.1453 din 08.11.2002 (în vigoare la momentul apariției relațiilor juridice între primăria Rezina și SRL „Becad"), *contractul de înstrăinare al bunurilor supuse înregistrării se autentifică cu condiția prezentării documentelor care confirmă dreptul de proprietate asupra acestor bunuri*.

În corolar, Colegiul judiciar concluzionează că, la încheierea contractului de vânzare-cumpărare din 19.03.2003 încheiat între Primăria or.Rezina şi SRL „Becad", asupra terenului adiacent obiectului privat (construcție locativă), situat pe str.1 Mai 2, în care s-a indicat numărul cadastral al terenului 7601207111 și suprafața de 0,1339 ha, notarului nu i-au fost prezentate nici actele care ar atesta dreptul de proprietate al vânzătorului – Primăria or.Rezina asupra terenului cu nr.cadastral 7601207111 și suprafața de 0,1339 ha.

Aderent, Colegiul judiciar remarcă faptul că, bunul imobil cu nr.cadastral 6701207111, a fost format în anul 2008, acesta fiind un teren pentru construcții, amplasat în or.Rezina str.27 August 1989, având o suprafață de 0,0151 ha, iar proprietarul terenului cu nr.cadastral 6701207111 fiind SRL „Ast-Stil", în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 9387 din 17.11.2008. Prin urmare, instanța de fond just a considerat ca fiind probat faptul că la momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare din 19.03.2003, terenul adiacent obiectului privat (construcție locativă), situat pe str.1 Mai 2, nu avea atribuit numărul cadastral 6701207111 și nu dispunea de suprafața de 0,1339 ha.

Or, în urma prezentării contractului pentru înregistrare la Oficiul Cadastral Teritorial, corect s-a ajuns la situația imposibilității înregistrării acestuia, deoarece în Registrul bunurilor imobile, era înregistrat un alt număr cadastral al obiectului actului juridic - 6701207089, iar suprafața din contractul încheiat cu SRL „Becad", era diferită de cea înscrisă în Registrul bunurilor imobile. Astfel, reieșind din imposibilitatea înregistrării în Registrul bunurilor imobile a acestui contract de vânzare-cumpărare, SRL „Becad" și Primăria or.Rezina au întocmit un alt contract, care la fel a fost autentificat notarial, fiind modificate datele din contract privind numărul cadastral al terenului și suprafața acestuia, pentru a fi posibilă înregistrarea dreptului de proprietate al cumpărătorului, fiind indicate numărul cadastral corect și cota-parte din teren proporțională cotei-părți din construcția deținută de SRL „Becad".

Subsecvent instanța inferioară a accentuat faptul că, suprafața totală a terenului cu nr.cadastral 6701207.089 întotdeauna a constituit 0,2678 ha, aceasta fiind înscrisă la înregistrare primară a terenului la data de 06.02.2001, nefiind modificată până în prezent.

În dezvoltarea acestei ipoteze Colegiul judiciar reliefează că, prin Hotărârea Guvernului nr.562 din 23.10.1996 a fost aprobat Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente, care era la momentul înregistrării contractului cu nr. 3299 din 19.03.2003.

Potrivit pct.8 din Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente, *în cazul în care dreptul de proprietate asupra încăperilor privatizate într-o*

construcţie aparţine mai multor proprietari şi fiecare proprietar aparte îndeplineşte toate prevederile prezentului Regulament pentru a fi calificat drept Cumpărător, dreptul de a cumpăra terenul aferent îl au toţi proprietarii în comun. ***Plata se achită de către fiecare proprietar proporţional cotei lui în obiect***.

În conexiunea celor relatate, Colegiul civil și de contencios administrativ nu reține nici un temei pentru a declara nul contractul de vânzare-cumpărare a terenului aferent nr.3407 din 19.03.2003, încheiat între Primăria or.Rezina şi SRL „Becad" asupra ½ cotă parte din bunul imobil cu nr.cadastral 6701207089, cu suprafața de 0,2678 ha, amplasat pe str. 1 Mai nr.2, și înregistrat la OCT Rezina la 24.03.2003 cu nr.3299, deoarece acesta întrunește toate exigențele prevăzute de lege, fiind perfect valabil.

Referitor la pretenția părții reclamante privind declararea valabilității contractului de vânzare-cumpărare a terenului aferent din 19.03.2003 încheiat între Primăria or.Rezina şi SRL „Becad", asupra vânzării terenului din str. 1 Mai nr.2, cu suprafața de 0,1339 ha, cu numărul cadastral 7601207111, care la moment nu este înregistrat în Registrul bunurilor imobile, instanța de prim nivel just a respins-o ca neîntemeiată, or, la 19.03.2003, în Registrul bunurilor imobile nu a existat un teren cu numărul cadastral 7601207111 sau 6701207111, cu suprafața de 0,1339 ha.

