Dosar nr. 3-753/2023

H O T Ă R Â R E
în numele Legii

24 iunie 2026 mun. Chișinău

Judecătoria Chișinău sediul Rîșcani
în componență:
Președintele ședinței, judecătorul Violeta Chisilița
grefier Dorin – Marcel Baltag

examinând în ședință publică acțiunea în contencios administrativ înaintată de Consiliul municipal Chișinău și Primarul General al municipiului Chișinău împotriva Instituției Publice Cadastrul bunurilor imobile, persoane terțe SRL „Alimconstruct Grup" și Asociația de Proprietari din Condominiu A0130-0140 cu privire la anularea actului administrativ individual defavorabil,

c o n s t a t ă

Argumentele participanților la proces

Pretențiile reclamanților:

La 24 martie 2023, Consiliul municipal Chișinău și Primarul General al municipiului Chișinău au depus o acțiune împotriva Agenției Servicii Publice (în prezent Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile), persoană terță SRL „Alimconstruct Grup" cu privire la anularea actului administrativ individual defavorabil.

În motivarea acțiunii reclamanții au menționat că, potrivit informației din Registrul bunurilor mobile, terenul cu nr. cadastral ***** aparține cu drept de proprietate municipiului Chișinău. La data de 27.04.2020 a fost înregistrat dreptul de superficie a SRL „Alimconstruct Grup" asupra terenului cu nr. cadastral ***** din municipiul Chișinău, sect. Rîșcani, str. *****.

Consideră reclamantul decizia de înregistrare a dreptului de superficie asupra terenului cu nr. cadastral ***** din municipiul Chișinău, sect. Rîșcani, str. *****, ilegală și neîntemeiată din următoarele considerente.

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

Potrivit art. 29 din Legea 1125/2002 privind punerea în aplicare a Codului Civil, (1) Prin efectul Legii nr. 133/2018, din 1 martie 2019, se instituie drept de superficie asupra terenului care aparține statului sau unităților administrativ-teritoriale (indiferent că face parte din domeniul public sau privat) în folosul proprietarului bunului imobil înregistrat separat în capitolul B (cu

excepția construcțiilor provizorii) și al proprietarului bunului imobil înregistrat separat în capitolul C al registrului bunurilor imobile dacă proprietarul bunului imobil respectiv, la data de 1 martie 2019, se află în una dintre următoarele situații:

a) are un drept de locațiune asupra terenului cu drept de construire;
b) are un drept de concesiune asupra terenului;
c) are un drept de folosință asupra terenului pe baza parteneriatului public-privat;
d) are un drept de posesie sau folosință asupra terenului, altul decât cele prevăzute la lit. a)- c);
e) nu are niciun drept asupra terenului.

Susțin reclamanții că, potrivit aceluiași articol, alin. (3), stabilește că în cazul prevăzut la alin. (1) lit. e), dreptul de superficie se instituie doar asupra părții terenului necesare pentru deservirea bunului imobil înregistrat separat în capitolul B. Dimensiunile concrete ale părților de teren se stabilesc de către proprietarul terenului, la cererea superficiarului sau la inițiativa proprietarului. De asemenea indică că conform prevederilor pct. 12 din Regulamentul privind raporturile juridice de superficie și locațiune, aprobat prin decizia CMC nr. 11/13 din 16.07.2020, în cazurile prevăzute la art. 29 alin. (1), lit. e) din Legea 1125/2002, dreptul de superficie se instituie doar asupra părții de teren necesare pentru deservirea bunului imobil înregistrat separat la capitolul B. Dimensiunile concrete ale părților de teren se stabilesc prin decizia Consiliului municipal Chișinău.

Menționează reclamanții că, Consiliul municipal Chișinău nu a emis nici o decizie cu privire la indicarea părții din teren asupra căreia se instituie superficia asupra terenului proprietate municipală. Prin urmare consideră că instituirea dreptului de superficie asupra terenului municipal în lipsa deciziei Consiliul municipal Chișinău cu privire la indicarea părții din teren asupra căreia se instituie dreptul de superficie, constituie o imixtiune gravă în activitatea administrației publice locale. De altfel, însăși Carta Europeană a Autonomiei Locale dispune în art. 4 paragraf 4: „Competențele atribuite autorităților administrației publice locale trebuie să fie, în mod normal, depline și exclusive. Ele nu pot fi puse în cauză sau limitate de către o altă autoritate centrală sau regională, decât în cazurile prevăzute de lege”.

