Prima instanţă: Judecătoria Chișinău, sediul Rîșcani, jud. G. Ciobanu
Dosarul nr. 3a-794/22 (2-18122087-02-3a-13042022)

D E C I Z I E

19 iulie 2023 mun. Chişinău

Completul specializat în examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Chișinău

Instanța compusă din:
Preşedintele completului Ghenadie Mîra
Judecătorii Ecaterina Palanciuc și Veronica Negru
Grefier Marina Samatiuc

examinînd în ședință de judecată publică, cererea de apel înaintată de SRL „Boghian" împotriva hotărîrii Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani din 14 februarie 2022, în cauza de contencios administrativ, la acțiunea înaintată de SRL „Boghian" împotriva Primăriei mun. Chișinău, Consiliului municipal Chișinău și IP Agenția Servicii Publice, persoană terță CAV „Sigur-Asigur" SA cu privire la constatarea nulității deciziei IP Agenția Servicii Publice (succesor în drepturi a ÎS „Cadastru") de înregistrare a terenului cu numărul cadastral *****, obligarea înregistrării dreptului de proprietate în Registrul bunurilor imobile, obligarea înregistrării în Registrul bunurilor imobile a terenului cu numărul cadastral *****,

C O N S T A T Ă :

Circumstanțele cauzei:

La data de 22 decembrie 2017, SRL „Boghian", a depus prin intermediul administratorului Petru Lupea cerere de chemare în judecată împotriva Primăriei mun. Chișinău, Consiliului municipal Chișinău și IP Agenția Servicii Publice cu privire la obligarea excluderii din terenul cu nr. cadastral *****, a terenului aferent cu înregistrarea acestuia în Registrul de Stat al bunurilor imobile și obligarea emiterii deciziei privind stabilirea relațiilor funciare (f.d. 1-5, vol. I).

În motivarea acțiunii a indicat că, în cadrul complexului industrial „Uzina de computatoare din Chișinău", care a început să fie construită în sectorul Ciocana în anul 1987, alăturat străzii Bucovinei şi str. M. Sadoveanu (proiectate în cadrul aceluiași proiect), a fost edificat, dar nefinalizat unul dintre obiective „Tunelul pentru comunicare". În legătură cu destrămarea Uniunii Sovietice, şi lipsa finanțării în continuare, complexul industrial „Uzina de computatoare din

Chișinău” nu a fost finalizat. Pe baza unor obiective ale acesteia a fost constituită uzina „Agat”, care funcționează la moment. Tunelul pentru comunicare a constituit proprietatea SA „Agat” în baza Adeverinței de privatizare nr. 44/03 din 26.07.2002, constituind unul dintre obiectele nefinalizate, incluse în „Перечень объектов незавершенного строительства...” transmise către SA „Agat” de la uzina Compess.

În baza solicitării SA „Agat”, de a atribui adresă juridică tunelului pentru comunicare, Direcția Generală Arhitectură şi Urbanism a adresat SA „Agat” şi OCT Chișinău scrisoarea nr. 239 din 30.03.2005, cu următorul conținut: „*Direcția Generală Arhitectură şi Urbanism a Primăriei municipiului Chișinău, Vă comunică că tunelul pentru comunicare, care aparține SA „Agat” conform Adeverinței de privatizare nr. 44/03 din 26.07.2002 (nr. 24 din str. M. Sadoveanu 42), are adresa poştală or. Chișinău, str. M. Sadoveanu, nr. 42/7. Notă: SA „Agat” trebuie să se adreseze la Primăria municipiului Chișinău privind legitimarea lotului de menționat*”.

SA „Agat” s-a adresat către ÎS „Cadastru” cu cererea de înregistrare a imobilului „Tunel pentru comunicare”, la care a primit refuz de la registratorul OCT Chișinău Stela Enache, pe motiv, că nu dispune de careva recomandare a ÎS „Cadastru” prin care să fie stabilită modalitatea de înregistrare a imobilelor subterane. În fapt, tunelul pentru comunicare prezintă o construcție constituită din partea încadrată în teren cu secțiunea transversală de 9,5 m lățime, 3,8 m înălțime, 1200 m lungime, şi din partea de deasupra terenului, care prezintă mai multe edificii cu suprafața de 70-90 m^2 cu înălțimea de circa 5 m.

În situația, în care nu era stabilită prin prevederi legale certe disponibilitatea înregistrării obiectivelor finalizate în Registrul de stat al bunurilor imobile, şi respectiv Tunelul pentru comunicare nu avea înregistrată calitatea de imobil, SRL „Boghian” a cumpărat la 18.09.2007, în calitate de bunuri de la SA „Agat” două sectoare de tunel, bine identificate, denumite în contracte „Sectorul de tunel nr. 1”, cu lungimea de 60 m şi „Sectorul de tunel nr. 2” cu lungimea de 186 m. Între timp, în Legea cadastrului bunurilor imobile, au parvenit modificări, prin care s-a legiferat înregistrarea bunurilor imobile nefinalizate şi au fost introduse noțiuni mai certe şi clare, fapt care a dat temei SRL „Boghian” de a se adresa Primăriei mun. Chișinău, inițiind în octombrie 2007, procedura privind atribuirea în arendă a terenului aferent imobilului Sector de tunel nr. 1 şi imobilului Sector de tunel nr. 2, amplasate la str. Bucovinei 42/7 mun. Chișinău, fapt necesar, pentru a cere înregistrarea imobilelor menționate în Registrul de Stat al bunurilor imobile, şi a legifera terenurile aferente pe care sunt amplasate imobilele respective.

În drept, cerințele SRL „Boghian” privind înregistrarea imobilelor menționate şi atribuirea în arendă a terenurilor aferente pe care sunt amplasate au suport juridic fundamentat legal, în baza normelor imperative stabilite de legislație la vânzarea-

cumpărarea terenurilor aferente al Legii nr. 1308-XIII din 25.07.1997 privind prețul normativ şi modul de vânzare- cumpărare a pământului.

