Dosarul nr. 3-1517/2023
2-23089247-12-3-21062023

H O T Ă R Î R E
În numele Legii

07.07.2025 mun. Chişinău

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

examinând în ședință publică, acțiunea de contencios administrativ înaintată de către SRL „DAAC Hermes" împotriva IP „Cadastrul bunurilor imobile", persoane terțe : Consiliul mun.Chișinău și Primăria mun.Chișinău, cu privire la anularea actului administrativ, obligarea emiterii actului administrativ solicitat,

a c o n s t a t a t :

La 21.06.2023, SA „DAAC Hermes" a depus cerere de chemare în judecată împotriva IP „Cadastrul bunurilor imobile", persoane terțe - Consiliul mun.Chișinău și Primăria mun.Chișinău, concretizată la 18.04.2024 (f.d.66-75), solicitând :

- A recunoaşte ilegal actul administrativ individual defavorabil - Decizia cu privire la refuzul înregistrării bunurilor imobile şi a drepturilor asupra lor emisă la data de 11.04.2023 de către Agenţia Servicii Publice, Serviciul cadastral teritorial Chişinău;

- A recunoaşte ilegal actul administrativ individual defavorabil - Decizia Registratorului din cadrul Agenţiei Servicii Publice identificată cu nr. 11/07/267/2023/72/2023 emisă la data de 18.05.2023 de către Agenţia Servicii Publice, Departamentul Cadastru;

- A obliga Instituţia Publică, Agenţia Servicii Publice, să înregistreze dreptul de proprietate al S.A. „DAAC Hermes" asupra bunului imobil cu nr. cadastral *****, amplasat pe adresa mun. Chişinău, str. Calea Ieşilor, în temeiul contractului de vânzare-cumpărare a terenului adjudecat la licitaţie nr. 1-170 din 23.03.2023.

În motivarea acțiunii, reclamantul a invocat următoarele : SA „DAAC Hermes" a participat la licitaţia funciară a lotului de pământ de pe str. Calea Ieşilor cu numărul cadastral *****. Ca efect SRL „DAAC Hermes" a oferit suma cea mai mare pentru lotul de pământ şi a obţinut dreptul de proprietate asupra bunului imobil.

La 01.11.2021, SA „DAAC Hermes" împreună cu Primăria mun. Chişinău au încheiat contractul de vânzare-cumpărare a terenului adjudecat la licitaţie nr. 0524-L/2023, obiectul căruia era bunul imobil, situat în mun. Chişinău, str. Calea Ieşilor, cu nr. cadastral *****.

La contract au fost anexate Decizia CMC nr. 20/14-8 din 29.11.2022 şi Procesul Verbal nr. 5 privind rezultatele negocierilor la licitaţia funciară din 10.02.2023, care atestă dreptul de proprietate a reclamantului asupra bunului imobil şi pertineţa modului de obţinere a acestuia.

Ulterior, la data de 28.03.2023, SA „DAAC Hermes”, prin reprezentantul Macari Oleg Leonid, a solicitat înregistrarea dreptului de proprietate asupra terenului menţionat supra către Agenţia Servicii Publice, Departamentul Cadastru, cu anexarea tuturor documentelor necesare pentru satisfacerea cererii.

Drept răspuns la solicitarea reclamantului, Agenţia Servicii Publice, prin intermediul Serviciului cadastral teritorial Chişinău, a emis la data de 11.04.2023 - Decizia cu privire la refuzul înregistrării bunurilor imobile şi a drepturilor asupra lor prin care s-a decis : „A refuza înregistrarea bunurilor imobile şi a drepturilor asupra lor”, cu posibilitatea contestării actului administrativ în termen de 30 de zile.

În termenul legal, la data de 05.05.2023, SA „DAAC Hermes” a contestat actul individual defavorabil, înregistrând cererea prealabilă către I.P. Agenţia Servicii Publice, registratorului Elena Gîra, prin care a solicitat : „1. Anularea deciziei din data de 14.04.2023 cu privire la refuzul înregistrării bunurilor imobile şi a drepturilor asupra lor. 2. A înregistra dreptul de proprietate al S.A. „DAAC Hermes” asupra bunului imobil cu nr. cadastral ***** din str. Calea Ieșilor în baza contractului de vânzare-cumpărare a terenului adjudecat la licitaţie nr. 1-170 din 23.03.2023.

La 22.05.2023, „DAAC Hermes” SA a recepţionat decizia din data de 18.05.2023, Agenţiei Servicii Publice, Departamentul Cadastru, emisă de registratorul din cadrul ASP identificată cu nr. 11/07/267/2023/72/2023. Astfel, cu referire la solicitările reclamantului menţionate în cererea prealabilă, în dispozitivul deciziei, instituţia publică a menţionat următoarele : „s-a decis MENŢINEREA DECIZIEI de refuz la înregistrarea dreptului de proprietate asupra bunului imobil cu numărul cadastral *****, situat în str. Calea Ieşilor, 12, тип. Chişinău, emisă de registratorul SCT Chişinău, Gîra Elena, la 11.04.2023, şi în temeiul prevederilor art. 33 alin. (1) lit. b), b^1) al Legii cadastrului bunurilor imobile, a Refuza înregistrarea solicitată. În conformitate cu prevederile art. 33 alin. (3) al Legii cadastrului bunurilor imobile şi art. 209 alin. (1) al Codului administrativ, decizia registratorului Agenţiei Servicii Publice poate fi atacată în termen de 30 zile de la comunicare la Judecătoria Chişinău, sediul Râşcani (mun. Chişinău, str. Kiev, 3)”.

Prin urmare, „DAAC Hermes” SA, consideră Decizia cu privire la refuzul înregistrării bunurilor imobile şi a drepturilor asupra lor emisă la data de 11.04.2023, de către Agenţia Servicii Publice, Serviciul cadastral teritorial Chişinău, cât şi decizia Registratorului din cadrul Agenţiei Servicii Publice identificată cu nr. 11/07/267/2023/72/2023 emisă la data de 18.05.2023 de către Agenţia Servicii Publice, Departamentul Cadastru, drept neîntemeiate şi ilegale din următoarele motive :

Potrivit art.33 din Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25.02.1998 al RM, „Refuzul înregistrării drepturilor poate fi soluţionat prin acţiunea în efectuarea înregistrării, prin acţiunea în justificare sau, după caz, prin acţiunea în rectificare dacă sunt prezente temeiurile indicate în Codul civil. În celelalte cazuri, decizia de refuz poate fi atacată în instanţa de judecată sau la registratorul Agenţiei Servicii Publice, iar decizia acestuia poate fi atacată în instanţa de judecată.

Asupra ilegalităţii actelor administrative : Decizia cu privire la refuzul înregistrării bunurilor imobile şi a drepturilor asupra lor emisă la data de 11.04.2023 și Decizia nr. 11/07/267/2023/72/2023 din 18.05.2023, emisă de către Agenţia Servicii Publice :

Constată că Decizia nr. 11/07/267/2023/72/2023 emisă la 18.05.2023, constituie răspunsul cererii prealabile a reclamantului nr. 42/01 din 22.05.2023 care a fost elaborată în raport cu Decizia cu privire la refuzul înregistrării bunurilor imobile şi drepturilor asupra lor din 11.04.2023 emisă, la fel, de Agenţia Servicii Publice unde a fost abordată aceeaşi problemă. Prin urmare se va expune asupra netemeiniciei actelor contestate prin prisma sintezei conţinutului ambelor decizii emise de către instituţie şi în coroborare cu normele legale cumulative menţionate în decizie.

Autoritatea menţionează în actul administrativ defavorabil despre neîntregirea prevederilor art. 33 al Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998, iar în special menţionează conţinutul lit. b, b[1], care stipulează următoarele : „ 1) înregistrarea drepturilor poate fi refuzată numai dacă : b) forma şi/sau conţinutul documentelor prezentate nu corespund cerinţelor legislaţiei; b[1]) lipsesc documentele pentru înregistrare".