Reieșind din normele menționate și din faptul că SRL „Alimconstruct Grup” nu deține nici un drept asupra terenului cu nr. cadastral ***** din municipiul Chișinău, sect. Rîșcani, str. *****, dreptul de superficie asupra terenului cu nr. cadastral ***** a fost înregistrat în Registrul Bunurilor Imobile cu încălcarea gravă a normelor legale fapt care afectează în mod grav dreptul proprietarului de teren de a-și valorifica bunul conform destinației.

Notează reclamanții că, proprietatea este, în condițiile legii, inviolabilă. Dreptul de proprietate fiind garantat de art. 46 alin. 1 Constituției, art. 501 alin. (2) Cod Civil și protejată de art. 1 din Protocolul nr.1 al Convenției pentru apărarea drepturilor omului si a libertăților fundamentale. Conform art. 9 alin. (1) din Legea privind administrarea și deetatizarea proprietății publice, împuternicirile de proprietar al patrimoniului unității administrativ-teritoriale sunt exercitate de consiliul local în numele unității administrativ-teritoriale.

Potrivit art. 14 alin. (2) lit. b) din Legea nr. 436/ 2006 privind administrația publică locală prevede că, pornind de la domeniile de activitate ale autorităților administrației publice locale de nivelul întâi stabilite la art.4 al Legii privind descentralizarea administrativă, consiliul local realizează următoarele competențe: b) administrează bunurile domeniului public și ale celui privat ale satului (comunei), orașului (municipiului), iar potrivit art. 6, alin. (2) pct. 3 din Legea nr. 136/2016 privind statutul municipiului Chișinău, Consiliul municipal Chișinău, b) decide cu privire la administrarea bunurilor domeniilor public și privat ale municipiului.

Indică reclamanții că, prin cererea prealabilă nr. 2-06/2-14 din 03.03.2023 (recepționată la data de 06.03.2023) adresată Agenției Servicii Publice, Departamentul cadastru a solicitat anularea deciziei de înregistrare a dreptului de superficie asupra ternul cu nr. cadastral ***** din municipiul Chișinău, sect. Rîșcani, str. ***** - proprietate a municipiului Chișinău, pe numele SRL „Alimconstruct Grup". Astfel, în termenul prevăzut de lege, Agenția Servicii Publice, Departamentul cadastru nu a venit cu un răspuns în privința cererii prealabile nr. 2-06/2-14 din 03.03.2023.

Menționează că, decizia Agenției Servicii Publice, Departamentul cadastru, de înregistrare a dreptului de superficie a SRL „Alimconstruct Grup" din data de 27.04.2020 asupra terenului cu nr. cadastral ***** din municipiul Chișinău, sect. Rîșcani, str. *****, este ilegală și pasibilă anulării din considerentele menționate supra.

În drept, reclamanții au invocat prevederile art.10 alin.(1), art.11 alin.(1), art. 17, art.20, art. 21, art.119 alin.(2), art. 189 alin.(1) art.209 alin.(1), art.224 alin.(1) lit.a) și alin.(2) din Codul administrativ.

Precizează reclamanții că, la realizarea controlului său, instanța de judecată nu are drept sarcină de a substitui cu propria părere opinia autorității publice competente, ci de a analiza, în corespundere cu art. 225 Cod administrativ îndeplinirea împuternicirilor ce revin autorității la exercitarea sarcinilor impuse prin lege, de a lua în considerare toate faptele relevante, de a respecta limitele legale a dreptului discreționar, care nu permite desfășurarea unei activități administrative arbitrare. Suplimentar invocă prevederile art. 438 alin. (1) Cod Civil al Republicii Moldova când o înregistrare, înregistrare provizorie sau notare efectuată în registru nu corespunde cu situația juridică reală, se poate cere rectificarea acesteia. Totodată au menționat că prin rectificare se înțelege radierea, îndreptarea sau corectarea oricărei înregistrări, înregistrării provizorii sau notări inexacte efectuate în registru.

Astfel, având în vedere existența temeiurilor privind ilegalitatea înregistrării, consideră că sunt întrunite și condițiile necesare pentru întoarcerea executării prin dispunerea rectificării înregistrării dreptului de superficie a SRL „Alimconstruct Grup" asupra terenului cu nr. cadastral ***** din municipiul Chișinău, sect. Rîșcani, str. *****.