În aceste condiții urmează a fi reținute prevederile art.213 alin.(2) Cod civil (în redacția de până la 01.03.2019), *care statuează că, dacă una dintre părţi a executat total sau parţial actul juridic pentru care se cere formă autentică, iar cealaltă parte se eschivează de la autentificarea lui notarială, instanţa de judecată are dreptul, la cererea părţii care a executat total sau parţial actul juridic, să îl declare valabil dacă el nu conţine elemente care contravin legii. În cazul acesta, nu se cere autentificarea notarială ulterioară a actului juridic*.

Drept urmare, instanța inferioară corect a constatat lipsa căruiva temei pentru a declara valabilitatea contractului de vânzare-cumpărare a terenului aferent din 19.03.2003 încheiat între Primăria or.Rezina şi SRL „Becad" privind înstrăinarea terenului din str.1 Mai nr.2 cu suprafaţa de 0,1339 ha, cu numărul cadastral 7601207111, deoarece în acesta a fost greșit individualizat bunului imobil ce a constituit obiectul vânzării-cumpărării, cu referire la numărul cadastral al bunului imobil și suprafața acestuia; mai mult ca atât, acest contract nu a produs efecte juridice, nefiind înregistrat la organul cadastral teritorial.

În aceste condiții este lesne de înțeles că, pretențiile privind anularea înscrierilor din Registrul bunurilor imobile operat după SRL „Becad" asupra bunului imobil unde este indicată cota-parte ½ din terenul cu nr.cadastral 6701207089 și recunoașterea după SRL „Becad", precum şi dispunerea înregistrării în Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate în cota-parte 1,0 după SRL „Becad" asupra bunului imobil, potrivit contractului de vânzare-cumpărare asupra bunului imobil cu numărul cadastral 7601207111, aflat la notarul Mihai Romanescu, în conformitate cu proiectul planului prezentat de reclamant, corect au fost respinse ca neîntemeiate, în situația în care nu s-a reținut temeiul de declarare nul a contractului de vânzare-cumpărare a terenului aferent nr.3407 din 19.03.2003, încheiat între Primăria or. Rezina şi SRL „Becad", care a fost înregistrat la OCT Rezina la 24.03.2003 cu nr.3299.

<u>Potrivit aceleiași cererii de chemare în judecată reclamantul a mai solicitat:</u>

- anularea înscrierii din Registrul bunurilor imobile operat după COOP „Molodosti” asupra bunului imobil unde este indicată cota-parte ½ din terenul cu nr.cadastral 6701207089;

- recunoașterea şi dispunerea înregistrării în Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate comună în diviziune pe cote-părți în mărime de 47,16% după Cooperativa „Molodosti” şi după Unitatea Administrativ Teritorială or.Rezina în mărime de 52,84% asupra terenului cu nr.cadastral 6701207089;

- anularea înscrierilor din Registrul bunurilor imobile la sectorul de teren cu nr.cadastral 6701207089 cu referire la suprafața de 0,2678 ha;

- anularea planului cadastral al sectorului de teren cu nr.cadastral 6701207089 cu referire la suprafața de 0,2678 ha;

- radierea înscrierii referitor la dreptul asupra ½ cotă-parte de proprietate comună în diviziune a COOP „Molodosti” şi asupra ½ cotă-parte de proprietate comună în diviziune a SRL „Becad”;

- radierea înscrierii referitor la cu suprafața de 0,2678 ha ca suprafață a terenului;

- introducerea înscrierii referitor la suprafața terenului indicată în proiectul planului cadastral prezentat de părțile reclamante – proiectul de plan cadastral elaborat de SRL „Geocadex”;

- înscrierea dreptul de dreptul de proprietate după COOP „Molodosti” cu înregistrarea dreptului de proprietate comună în diviziune pe cote-părți în mărime de 47,16% şi dreptul de proprietate comună în diviziune pe cote-părți în mărime de 52,84% după Unitatea Administrativ Teritorială or.Rezina;

- confirmarea și aprobarea planului cadastral al terenului cu nr.cadastral 6701207089, conform proiectului planului cadastral prezentat de partea reclamantă COOP „Molodosti”, acesta servind temei de a efectua modificările în Registrul bunurilor imobile la sectorul de teren cu nr.cadastral 6701207089, cu referire la suprafața indicată în proiectul planului cadastral prezentat de părțile reclamante – proiectul planului cadastral elaborat de SRL „Geocadex” şi deținute de facto astăzi de COOP „Molodosti” si UAT or.Rezina.

Potrivit art.2 al Legii cadastrului bunurilor imobil nr.1543 din 25.02.1998, *în sensul prezentei legi, se utilizează următoarele noțiuni principale*:

- *plan cadastral* – reprezentare grafică a teritoriului, conținând date despre amplasamentul, hotarele şi numerele cadastrale ale terenurilor, precum şi alte date;

- *plan geometric* – document tehnic, întocmit în urma măsurărilor pe teren sau în baza materialelor topografo-geodezice şi cartografice, în care se indică hotarele terenului şi construcţiile capitale amplasate pe acesta.