Cu privire la forma şi conţinutul documentelor prezentate, menţionează prevederile art. 28 din redacţia actuală a legii menţionate mai sus, care stipulează : „Temeiul înregistrării dreptului (1) Înregistrarea dreptului asupra bunului imobil se face în temeiul următoarelor documente : a) actele administrative emise de autorităţile publice abilitate în modul stabilit de legislaţie, în vigoare la data adoptării lor, precum fi certificatele constatatoare emise în conformitate cu prevederile Legii nr. 163/2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţie, în procedura de aprobare tacită; b) contractele asupra bunului imobil, încheiate conform legislaţiei în vigoare la data adoptării lor; b[1]) antecontractele şi declaraţiile de exercitare a opţiunii, autentificate notarial, cu confirmarea comunicării către promitent; c) certificatele de moştenitor; d) hotărîrile instanţei de judecată; e) procesele-verbale privind procurarea bunului imobil la licitaţie, întocmite de executorul judecătoresc şi confirmate de către instanţa de judecată, sau procesele-verbale de transmitere a dreptului de proprietate asupra bunului imobil, întocmite de către executorul judecătoresc; e[1]) procesele-verbale ale licitaţiei, actele de ridicare a bunurilor imobile adjudecate şi certificatele de achitare integrală, eliberate de lichidator, sau adele de ridicare a bunurilor imobile neadjudecate la licitaţie şi certificatele de achitare integrală, eliberate de lichidator, ori actele de separare a bunului imobil din masa debitoare, întocmite de către administratorul de insolvabilitate/lichidator, şi actele ce confirmă dreptul real sau personal al persoanei care a solicitat separarea bunului imobil din masa debitoare; f) titlurile de autentificare a drepturilor deţinătorului de teren şi alte acte (adeverinţe) privind drepturile asupra bunului imobil, eliberate de autorităţile publice abilitate, în modul stabilit de legislaţia în vigoare la data eliberării lor; g) alte documente privind naşterea sau transmiterea drepturilor asupra bunurilor imobile, eliberate conform legislaţiei în vigoare la data naşterii sau transmiterii acestor drepturi".

Prevederi similare se regăsesc şi în pct. 22 a Instrucţiunii cu privire la înregistrarea bunurilor imobile şi a drepturilor asupra lor, nr. 112 din 22.06.2005 elaborată de ARFC - documentele care constituie temeiul apariţiei, modificării sau stingerii drepturilor conform cerinţelor prevăzute în p. 17 al prezentei instrucţiuni. Aceste documente pot fi : a) actele administrative emise de autorităţile publice abilitate în modul stabilit de legislaţie, b) contractele asupra bunului imobil, încheiate conform legislaţiei în vigoare la data încheierii lor; b[1]) antecontractul, declaraţia de exercitare a opţiunii, autentificate notarial şi dovada comunicării acesteia către cealaltă parte (care poate fi scrisoare recomandată cu confirmare de primire sau certificatul care confirmă transmiterea şi recepţionarea, eliberat de notar cu anexarea copiei legalizate a confirmării de primire (art. 58 Legea privind procedura notarială nr. 246/2018); c) certificatul de moştenitor; d) hotărîrile judecătoreşti; e) titlurile de autentificare a drepturilor deţinătorilor de teren şi alte acte (adeverinţe) privind drepturile asupra bunului imobil, eliberate de autorităţile publice abilitate**,** în modul stabilit de legislaţie;

Prin urmare, reclamantul a solicitat înregistrarea bunurilor imobile şi a dreptului de proprietate în raport cu norma legală şi a prezentat toate actele necesare pentru satisfacerea serviciului achitat, or, acesta a prezentat Contractul de vânzare-cumpărare a terenului adjudecat la licitaţie nr. 0524- L/2023, unde sunt anexate Decizia CMC nr. 20/14-8 din 29.11.2022, Procesul Verbal nr. 5 privind rezultatele negocierilor la licitaţia funciară din 10.02.2023 şi autentificarea notarială a notarului Evghenii Berghii din 23.03.2023

care atestă dreptul de proprietate a reclamantului asupra bunului imobil şi acumulează totalitatea documentelor necesare care urmau a fi prezentate spre solicitare.

În context, combate şi temeiul de refuz din Decizia din 11.04.2023, care a servit prevederile art. 17 alin. (1), lit. b) din Legea nr. 29/2018 privind delimitarea proprietăţii publice. Astfel, ţine să menţioneze că, cu decizia ASP din data de 11.04.2023 nu este de acord, or aceasta este ilegală şi interpretează eronat prevederile legislative. Menţionează, că în conformitate cu prevederile art. 1 alin. (3) din Legea nr. 29/2018 privind delimitarea proprietăţii publice, prezenta lege se aplică raporturilor dintre autorităţile administraţiei publice centrale şi locale în procesul delimitării în funcţie de apartenenţă a bunurilor imobile proprietate publică şi nu afectează dreptul de proprietate dobîndit în baza actelor prevăzute la art. 28 din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998. Totodată, în conformitate cu prevederile 17 alin. (1), lit. b) din Legea nominalizată, se supun delimitării în funcţie de apartenenţă bunurile imobile proprietate publică : înregistrate în registrul bunurilor imobile în alte temeiuri decît cele rezultate din art. 28 din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998, or, după cum a menţionat mai sus, în speţă sunt prezente temeiurile enumerate la art. 28, lit. f, din Legea nr. 1543/1998.

Totodată, menţionează faptul că dreptul de proprietate a mun. Chişinău asupra terenului cu nr. cadastral *****, a fost înregistrat legal şi nu a existat nici un temei de refuz a acestuia. Prin urmare Decizia CMC nr. 20/14-8 din 29.11.2022 şi Procesul Verbal nr. 5 privind rezultatele negocierilor la licitaţia funciară din 10.02.2023, care atestă dreptul de proprietate a S.A. DAAC HERMES asupra bunului imobil cu nr. cadastral ***** confirmă, în mod suplimentar, pertinenţa modului de obţinere a acestuia.

Reiterează şi faptul că, a existat litigiu iniţiat de Agenţia Proprietăţii Publice împotriva Agenţiei Servicii Publice şi Agenţiei Relaţii Funciare şi Cadastru, terţi Consiliul şi Primăria municipiului Chişinău ş.a privind recunoaşterea ilegalităţii refuzurilor, constatarea încălcării prevederilor legale la rectificarea dreptului de proprietate al Republicii Moldova asupra terenurilor proprietate publică a statului, obligarea prezentării informaţiei privind rectificarea înregistrării dreptului de proprietate al municipiului Chişinău asupra terenurilor şi obligarea reînscrierii dreptului de proprietate al Republicii Moldova asupra terenurilor.

Dispune şi de decizia CSJ 3ra-108/20 din 23.12.2020, unde înalta Curte a constat foarte clar a indicat că, (fila 20-25), *„colegiul atestă că, până în anul 1999, evidenţa bunurilor imobile, inclusiv înregistrarea lor era separată, pământul - de către autorităţile administraţiei publice locale, iar construcţiile - de către birourile de inventariere tehnică.*

Toate tranzacţiile cu terenuri, drepturile asupra terenurilor şi grevările lor se înregistrau în registrul cadastral al deţinătorilor de terenuri, ţinut, de primăria oraşului (municipiului), satului (comunei) în jurisdicţia teritorială a căreia este situat bunul imobil.

Procesul nemijlocit de delimitare a terenurilor proprietate publică a Statului în mun. Chişinău, precum şi lucrările de identificare şi formare a terenurilor proprietate a Statului s-au efectuat în anul 2004, prin intermediul specialiştilor Institului de Proiectări pentru Organizarea Teritoriului în coordonare cu autorităţile administraţiei publice locale şi autorităţile publice centrale interesate.

În urma acestor lucrării, au fost adoptate deciziile Consiliului municipal Chişinău nr. 16/67 din 28 decembrie 2004 şi nr 20/18 din 15 martie 2005 cu privire la delimitarea terenurilor proprietate publică a Statului din intravilanul mun. Chişinău, fiind aprobate amplasările a peste 560 de terenuri proprietate publică a Statului din mun. Chişinău, inclusiv terenurile aflate în gestiunea Ministerului Economiei şi a Agenţia Proprietăţii Publice (Departamentului Privatizării).

La capitolul dat Colegiul învederează că, la adoptarea Legii cadastrului bunurilor imobile, la 25

februarie 1998, nu exista un concept de delimitare a terenurilor proprietate publică în terenuri proprietate a statului şi a unităţii administrativ teritoriale.