Astfel, terenul pe care este amplasat tunelul pentru comunicare putea fi vândut doar de SA „Agat”, iar terenurile pe care sunt amplasate sectoarele de tunel nr. 1 şi nr. 2, puteau fi vândute doar persoanei juridice SRL „Boghian”, care a obținut dreptul de proprietate asupra bunurilor menționate amplasate pe aceste terenuri.

De altfel, SRL „Boghian” are şi obligația imperativă de a înregistra în Registrul bunurilor imobile Sectoarele de tunel nr. 1 şi nr. 2, amplasate pe str. M. Sadoveanu 42/7, în temeiul normelor imperative ale Legii cadastrului bunurilor imobile.

Atrage atenția reclamanta că, din Legea menționată, rezultă atât dreptul, cât şi obligația SRL „Boghian” de a înregistra bunurile imobile Sector de tunel nr. 1 şi Sector de tunel nr. 2 în Registrul bunurilor imobile. Deoarece, pentru înregistrarea bunurilor Sector de tunel nr. 1 şi Sector de tunel nr. 2 în Registrul bunurilor imobile este necesară identificarea numărului Cadastral al terenului pe care sânt amplasate bunurile respective, SRL „Boghian” a prezentat Direcției Generale Arhitectură şi Urbanism a Primăriei/Consiliului municipal Chișinău toate materialele referitor la procurarea imobilelor, amplasarea acestora pe teren, ridicarea topografică a terenului, măsurările imobilelor, solicitând eliberarea planului de încadrare în teritoriu a imobilelor menționate.

În iunie 2013, Direcția generală arhitectura, urbanism şi relații funciare a Primăriei/Consiliului municipal Chișinău a perfectat planurile de încadrare în teritoriu a terenurilor aferente necesare pentru exploatarea imobilelor Sector de tunel nr. 1 şi Sector de tunel nr. 2. În această perioadă, vice-primarul mun. Chișinău, N. Grozavu a promovat constituirea unui teren cu nr. cadastral *****, din str. Bucovinei 3, cu suprafața de 0,884 ha, în care ilegal a fost inclus şi terenul pe care este amplasat Sectorul de tunel nr. 2, şi fără perfectarea lucrărilor cadastrale şi de identificare a bunului respectiv, a vândut ilegal terenul nominalizat cet. Marian Ștefan.

Cu privire la obstacolele în vederea înregistrării imobilului Sector de tunel nr. 1 menționează că în temeiul materialelor prezentate, la cererea SRL „Boghian”, Direcția Generală Arhitectură, Urbanism şi Relații Funciare a perfectat proiectul de decizie pentru examinarea la Consiliul municipal Chișinău, privind alocarea în arendă pentru SRL „Boghian” a terenului pe care este amplasat Sectorul de tunel nr. 1. din str. M. Sadoveanu 42/7, mun. Chișinău, transmițând proiectul cu dosarul respectiv spre avizare, prin adresarea nr. 01/1-07-776 din 02.04.2014, structurilor Primăriei subordonate vice-primarului N. Grozavu. Șefa serviciului juridic D. Gurschii a depus avizul, coordonat abuziv de vice-primarul N. Grozavu, precum că necesită să fie prezentat de la OCT Chișinău un extras privind faptul înregistrării

dreptului de proprietate al SRL „Boghian” asupra imobilului Sector de tunel nr. 1, amplasat la str. M. Sadoveanu 42/7.

Întru soluționarea problemei, SRL „Boghian” a depus la 18.11.2015, cerere la OCT Chișinău privind înregistrarea bunului imobil Sector de tunel nr. 1 în Registrul de Stat al bunurilor imobile. Registratorul OCT Chișinău, dl. Tatarciuc Gh. a refuzat înregistrarea imobilului pe motiv, că bunul imobil Sector de tunel nr. 1 este situat pe un teren aferent, care este inclus în componența unui teren mai mare cu nr. cadastral *****, înregistrat în temeiul Deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 3/26 din 02.04.2013 în Registrul bunurilor imobile ca teren proprietate municipală cu destinație „cale de acces”.

Examinând situația creată, SRL „Boghian” a identificat că prin Decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 336 din 02 aprilie 2013, s-a dispus delimitarea terenurilor proprietate municipală din sect. Ciocana, cu Înregistrarea acestora în Registrul de stat al bunurilor imobile.

În drept, înregistrarea tuturor terenurilor în Registrul de stat al bunurilor imobile se petrece după prezentarea către ÎS „Cadastru” a planurilor cadastrale geometrice perfectate pe baza efectuării lucrărilor cadastrale de identificare a bunurilor respective, cu toate construcțiile amplasate pe terenurile ce urmează a fi înregistrate.

La solicitarea SRL „Boghian”, prin scrisoarea nr. 01/708-518 din 12.03.2015, Direcția Generală Arhitectură Urbanism şi Relații Funciare a Consiliului municipal Chișinău, a comunicat, că la baza delimitării terenurilor proprietate municipală din sectorul Ciocana (şi de fapt la baza înregistrării acestora în Registrul bunurilor imobile) au stat planurile geometrice perfectate de institutul „Ingeocad” din str. Pușkin 47, mun. Chișinău.