În conformitate cu art.4 alin.(5) al Legii privind prețul normativ şi modul de vânzare-cumpărare a pământului nr.1308 din 25.07.1997 (în vigoare la data înregistrării dreptului de proprietate a COOP Molodosti asupra ½ cotă parte din terenul cu nr. cadastral 6701207089 cu referire la suprafața de 0,2678 ha – 24.08.2006), *vânzarea-cumpărarea terenurilor proprietate publică se efectuează astfel:*

a*) cumpărătorul (persoană fizică sau persoană juridică) depune la primăria municipiului, oraşului, satului (comunei) sau, după caz, la organul împuternicit de Guvern o cerere de cumpărare a terenului;*

b) primăria municipiului, oraşului, satului (comunei) sau, după caz, organul împuternicit de Guvern examinează, în termen de o lună, cererea cumpărătorului, asigură elaborarea planului terenului, determină preţul terenului (sectorului de teren), încheie contractul de vânzare-cumpărare şi stabileşte termenul de achitare a plăţii;

c) cumpărătorul achită, în termen de o lună, suma egală cu preţul normativ al pământului prevăzut pentru destinaţia respectivă. În cazul vânzării-cumpărării terenului la preţ liber, inclusiv la licitaţie, preţul acestuia nu poate fi mai mic decât preţul normativ al pământului;

d) contractul de vânzare-cumpărare se autentifică notarial;

***e) noul deţinător de teren prezintă contractul de vânzare-cumpărare şi planul terenului la oficiul cadastral teritorial** în a cărui rază de activitate este situat terenul pentru înregistrarea dreptului de proprietate asupra lui*.

La fel, este de menționat că, prin Ordinul Agenției de Relații Funciare și Cadastru nr.107 din 27 mai 2003 a fost aprobată Instrucțiunea cu privire la modul de elaborare şi actualizare a planurilor cadastrale şi geometrice, care a fost publicată în Monitorul Oficial nr.177-181, la data 15.08.2003 (în vigoare la momentul întocmirii contractul de vânzare-cumpărare din 15 decembrie 2004).

Conform pct.3.1 din Instrucțiunea cu privire la modul de elaborare şi actualizare a planurilor cadastrale şi geometrice, *lucrările de elaborare a planului cadastral includ: lucrări pregătitoare; identificarea bunului imobil; conferirea numerelor cadastrale şi calculul suprafeţelor; verificarea şi recepţia lucrărilor; coordonarea şi redactarea planului cadastral*.

Iar, pct.3.23 din aceeași Instrucțiune prevede că, *proiectul planului cadastral se prezintă spre verificare şi recepţie OCT*.

Potrivit pct.3.33 al Instrucțiunii menționate supra, *recepţia lucrărilor cadastrale se face de către OCT*.

Or, pct.3.34 din Instrucțiune relevă că, *după recepționarea proiectului planului cadastral de către OCT, acesta se prezintă primăriei spre aprobare*.

Pct.3.35 al Instrucțiunii relevă că, *după aprobare proiectul planului cadastral se înapoiază organului cadastral teritorial, care întocmeşte originalul planului cadastral, cu respectarea prevederilor referitoare la cartografierea planurilor expuse în Atlasul de semne convenționale pentru planurile topografice, cadastrale la scara 1:5000, 1:2000, 1:1000, 1:500 MD - 36-05-06-97*.

În acest context Colegiul judiciar relevă că, prin contractul de vânzare-cumpărare din 15.12.2004, autentificat de notarul Romanescu Mihai, Primăria or.Rezina în calitate de vânzător a vândut, iar COOP „Molodosti” în calitate de cumpărător a cumpărat terenul aferent obiectului privat (construcție locativă) cu suprafața totală de 0,1370 ha, cu numărul cadastral 6701207089, situat în or.Rezina, str. 1 Mai nr.2. Restul terenului cu suprafața de 0, 1535 ha (teren liber) rămânând în gestiunea COOP „Molodosti” conform deciziei Consiliului local nr.13/9 din 13.11.2003.

Potrivit unui alt plan cadastral datat cu 09.07.2003 și contrasemnat de registratorul – P.Condrea, se atestă că terenul cu nr.cadastral 6701207089 are o suprafață de 0,2905 ha, or, potrivit aceluiași plan, pe teren este amplasată ½ dintr-o construcție, terenul nefiind împărțit pe cote- părți, (f.d.90 vol.I).