La data de 19.09.2024, în cadrul ședinței de judecată, reprezentatul reclamanților, Ursachi Andrian, a depus cerere de concretizare (f.d. 173-175, vol. I), prin care și-a concretizat pretențiile inițiale.

Cer Consiliul municipal Chișinău și Primarul General al municipiului Chișinău:

- anularea deciziei de înregistrare a dreptului de superficie asupra terenului cu nr. cadastral ***** din municipiul Chișinău, sect. Râșcani, str. ***** - înregistrat la data de 27.04.2020, pe numele SRL „Alimconstruct Grup";
- rectificarea Registrului bunurilor imobile, prin radierea înregistrării greșite a dreptului de superficie asupra terenului cu nr. cadastral ***** din municipiul Chișinău, sect. Râșcani. str. *****, înregistrat la data de 27.04.2020, prin dispunerea radierii din Registrul bunurilor imobile a dreptului de superficie a SRL „Alimconstruct Grup" asupra terenului cu nr. cadastral *****.
- restabilirea înscrierilor existente în Registrul bunurilor imobile până la data de 27.04.2020.

Prin încheierea Judecătoriei Chișinău sediul Rîșcani din 24 octombrie 2024, s-a separat pretențiile și s-a reținut, pentru examinare, în procedura judecătorului Judecătoriei Chișinău

sediul Rîșcani, Violeta Chisiliţa, pretențiile de contencios administrativ formulate de Consiliul municipal Chișinău și Primarul municipiului Chișinău împotriva Instituției Publice „Cadastrul Bunurilor Imobile”, persoană SRL „Alimconstruct Grup” cu privire la anularea deciziei de înregistrare a dreptului de superficie asupra terenului cu nr. cadastral ***** din municipiul Chișinău, sect. Râșcani, str. ***** - înregistrat la data de 27.04.2020, pe numele SRL „Alimconstruct Grup”

În ședința de judecată, reprezentantul reclamanților, nu s-a prezentat deși a fost citat legal despre data, locul și ora acesteia.

Obiecțiile pârâtului:

Reprezentantul pârâtului, Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile, în ședința de judecată, nu s-a prezentat deși a fost citat legal despre data, locul și ora acesteia.

În susținerea poziției sale, autoritatea publică a depus referința (f.d.28-29, vol. I) , prin care a solicitat respingerea acțiunii, menționând că legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998 stabilește emiterea deciziilor de către registratorii organelor cadastrale numai în cazurile stabilite de art. 31 (decizia de respingere a cererilor privind înregistrarea imobilelor și a bunurilor imobile), art. 33 (decizia de prelungire a termenului pentru examinarea actelor prezentate/ solicitării actelor suplimentare, decizia privind refuzul înregistrării bunului imobil și/ sau dreptului asupra acestuia), precum și decizia de corectare a erorilor admise în cadrul înregistrării, conform prevederilor art. 38 din legea numită. Adică în cadrul admiterii actelor și înregistrării dreptului registratorul nu emite un act administrativ, înregistrarea fiind o acțiune a registratorului în temeiul actelor juridice, emise în conformitate cu legislația în vigoare.

Totodată, menționează că art. 438 - 439 din Codul Civil stabilește cazurile și modurile de rectificare a înscrierilor în registrul bunurilor imobile, în care se menționează că rectificarea poate fi efectuată în temeiul acordului titularului al cărui drept urmează a fi rectificat sau, în lipsa acestui acord, în temeiul hotărârii irevocabile a instanței de judecată privind rectificarea înscrierilor în registrul de stat.

Așa dar, privitor la obiectul litigiului, conform datelor bunurilor imobile, dreptul de superficie legală asupra terenului cu numărul cadastral ***** a fost notat în temeiul cererii și în folosul proprietarului construcției amplasate pe acesta - Alimconstruct Grup SRL la 27.04.2020.

Suplimentar menționează că următoarele fapte ce se referă la imobilul în cauză.

Înregistrarea primară a terenului, a avut loc la 11.04.2006, în cadrul înregistrării primare masive, iar a construcției *****, cu suprafața de 29,4 m.p., la 30.05.2011, fiind inițial înregistrat ca proprietate a ÎCS „Red Union Fenosa” S.A., în temeiul adeverinței de privatizare.