Acest concept a apărut abia odată cu adoptarea Legii cu privire la proprietatea publică a unităţilor administrativ-teritoriale nr. 523 din 16 iulie 1999, dezvoltat prin Legea privind terenurile proprietate publică şi delimitarea lor nr. 981 din 11 mai 2000.

Ulterior, la 05 aprilie 2007, a fost adoptată Legea nr. 91 privind terenurile proprietate publică şi delimitarea lor. Astfel, Guvernul şi autorităţile administraţiei publice locale au aprobat listele terenurilor din domeniul public şi ale celor din domeniul privat, iar delimitarea terenurilor proprietate publică s-a finalizat cu înregistrarea lor în registrul bunurilor imobile.

În acest sens este imperios că, până la modificările operate prin Legea nr. 97 din 01 aprilie 2004, art. 57 alin. (1) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XIIIdin 25 februarie 1998 avea redacţia „în cazul în care titularul de drepturi nu deţine documentele care să-i confirme dreptul asupra terenului, dreptul de proprietate asupra terenului se înregistrează în folosul Republicii Moldova în limitele hotarelor demarcate pe teren".

Din coroborarea normelor citate mai sus rezultă indubitabil că, proprietate publică a unităţilor administrativ-teritoriale sunt toate bunurile mobile şi imobile, aflate pe teritoriul lor până la intrarea în vigoare a Legii privind organizarea administrativ-teritorială a Republicii Moldova nr. 191 din 12 noiembrie 1998, cu excepţia bunurilor ce se aflau în proprietatea Statului şi în proprietate privată, situaţia patrimonială urmând a fi raportată la data specificată.

Dat fiind faptul că, Legea privind organizarea administrativ-teritorială a Republicii Moldova nr. 191 din 12 noiembrie 1998 a intrat în vigoare la 30 decembrie 1998, se prezumă că toate bunurile situate pe teritoriul unităţii administrativ-teritoriale ale căror drepturi au apărut după această dată sunt proprietate publică a acestor unităţi administrativ-teritoriale.

Statul putea să dobândească bunuri noi după această dată numai în baza unor înscrisuri, acte administrative prevăzute de Lege: Hotărâri de Guvern sau acte juridice cum ar fi contractele de vânzare-cumpărare în urma exproprierii, contracte de schimb, legate, succesiuni vacante etc.

Prin urmare, deşi în Registrul bunurilor imobile, la capitolul - „Proprietar", este notat *municipiul Chişinău. Temei : - Alt act Legea RM Codul funciar nr.828-XII din 25.12.1991. - Extras din Registrul cadastral al deţinătorilor de teren nr. 0 din 04.03.2004 (2397/04);* urmează să se constată că, temei pentru înregistrarea proprietăţii, unde este indicat înscrisul menţionat supra serveşte art. 28 lit. f) din Legea cadastrului bunurilor imobile. Chiar dacă nu sunt indicate expres articolele**,** aceasta rezulta din temeiul indicat si actele normative în vigoare la momentul înregistrării proprietăţii municipale.

Mai mult decât atât, atrage atenţia ASP că terenul cu nr. cadastral ***** din anul 2004 a fost deţinut în arendă de către S.A. „DAAC Hermes" în baza deciziilor Consiliului municipal Chişinău din 2004, din 2012 şi în baza contractelor de arendă nr. 3999/2004 din 04.03.2004 şi nr. 6073/2012 din 28.12.2012.

Actele administrative ale Consiliului municipal Chişinău sus menţionate prin care S.A. „DAAC Hermes" şi-a înregistrat dreptul real asupra terenului cu nr. cadastral ***** sînt în dosarul cadastral al bunului imobil.

Totodată, atrage atenţia că nici în anul 2004, nici în anul 2012 cînd au solicitat înregistrarea dreptului de arendă asupra acestui teren nu au primit nici un refuz la înregistrare pe motiv că terenul nu aparţine municipiului Chişinău, fapt ce rezultă că Oficiul cadastral a recunoscut că terenul cu nr. cadastral ***** este proprietate municipală.

Mai mult de atît, atrage atenţia că Deciziile organului de administrare publică locală şi Contractele

de arendă menţionate mai sus, nu au fost contestate de Cancelaria de Stat, organ ce în mod obligatoriu verifică legalitatea acestor actelor.

Tot odată, este de menţionat că „DAAC Hermes" SA în calitate de arendaş a achitat primăriei mun. Chişinău, plăţile lunare stabilite pentru arendă baza Contractului de arenda nr.3999/2004 din 04.03.2004 - 10790 lei şi în baza Contractului de arenda nr.6073/2012 din 28.12.2012 - 120235 lei, fapt ce se confirmă prin actul contabil anexat. Dacă acceptăm poziţia ASP că organul local nu este proprietarul terenului cu nr. cadastral ***** astfel, toate sumele acceptate ca plăţi de arendă pot fi calificate ca ilicite şi urmează a fi restituite.

În anul 2023, municipiul Chişinău a decis să fie înstrăinat terenul cu nr. cadastral ***** prin licitaţie publică la care a participat, şi acordând preţul maxim pentru acest teren a câştigat dreptul de proprietate asupra acestuia la licitaţie publică.

Astăzi, S.A.„DAAC Hermes" solicită înregistrarea dreptului său de proprietate asupra bunului imobil cu nr. cadastral ***** în conformitate cu art. 28 alin. (1) literele a) şi b) din Legea cadastrului bunurilor imobile.

În partea ce ţine de modul de folosinţă a terenului, acesta este clar specificat în decizia Consiliului municipal de expunere la licitaţie a terenului cu nr. cadastral ***** în care este scris : compatibil zonării urbanistice (potrivit Regulamentului local de urbanism codul urbanistic este C7), aferent obiectivului comercial şi prestări servicii.

Totodată, destinaţia acestui teren a fost stabilită anterior de către Consiliul municipal Chişinău şi în deciziile de transmitere în arendă precum şi în contractele de arendă sus menţionate, în care este specificată destinaţia lotului şi anume, pentru deservirea obiectivului existent (staţie de deservire tehnică a automobilelor).

Astfel, reieşind din Anexa nr. 5 la Instrucţiunea cu privire la înregistrarea bunurilor imobile şi a drepturilor asupra lor, constată că, destinaţiile menţionate în actele Consiliului municipal Chişinău se regăsesc în rubrica „Menţiuni" la terenurile „Pentru construcţii".

Prin urmare, conform Notei la Anexa nr. 5 la Instrucţiunea cu privire la înregistrarea bunurilor imobile şi a drepturilor asupra lor, este clar stabilit că : Modul de folosinţă a bunului imobil se va înscrie în registrul bunurilor imobile conform documentului ce confirmă drepturile.

În cazul în care modul de folosinţă a bunului indicat în document nu se găseşte în clasificator se va înscrie modul de folosinţă conform clasificatorului, apreciat ca cel mai apropiat de modul de folosinţă, indicat în documentul de drept. Pentru apreciere se va folosi explicaţiile din clasificator la rubrica „Menţiuni" precum şi prevederile legislaţiei în vigoare.

Pîrîta, Agenția Servicii Publice, la 19.07.2023 cît și 06.03.2024, a înaintat referință, prin care a solicitat respingerea acțiunii ca fiind neîntemeiată (f.d.43-44, 82-85).

R/persoanelor terțe : Consiliul mun.Chișinău și Primăria mun.Chișinău, prin referința din 14.09.2023, a solicitat admiterea acțiunii (f.d.46-51).

În ședința de judecată de examinare şi soluţionare în fond a acţiunii reprezentantul reclamantului SA „DAAC Hermes" – avocatul Oleg Macari, a solicitat admiterea acțiunii pe motivele de fapt și de drept indicate în cererea de chemare în judecată.

Reprezentantul părții pîrîte, IP „Cadastrul bunurilor imobile" – Svva Modîrcă, în ședința de judecată a solicitat respingerea acțiunii ca fiind neîntemeiată.

R/persoanelor terțe : Consiliul mun.Chișinău și Primăria mun.Chișinău, în ședința de judecată de examinare şi soluţionare în fond a acţiunii, nu s-a prezentat, instanța în temeiul art. 218 Cod Administrativ a dispus axaminarea cauzei în lipsa acestuia.