Aici, instanța de fond a subliniat că, analogic situației întocmirii contractului de vânzare-cumpărare asupra bunului imobil cu numărul cadastral 7601207111 încheiat între SRL „Becad" și Primăria or.Rezina, la fel, cu întocmirea eronată a pachetului de acte s-a procedat și în cazul vânzării terenului Cooperativei „Molodosti". Fără a se ține cont de datele din Registrul bunurilor imobile, fără solicitarea organului cadastral teritorial a extrasului din RBI, cu anexarea unui plan cadastral modificat ilegal, datat cu 09 iulie 2003, și contrar prevederilor Instrucțiunii citate supra, a fost întocmit pachetul de acte, apoi aprobată decizia Consiliului or.Rezina nr.13/9 din 13.11.2003 și întocmit contractul de vânzare-cumpărare a terenului cu nr.cadastral 6701207089.

Deci, suprafața terenului cu nr.cadastral 6701207089, din contractul respectiv, este diferită de cea înscrisă în Registrul bunurilor imobile, or, reprezentantul Agenției Servicii Publice în cadrul ședinței instanței de fond a menționat că, suprafața terenului din contract de 0,2905 ha eronat a apărut în urma prezentării unui plan cadastral întocmit contrar prevederilor Instrucțiunii, argumente acceptate de instanța de fond.

Mai mult, în acest plan, care a fost întocmit contrar prevederilor Instrucțiunii și care nu a fost aprobat de APL Rezina, în care figurează suprafața de 0.2905 ha, este inclusă și porțiunea de teren asupra căruia pretinde cu drept de proprietate Cooperativa „Molodosti", teren care la moment reprezintă un bun imobil distinct, cu nr.cadastral 6701207126.

Aderent este de menționat că, la data întocmirii contractului de vânzare-cumpărare din 15.12.2004, în dosarul cadastral al bunului imobil cu nr.6701207089, exista un plan geometric valabil al terenului, întocmit conform prevederilor Instrucțiunii citate supra, datat cu 14.12.2004, (f.d.74 vol.I).

Or, conform certificatului din Registrul bunurilor imobile, imobilul amplasat în or.Rezina str. 1 Mai nr.2, este constituit din: teren cu nr. cadastral 6701207089 cu suprafața de 0,2678 ha și construcție cu nr.cadastral 6701207089.01, cu suprafața de 574, 6 m^2.

Astfel, instanța de apel conchide că, terenului cu nr.cadastral 6701207089, la momentul întocmirii contractului de vânzare-cumpărare din 15.12.2004, între COOP „Molodosti" și Primăria or.Rezina, avea o suprafață de 0,2678 ha, fapt rezultat atât din planul geometric din 14.12.2004, cât și din certificatul din Registrul bunurilor imobile, respectiv acest teren nu avea o suprafață de 0,2905 ha.

La caz, urmează a fi învederat faptul că partea reclamantă își întemeiază pretențiile în baza unui document – plan cadastral datat cu 09 iulie 2003, semnat de registratorul P.Condrea, care este întocmit cu încălcarea procedurii legale prevăzute de Instrucțiunea cu privire la modul de elaborare şi actualizare a planurilor cadastrale şi geometrice, or, instanța de fond corect a reținut că acest înscris nu poate fi pus la baza determinării suprafeței și parametrilor terenului cu nr.cadastral 6701207089.

În pofida acestui fapt, Colegiul judiciar reliefează că, COOP „Molodosti” la înregistrarea dreptului de proprietate nu a respectat prevederile art.4 alin.(5) al Legii privind prețul normativ şi modul de vânzare-cumpărare a pământului nr.1308 din 25.07.1997, or, pentru înregistrare la organul cadastral a contractului de vânzare-cumpărare cumpărătorul era obligat de a prezenta şi planul terenului, pentru înregistrarea dreptului de proprietate asupra lui, fapt care nu a fost realizat. Astfel, în speță, se atestă că suprafața terenului indicată în planul geometric datat cu 14.12.2004, este diferită de cea indicată în contractul de vânzare-cumpărare din 15.12.2004.

Referitor la alegațiile părții reclamante precum că în temeiul contractului de vânzare-cumpărare din 15.12.2004, partea fiecărui din proprietari - Cooperativa „Molodosti” şi a Unităţii Administrativ Teritoriale or.Rezina urmează a fi apreciată în cote- părți ideale, fiind reprezentate în număr fracționar sau procentual şi anume: mărimea cotei-părți ideale din bunul imobil – terenul cu nr.cadastral 6701207089, aparținând Cooperativa „Molodosti” urmează a fi apreciate ca fiind în mărime de 47,16% (0,1370 ha din 0,2905 ha), iar mărimea cote-părți ideale din bunul imobil – terenul cu nr.cadastral 6701207089, aparținând UTA or.Rezina urmează a fi apreciate ca fiind în mărime de 52,84% (0,1535 ha din 0.2905 ha), just au fost respinse ca fiind neîntemeiate.

Or, potrivit certificatului din Registrul bunurilor imobile, imobilul amplasat în or.Rezina str. 1 Mai nr.2, este constituit din: teren cu nr. cadastral 6701207089, cu suprafața de 0,2678 ha și construcție cu nr.cadastral 6701207089.01, cu suprafața de 574,6 m^2. Deci, după cum rezultă din datele indicate în certificat, coproprietari ai construcției cu nr.cadastral 6701207089.01 sunt COOP „Molodosti” și SRL „Becad”, ambii deținând câte ½ cotă- parte din construcția respectivă, în temeiul contractului de vânzare cumpărare nr.1885 din 20.06.1997.