Menționează că, deși un act ce ar dovedi dreptul solicitantului asupra terenului nu este anexat la dosarul cadastral, înregistrarea dreptului de superficie a fost efectuată în temeiul cererii nr. 0100/20/46379 din 27.04.2020, solicitantul prezentând o scrisoare cu nr. 01/108-782 din 14.04.2020, din partea subdiviziunii din cadrul aparatului primarului mun. Chișinău - Direcția generală arhitectură, urbanism și relații funciare, prin care a confirmat dreptului de superficie asupra terenului în cauză, la care au fost anexate planul geometric al terenului în cauză, emis de subdiviziunea numită și planul de situație în care era inclusă toată suprafața terenului.

Conform prevederilor art. 439, rectificarea înscrierilor în registrul bunurilor imobile se efectuează în temeiul acordului titularului dreptului ce urmează a fi rectificat, ori, în cazul în care acest acord nu s-a dat, rectificarea se va face în temeiul hotărârii irevocabile a instanței de judecată. Un asemenea acord nu s-a prezentat de către reclamant.

Așa dar, luând în considerație faptul că înregistrarea superficiei legale s-a efectuat în temeiul cererii solicitantului, la cererea căruia s-a anexat scrisoarea unei subdiviziuni ale aparatului Primarului mun. Chișinău, la care s-a anexat planul asupra căruia urma să fie instituită superficia, precum și faptul că reclamantul nu a prezentat registratorului organului cadastral acordul titularului, al cărui drept urmează a fi rectificat, solicită instanței respingerea acțiunii.

Poziția terților:

Prin încheierea Judecătoriei Chișinău sediul Rîșcani din 31 martie 2023, în proces a fost atras **SRL „Alimconstruct Grup”**, în calitate de terț.

În ședința de judecată, reprezentantul terțului SRL „Alimconstruct Grup”, avocatul Chira Constantin nu a susținut acțiunea, solicitând declararea acțiunii ca fiind inadmisibilă sau respingerea acesteia ca neîntemeiată, pentru motivele indicate în cererea de inadmisibilitate (f.d.43-59, vol. II) și pledoariile în formă scrisă (f.d. 64-90, vol. II), inclusiv pentru cele expuse suplimentar în ședință.

Prin încheierea protocolară a Judecătoriei Chișinău sediul Rîșcani din 26 martie 2024, în proces a fost atras **Asociația de Proprietari din Condominiu „A0130-0140”**, în calitate de terț.

În ședința de judecată, terțul nu s-a prezentat deși a fost citat legal despre data, locul și ora acesteia, însă în susținerea poziției sale, a depus cererea de inadmisibilitate (f.d. 148-149, vol. I) prin care a solicitat respingerea acțiunii ca neîntemeiată.

Aprecierea instanței:

Audiind explicațiile participanților la proces, studiind acțiunea și înscrisurile anexate la actele cauzei, instanța de judecată apreciază acțiunea admisibilă și pasibilă admiterii din următoarele considerente.

Conform art. 22 alin. (1) Cod administrativ, autoritățile publice și instanțele de judecată competente cercetează starea de fapt din oficiu. Acestea stabilesc felul și volumul cercetărilor și nu sunt legate nici de expunerile participanților, nici de cererile lor de reclamare a probelor.

Conform art. 207 alin. (1) Cod administrativ, instanța verifică din oficiu dacă sunt întrunite condițiile pentru admisibilitatea unei acțiuni în contenciosul administrativ. Dacă este inadmisibilă, acțiunea în contencios administrativ se declară ca atare prin încheiere judecătorească susceptibilă de recurs.

Alin. (2) al aceluiași articol stabilește că acțiunea în contencios administrativ se declară inadmisibilă în special când:

a) există o hotărâre judecătorească definitivă cu privire la un litigiu între aceleași părți, cu același obiect și pe aceleași temeiuri de drept;

b) există o încheiere judecătorească prin care s-a dispus încetarea procesului în legătură cu faptul că reclamantul a renunțat la acțiune sau și-a retras acțiunea într-un litigiu între aceleași părți, cu același obiect și pe aceleași temeiuri de drept sau că între părți s-a încheiat o tranzacție de împăcare;

c) la aceeași sau la altă instanță de judecată se examinează o acțiune între aceleași părți, cu același obiect și pe aceleași temeiuri de drept;

d) acțiunea a fost depusă după expirarea termenului prevăzut la art.209;

e) reclamantul nu poate revendica încălcarea, prin activitatea administrativă, a unui drept în sensul art.17;

f) nu sunt întrunite condițiile prevăzute la art.208;

g) acțiunea a fost depusă de o persoană fără împuterniciri în acest sens;

h) cererea de chemare în judecată nu corespunde cerințelor prevăzute la art.211 alin.(1) și (2) și art.212 alin.(1) și reclamantul nu a înlăturat neajunsurile în termenul stabilit de instanța de judecată.