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

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

În condițiile speței, Decizia Agenției Servicii Publice, Serviciul cadastral teritorial Chișinău din 11.04.2023, precum și Decizia nr.11/07/267/2023/72/2023 din 18.05.2023 adoptată în procedura prealabilă, constituie în sine act administrativ individual defavorabil pentru SA „DAAC Hermes", pasibil controlului judecătoresc în ordinea contenciosului administrativ.

Or, 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 nașterea, modificarea sau stingerea raporturilor juridice de drept public.

Art. 11 alin. (1) lit. a) Cod Administrativ prevede că, actul administrativ individual defavorabil este actul care impune destinatarilor lor obligații, sancțiuni, sarcini sau afectează drepturile/interesele legitime ale persoanelor ori care resping, în tot sau în parte, acordarea avantajului solicitat.

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

Art. 206 Cod Administrativ, prevede că, (1) 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).

Conform art.208 Cod Administrativ, (1) În cazurile prevăzute de lege, pînă la înaintarea acţiunii în contencios administrativ, se va respecta procedura prealabilă.

În consens cu art. 162 Cod Administrativ, (1) Procedura prealabilă urmărește scopul de a verifica legalitatea actelor administrative individuale. (3) Cererea prealabilă poate fi îndreptată spre : a) anularea în tot sau în parte a unui act administrativ individual ilegal sau nul; b) emiterea unui act administrativ individual.

Conform art. 33 al Legii nr.1543 din 25.02.1998 cadastrului bunurilor imobile, (3) Decizia privind refuzul înregistrării drepturilor se comunică solicitantului în scris, iar un exemplar al deciziei se îndosariază în dosarul cadastral. În cazul dosarului cadastral electronic, decizia se emite într-un exemplar pe suport de hîrtie, care se eliberează solicitantului, şi unul sub formă de document electronic, care se îndosariază în dosarul cadastral electronic. Refuzul înregistrării drepturilor poate fi soluționat prin acțiunea în efectuarea înregistrării, prin acțiunea în justificare sau, după caz, prin acțiunea în rectificare dacă sunt prezente temeiurile indicate în Codul civil. <u>În celelalte cazuri, decizia de refuz poate fi atacată în instanța de judecată sau la registratorul Agenției Servicii Publice, iar decizia acestuia poate fi atacată în instanța de judecată</u>.

Astfel, cu referire la procedura prealabilă, instanța remarcă că, urmare a cererii SA „DAAC Hermes" din 28.03.2023 prin care a fost solicitat înregistrarea bunului imobil și a drepturilor asupra acestuia (f.d.14), prin decizia ASP, Serviciul cadastral teritorial Chișinău din 11.04.2023, în temeiul art.

33 alin.(1) lit.b) și alin.(3) al Legii nr.1543 din 25.02.1998 cadastrului bunurilor imobile, s-a decis : A refuza înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor (f.d.15).

La 05.05.2023, reclamantul a depus la IP Agenția Servicii Publice, Departamentul Cadastru cerere prealabilă prin care a solicitat anularea deciziei din 11.04.2023, cu înregistrarea dreptului de proprietate al SA „DAAC Hermes" asupra bunului imobil cu nr. cadastral *****, din str. Calea Ieşilor, în baza contractului de vânzare-cumpărare a terenului adjudecat la licitaţie nr. 1-170 din 23.03.2023 (f.d.16-18).

Prin decizia ASP, Departamentul cadastru din 18.05.2023, în temeiul art. 33 alin.(1) lit.b), b^1) și alin.(3) al Legii nr.1543 din 25.02.1998 cadastrului bunurilor imobile, s-a decis : Menținerea deciziei de refuz la înregistrarea dreptului de proprietate al asupra bunului imobil cu nr. cadastral *****, din str. Calea Ieşilor 12, mun.Chișinău (f.d.18).

Conform art. 209 Cod Administrativ, (1) Acțiunea în contestare şi acțiunea în obligare se înaintează în decurs de 30 de zile, dacă legea nu prevede altfel. Acest termen începe să curgă de la:

a) data comunicării sau notificării deciziei cu privire la cererea prealabilă sau data expirării termenului prevăzut de prezentul cod pentru soluţionarea acesteia;

b) data comunicării sau notificării actului administrativ individual, dacă legea nu prevede procedura prealabilă. Prevederile art.165 alin.(1) referitoare la nesoluţionarea în termen se aplică corespunzător.

Nefiind de acord cu Decizia Agenției Servicii Publice, Serviciul cadastral teritorial Chișinău din 11.04.2023, precum și Decizia nr.11/07/267/2023/72/2023 din 18.05.2023 adoptată în procedura prealabilă, la 21.06.2023 SA „DAAC Hermes" s-a adresat în instanță cu prezenta acțiune în instanța de judecată.

Astfel, verificând acțiunile întreprinse de reclamant în promovarea drepturilor și intereselor sale legitime, în corelare cu cadrul legal abordat supra, instanța de judecată constată cu certitudine că aceasta a respectat rigorile de admisibilitate a prezentei acțiuni.

Prin urmare, instanța consideră că motive de inadmisibilitate în conformitate cu prevederile art. 207 alin. (2) Cod Administrativ, nu se regăsesc.

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

Materialele cauzei denotă că, conform informaţiei din Registrul bunurilor imobile, terenul cu nr. cadastral *****, cu suprafaţa de 0.0324 din mun. Chişinău, str. Calea Ieşilor, aparţine cu drept de proprietate municipiului Chişinău, temeiul înscrierii fiind - Codul Funciar nr. 828 din 25.12.1991 şi extrasul din Registrul cadastral al deţinătorilor de teren nr. 0 din 04.03.2004, data înregistrării - 19.03.2004 (f.d.101).

Prin decizia Consiliului municipal Chişinău nr. 20/14-8 din 29.11.2022 „Cu privire la expunerea la licitaţie funciară a lotului de pământ din str. Calea Ieşilor, cu numărul cadastral *****, pentru deţinătorii de terenuri adiacente (conform art. 4 (9) din Legea nr.1308/1997, s-a decis : Se acceptă adjudecarea la licitaţie funciară, prin vânzare-cumpărare a terenului cu nr. cadastral ***** şi suprafaţa de 0,0324 ha din Calea Ieşilor, pentru deţinătorii de terenuri adiacente, destinat deservirii obiectivului existent cu condiţia comasării ulterioare a terenurilor proprietate privată ale adjudecatarului (f.d.22).

Conform procesului-verbal nr. 5 din 10.02.2023 privind rezultatele negocierilor la licitaţia funciară cu strigare privind vânzarea-cumpărarea şi obţinerea dreptului de încheiere a contractului de locaţiune a terenului din intravilanul mun. Chişinău, SA „DAAC Hermes" a câştigat negocierile (f.d.23).

La 23.03.2023, între municipiul Chişinău în persoana Viceprimarului mun. Chişinău, Ilie Ceban şi SA „DAAC Hermes" a fost încheiat contractul de vânzarea-cumpărare a terenului adjudecat la licitaţie

situat în mun. Chişinău, str. Calea Ieşilor, cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,0324 ha, destinat pentru deservirea obiectivului existent. Conform secţiunii VII din contract, pct. 1 - prezentul contract serveşte drept temei pentru înregistrarea dreptului de proprietate al cumpărătorului asupra terenului cumpărat (f.d.19-21).

Cadrul normativ general.

În concordanță cu art. 3 Cod Administrativ, legislaţia administrativă are drept scop reglementarea procedurii de înfăptuire a activităţii administrative şi a controlului judecătoresc asupra acesteia, în vederea asigurării respectării drepturilor şi a libertăţilor prevăzute de lege ale persoanelor fizice şi juridice, ţinându-se cont de interesul public şi de regulile statului de drept.

În corespundere cu art. 6 Cod Administrativ, procedura administrativă este activitatea autorităţilor publice cu efect în exterior, îndreptată spre examinarea condiţiilor, pregătirea şi emiterea unui act administrativ individual, spre examinarea condiţiilor, pregătirea şi încheierea unui contract administrativ sau examinarea condiţiilor, 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 sunt părţi ale procedurii administrative.

În acord cu art. 16 Cod Administrativ, 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.