Prin scrisoarea nr. 05.213 din 24 iunie 2015, în calitate de răspuns la adresarea SRL „Boghian”, institutul „Ingeocad” a comunicat că nu eliberează planuri cadastrale sau geometrice în baza cărora se face înregistrarea bunurilor, ci doar a prezentat OCT Chișinău schema terenurilor respective. Astfel, s-a identificat că, delimitarea terenurilor proprietate municipală din sectorul Ciocana şi înregistrarea acestora în Registrul bunurilor imobile, posibil din lipsa în bugetul Primăriei a mijloacelor bănești pentru finanțarea lucrărilor cadastrale, a fost făcută cu încălcarea normelor imperative, care dispun obligativitatea efectuării lucrărilor cadastrale. În rezultatul acestor încălcări, pe terenul cu nr. cadastral ***** nu au fost arătate existența construcțiilor Sectorului de tunel nr. 1, terenul fiind înregistrat în Registrul bunurilor imobile ca fiind liber de orice construcții, fapt din care s-a dispus de către Consiliul municipal Chișinău de a folosi terenul respectiv în calitate de „cale de acces”. Dar acest fapt, constituie o gravă ilegalitate, deoarece încalcă dreptul SRL „Boghian” de proprietate asupra bunului „Sector de tunel nr. 1”, şi

dreptul de a folosi terenul aferent Sectorului de tunel pentru exploatarea bunul respectiv.

Remarcă că, întru corectarea posibilelor erori legate de neperfectarea lucrărilor cadastrale, în Decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 3/26 din 02 aprilie 2013, este specificat că, Direcția funciară a Direcției generale arhitectură, urbanism şi relații funciare, în comun cu Institutul de geodezie, prospecțiuni şi cadastru „Ingeocad" ÎS, în cazurile depistării de erori după adoptarea Deciziei, să asigure prezentarea către Oficiul cadastral teritorial Chișinău a planurilor geometrice ale terenurilor municipale rectificate corespunzător, fără necesitatea adoptării unei noi decizii a Consiliului municipal. Controlul îndeplinirii prevederilor Deciziei s-a pus în seama Viceprimarului de ramură N. Grozavu. SRL „Boghian" a înaintat Primăriei/Consiliului municipal Chișinău, la diferite date, 4 (patru) adresări privind corectarea erorii comise la înregistrarea terenului cu nr. cadastral ***** cu calitatea de „cale de acces", care au fost ignorate de vice-primarul N. Grozavu.

În situația creată, remarcă reclamanta că, pentru corectarea erorii din decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 3/26 din 02.04.2013, este necesară excluderea terenului aferent Sectorului de tunel nr. 1 din cadrul bunului imobil cu nr. cadastral *****, cu atribuirea unui nou număr cadastral pentru acest teren, şi prezentarea către OCT Chișinău a unui plan geometric al terenului respectiv. Întru soluționarea problemei, la propunerea Direcției funciare a Primăriei/Consiliului municipal Chișinău, SRL „Boghian", prin intermediul unei firme licențiate în domeniu, a perfectat dosarul tehnic cu planul geometric al Sectorului de tunel nr. 1, care ulterior a fost coordonat de Direcția Funciară şi arhitectul șef al Primăriei D-1 I. Carpov, iar ulterior şi de arhitectul-șef succesor dl Borozan, şi a prezentat la OCT Chișinău ÎS „Cadastru" dosarul tehnic cu planul geometric al Sectorului de tunel nr. 1 pentru înregistrarea Sectorului de tunel nr. 1 în Registrul bunurilor imobile.

La data de 29.02.2016 OCT Chișinău al ÎS „Cadastru", prin nota de constatare a divergențelor din 29.02.2016 a refuzat recepția dosarului tehnic din motivele că: 1. Terenul cu nr. cadastral ***** este înregistrat după Administrația Publică Locală (APL) în baza Deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 3/26 din 02.04.2013 cu destinație „Cale de acces", din care motive solicitantul înregistrării lucrărilor de elaborare a planului geometric urmează a fi APL. 2. Nu a fost prezentată decizia consiliului local privind aprobarea planului geometric.

Deși, Direcția Funciară a coordonat cu OCT Chișinău atribuirea numărului cadastral ***** pentru terenul pe care este amplasat Sectorul de tunel nr. 1 (în cauză), corectarea erorii prin excluderea terenului aferent pe care este amplasat Sectorul de tunel nr. 1 din terenul mai mare cu nr. cadastral *****, nu este soluționată până în prezent, din cauza blocajului vice-primarului N. Grozavu. Chiar şi după coordonarea cu toate structurile Consiliului municipal Chișinău, inclusiv cu

Comisia Funciară a Consiliului mun. Chișinău a proiectului de decizie privind excluderea terenului aferent Sectorului de tunel nr. 1 din terenul cu nr. cadastral *****, vice-primarul N. Grozavu a blocat includerea proiectului de decizie nominalizat în ordinea de zi pentru examinarea acestuia la ședința Consiliului municipal Chișinău.

În fapt, soluționarea problemei constă în aprobarea proiectului de decizie al Consiliului municipal Chișinău „Cu privire la stabilirea relațiilor funciare de arendă a lotului de pământ din str. M. Sadoveanu 42/7 cu SRL „Boghian", care modifică destinația eronată „Cale de acces" din domeniul public în „teren din intravilan din domeniul privat" pentru terenul identificat ca teren aferent Sectorului de tunel nr. 1, căruia, la 29.02.2016 i s-a atribuit numărul cadastral *****, după care urmează ca Direcția Funciară a Primăriei/Consiliului municipal Chișinău să se adreseze la OCT pentru înregistrarea în registrul bunurilor imobile a terenului aferent pe care este amplasat Sectorul de tunel nr. 1 cu destinația de teren din intravilan din domeniul privat. Încercând să obțină soluționarea problemei SRL „Boghian" a expus toate circumstanțele şi argumentele de mai sus în cererile preliminare adresate Primăriei şi Consiliului mun. Chișinău, şi a solicitat deblocarea de către Grozavu a proiectului de decizie nominalizat.