Dispozițiile legale citate enunță temeiurile de bază de admisibilitate a cererii de chemare în judecată formulată în instanța de contencios administrativ:

I. prezența unui act administrativ individual defavorabil (dispoziție, decizie sau altă măsură oficială) întreprinsă de autoritatea publică pentru reglementarea unui caz individual în domeniul dreptului public, comunicat destinatarului ;

II. competența jurisdicțională materială și teritorială a instanței de judecată pentru examinarea acțiunii în contenciosul administrativ;

III. respectarea cerințelor de formă și conținut a acțiunii în contencios administrativ

IV. respectarea procedurii prealabile

V. respectarea termenului de înaintare a acțiunii

VI. prezența unui drept vătămat căruia i s-a adus atingere prin activitate administrativă.

Probele administrate și explicațiile oferite de părțile în proces, atestă că SRL „Alimconstruct Grup" este proprietar al bunului imobil, construcție cu suprafața de 29,4 m.p., cu nr. cadastral ********** amplasat municipiul Chișinău, sect. Rîșcani, str. *****, înregistrat în Registrul bunurilor imobile la 03 martie 2020.(f.d.18 dosar administrativ)

Proprietar al terenului cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,0076 ha, din municipiul Chișinău, sect. Rîșcani, str. *****, este unitatea administrativ teritorială, mun. Chișinău.

Prin decizia registratorului din cadrul Agenției Servicii Publice, la 27 aprilie 2020, a fost înregistrată grevarea cu drept de superficie a terenului cu nr. cadastral *****, titular al grevării fiind SRL „Alimconstruct Grup". (f.d. 17-18, vol. I)

La 25 martie 2022, Direcția Generală Arhitectură Urbanism și Relații Funciare a Consiliului mun. Chișinău, a adresat Agenției Servicii Publice cererea, înregistrată cu nr. 01/1-08-162, prin care a solicitat examinarea posibilității înaintării unor acțiuni în rectificare în instanța de judecată pentru radierea din registrul bunurilor imobile a dreptului de superficie legală asupra terenurilor conform listei.

Prin răspunsul Agenției Servicii Publice nr. 01/3990 din 10 iunie 2022, autoritatea publică a informat Direcția referitor la temeiul înscrierii dreptului de superficie și măsurile care vor fi întreprinse în cazul în care vor fi stabilite neconformități. (f.d. 5 dosar administrativ)

Conform anexei la răspunsul menționat, la punctul 54, se menționează că, referitor la terenul cu nr. cadastral *****, nu este temei de înaintare a acțiunii în rectificare. (f.d. 8 dosar administrativ)

La 03 martie 2023, viceprimarul mun. Chișinău a mai depus în adresa autorității publice pârâte o cerere, înregistrată cu nr. 2-06/2-15, prin care a solicitat anularea deciziilor de înregistrare a dreptului de superficie asupra mai multor terenuri, inclusiv al lui SRL „Alimconstruct Grup" (f.d. 2-3 dosar administrativ)

Prin răspunsul nr. 01/3219 din 14 aprilie 2023, Agenția Servicii Publice și-a reiterat poziția expusă în răspunsul nr. 01/3990 din 10 iunie 2022. (f.d. 1 dosar administrativ)

Nefiind de acord cu decizia emisă și răspunsul la cererea prealabilă, reclamanții au depus la Judecătoria Chișinău (sediul Rîșcani) prezenta acțiune. (f.d. 5-9)

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.

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

Decizia registratorului Agenției Servicii Publice din 27 aprilie 2020, prin care a fost înregistrată grevarea cu drept de superficie a terenului cu nr. cadastral *****, este un act administrativ individual, emanând de la o autoritate publică, reprezentând o măsură oficială, întreprinsă de autoritatea publică pentru reglementarea unui caz individual în domeniul dreptului public, cu scopul de a produce nemijlocit efecte juridice în exterior.