Conform art.344 Cod civil (în redacția de până la 01.03.2019), *proprietatea este comună în cazul în care asupra unui bun au drept de proprietate doi sau mai mulți titulari. Proprietatea comună poate apărea* ***în temeiul legii*** *sau în baza unui act juridic*.

Astfel, potrivit prevederilor art.344 Cod civil în coroborare cu pct.8 al Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente, raportate la prezenta speță, Colegiul judiciar conchide că, coproprietarii construcției cu nr.cadastral 6701207089.01, adică COOP „Molodosti” și SRL „Becad”, pot deține, în temeiul legii, la fel doar în coproprietate terenul cu nr.cadastral 6701207089 cu suprafața de 0,2678 ha, proporțional cotelor acestora în construcția amplasată pe teren, adică câte ½ cotă-parte fiecare.

Mai mult, în ședința instanței de apel, reprezentantul intimatului IP „Cadastrul bunurilor imobile”, Rotari Mircea, a explicat că, la momentul solicitării înregistrării contractului de vânzare-cumpărare din 15.12.2004, încheiat între Primăria or. Rezina și COOP „Molodosti”, privind cumpărarea terenul aferent obiectului privat (construcție locativă), organul cadastral s-a confruntat cu problema imposibilității înregistrării acestui contract, pe motivul necorespunderii datelor din contract cu cele din Registrul bunurilor imobile, în acest sens, fiind întocmită Decizia de refuz privind înregistrarea drepturilor. Nefiind de acord cu decizia respectivă, COOP „Molodosti” a contestat-o pe cale

judecătorească, iar prin hotărârea judecătoriei economice de circumscripție mun.Chișinău din 20.06.2006, acțiunea civilă formulată de COOP „Molodosti” a fost admisă.

În acest sens probatoriul cauzei denotă faptul că, prin hotărârea judecătoriei economice de circumscripție mun.Chișinău din 20.06.2006, s-a admis acțiunea civilă formulată de COOP „Molodosti” împotriva OCT Rezina și Primăria or.Rezina, privind anularea deciziei OCT Orhei filiala Rezina din 03.01.2005 și obligarea de a înregistra dreptul de proprietate asupra terenului cu numărul cadastral 6701207089. S-a obligat OCT Orhei filiala Rezina să înregistreze dreptul de proprietate asupra terenului aferent construcțiilor locative, situat în or.Rezina, str.1 Mai nr.2, cu numărul cadastral 6701207089.

Or, potrivit dispozitivului hotărârii judecătoriei economice de circumscripție din 20.06.2006, se indică obligarea OCT Orhei filiala Rezina să înregistreze dreptul de proprietate a COOP Molodosti asupra terenului aferent construcțiilor locative, situat în or. Rezina, str. 1 Mai 2, cu numărul cadastral 6701207089, fără a se indica suprafața care urma a fi înregistrată cu drept de proprietate după COOP „Molodosti” în temeiul contractul de vânzare-cumpărare din 15.12.2004.

Sub acest aspect, reprezentantul intimatului IP „Cadastrul bunurilor imobile”, în ședința instanței de apel a specificat că, în hotărârea respectivă nu a fost indicată cota-parte care îi revenea COOP „Molodosti”, însă reieșind din clădirea cu nr.cadastral 6701207089 amplasată pe terenul litigios, care era înregistrată la organul cadastral după COOP „Molodosti” și SRL „Becad”, fiecare deținând câte ½ cotă-parte, Oficiul Cadastral Teritorial Orhei (filiala Rezina) a înregistrat terenul aferent construcției atribuindu-le câte ½ cotă-parte atât COOP Molodosti, cât și SRL „Becad”. Deci, hotărârea judecătorească a fost executată reieșind din bunul principal, adică din clădirea amplasată pe terenul respectiv.

Prin urmare, este indubitabil că în situația descrisă, instanța de fond just a conchis că, organul cadastral fiind obligat să execute o hotărâre judecătorească devenită definitivă și irevocabilă, corect a ajuns la concluzia de a înregistra dreptul de proprietate al COOP „Molodosti” asupra terenului, dobândit în temeiul contractul indicat supra, conform prevederilor pct.8 al Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.562 din 23.10.1996, și a prevederilor Instrucțiunii nr.112 din 22.06.2005 cu privire la înregistrarea bunurilor imobile şi a drepturilor asupra lor, adică **proporțional cotei-părți deținute** de COOP „Molodosti” în construcția amplasată pe acest teren, decizie care a fost corectă și legală.