La 29.11.2017 în adresa SRL „Boghian", a parvenit copia scrisorii Direcției Generale Arhitectură, Urbanism şi Relații Funciare a Consiliului municipal Chișinău, adresată secretarului interimar al Consiliului municipal Chișinău, cu atașarea la aceasta a demersului (cererii preliminare) a SRL „Boghian" în care se comunică că proiectul de decizie cu privire la stabilirea relațiilor funciare de arendă a lotului de pământ din str. M. Sadoveanu 42/7 cu SRL „Boghian" a fost transmis Consiliului municipal Chișinău prin nota informativă din data 06.04.2017. Astfel, până în prezent, din rea-credință vice-primarul N. Grozavu nu a întreprins careva măsuri în vederea excluderii erorii ce se referă la includerea greșită în componența terenului cu nr. cadastral ***** cu destinația „cale de acces" a terenului aferent pe care este amplasat Sectorul de tunel nr. 1, ce urmează a fi atribuit la domeniul privat. Din partea secretariatului Consiliului municipal Chișinău nu a parvenit nici un răspuns. Până în prezent persistă blocajul ilegal al vice-primarului N. Grozavu; acesta a blocat includerea în ordinea de zi a ședințelor Consiliului municipal Chișinău a proiectului deciziei cu privire la stabilirea relațiilor funciare de arendă a lotului de pământ din str. M. Sadoveanu 42/7 cu SRL „Boghian", fapt prin care se încalcă deja de 10 ani drepturile şi obligațiile SRL „Boghian" de înregistrare în registrul bunurilor imobile a bunului Sector de tunel nr. 1.

Astfel, în baza art. 16 alin. (1) al Legii contenciosului administrativ, solicită reclamanta obligarea Consiliului municipal Chișinău de a exclude din terenul cu nr. cadastral *****, terenul aferent cu înregistrarea acestuia în Registrul de Stat al bunurilor imobile și obligarea emiterii deciziei privind stabilirea relațiilor funciare.

*În vederea completării acțiunii, la 13.02.2019, SRL „Boghian" a depus, prin intermediul cancelariei instanței cerere suplimentară, potrivit căreia a completat cerințele din cererea de chemare în judecată și a solicitat recunoașterea ilegalității înregistrării necorespunzător în Registru de Stat al bunurilor imobile a terenului cu nr. cadastral *****, cu destinația cale de comunicație și obligarea efectuării lucrărilor cadastrale de identificare și separare a terenului și înregistrarea acestuia după Primăria mun. Chișinău în calitate de teren ce se referă la domeniul privat (f.d. 161-164, vol. I).*

Subsecvent, în vederea concretizării pretențiilor din cererea de chemare în judecată de bază și cercului participanților, administratorul SRL „Boghian", Lupea Petru, a depus prin intermediul cancelariei instanței la data de 16.06.2021, cerere prin care a concretizat cerințele din cererea de chemare în judecată și cercul de participanți la proces.

Astfel, se menționează în cererea de concretizare că, prin contractul de vânzare-cumpărare nr. 79 din 18 septembrie 2007, SA „Agat" a vândut lui SRL „Boghian" Sectorul de tunel nr. 2, situat la str. M. Sadoveanu 42/7, mun. Chișinău, cu dimensiunile de 186,75 metri liniari şi lățimea de 9,0 m (pe axele pereților), cu înălțimea părții încorporate în teren de 4 m, cu 2 (două) edificii de intrare şi ventilare la nivelul primului etaj.

Prin contractul de vânzare-cumpărare nr. 80, din 18 septembrie 2007, SA „Agat" a vândut lui SRL „Boghian" Sectorul de tunel nr. 1, situat la str. M. Sadoveanu 42/7, mun. Chișinău, ce reprezintă în plan o construcție în formă unghiulară (unghi de 90 grade), una din laturi constituind în lungime 16,0 metri liniari, şi altă latură constituind în lungime 60,38 metri liniari, lățimea sectorului fiind la ambele laturi de 9,0 m (pe axele pereților), cu înălțimea părții încorporate în teren de 4 m cu 2 (două) edificii de intrare şi ventilare la nivelul primului etaj.

Contractele menționate, atestă transmiterea către SRL „Boghian" a tuturor drepturilor pe care le deținea SA „Agat" în privința Sectoarelor de tunel, ce au constituit obiectele vânzării. Sectoarele de tunel nr. 1 şi nr. 2 sunt segmente din tunelul pentru comunicare aflat în proprietatea SA „Agat" în temeiul Adeverinței de privatizare nr. 44/03 din 26.07.2002, în care Tunelul pentru comunicare, este inclus în tabela nr. 2, sub numărul de ordine 24.

La 19 noiembrie 2007, SRL „Boghian", prin intermediul firmei licențiate „Lenveta" SRL a efectuat prospecțiunea topografică a terenului pe care sunt situate sectoarele de tunel nr. 1 şi nr. 2 din cadrul Tunelului pentru comunicare, identificând amplasarea concretă a acestora pe teren, cât şi în coraport cu alte obiecte învecinate. Menționează că, la distanța de 10 m față de Sectorul de tunel nr. 2 şi la 20 m față de Sectorul de tunel nr. 1 a fost identificată amplasarea perimetrului (fundațiilor) imobilului Bloc de producere nr. 3 din cadrul fostei Uzine de computatoare „Compecs", înregistrat cu nr. cadastral *****.01, terenul

aferent al căruia fiind cumpărat inițial de către societatea SRL „Rufi-Expres”, ulterior a parvenit în proprietatea CA „Sigur-Asigur” SRL (denumirea actuală CAV „Sigur-Asigur” SA), înregistrat în hotare generale cu nr. cadastral *****.

La 14.06.2012 SRL „Boghian”, prin intermediul firmei licențiate SRL „MC-Imobil” a actualizat planul construcțiilor sectoarelor nr. 1 şi nr. 2, precizând dimensiunile atât pe exteriorul construcțiilor, cât şi pe interiorul acestora, identificând următoarele: sectorul de tunel nr. 1 are suprafața pe perimetrul exterior în mărime de 635,4 m.p. suprafața părții încorporate în teren de 576,1 m.p., suprafața construcțiilor de la etajul 1 în mărime de 103,9 m^2; sectorul de tunel nr. 2 are suprafața pe perimetrul exterior în mărime de 1774,1 m.p., suprafața părții încorporate în teren de 1612,5 m.p., suprafața construcțiilor de la etajul unu în mărime de 156,8 m^2.