Competența pentru examinarea prezentei acțiuni, în conformitate cu prevederile art. 191 alin. (1) și art. 196 alin. (1) Cod administrativ revine Judecătoriei Chișinău (sediul Rîșcani), cererea de chemare în judecată fiind depusă cu respectarea dispozițiilor legale menționate.

Referitor la prezumția existenței unui drept vătămat, instanța de judecată reține că, prin acțiunea înaintată, reclamantul pretinde îngrădirea exercitării dreptului de proprietate asupra unui bun imobil, or, terenul litigios aparține cu drept de proprietate municipiului Chișinău, iar în conformitate cu prevederile art. 3 alin. (1) din Legea nr. 136/2016 privind statutul municipiului Chișinău, administrarea publică a municipiului Chișinău se realizează de către Consiliul municipal Chișinău (în continuare – consiliu municipal), consiliile orășenești și sătești (comunale), ca autorități reprezentative și deliberative ale populației municipiului Chișinău, și de către Primarul general al municipiului Chișinău (în continuare – primar general), primarii orașelor, satelor (comunelor), ca autorități reprezentative și executive.

Referitor la condiția de respectare a remediului extrajudiciar și termenului de înaintare a acțiunii, instanța de judecată va menționa că această chestiune a fost soluționată prin decizia Curții de Apel Centru din 09 februarie 2026. (f.d. 235-242 vol. I)

Drept consecință a celor reținute, instanța de judecată apreciază că acțiunea este depusă cu respectarea competenței materiale și jurisdicționale, în termenul prevăzut de lege, fiind contestat un act administrativ al autorității publice competente, care produce efecte juridice în exterior și are caracter defavorabil reclamanților.

Astfel, acțiunea este admisibilă.

Totodată, instanța de judecată va concluziona în privința temeiniciei acțiunii, reținând următoarele argumente.

În conformitate cu prevederile art. 20 alin. (1) din Codul administrativ, dacă printr-o activitate administrativă se încalcă un drept legitim sau o libertate stabilită prin lege, acest drept poate fi revendicat printr-o acțiune în contencios administrativ, cu privire la care decid instanțele de judecată competente pentru examinarea procedurii de contencios administrativ, conform prezentului cod.

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

Conform art. 224 alin. (1) lit. a) Cod administrativ, examinând acțiunea în contencios administrativ în fond, instanța de judecată adoptă una dintre următoarele hotărâri: a) în baza unei acțiuni în contestare, anulează în tot sau în parte actul administrativ individual, precum și o eventuală decizie de soluționare a cererii prealabile, dacă acestea sunt ilegale și prin ele reclamantul este vătămat în drepturile sale.

Așa cum atestă circumstanțele cauzei, potrivit informației din Registrul bunurilor imobile, terenul cu nr. cadastral *****, aparține cu drept de proprietate municipiului Chișinău.

La 03 martie 2020, a fost înregistrat dreptul de proprietate a SRL „Alimconstruct Grup" asupra construcției cu nr. cadastral **********, în baza contractului de schimb nr. 729 din 03.03.2020 (0100/20/34057). (f.d. 17)

Prin decizia registratorului din cadrul Agenției Servicii Publice, la 27 aprilie 2020, a fost înregistrată grevarea cu drept de superficie a terenului cu nr. cadastral *****, titular al grevării fiind SRL „Alimconstruct Grup". (f.d. 17-18, vol. I)

La 25 martie 2022, Direcția Generală Arhitectură Urbanism și Relații Funciare a Consiliului mun. Chișinău a adresat Agenției Servicii Publice cererea, înregistrată cu nr. 01/1-08-162, prin care și-a exprimat dezacordul cu înregistrarea dreptului de superficie legală asupra terenului cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 0.0076 ha, din municipiul Chișinău, sect. Râșcani, str. *****, iar la 03 martie 2023, viceprimarul mun. Chișinău a depus în adresa autorității publice pârâte o nouă cerere nr. 2-06/2-14, prin care a solicitat anularea deciziei de înregistrare a dreptului de superficie asupra terenului vizat.