Cu titlu subsidiar, Colegiul judiciar decelează că, decizia organului cadastral teritorial de a înregistra dreptul de proprietate a COOP „Molodosti” asupra terenului cu numărul cadastral 6701207089, proporțional cotei-părți deținute de ultima în construcția amplasată pe acest teren, nu contravine dispozitivului hotărârii indicate supra.

Referitor la pretențiile de anulare a înscrierilor din Registrul bunurilor imobile privind suprafața terenului cu numărul cadastral 6701207089, modificarea suprafeței terenului, confirmarea și aprobarea planului cadastral al terenului, conform proiectului planului cadastral prezentat de COOP „Molodosti” și elaborat de SRL „Geocadex”, instanța de fond corect le-a respins ca neîntemeiate.

Or, potrivit pct.122 din Instrucțiunea cu privire la înregistrarea bunurilor imobile şi a drepturilor asupra lor nr.112 din 22.06.2005, *modificarea înscrierii despre suprafața terenului poate fi efectuată și în urma modificării hotarelor terenului, fără emiterea unui act administrativ, în conformitate cu instrucțiunile ce reglementează modul de executare a lucrărilor cadastrale sau actele normative privind corectarea erorilor. Temei pentru modificarea suprafeței înscrise în Registru va servi*:

- actul de stabilire a hotarelor și noul plan geometric (recepționat în modul stabilit) în cazul stabilirii hotarelor fixe potrivit art.19 alin.(5) din Legea nr.1543/1998;

- actul de stabilire a hotarelor și noul plan geometric (recepționat în modul stabilit) în cazul precizării hotarelor terenului proprietate publică potrivit art.22 alin.(5) din Legea nr. 29/2018;

- actul de constatare și noul plan geometric (recepționat în modul stabilit) în cazul corectării erorilor, dacă are loc micșorarea suprafeței, potrivit pct.191 subpct.1) și subpct.2 lit.a) din Regulamentul privind modul de corectare a erorilor comise în procesul atribuirii în proprietate a terenurilor, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.437/2019.

La fel, este de menționat că, prin Ordinul Agenției Relații Funciare și Cadastru nr.70 din 04.08.2017 a fost aprobată Instrucțiunea cu privire la modul de executare a lucrărilor cadastrale la nivel de teren.

Astfel, pct.76 din Instrucțiune prevede că, *planul cadastral se modifică în temeiul planului geometric, întocmit în cadrul:*

1) lucrărilor cadastrale executate în vederea înregistrării primare a bunului imobil;

***2) modificării hotarelor terenului**. Modificarea hotarelor terenului se inițiază drept urmare a constatării în cadrul lucrărilor de identificare a bunului imobil, a necorespunderii hotarelor din cadastru cu hotarele din teren;*

3) formării bunurilor imobile;

4) executării/desființării, modernizării, modificării, transformării, consolidării, restaurării construcțiilor (inclusiv înființării plantației perene).

Iar, pct.93 al aceleiași Instrucțiuni prevede că, *modificarea hotarelor terenului poate fi efectuată în baza hotărârii instanței de judecată dacă coproprietarii unui bun imobil sau proprietarii bunurilor imobile adiacente nu ajung la un acord privind poziția hotarelor*.

Prin prisma actelor normative citate supra, Colegiul judiciar reține faptul că, la materialele cauzei este anexat proiectul planului geometric al terenului cu numărul cadastral 6701207089, elaborat de SRL „Geocadex", însă lipsește actul de stabilire a hotarelor terenului ce se propune de a fi format cu suprafața de 0,2905 ha, coordonat cu titularii de drepturi ale terenurilor adiacente, (f.d.140 vol.IV).

Or, reieșind din reprezentarea grafică a proiectului planului geometric al terenului cu numărul cadastral 6701207089, elaborat de SRL „Geocadex", suprafața terenului ce se propune a fi format, cu suprafața de 0,2905 ha, se extinde asupra terenului cu nr.cadastral 6701207126, ce are o suprafață de 0,1566 ha, teren care la moment este proprietatea or.Rezina.

Rezumând din cele expuse, instanța de fond corect a conchis asupra imposibilității acceptării proiectului acestui plan geometric, deoarece suprafața terenului cu nr.cadastral 6701207089, la momentul întocmirii contractului de vânzare-cumpărare din 15.12.2004 între COOP „Molodosti" și Primăria Rezina, era de 0,2678 ha, așa precum rezultă din informația Registrului bunurilor imobile și planul geometric datat cu 14.12.2004, care se află în dosarul cadastral al terenului respectiv.

Drept urmare, Colegiul judiciar va reține concluzia instanței inferioare de respingere a pretențiilor învederate supra, ca fiind neîntemeiate.