La data de 03.02.2015, Direcția Generală Arhitectură Urbanism şi Relații Funciare a CMC Chișinău, prin scrisoarea nr. 21/177-p a transmis în adresa SRL „Boghian” copia planșei topografice la scara 1:500, care cuprinde terenurile cu nr. cadastrale *****, *****, *****, *****, ***** şi *****, pe care este reprezentată amplasarea parțială a tunelului pentru comunicare, inclusiv construcțiile Sectoarelor de tunel nr. 1 şi nr. 2, constituite din părțile încorporate în teren şi edificiile supraterane de la primul etaj, consemnate pe planșă cu literele PN. În fapt, atât blocul nr. 3 (subsolul şi fundațiile existau în 2007), care constituie proprietatea CAV „Sigur-Asigur”, cât şi Tunelul pentru comunicare, care constituie proprietatea SA „Agat”, inclusiv Sectoarele de tunel nr. 1 şi nr. 2, care au fost comercializate societății SRL „Boghian”, au fost edificate în anii 1987-1992 în baza aceluiași proiect complex de construire a Uzinei de computatoare din Chișinău, pe un teren atribuit în folosință prin Hotărârea Sovietului Miniștrilor al RSS Moldovenești nr. 391 din 21.11.1986.

Vânzarea ulterioară separată a construcțiilor nominalizate a avut aceleași efecte pentru noii proprietari, de a beneficia de prevederile legale, privind atribuirea terenurilor aferente construcțiilor, în baza normei imperative a Legii nr. 1308-XIII din 25.07.1997 privind prețul normativ şi modul de vânzare-cumpărare a pământului.

Menționează, că nici gestionarii proprietății Statului R. Moldova, şi nici Consiliul municipal Chișinău nu sunt şi nu au fost în drept de a ignora prevederile Legii nr.1308-XIII din 25.07.1997 şi de a vinde terenurile aferente pe care sunt amplasate construcțiile nefinalizate nominalizate supra unor terțe persoane, care nu dețin dreptul de proprietate asupra construcțiilor respective. De aceia, nu au existat/și nu pot exista, careva drepturi ale CAV „Sigur-Asigur” SA, succesorul în drepturi al societății „Rufi-Expres” SRL, proprietarul construcției înregistrate cu nr. cadastral *****.01 din str. Bucovinei 3, învecinate Sectoarelor de tunel nr. 1 şi nr. 2, din str. M. Sadoveanu 42/7 mun. Chișinău, de a obține în proprietate terenul

aferent pe care sânt amplasate Sectoarele de tunel nr. 1 şi nr. 2, care au aparținut inițial Statului R. Moldova, apoi societății SA „Agat”, iar în prezent aparțin proprietarului SRL „Boghian”.

Faptul că terenul aferent imobilului cu nr. cadastral *****.01, parvenit în proprietatea CAV „Sigur-Asigur” a fost atribuit şi vândut proprietarului precedent SRL „Rufi-Expres” în temeiul prevederilor normei imperative a art. 9 (3) a Legii nr. 1308-XIII din 25.07.1997, este specificat în Decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 4/17-4 din 10 noiembrie 1999 „Cu privire la privatizarea trenurilor aferente obiectivelor privatizate şi private”.

Mai menționează reclamanta că, înregistrarea terenului în Registrul bunurilor imobile sub nr. ***** de către proprietarul inițial SRL „Rufi-Expres” a fost efectuată fără de efectuarea lucrărilor cadastrale de identificare a terenului, fapt prin care au fost încălcate prevederile normelor imperative ale art. 14 şi art. 25 ale Legii cadastrului bunurilor imobile.

Astfel, a fost încălcată din start clauza de la pct. 5 al contractului nr. 150-d încheiat de Primăria mun. Chișinău la 18.09.1999 cu proprietarul inițial al terenului SRL „Rufi-Expres”, în care este specificat că „Dacă la finalizarea lucrărilor de cadastru şi geodezice suprafața terenului s-a dovedit a fi mai mare sau mai mică decât suprafața indicată în prezentul Contract, atunci prețul de vânzare al terenului se va majora sau se va micșora corespunzător. Deci este evident că Primăria mun. Chișinău a vândut un teren care nu avea suprafața şi hotarele concret identificate, şi acestea urmau a fi identificate de cumpărătorul SRL „Rufi-Expres” în baza prevederilor legale obligatorii, care impun perfectarea lucrărilor cadastrale, cu respectarea drepturilor proprietarilor obiectivelor învecinate, fapt prevăzut şi în certificatul de urbanism nr. 1104/07 din 30.01.2007, eliberat proprietarului succesor, societății SA „Sigur-Asigur” de către Consiliul municipal Chișinău, în care este specificat la pct. 4, Regimul urbanistic-arhitectural, care prevede că, amplasarea obiectivului de efectuat în limita loturilor de pământ 01, 03, 04, 05, 06 - proprietatea solicitantului, cu demolarea parțială a construcției nefinalizate (fundațiilor) şi cu respectarea distanțelor normative de retragere de la construcțiile vecinătății.