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

Conform art. 18, 19, 20 Cod Administrativ, Interesul public vizează ordinea de drept, democraţia, garantarea drepturilor şi a libertăţilor persoanelor, precum şi obligaţiile acestora, satisfacerea necesităţilor sociale, realizarea competenţelor autorităţilor publice, funcţionarea lor legală şi în bune condiţii. Cererea prealabilă este instituţia care oferă o cale de soluţionare prejudiciară a litigiilor administrative. Dacă printr-o activitate administrativă se încalcă un drept legitim sau o libertate stabilită prin lege, acest drept poate fi revendicat printr-o acţiune în contencios administrativ, cu privire la care decid instanţele de judecată competente pentru examinarea procedurii de contencios administrativ, conform prezentului cod.

Conform art. 21 Cod Administrativ, autorităţile publice şi instanţele de judecată competente trebuie să acţioneze în conformitate cu legea şi alte acte normative. Exercitarea atribuţiilor legale nu poate fi contrară scopului pentru care acestea au fost reglementate. Autorităţile publice şi instanţele de judecată competente nu pot dispune limitarea exercitării drepturilor şi a libertăţilor persoanelor decât în cazurile şi în condiţiile expres stabilite de lege.

În consonanță cu art. 22 Cod Administrativ, autorităţile publice şi instanţele de judecată competente cercetează starea de fapt din oficiu. Acestea stabilesc felul şi volumul cercetărilor şi nu sunt legate nici de expunerile participanţilor, nici de cererile lor de reclamare a probelor. Faptele deja cunoscute autorităţilor publice sau instanţelor de judecată competente, faptele general notorii şi faptele prezumate în virtutea prevederilor legale nu necesită a fi probate, până la proba contrarie.

Conform art. 30 Cod Administrativ, autorităţile publice nu pot întreprinde măsuri cu efect retroactiv, cu excepţia cazurilor prevăzute de lege. Autorităţile publice nu pot întreprinde măsuri care să afecteze situaţiile juridice definitive sau drepturile dobândite, decât în situaţii în care, în condiţiile stabilite de lege, acest lucru este absolut necesar pentru interesul public.

În concordanță cu art. 31 Cod Administrativ, actele administrative individuale şi operaţiunile administrative scrise trebuie să fie motivate.

Potrivit art. 32 Cod Administrativ, procedura administrativă se structurează astfel încât participanţii să poată înţelege fiecare etapă a procedurii. Dacă este necesară contribuţia unui participant, acestuia i se comunică neîntîrziat, într-un limbaj clar şi uşor de înţeles, acţiunile care trebuie întreprinse. În condiţiile legii, autorităţile publice trebuie să asigure participarea neîngrădită la procedura administrativă a persoanelor interesate.

În conformitate cu art. 38 Cod Administrativ, înaintea fiecărei decizii judecătoreşti pe fond, participanţilor la proces li se oferă posibilitatea de a-şi expune punctul de vedere. Audierea poate fi făcută verbal sau în scris. Orice persoană are dreptul la judecarea cauzei în mod echitabil, în termen rezonabil, de către o instanţă de judecată independentă, imparţială şi instituită prin lege. În acest scop, instanţa de judecată este obligată să dispună toate măsurile permise de lege şi să asigure desfăşurarea cu celeritate a procesului.

În corespundere cu art. 94 Cod Administrativ, înainte de emiterea unui act administrativ individual defavorabil pentru un participant sau înainte de respingerea unui act administrativ individual favorabil, participantul are dreptul să fie audiat în legătură cu faptele şi circumstanţele relevante pentru actul ce urmează a fi emis. Audierea poate fi făcută verbal sau în scris.

Potrivit art. 118 Cod Administrativ, motivarea este operaţiunea administrativă prin care se expun considerentele care justifică emiterea unui act administrativ individual. În motivare se indică temeiurile esenţiale de drept şi de fapt pe care le-a luat în considerare autoritatea publică pentru decizia sa. Din motivarea deciziilor discreţionare trebuie să poată fi recunoscute şi punctele de vedere din care autoritatea publică a reieşit la exercitarea dreptului discreţionar. Motivarea trebuie să se refere şi la argumentele expuse în cadrul audierii.

Motivarea completă a unui act administrativ individual cuprinde:

a) motivarea în drept – temeiul legal pentru emiterea actului administrativ, inclusiv formele procedurale obligatorii pe care se bazează actul;

b) motivarea în fapt – oportunitatea emiterii actului administrativ, inclusiv modul de exercitare a dreptului discreţionar, dacă este cazul;

c) în cazul actelor administrative defavorabile – o descriere succintă a procedurii administrative care a stat la baza emiterii actului: investigaţii, probe, audieri, opinii ale participanţilor contrare conţinutului final al actului etc.

Motivarea completă este obligatorie, este parte integrantă a actului administrativ individual şi condiţionează legalitatea acestuia.

Motivarea nu este obligatorie în cazul în care:

a) autoritatea publică admite o petiţie în totalitate fără ca prin decizia de soluţionare a ei să fie afectate drepturile sau interesele legitime ale altor persoane;

b) acest lucru este prevăzut expres de lege; sau

c) autoritatea publică emite acte administrative individuale de acelaşi fel într-un număr mai mare sau automatizat şi, conform circumstanţelor de fapt ale cazului în parte, nu se cere o motivare.

În acord cu art. 120 Cod Administrativ, un act administrativ individual emis sau confirmat în scris trebuie să cuprindă:

a) numele/denumirea autorităţii publice care a emis actul administrativ;

b) numele colaboratorului autorităţii publice care a emis actul administrativ;

c) numele destinatarului actului administrativ;

d) data la care a fost emis actul administrativ;

e) decizia luată (partea dispozitivă a actului administrativ);

f) motivarea deciziei luate, inclusiv indicarea actelor normative pentru a căror punere în aplicare se emite actul administrativ;

g) decizia cu privire la cheltuieli;

h) informaţia cu privire la exercitarea căilor de atac;

i) semnătura colaboratorului autorităţii publice care a emis actul administrativ.

Prin derogare de la prevederile alin. (1) lit. b) şi i), în cazul unui act administrativ individual scris emis în mod automatizat, pot lipsi datele despre nume şi semnătură. Pentru indicarea conţinutului pot fi utilizate semne-cheie dacă, în baza explicaţiilor făcute în acest sens, persoana căreia îi este destinat actul administrativ sau care este afectată de acesta poate recunoaşte clar conţinutul actului administrativ.

Cadrul normativ special.

În sensul Legii cadastrului bunurilor imobile nr.1543 din 25.02.1998.

Articolul 1. Domeniul de aplicare a legii.

(1) Prezenta lege stabileşte modul de creare şi de ţinere a cadastrului bunurilor imobile, prin care se asigură recunoaşterea publică a dreptului de proprietate şi a altor drepturi patrimoniale asupra bunurilor imobile, ocrotirea de către stat a acestor drepturi, susţinerea sistemului de impozitare şi a pieţei imobiliare. (2) Prezenta lege reglementează raporturile juridice privind bunurile imobile situate în limitele ţării, indiferent de tipul de proprietate şi de destinaţia lor, definite de legislaţie ca susceptibile a face obiectul înregistrării.

Articolul 2. Noţiuni principale.

În sensul prezentei legi, se utilizează următoarele noţiuni principale:

Cadastru - sistem informaţional de stat ce conţine înscrieri despre terenuri, despre obiectele aferente lor şi despre drepturile asupra lor, constituit din cadastrul bunurilor imobile şi cadastre specializate;

cadastru al bunurilor imobile - cadastru general, care reprezintă un sistem unic multifuncţional de înregistrare de stat a bunurilor imobile şi a drepturilor asupra lor, de estimare a valorii acestora;

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

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

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

Articolul 22. Registrul bunurilor imobile.

(1) Registrul bunurilor imobile este documentul de bază al cadastrului. Dacă datele din registrul bunurilor imobile nu coincid cu datele din alte documente cadastrale sau cu datele constatate pe teren, se consideră veridice datele din registrul bunurilor imobile, cu excepţia cazurilor de eroare tehnică evidentă.

(2) Registrul bunurilor imobile conţine înscrieri privind fiecare bun imobil, dreptul de proprietate şi alte drepturi patrimoniale, titularii de drepturi, documentele ce confirmă drepturile, tranzacţiile cu bunuri imobile şi alte temeiuri ale naşterii, modificării, grevării şi stingerii drepturilor.