Prin răspunsul Agenției Servicii Publice nr. 01/3990 din 10 iunie 2022, autoritatea publică a informat Direcția referitor la temeiul înscrierii dreptului de superficie și măsurile care vor fi întreprinse în cazul în care vor fi stabilite neconformități. (f.d. 5 dosar administrativ)

Conform anexei la răspunsul menționat, la punctul 54, se menționează că referitor la terenul cu nr. cadastral *****, nu este temei de înaintare a acțiunii în rectificare. (f.d. 8, dosar administrativ)

Prin răspunsul nr. 01/3219 din 14 aprilie 2023, Agenția Servicii Publice și-a reiterat poziția expusă în răspunsul nr. 01/3990 din 10 iunie 2022. (f.d. 1 dosar administrativ)

În dezacord cu refuzul primit, reclamanții au formulat prezenta acțiune, invocând înregistrarea dreptului de superficie a terțului asupra terenului cu derogare de la prevederile legale.

În vederea exercitării atribuției de verificare a legalității actului administrativ contestat, instanța de judecată, în temeiul principiului cercetării stării de fapt din oficiu, urmează să supună verificării aspectele legalității formale și materiale ale actului administrativ individual defavorabil.

În conformitate cu art. 654 alin. (1) din Codul civil, superficie este dreptul real imobiliar de a poseda și folosi terenul altuia în vederea edificării și exploatării unei construcții a superficiarului, deasupra și sub acest teren, sau a exploatării unei construcții existente a superficiarului. Acest drept este alienabil, se transmite prin succesiune și poate fi obiect al unui contract de locațiune.

În corespundere cu art. 655 alin. (1) din Codul civil, dreptul de superficie se naște în temeiul unui act juridic sau al unei dispoziții legale, fiind opozabil terților din momentul înregistrării în registrul bunurilor imobile.

Potrivit art. 29 din Legea 1125/2002 privind punerea în aplicare a Codului civil, (1) Prin efectul Legii nr.133/2018, din 1 martie 2019, se instituie drept de superficie asupra terenului care aparține statului sau unităților administrativ-teritoriale (indiferent că face parte din domeniul

public sau privat) în folosul proprietarului bunului imobil înregistrat separat în capitolul B (cu excepția construcțiilor provizorii) și al proprietarului bunului imobil înregistrat separat în capitolul C al registrului bunurilor imobile dacă proprietarul bunului imobil respectiv, la data de 1 martie 2019, se află în una dintre următoarele situații: a) are un drept de locațiune asupra terenului cu drept de construire; b) are un drept de concesiune asupra terenului; c) are un drept de folosință asupra terenului pe baza parteneriatului publici-privat; d) are un drept de posesie sau folosință asupra terenului, altul decât cele prevăzute la lit. a)-c); e) nu are niciun drept asupra terenului.

Alin.(5) prevede că, dreptul de superficie prevăzut de prezentul articol este perpetuu. Cu toate acestea, în cazul în care actul juridic sau administrativ ori legea care guvernează dreptul menționat la alin.(1) lit. a)-d) stabilește un termen de existență al dreptului menționat, după a cărui expirare proprietarul terenului devine proprietar deplin al bunului imobil respectiv înregistrat separat în capitolul B, dreptul de superficie prevăzut de prezentul articol se stinge la expirarea termenului de existență al dreptului menționat.

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

Instanța de judecată, cu referire la lucrările dosarului reține că, autoritatea publică, Consiliul municipal Chișinău, proprietar al terenului nu a emis nici o decizie sau altă dispoziție cu privire la delimitarea părții din terenul cu nr. cadastral *****, asupra căreia se instituie grevarea cu drept de superficie.

Prin urmare, înregistrarea dreptului de superficie asupra terenului municipal în lipsa consimțământului Consiliul municipal Chișinău cu privire la indicarea părții din teren asupra căreia se instituie dreptul de superficie, inclusiv lipsa termenului superficiei contravine principiului legalității.

Instanța de judecată menționează că, proprietatea este, în condițiile legii, inviolabilă. Dreptul de proprietate este garantat de art. 46 alin. (1) din Constituție, art. 501 alin. (2) Cod civil și protejată de art. 1 din Protocolul nr.1 al Convenției pentru apărarea drepturilor omului și a libertăților fundamentale.

Iar, conform art. 9 alin. (1) din Legea privind administrarea și dezetatizarea proprietății publice, împuternicirile de proprietar al patrimoniului unității administrativ-teritoriale sunt exercitate de consiliul local în numele unității administrativ-teritoriale.