În realitate, CAV „Sigur-Asigur” SA nu a respectat prevederile legale de identificare a hotarelor în natură (pe loc) şi respectiv nu a identificat suprafața reală a terenului cu nr. cadastral *****, pe care l-a divizat ulterior în mai multe terenuri noi cu nr. cadastrale *****, *****, *****, *****, fapt constatat prin: raportul de expertiză nr. 370 din 18.02.2009 efectuat de Centrul National de Expertize Juridice, întru executarea încheierii Judecătoriei Economice de Circumscripție din 03.08.2009 pe dosarul 2055/08 (ulterior dosarul a fost transmis după competență Judecătoriei Ciocana şi atribuit nr. 2e-5/14), în care s-au constatat că datele ce prevăd mărimile fixe de încadrare a tunelului pe terenul de pământ proprietate SA

„Sigur-Asigur” nu pot fi stabilite deoarece hotarele terenurilor (liniile roșii) lipsesc; scrisoarea nr. 0100/15/67955 din 08.05.2015 a OCT Chișinău, filiala ÎS „Cadastru”, prin care s-a comunicat instanței de judecată că: lipsește un plan geometric în hotare fixe și act de constatare pe teren coordonat cu proprietarii terenurilor adiacente pentru bunurile imobile ***** și ***** în dosarele tehnice și cadastrale ale OCT Chișinău; planurile geometrice a terenurilor cu nr. cadastrale ***** și ***** perfectate de OCT Chișinău din baza de date la 25.10.2016, ridicate de CAV „Sigur-Asigur” SA şi SRL „Flormin-Com” în care este specificat că, terenurile sunt înregistrate în registrul bunurilor imobile în hotare generale și nu există act de stabilire/constatare a hotarelor terenului, coordonatele punctelor de cotitură ale acestora nu pot fi utilizate pentru transpunerea în teren a hotarelor. O atenție deosebită necesită a fi acordată faptului că, pe planurile eliberate din baza de date de către OCT Chișinău nu sunt reprezentate sectoarele de tunel nr. 1 şi 2, pe care sunt extinse parțial terenurile menționate, deoarece CAV „Sigur-Asigur” SA nu a respectat normele imperative obligatorii, privind stabilirea hotarelor fixe şi perfectarea planurilor geometrice ale terenurilor menționate, care urmau a fi coordonate cu proprietarul construcțiilor adiacente SRL „Boghian”. Argumentele şi actele la care se face referire atestă că, nici până la cumpărarea sectoarelor de tunel nr. 1 şi nr. 2, din str. M. Sadoveanu 42/7, mun. Chișinău, nici până în prezent CAV „Sigur- Asigur” SA nu a identificat în natură (pe loc) hotarele şi suprafețele concrete ale terenurilor cu nr. cadastrale *****, *****, *****, ***** din str. Bucovinei 3, mun. Chișinău, învecinate Sectoarelor de tunel nr. 1 şi nr. 2, din str. M. Sadoveanu 42/7, mun. Chișinău. În temeiul art. 21 Cod funciar, în lipsa hotarelor stabilite în natură (pe loc) deținătorii de terenuri nu au dreptul la folosința lor.

Deci, este evident că, până în prezent CAV „Sigur-Asigur” nu are identificate suprafețele concrete ale terenurilor sale, neavând identificate în natură (pe loc) hotarele terenurilor înregistrate după sine. Totodată, atrage atenția că CAV „Sigur-Asigur” SA, în conformitate cu norma imperativă a alin. (3) art. 9 a Legii nr. 1308 -XIII din 25.07.1997 privind prețul normativ şi modul de vânzare-cumpărare a pământului, nu a dispus şi nu dispune de dreptul la cumpărarea terenului aferent pe care sunt situate Sectoarele de tunel nr. 1 şi nr. 2, din str. M. Sadoveanu 42/7, mun. Chișinău, care constituie proprietatea SRL „Boghian”.

Mai mult ca atât, orice act juridic, în temeiul căruia CAV „Sigur-Asigur” ar afirma că anterior ar fi obținut dreptul de proprietate asupra terenului pe care sunt amplasate Sectoarele de tunel nr. 1 şi nr. 2 din str. Mircea cel Bătrân 42/7, mun. Chișinău, este lovit de nulitate absolută în baza normei imperative a art. 52 alin. (5) din Legea nr. 121 privind administrarea şi deetatizarea proprietății de stat, care prevede că, vânzarea terenului înainte de privatizarea bunurilor care se află pe el este lovită de nulitate absolută.

Cu privire la drepturile SRL „Boghian” asupra sectoarelor de tunel nr. 1 și nr. 2 și drepturile accesorii asupra terenurilor aferente Sectoarelor de tunel, menționează reclamanta că, în baza Adeverinței de privatizare nr. 44/03 din 26.07.2002, în care tunelul pentru comunicare, este inclus în tabela nr. 2, sub numărul de ordine 24, proprietarul SA „Agat”, prin contractele nr. 79 şi nr. 80 din 18.09.2007 a vândut două segmente din tunelul pentru comunicare societății SRL „Boghian”, transmițând respectiv cumpărătorului dreptul de proprietate asupra acestor construcții, situate la str. M. Sadoveanu 42/7, mun. Chișinău, denumite sector de tunel nr. 1 şi sector de tunel nr. 2. Menționează că, la adresarea SA „Agat” din 27.04.2005 către OCT Chișinău, registratorul Ina Enache a refuzat înregistrarea tunelului pentru comunicare în registrul bunurilor imobile din motiv că nu-i este cunoscută modalitatea înregistrării bunurilor imobile cu calitatea de construcții subterane.

În fapt, registratorul Ina Enache, a încălcat prevederile art. 4 a Legii cadastrului bunurilor immobile. Deci, pe cazul dat, vinovați de refuzul înregistrării sectoarelor de tunel nr. 1 şi nr. 2 în registrul bunurilor imobile sânt registratorul şi administrația OCT Chișinău a ÎS „Cadastru”. Astfel legalitatea vânzării de către SA „Agat” şi parvenirii dreptului de proprietate a SRL „Boghian” asupra Sectoarelor de tunel este întemeiat şi pe norma art. 510 alin.(2) Cod civil, care, privitor la momentul dobândirii dreptului de proprietate, prevede excepții stabilite de lege. Pentru cazul dat, excepțiile sunt stabilite de norma art. 371 alin.(1), (2), (3) din Legea cadastrului bunurilor imobile.