Articolul 28. Temeiul înregistrării dreptului.

(1) Înregistrarea dreptului asupra bunului imobil se face în temeiul următoarelor documente:

a) actele administrative emise de autorităţile publice abilitate în modul stabilit de legislaţie, în vigoare la data adoptării lor, precum şi certificatele constatatoare emise în conformitate cu prevederile Legii nr. 163/2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţie, în procedura de aprobare tacită;

b) contractele asupra bunului imobil, încheiate conform legislaţiei în vigoare la data adoptării lor;

b[1]) antecontractele și declarațiile de exercitare a opțiunii, autentificate notarial, cu confirmarea comunicării către promitent;

c) certificatele de moștenitor;

d) hotărîrile instanţei de judecată;

e) procesele-verbale privind procurarea bunului imobil la licitaţie, întocmite de executorul judecătoresc şi confirmate de către instanţa de judecată, sau procesele-verbale de transmitere a dreptului de proprietate asupra bunului imobil, întocmite de către executorul judecătoresc;

e[1]) procesele-verbale ale licitației, actele de ridicare a bunurilor imobile adjudecate şi certificatele de achitare integrală, eliberate de lichidator, sau actele de ridicare a bunurilor imobile neadjudecate la licitație şi certificatele de achitare integrală, eliberate de lichidator, ori actele de separare a bunului imobil din masa debitoare, întocmite de către administratorul de insolvabilitate/lichidator, şi actele ce confirmă dreptul real sau personal al persoanei care a solicitat separarea bunului imobil din masa debitoare;

f) titlurile de autentificare a drepturilor deţinătorului de teren şi alte acte (adeverinţe) privind drepturile asupra bunului imobil, eliberate de autorităţile publice abilitate, în modul stabilit de legislaţia în vigoare la data eliberării lor;

g) alte documente privind naşterea sau transmiterea drepturilor asupra bunurilor imobile, eliberate conform legislaţiei în vigoare la data naşterii sau transmiterii acestor drepturi.

Articolul 33. Temeiurile pentru refuzul înregistrării drepturilor.

(1) Înregistrarea drepturilor poate fi refuzată numai dacă :

a) solicitantul nu a îndeplinit în termen cerinţele stabilite la art.32 alin.(4);

b) forma şi/sau conţinutul documentelor prezentate nu corespund cerinţelor legislaţiei;

b[1]) lipsesc documentele pentru înregistrare;

c) s-a constatat neautenticitatea documentelor prezentate;

d) documentul prezentat a fost emis de o autoritate publică necompetentă;

e) datele din documentele prezentate nu corespund datelor din cadastru, cu excepţia cazurilor în care necorespunderea este cauzată de o eroare tehnică a organului cadastral teritorial;

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

(1[1]) Dacă în registrul bunurilor imobile un soț este înregistrat ca unic titular al dreptului înregistrat, dar este notată calitatea dreptului de bun comun al soților, înregistrarea înstrăinării sau grevării acelui drept se va efectua doar cu acordul celuilalt soț. Acordul poate fi cuprins în actul juridic prin care se înstrăinează sau se grevează dreptul sau într-o declarație autentificată notarial sau semnată în fața registratorului.

(2) În cazul refuzului de înregistrare a dreptului, cererea ulterioară a aceleiaşi persoane referitoare la acelaşi bun imobil se examinează ca o nouă cerere.

(3) Decizia privind refuzul înregistrării drepturilor se comunică solicitantului în scris, iar un exemplar al deciziei se îndosariază în dosarul cadastral. În cazul dosarului cadastral electronic, decizia se

emite într-un exemplar pe suport de hîrtie, care se eliberează solicitantului, şi unul sub formă de document electronic, care se îndosariază în dosarul cadastral electronic. Refuzul înregistrării drepturilor poate fi soluționat prin acțiunea în efectuarea înregistrării, prin acțiunea în justificare sau, după caz, prin acțiunea în rectificare dacă sunt prezente temeiurile indicate în Codul civil. În celelalte cazuri, decizia de refuz poate fi atacată în instanţa de judecată sau la registratorul Agenției Servicii Publice, iar decizia acestuia poate fi atacată în instanţa de judecată.

La caz se constată că, reclamantul solicitînd înregistrarea bunului imobil şi respectiv a dreptului de proprietate, a prezentat Departamentului cadastru : Contractul de vânzare-cumpărare a terenului adjudecat la licitaţie nr. 0524- L/2023, Decizia CMC nr. 20/14-8 din 29.11.2022, Procesul Verbal nr. 5 privind rezultatele negocierilor la licitaţia funciară din 10.02.2023 şi autentificarea notarială a notarului Evghenii Berghii din 23.03.2023 care atestă dreptul de proprietate a reclamantului asupra bunului imobil, acte care se încadrează expres în categoriile de documente prevăzute de art. 28 din Legea cadastrului, precum și de pct. 22 din Instrucțiunea aprobată prin Ordinul ARFC nr. 112/2005.

Prin urmare, temeiul de refuz prevăzut la art. 33 alin. (1) lit. b) și b[1]) al Legii cadastrului bunurilor imobile nr.1543 din 25.02.1998, nu este incident speței, întrucât :

- documentele nu prezintă vicii de formă sau conținut;
- nu lipsesc documente obligatorii.

Cu privire la invocarea Legii nr.29 din 05.04.2018 privind delimitarea proprietăţii publice, instanța constată că Agenția Servicii Publice a interpretat și aplicat eronat prevederile art. 17 alin. (1) lit. b) din Legea enunțată, or art. 1 expres prevede că : (3) Prezenta lege se aplică raporturilor dintre autorităţile administraţiei publice centrale şi locale în procesul delimitării în funcție de apartenenţă a bunurilor imobile proprietate publică și nu afectează dreptul de proprietate dobîndit în baza actelor prevăzute la art. 28 din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998.

Or, în speță dreptul municipiului Chișinău asupra terenului a fost deja înregistrat în anul 2004, mai mult, anterior terenul cu nr. cadastral ***** a fost deţinut în arendă de către S.A. „DAAC Hermes” în temeiul deciziei Consiliului municipal Chişinău din 2004 şi contractului de arendă nr. 3999/2004 din 04.03.2004, în temeiul deciziei Consiliului municipal Chişinău din 2012 şi contractului de arendă nr. 6073/2012 din 28.12.2012 (f.d.24-30), contracte ce au fost înregistrate în Registrul Bunurilor Imobile deținut de ASP, fără careva obiecții din partea Agenției Servicii Publice în partea ce ține de dreptul de proprietate asupra terenului, procedura de delimitare, sau de alt gen.

În aceste condiții, refuzul de a înregistra dreptul reclamantului pe motivul delimitării proprietății publice este lipsit de temei legal.

Or, nu este clară poziția Agenției Servicii Publice în raport cu imobilul respectiv, avînd în vedere că la înregistrarea contractelor de arență funciară nu avea careva obiecții însă la înregistrarea contractului de vînzare a acestuia are deja o altă poziție, întrebare la care nu s-a dat răspuns atît în referința înaintată cît și nici în cadrul examinării cauzei.

În același timp, Agenția Servicii Publice nu neagă dreptul de proprietate a municipiului Chișinău, însă nici nu acceptă înregistrarea contractului de vânzarea-cumpărare a terenului din 23.03.2023, încheiat între municipiul Chişinău în persoana Viceprimarului mun. Chişinău Ilie Ceban şi SA „DAAC Hermes”.

La acest aspect este de menționat și prevederile Codului Civil, și anume :

Articolul 416. Prezumțiile în materie de registre de publicitate.

(1) Dacă un drept, act sau fapt a fost înregistrat într-un registru public, se prezumă că el există, cît timp nu a fost radiat sau modificat în condițiile legii.

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

Articolul 434. Răsturnarea prezumțiilor privind existența sau inexistența unui drept supus înregistrării.

În cazul drepturilor supuse înregistrării, prezumțiile prevăzute la art. 416 pot fi răsturnate numai pe calea acțiunii în rectificare sau dacă se face dovada cazului prevăzut la art. 425.

Articolul 510. Momentul dobîndirii dreptului de proprietate.

(1) Dreptul de proprietate este transmis dobînditorului în momentul predării bunului mobil dacă legea sau contractul nu prevede altfel.