Conform cererii de chemare în judecată partea reclamantă a mai solicitat:

- anularea pct.1.8 din decizia Consiliului or.Rezina nr.2-36 din 11.07.2013, prin care s-a dispus formarea sectorului de teren cu numărul cadastral 6701207126 din sectorul de teren cu numărul cadastral 6701207089;

- anularea Decizia Consiliului or.Rezina nr.6/14 din 03.10.2014, prin care s-a aprobat formarea sectorului de teren cu numărul cadastral 6701207126 din sectorul de teren cu numărul cadastral 6701207089 şi s-a dispus înregistrarea lui;

- anularea înscrierilor din Registrul bunurilor imobile la sectorul de teren cu nr.cadastral 6701207126, cu referire la suprafața de 0,1550 ha;

- anularea planului cadastral al sectorului de teren cu nr.cadastral 6701207126 cu referire la suprafața de 0,1550 ha;

- radierea din Registrul bunurilor imobile a înscrierilor referitor la sectorul de teren cu nr.cadastral 6701207126.

La acest capitol Colegiul judiciar va reține prevederile art.296 alin.(1) – (2) Cod civil *(în redacția de până la 01.03.2019)*, *bunurile care aparţin statului sau unităţilor administrativ-teritoriale fac parte din domeniul privat dacă, prin lege sau în modul stabilit de lege, nu sânt trecute în domeniul public. Din domeniul public al statului sau al unităţilor administrativ-teritoriale fac parte bunurile determinate de lege, precum şi bunurile care, prin natura lor, sânt de uz sau de interes public. Interesul public implică afectarea bunului la un serviciu public sau la orice activitate care satisface nevoile colectivităţii fără a presupune accesul nemijlocit al acesteia la utilizarea bunului conform destinaţiei menţionate*.

Conform art.5 alin.(3) lit.e) – f) din Legea privind terenurile proprietatea publică și delimitarea lor nr.91 din 05.04.2007 *(în vigoare la momentul adoptării deciziilor contestate)*, *de domeniul privat al satului (comunei), oraşului (municipiului) ţin: e) terenurile fondului de rezervă dacă nu fac parte din domeniul public; f) alte terenuri dobândite de unitatea administrativ-teritorială dacă nu sânt destinate uzului public*.

În conformitate cu art.3 lit.(a) Legii cu privire la formarea bunurilor imobile nr.354 din 28.10.2004, *formarea bunului imobil se iniţiază de către proprietarul lui, inclusiv statul sau unitatea administrativ-teritorială, prin intermediul autorităţilor împuternicite cu administrarea bunului*.

Art.7 alin.(1) lit.f) din aceeași lege *(în vigoare la momentul adoptării deciziilor contestate)* prevede că, *la formarea bunurilor imobile se vor respecta următoarele condiţii principale: f) configuraţia, dimensiunile şi alţi indici ai bunului imobil ce se formează să fie conforme cerinţelor planului sau regimului stabilit dacă acest bun se formează pe un*

teritoriu unde există plan urbanistic al localității sau dacă este stabilit un regim special de folosință a terenului sau a construcției.

Conform art.14 alin.(2) lit.b) al Legii privind administrația publică locală nr.436 din 28.12.2006 *(în redacția la momentul adoptării deciziilor contestate)*, *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 şi ale celui privat ale satului (comunei), orașului (municipiului)*.

În acest sens probatoriul cauzei denotă faptul că, prin decizia Consiliului orășenesc Rezina nr.2/36 din 11.07.2013, s-a permis formarea bunului imobil, lot de teren proprietate publică după cum urmează: pct. 1.8 lot de teren cu suprafața de aproximativ 0,16 ha, situat în regiunea str. 1 Mai (COOP „Molodosti") pentru actualizarea planului geometric, (f.d.14 vol.IV).

Iar, prin decizia Consiliului or.Rezina nr.6/14 din 03.10.2014, s-a aprobat suprafața terenului proprietate publică a UAT Rezina situat în or.Rezina, str.27 August, cu suprafața de 0,1566 ha conform planului geometric, atribuind terenului nr.cadastral 6701207126. Prin aceiași decizie, s-a declarat dreptul de proprietate publică din domeniul privat al UAT Rezina, asupra terenului cu destinația pentru construcții, (f.d.82 vol.IV).

Conform informației din Registrul bunurilor imobile, modul de folosință a terenului cu nr.cadastral 6701207126 este destinat „*pentru construcții*", iar dreptul de proprietate asupra acestuia fiind înregistrat după or.Rezina la 23.10.2014.

Ținând cont de probatoriul cauzei și explicațiile părților date pe parcursul examinării cauzei, instanța de fond just a constatat lipsa temeiului de nulitate a actelor administrative contestate, adică a pct.1.8 din decizia Consiliului or.Rezina nr.2/36 din 11.07.2013 și a deciziei Consiliului or.Rezina nr.6/14 din 03.10.2014, or, la adoptarea acestora Consiliul or.Rezina a acționat în limita împuternicirilor acordate de lege și în conformitate cu prevederile actelor normative citate supra.

Mai mult, potrivit art.62 alin.(2) al Legii privind administrația publică locală nr.436 din 28.12.2006 (în redacția la momentul adoptării deciziilor contestate), *controlul administrativ vizează, în principal, legalitatea activității autorităților administrației publice locale*.