Totodată, potrivit art. 14 alin. (2) lit. b) din Legea nr. 436/ 2006 privind administrația publică locală prevede că, pornind de la domeniile de activitate ale autorităților administrației publice locale de nivelul întâi stabilite la art. 4 al Legii privind descentralizarea administrativă, consiliul local realizează următoarele competențe: b) administrează bunurile domeniului public și ale celui privat ale satului (comunei), orașului (municipiului), iar potrivit art.6 alin.(2) pct.3) din Legea nr.136/2016 privind statutul municipiului Chișinău, Consiliul municipal Chișinău b) decide cu privire la administrarea bunurilor domeniilor public și privat ale municipiului.

Raționamentele expuse supra, impun concluzia că decizia Agenției Servicii Publice din 27 aprilie 2020, de înregistrare a dreptului de superficie, pe numele SRL „Alimconstruct Grup”, asupra terenului cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 0.0076 ha. din municipiul Chișinău, sect. Rîșcani, str. *****, a fost emisă cu încălcarea prevederilor legale, fiind bazată pe interpretarea eronată a normelor de drept material și aprecierea greșită a circumstanțelor de fapt.

În consecință, instanța de judecată constată temeinicia pretențiilor din acțiunea înaintată de Consiliul municipal Chișinău și Primarul General al municipiului Chișinău, acestea urmând a fi admise, cu anularea deciziei Agenției Servicii Publice din 27 aprilie 2020, de înregistrare a dreptului de superficie, pe numele lui SRL „Alimconstruct Grup", asupra terenului cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 0.0076 ha, din municipiul Chișinău, sect. Rîșcani, str. *****.

Conform prevederilor art. 224 alin.(2) din Codul administrativ, dacă la momentul anulării actului administrativ individual de către instanță acesta este deja executat, instanța dispune, la cerere, întoarcerea executării, în măsura în care ea este real posibilă.

Art.228 alin.(1) Cod administrativ, statuează că, actul administrativ individual anulat în tot sau în parte de către instanța de judecată nu produce efecte juridice, în totalitate sau în partea anulată, din momentul emiterii lui.

Prin urmare, efectul *ex tunc* al anulării actului administrativ individual oferă prin sine o protecție juridică efectivă, desființând efectele actului administrativ individual ilegal din momentul emiterii sale, adică într-un mod retroactiv. Dacă hotărârea judecătorească de admitere a unei acțiunii în anulare se referă la un act administrativ individual ilegal patrimonial deja executat, atunci instanța de judecată, odată cu admiterea acțiunii și la cererea reclamantului, dispune întoarcerea executării.

Corespunzător, reținând argumentele expuse supra, instanța va menționa că prezenta hotărâre servește temei de radiere din Registrul bunurilor imobile a dreptului de superficie asupra terenului cu nr. cadastral ***** din municipiul Chișinău, sect. Rîșcani, str. *****, înregistrate pe numele SRL „Alimconstruct Grup", la 27 aprilie 2020.

În conformitate cu art. 224 alin. (1) lit. a), 232 Cod administrativ, art. 238-241 CPC, instanța de judecată

h o t ă r ă ș t e

Se admite acțiunea în contencios administrativ înaintată de Consiliul municipal Chișinău și Primarul General al municipiului Chișinău împotriva Instituției Publice Cadastrul bunurilor imobile, persoane terțe SRL „Alimconstruct Grup" și Asociația de Proprietari din Condominiu A0130-0140 cu privire la anularea actului administrativ individual defavorabil.

Se anulează decizia Agenției Servicii Publice din 27 aprilie 2020, de înregistrare a dreptului de superficie, pe numele Societății cu Răspundere Limitată „Alimconstruct Grup", asupra terenului cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 0.0076 ha. din municipiul Chișinău, str. *****.

Prezenta hotărâre servește temei de radiere din Registrul bunurilor imobile a dreptului de superficie a Societății cu Răspundere Limitată „Alimconstruct Grup", asupra terenului cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 0.0076 ha. din municipiul Chișinău, str. *****.

Hotărârea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Centru în termen de 30 de zile de la pronunțarea dispozitivului hotărârii, prin intermediul Judecătoriei Chișinău sediul Rîșcani. Motivarea apelului se prezintă la instanța de apel în termen de 30 de zile de la data notificării hotărârii motivate. Dacă se depune împreună cu apelul, motivarea apelului se depune la Judecătoria Chișinău sediul Rîșcani. Cererea de motivare a hotărârii se depune în termenul de decădere de 15 zile de la pronunțarea dispozitivului hotărârii.

Președintele ședinței,
Judecătorul /semnătura / Violeta Chisilița

Copia corespunde originalului
Judecător, Violeta Chisilița