(2) În cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobîndeşte la data înregistrării în registrul bunurilor imobile, cu excepţiile prevăzute de lege.

Atfel, prezumpția de corectitudine (sau de exactitate) a registrului bunurilor imobile înseamnă că : datele înscrise în registru sunt considerate adevărate, legale și complete, până când o persoană interesată dovedește contrariul.

Această prezumție există pentru a asigura stabilitatea circuitului civil, or persoanele trebuie să poată avea încredere că, titularul înscris este adevăratul titular, dreptul înregistrat există și aparține persoanei indicate. Iar terții care dobândesc un drept, la caz reclamantul : se pot baza pe datele registrului și nu sunt obligați să verifice actele anterioare, decât în cazuri excepționale. Or, Registrul bunurilor imobile nu ar avea utilitate dacă fiecare înscriere ar trebui mereu dovedită din nou.

De asemenea, prezumpția de corectitudine a registrului bunurilor imobile este o garanție fundamentală a securității raporturilor juridice, care : protejează titularii și terții de bună-credință, simplifică proba dreptului de proprietate, poate fi răsturnată doar prin procedură legală și probe convingătoare.

IP „Cadastrul bunurilor imobile”, nu poate ignora sau invalida o înscriere existentă din registru, iar orice îndoială privind legalitatea dobândirii dreptului poate fi soluționată doar de instanța de judecată, nu de organul de înregistrare, ASP neavînd competență jurisdicțională să aprecieze valabilitatea inițială a titlului.

Iar aplicarea cerințelor Legii nr. 29/2018 cu privire la delimitarea proprietății publice, asupra unui drept deja înregistrat în 2004, contravine principiului neretroactivității legii civile, cît și afectează stabilitatea raporturilor juridice.

Mai mult, Agenția Servicii Publice (IP „Cadastrul bunurilor imobile”) este autoritate de înregistrare, nu de control al legalității istorice, care verifică : existența titlului; forma actului; corespunderea datelor tehnice.

Agenția Servicii Publice nu poate constata nulitatea implicită a dreptului Primăriei, condiționa înregistrarea de „corectarea” unei situații juridice vechi cît și substitui instanța de judecată. Or, atîta timp cât dreptul Primăriei nu este radiat sau anulat, el produce efecte juridice depline.

Refuzul ASP afectează securitatea circuitului civil, pune în sarcina dobânditorului - SA „DAAC Hermes” riscuri legate de acte administrative anterioare, asupra cărora nu a avut niciun control.

Conform principiilor dreptului civil : terțul care dobândește un drept de la titularul înscris în registru este protejat, iar eventualele nereguli ale autorității publice nu pot fi opuse terțului de bună-credință.

În concluzie, poziția Agenției Servicii Publice este neîntemeiată, deoarece : încalcă prezumția de corectitudine a registrului bunurilor imobile; aplică retroactiv Legea nr. 29/2018; depășește competențele legale ale autorității de înregistrare; afectează securitatea circuitului civil și drepturile terților; ignoră un drept de proprietate existent și neanulat.

Instanța reține ca fiind pertinentă și Decizia Curții Supreme de Justiție nr. 3ra-108/20 din 23.12.2020, din care rezultă că delimitarea terenurilor proprietate publică s-a realizat etapizat și că drepturile dobândite în baza actelor administrative și cadastrale legale nu pot fi negate ulterior prin interpretări restrictive ale legislației.

Această jurisprudență confirmă legalitatea înregistrării inițiale a dreptului municipiului Chișinău și, implicit, posibilitatea transmiterii valabile a dreptului către reclamant.

Reieșind din conținutul actului contestat se constată că la baza emiterii acestuia, a stat doar informația ce se referă la temeiul înscrierii dreptului de proprietate, fără însă a mai fi examinate și alte probe în acest sens, or acestea nu se regăsesc la dosarul administrativ.

Astfel, instanța constată că, actul administrativ contestat, nu conţine în sine o careva motivare, clară, cu trimiteri la probe or, această exigenţă trebuie realizată într-un mod suficient de explicit, condiţie legală care în speţa dedusă judecăţii nu a fost respectată. Iar, nemotivarea creează impresia justițiabililor că autoritatea publică emite acte administrative aleatoriu, în lipsa prezenței probelor.

Motivarea actului administrativ urmează să fie clară și precisă, să se refere la probele administrate în cauză și să fie în concordanță cu acestea, să răspundă în fapt și în drept la toate aspectele incidente cazului, să conducă în mod logic și convingător la soluția din dispozitiv, ceea ce la caz se atestă lipsă.

Mai mult, hotărârea/decizia unei autorități trebuie să cuprindă, ca o garanție a caracterului echitabil al procedurilor administrative și al respectării drepturilor tuturor părților, inclusiv și dreptul de a fi prezent la procedura administrativă, cît și dreptul la apărare, motivele de fapt și de drept care au format convingerea autorității în cadrul procedurii administrative, dar motivele de fapt și de drept prezente la caz și care au dus la formarea convingerii autorității să ia decizia contestată, sunt insuficiente, ținînd cont de importanța acesteia.

Prin urmare, se atestă că pîrîtul nu şi-a exercitat dreptul discreţionar conform scopului acordat prin lege, iar această încălcare se materializată prin faptul că actul administrativ contestat a fost emis cu încălcarea procedurii stabilite, ceea ce poartă un caracter neproporțional scopului urmărit, fapt ce duce la anularea acestuia.

Conform art.225 alin. (2) Cod Administrativ, verificarea exercitării de către autoritatea publică a dreptului discreţionar se limitează la faptul dacă autoritatea publică : a) şi-a exercitat dreptul discreţionar; b) a luat în considerare toate faptele relevante; c) a respectat limitele legale ale dreptului discreţionar; d) şi-a exercitat dreptul discreţionar conform scopului acordat prin lege.

Conform art.137 Cod Administrativ, (1) În exercitarea dreptului discreţionar atribuit, autorităţile publice trebuie să acţioneze cu bună-credinţă în limitele legal stabilite şi cu respectarea scopului pentru care le-a fost atribuit dreptul. (2) Dacă autoritatea publică poate decide discreţionar şi doar una din mai multe consecinţe juridice este legală, atunci dreptul discreţionar al autorităţii publice se reduce la alegerea consecinţei juridice/soluţiei legale. (3) Stările de fapt identice în esenţă se tratează identic. O tratare neidentică a două stări de fapt identice se admite numai dacă există un motiv obiectiv. (4) Dacă într-un caz autoritatea publică şi-a exercitat dreptul discreţionar într-un anumit mod, atunci în cazuri similare ea este obligată să îşi exercite dreptul discreţionar în acelaşi mod. Această regulă nu se aplică dacă autoritatea publică intenţionează să îşi schimbe în viitor practica de exercitare a dreptului discreţionar în cazuri similare.

Instanța reține că, autoritatea publică nu este complet liberă în utilizarea dreptului discreționar. Acțiunea administrativă trebuie să se bazeze pe o decizie discreționară cuvenită, concluzie ce se desprinde, în special, din prevederile art. 137 alin. (1) Cod Administrativ, potrivit căruia autorităţile publice „trebuie” să acţioneze cu bună-credinţă în limitele legal stabilite şi cu respectarea scopului pentru

care le-a fost atribuit dreptul. Prin urmare, pîrîtul era obligat prin lege să-și exercite discreția, însă fără erori discreționare.

În acord cu art. 36 alin. (2) Cod Administrativ, instanţele de judecată competente aplică principiul supremaţiei dreptului cu luarea în considerare a jurisprudenţei Curţii Europene pentru Drepturile Omului. Chestiunile ridicate în prezent cu privire la proporționalitate și securitate juridică trebuie abordate în această cheie reiterându-se că anumite aspecte ce ţin de activitatea administrativă privind domenii specifice de activitate pot fi reglementate prin norme legislative speciale derogatorii de la prevederile prezentului cod numai dacă această reglementare este absolut necesară şi nu contravine principiilor prezentului cod.