Totodată, faptul parvenirii dreptului de proprietate asupra sectoarelor de tunel nr. 1 şi nr. 2, din str. M. Sadoveanu 42/7, mun. Chișinău este stabilit şi prin hotărârea judecătoriei Ciocana din 15.10.2015 pe dosarul 2e-5/14, care totodată a respins integral invocările cinice ale CAV „Sigur-Asigur” că ar fi proprietarul Sectorului de tunel nr. 2, din str. M. Sadoveanu 42/7. Astfel, prin hotărârea Judecătoriei Ciocana mun. Chișinău din 15.10.2015, pe dosarul 2e-5/14, este stabilit că, sectorul de tunel nr. 2, amplasat la str. M. Sadoveanu 42/7, procurat de SRL „Boghian ” este un segment identificat din imobilul tunel pentru comunicare, ca parte integrantă a construcției uzinei de computatoare, care a aparținut cu drept de proprietate societății SA „Agat” în baza adeverinței de privatizare nr. 44/03 din 26.07.2002 eliberată SA „Agat” de Ministerul Privatizării R. Moldova. Totodată, instanța a constatat că, prin prisma prevederilor art. 316 Cod civil proprietatea este inviolabilă și dreptul de proprietate este garantat.

SRL „Boghian” mai menționează că, în temeiul art. 123 (2) CPC, faptul stabilit de către instanța de judecată a dreptului de proprietate al SRL „Boghian” asupra sectoarelor de tunel nr. 1 şi nr. 2, este degrevat de probațiune, este obligatoriu pentru instanța care judecă pricină și nu mai poate fi contestat sau ignorat.

Astfel, numai societatea SRL „Boghian”, proprietarul Sectoarelor de tunel nr. 1 şi nr. 2 dispune de dreptul de a prelua de la Statul R. Moldova sau de la Primăria mun. Chișinău, în arendă sau proprietate, terenul aferent pe care sunt amplasate Sectoarele de tunel nr. 1 şi nr. 2. Afirmațiile SRL „Boghian” sunt întemeiate şi pe prevederile alin. (3) art. 9 a Legii nr. 1308 - XIII din 25.07.1997 privind prețul normativ şi modul de vânzare-cumpărare a pământului”, cât şi pe prevederile art. 52 (1) şi (5) a Legii nr. 121 din 04.05.3007, privind administrarea şi deetatizarea proprietății de stat.

Cu privire la situația detaliată referitor la Sectoarele de tunel nr. 1 şi nr. 2 şi referitor la terenul aferent Sectoarelor de tunel nr. 1 şi nr. 2 menționează că, în drept, formarea şi înregistrarea primară a bunurilor imobile, în anul 2000 era stabilită de Regulamentul cu privire la formarea bunurilor imobile, aprobat prin Hotărârea Guvernului Republicii Moldova nr. 61 din 29.01.1999.

Conform prevederilor legale, se identifică că, în temeiul art. 328, 334 al Codului civil, este lovită de nulitate absolută orice înregistrare a bunurilor imobile, dacă nu sunt respectate prevederile Regulamentului menționat, şi prevederile art. 14 şi art. 25 ale Legii cadastrului bunurilor imobile. Astfel, sunt lovite de nulitate absolută toate actele juridice ce se referă la înregistrarea terenurilor cu nr. cadastrale *****, *****, *****, *****, *****, învecinate tunelului pentru comunicare din str. M. Sadoveanu 42/7, mun. Chișinău (inclusiv a Sectoarelor de tunel nr. 1şi nr. 2), înregistrate în hotare generale, extinse parțial peste sectoarele de tunel nr. 1 şi nr. 2 şi peste terenul aferent sectoarelor de tunel nr. 1 și nr. 2, în privința cărora nu au fost perfectate planuri geometrice coordonate cu proprietarii tunelului pentru comunicare, inițial cu Statul R. Moldova, ulterior cu societatea SA „Agat”, în prezent SRL „Boghian”, proprietarul Sectoarelor de tunel nr. 1 şi nr. 2. Pe cazul dat, vinovați de înregistrarea cu nerespectarea normelor imperative, sânt proprietarii SRL „Rufi-Expres”, ulterior succesorul în drept CAV „Sigur-Asigur”, registratorul și administrația OCT Chișinău a ÎS „Cadastru”.

În fapt, tunelul pentru comunicare reprezintă o construcție nefinalizată construită în anii 1987-1992 de către Statul R. Moldova.

Menționează reclamanta că, la cererea SRL „Boghian”, Direcția generală arhitectură, urbanism şi relații funciare a Primăriei/Consiliului mun. Chișinău a perfectat la 28.06.2013 planul de încadrare în teritoriu, prin care s-a dispus „Atribuirea unor loturi de pământ (nr. 1 şi nr. 2) aferente construcțiilor existente pentru exploatarea ulterioară a Sectorului de tunel subteran din str. M. Sadoveanu 42/7, sectorul Ciocana, solicitant Societatea cu răspundere limitată „Boghian”, planșa 181, cu aria lotului 1 în mărime de 4328,3699 m2 şi perimetrul 548,9079 m şi aria lotului 2 în mărime de 782,0258 m2 şi perimetrul de 166,5758 m (terenurile aferente Sectoarelor de tunel nr. 1 şi nr. 2 din str. M. Sadoveanu 42/7, mun. Chișinău, care se mărgineau cu terenurile cu nr. cadastrale ***** şi *****,

înregistrate în hotare generale după CAV „Sigur-Asigur” SA , extinse parțial virtual în mod ilegal peste Sectoarele de tunel nr. 1 şi nr. 2).