Aderent art.63 alin.(1) din aceeași lege (în redacția la momentul adoptării deciziilor contestate), relevă că, *de organizarea controlului administrativ al activității autorităților administrației publice locale este responsabilă Cancelaria de Stat, acesta fiind exercitat nemijlocit de Cancelaria de Stat sau de oficiile sale teritoriale, conduse de reprezentanții Guvernului în teritoriu*. Iar, art.64 alin.(1) lit.a) statuează că, *controlului obligatoriu sânt supuse următoarele acte ale autorităților administrației publice locale: a) deciziile consiliilor locale de nivelurile întâi şi al doilea*.

Or, în situația cazului, Colegiul judiciar accentuează că, actele administrative contestate au trecut controlul administrativ de legalitate, or, aceasta până-n prezent sunt valabile și produc efecte juridice.

Totodată instanța de prim nivel a constatat că, COOP „Molodosti" prin pretențiile formulate în acțiune și circumstanțele de fapt invocate, solicită recunoașterea dreptului

său de proprietate asupra terenului cu nr.cadastral 6701207126, cu destinația „*pentru construcții*”, cu suprafața de 0, 1566 ha, potrivit proiectului planului geometric al terenului cu numărul cadastral 6701207089, elaborat de SRL „Geocadex”. Or, reieșind din reprezentarea grafică a proiectului planului geometric al terenului cu numărul cadastral 6701207089, elaborat de SRL „Geocadex”, suprafața terenului ce se propune a fi format, cu suprafața de 0,2905 ha, se extinde inclusiv asupra terenului cu nr.cadastral 6701207126.

În acest sens instanța de fond just a conchis că, COOP „Molodosti” nu are nici un temei de drept pentru dobândirea dreptului de proprietate asupra terenului cu nr.cadastral 6701207126. Or, acest teren nu este un teren aferent clădirii/construcției cu nr.cadastral 6701207089.01, pe care COOP „Molodosti” o deține cu drept de proprietate în mărime de ½ cotă-parte. Respectiv, acest teren, nu poate fi considerat drept parte componentă a bunului imobil cu nr.cadastral 6701207089.

Deci, reținând, normele de drept relevante speței raportate la circumstanțele faptice stabilite în cadrul examinării prezentei spețe, instanța inferioară just a concluzionat asupra netemeiniciei acțiunii promovate de către COOP „Molodosti”, respingând-o ca nefondată și lipsită de temei de drept.

Subsecvent Colegiul reține că la depunerea cererii de apel, apelantul și-a expus repetat argumentele invocate în cererea de chemare în judecată, cărora prima instanță le-a dat aprecierea cuvenită, iar în opoziție, partea apelantă nu a prezentat argumente verosimile și admisibile în combaterea soluției adoptate de prima instanță.

Astfel, în lipsa unor argumente coerente și convingătoare, precum și a unui suport probator de natură să răstoarne soluția adoptată pe caz, Colegiul conchide că prima instanță a elucidat pe deplin circumstanțele importante pentru soluționarea cauzei și a aplicat corect normele de drept material și procedural, hotărârea fiind legală și întemeiată.

Ținând cont de cele constatate mai sus, Colegiul civil și de contencios administrativ al Curții de Apel Nord va respinge apelul declarat de Cooperativa Molodosti – Postul de Televiziune Elita împotriva hotărârii judecătoriei Orhei, sediul Rezina, din 28 septembrie 2023.

Conducându-se de prevederile art.240 alin.(1) lit.a) Cod administrativ, Colegiul civil și de contencios administrativ,-

D E C I D E:

Respinge cererea de apel declarată de Cooperativa Molodosti – Postul de Televiziune Elita împotriva hotărârii judecătoriei Orhei, sediul Rezina, din 28 septembrie 2023, emisă în cauza de contencios administrativ, la cererea de chemare în judecată formulată de Cooperativa Molodosti – Postul de Televiziune Elita către Consiliul orășenesc Rezina, Primăria Rezina, Serviciul Cadastral Teritorial Rezina al DC al ASP, SRL „Becad”, intervenienți accesorii notarul Romanescu Mihai, Gavrilița Pantelemon și L.Bontes, cu privire la anularea actelor administrative, anularea contractului de vânzare-cumpărare, constatarea valabilității contractului de vânzare-cumpărare, anularea înscrierilor din registrul bunurilor imobile, recunoașterea și dispunerea înregistrării

dreptului de proprietate comună în diviziune pe cote părți și confirmarea proiectului planului cadastral prezentat de reclamant.

Decizia este definitivă, cu drept de recurs la Curtea Supremă de Justiție în termen de două luni de la pronunțarea deciziei motivate prin intermediul Curții Supreme de Justiție.

Președintele ședinței,
judecător: **Elena Grumeza**

Judecătorii: **Natalia Costaș**

Svetlana Ghercavii