În continuare, instanța va apela la raționamentele Curții Europene a Drepturilor Omului pe făgașul art. 1 al Protocolului 1 din Convenția Europeană a Drepturilor Omului care include trei norme generale de protejare a dreptului de proprietate: una care vizează dreptul unei persoane de a dispune de drepturile sale, una care interzice ca şi regulă privarea de proprietate asupra unui bun şi una care permite în anumite condiţii reglementarea folosinţei bunului. Prima normă este de ordin general şi enunţă principiul general al necesităţii respectării dreptului de proprietate. A doua normă dă posibilitatea organelor statului de a priva de proprietate pe titularul acestui drept în anumite condiţii bine determinate, iar a treia normă reglementează modul de folosinţă a bunurilor în conformitate cu interesul general. Practic ultimele două norme sunt aplicaţii ale celei dintâi. Această interpretare a articolului 1 al Protocolului 1 a fost enunţată prin hotărârea *Sporrong şi Lonnroth contra Suediei* din 23 septembrie 1982.

În premieră, în hotărârea *Pine Valley Developments şi alţii contra Irlandei* din 29 noiembrie 1991, Curtea Europeană a făcut referire la speranţa legitimă a reclamanților de a pune în practică planul lor de amenajare a unui teren ca element al dreptului de proprietate. În aceeaşi cauză, Curtea a arătat că reclamanții se întemeiau pe un asemenea act într-un mod rezonabil justificat, ceea ce le conferea o bază juridică solidă şi o incidenţă asupra drepturilor de proprietate. În acest stadiu al jurisprudenţei Curţii, noţiunea de speranţă legitimă era formulată în termeni foarte generali, nefiind încă clarificate condiţiile ce se cer a fi îndeplinite pentru ca un reclamant să poată pretinde că deţine speranţa legitimă de a obţine un bun. Mai mult decât atât, în unele speţe relativ timpurii ale jurisprudenţei CEDO, deşi instanţele interne conchiseseră că nu existase practic niciun drept în proprietatea reclamantului, Curtea a constatat violarea articolului 1 al Protocolului 1 pe baza existenţei unui „interes patrimonial”. Tot în jurisprudenţa timpurie într-o speţă s-a arătat că reclamantul care încheiase cu autorităţile locale un contract pe o perioadă de 22 de ani cu plata unei rente funciare şi cu garanţia reînnoirii contractului la expirarea acestuia, pe baza căruia ridicase mai multe construcţii, beneficia cel puţin de speranţa legitimă de a exercita opţiunea de a reînnoi contractul, acest element fiind prevăzut ca un corolar al drepturilor de proprietate pe care el le deţinea, deşi nu beneficia de niciun drept care putea fi calificat ca un drept de proprietate.

Jurisprudenţa decisivă în reglementarea noţiunii de speranţă legitimă de a obţine un bun a intervenit abia prin cauza *Kopecky contra Slovaciei* din 07 ianuarie 2003. Prin această hotărâre, Curtea a arătat că deşi articolul 1 al Protocolului 1 trebuie să vizeze un drept de proprietate actual, cât timp Convenţia nu garantează dreptul de a obţine proprietatea unui bun, prin excepţie Convenţia garantează speranţa legitimă de a obţine un bun ori o creanţă certă cu valoare patrimonială. Hotărârea menţionată a fost atât o hotărâre de clarificare a acestei noţiuni cât şi o hotărâre de sinteză, în sensul că spre deosebire de cauzele anterioare unde reclamanţii nu îndeplineau condiţiile necesare pentru restituire, nu se poate spune că aceştia aveau un drept de proprietate mai puţin important ca efect al consecinţelor pe care le-au suportat datorită faptului că s-au întemeiat pe acte juridice, adică consfinţeşte necesitatea existenţei unei baze în dreptul intern, acesta reprezentând criteriul decisiv pentru constatarea existenţei unei speranţe legitime.

Prin hotărâre s-a restrâns raza de aplicare a articolului 1 al Protocolului 1, dându-se autorităţilor naţionale o largă marjă de a aprecia din perspectiva dreptului intern care justifică o speranţă legitimă de a obţine un bun. (cauza *Cazacu vs Republica Moldova*)

Faptul că legislația internă a unui stat nu recunoaște un anumit interes ca fiind un „drept" sau chiar un „drept de proprietate" nu împiedică în mod necesar să se considere că interesul în cauză este un „bun" în sensul art. 1 din Protocolul nr. 1 [*Depalle împotriva Franței* (MC).

Exercitarea reală și efectivă a dreptului protejat de art. 1 din Protocolul nr. 1 nu depinde doar de obligația statului de a nu produce o ingerință, ci poate să necesite măsuri pozitive de protecție, în special atunci când există o legătură directă între măsurile pe care reclamantul le poate aștepta în mod legitim din partea autorităților și dreptul la respectarea efectivă a „bunurilor" sale *Öneryıldız împotriva Turciei.*

Într-o serie de cauze care priveau obligațiile pozitive care decurg din art. 1 din Protocolul nr. 1, Curtea a subliniat, în special, importanța principiului bunei guvernanțe. Acest principiu prevede că, atunci când este în joc o chestiune de interes general, în special atunci când afectează drepturile fundamentale ale omului, inclusiv dreptul de proprietate, autoritățile publice trebuie să acționeze în mod prompt și adecvat și, mai presus de toate, coerent [*Beyeler împotriva Italiei* (MC), pct. 120; *Megadat.com SRL împotriva Moldovei*, pct. 72; *Rysovskyy împotriva Ucrainei*, pct. 71; *Moskal împotriva Poloniei.*

În accepțiunea jurisprudenţei prezentate mai sus, instanța conchide că speranţa legitimă de a obţine un bun reprezintă o extindere a aplicării articolului 1 al Protocolului 1 şi asupra unor bunuri care nu se află încă în patrimoniul părții reclamante, dar acesta având un drept de a obține proprietatea asupra lor recunoscut de legislaţia statului.

Activitatea administrativă contestată este susceptibilă să anuleze dreptul de proprietate a reclamantului, golindu-l în substanță, din moment ce nedorința/refuzul înregistrrării contractului de vînzare-cumpărare a terenului adjudecat la licitație din 23.03.2023, încheiat între Primăria mun.Chișinău în calitate de vînzător și SRL „DAAC Hermes" în calitate de cumpărător, obiectul căruia constituie terenul situat în mun.Chișinău, str.Calea Ieșilor, cu nr.cadastral *****, va crea o proprietate ce nu se va putea afla în circuitul civil, consecințele producându-se în avalanșă, iar neînregistrarea va determina o lipsă a constituirii și opozabilității dreptului de proprietate asupra imobilului.

În concluzie, se constată necesitatea anulării Deciziei Agenției Servicii Publice, Serviciul cadastral teritorial Chișinău din 11.04.2023, precum și Decizia nr.11/07/267/2023/72/2023 din 18.05.2023 adoptată în procedura prealabilă, cu obligarea IP „Cadastrul bunurilor imobile" de a înregistra contractul de vînzare-cumpărare a terenului adjudecat la licitație din 23.03.2023, încheiat între Primăria mun.Chișinău în calitate de vînzător și SRL „DAAC Hermes" în calitate de cumpărător, obiectul căruia constituie terenul situat în mun.Chișinău, str.Calea Ieșilor, cu nr.cadastral *****, or pârâtul prin argumentele şi probele anexate la materialele cauzei nu a demonstrat legalitatea actului contestat.

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

h o t ă r ă ş t e :

Acțiunea de contencios administrativ înaintată de către SRL „DAAC Hermes" împotriva IP „Cadastrul bunurilor imobile", persoane terțe : Consiliul mun.Chișinău și Primăria mun.Chișinău, cu privire la anularea actului administrativ, obligarea emiterii actului administrativ solicitat, ***se admite***.

Se anulează Decizia Agenției Servicii Publice, Serviciul cadastral teritorial Chișinău din 11.04.2023, precum și Decizia nr.11/07/267/2023/72/2023 din 18.05.2023 adoptată în procedura prealabilă.

Se obligă IP „Cadastrul bunurilor imobile” de a înregistra contractul de vînzare-cumpărare a terenului adjudecat la licitație din 23.03.2023, încheiat între Primăria mun.Chișinău în calitate de vînzător și SRL „DAAC Hermes” în calitate de cumpărător, obiectul căruia constituie terenul situat în mun.Chișinău, str.Calea Ieșilor, cu nr.cadastral *****.

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

Preşedintele şedinţei,
judecătorul Igor Barbacaru