Referitor la situația terenului aferent pe care este amplasat Sectorul de tunel nr. 1, relatează că, dreptul de proprietate al SRL „Boghian” asupra Sectoarelor de tunel nr. 1 şi nr. 2 a parvenit în baza contractelor nr. 80 şi nr. 79 încheiate cu SA „Agat” la 18.09.2007. Ulterior, peste mai mult de 6 ani, la data de 18.12.2013, în temeiul deciziei Consiliului Municipal Chișinău nr. 3/26 din 02.04.2013, OCT Chișinău al ÎS „Cadastru”, a înregistrat terenul cu nr. cadastral *****, pe care este amplasat şi Sectorul de tunel nr. 1 din str. M. Sadoveanu 42/7, mun. Chișinău, în calitate de domeniu public cu modul de destinație „cale de comunicație”. Terenul respectiv a fost înregistrat fără efectuarea lucrărilor cadastrale, fără întocmirea actelor de constatare pe teren, fără de a lua în vedere tot fotoplanul şi cartogramele terenurilor respective, fără de a fi perfectat planul geometric al terenului respectiv cu indicarea amplasării Sectorului de tunel nr. 1, şi fără de a informa şi coordona cu proprietarul SRL „Boghian” faptul înregistrării. Astfel, înregistrarea terenului cu nr. cadastral ***** este lovită de nulitate absolută în temeiul art. 217 şi art. 220 Cod civil (art. 328 şi art. 334 Cod civil actualizat), deoarece au fost încălcate următoarele prevederi legale imperative. Astfel, la delimitarea terenului cu nr. cadastral ***** urmă să fie respectate şi prevederile Regulamentului cu privire la formarea bunurilor imobile, aprobat prin Hotărârea Guvernului Republicii Moldova nr. 61 din 29 ianuarie 1999, referitor la formarea planului geometric; întocmirea actului de constatare pe teren, coordonat cu proprietarii terenurilor adiacente, cu acordul în scris al proprietarilor bunurilor imobile învecinate. Planul geometric urma a fi perfectat pe baza Instrucțiunii cu privire la modul de elaborare şi actualizare a planurilor cadastrale şi geometrice, aprobată prin Ordinul Agenției Relații Funciare şi Cadastru nr. 140 din 06.08.2012, înregistrată la Ministerul Justiției al Republicii Moldova sub nr. 889 din 24 septembrie 2012.

Reieșind din prevederile legale imperative menționate supra, este evident că înregistrarea terenului cu nr. cadastral ***** este lovită de nulitate absolută în temeiul art. 217 şi 220 Cod civil (în redacția din 2013), deoarece: nu au fost efectuate lucrările cadastrale de identificare a terenurilor; nu au fost perfectate acte de constatare pe teren; nu au fost stabilite în natură hotarele terenurilor; nu au fost perfectate planurile geometrice ale terenurilor, pe care urmau în mod obligatoriu să fie indicate construcțiile Sectorului de tunel nr. l, din str. M. Sadoveanu 42/7, amplasat pe teren; nu au fost coordonate planuri geometrice ale terenurilor cu SRL „Boghian” proprietarul Sectoarelor de tunel nr. 1 și nr. 2 din str. M. Sadoveanu 42/7, mun. Chișinău, amplasate pe terenuri; în cadrul terenului mai mare cu nr. cadastral *****, care a fost atribuit la domeniul public, cu destinația de „cale de comunicație”, prin eroare a fost inclus şi terenul mai mic de 0,0782 ha (nr. cadastral rezervat *****), aferent Sectorului de tunel nr. 1, fapt prin care a fost

încălcată prevederea imperativă a art. 5 (3) din Legea nr. 91 din 05.04.2007 privind terenurile proprietate publică şi delimitarea lor.

Menționează SRL „Boghian” că, înregistrarea integrală a terenului cu nr. cadastral ***** în calitate de teren din domeniul public cu destinația de „cale de comunicație”, în care a fost inclus şi terenul mic de 0,0782 ha, aferent, pe care este amplasat Sectorul de tunel nr. 1 a afectat grav dreptul de proprietate al SRL „Boghian” asupra sectorului de tunel nr. 1 şi dreptul de atribuire în proprietatea SRL „Boghian” a terenului aferent Sectorului de tunel nr. 1.

Cu referire la circumstanțele, care identifică încălcarea drepturilor SRL „Boghian”, indică că, în fapt, din 2013, de către Direcția generală arhitectură, urbanism şi relații funciare (DGAURF) a Primăriei/Consiliului municipal Chișinău este perfectat planul de încadrare în teritoriu a terenului necesar pentru exploatarea bunului sector de tunel nr. 1. La cererea SRL „Boghian”, Direcția Generală Arhitectură, Urbanism şi Relații Funciare a perfectat proiectul de decizie pentru examinarea la Consiliul municipal Chișinău, privind alocarea în arendă pentru SRL „Boghian” a terenului pe care este amplasat Sectorul de tunel nr. 1, din str. M. Sadoveanu 42/7, mun. Chișinău, transmițând proiectul cu dosarul respectiv spre avizare, prin adresarea nr. 01/1-07-776 din 02.04.2014, structurilor Primăriei subordonate vice-primarului N. Grozavu. Fostul vice-primar N. Grozavu, cu fosta șefă a serviciului juridic D. Gurschi au reținut ilegal proiectul de decizie până în 2017, pe motiv că necesită să fie prezentat de la OCT Chișinău un extras privind faptul înregistrării dreptului de proprietate al SRL „Boghian” asupra imobilului Sector de tunel nr. 1 amplasat la str. M. Sadoveanu 42/7.

Întru soluționarea problemei, SRL „Boghian” a depus la 18.11.2015 cerere la OCT Chișinău privind înregistrarea bunul imobil Sector de tunel nr. 1 în Registrul de Stat al bunurilor imobile. Registratorul OCT Chișinău, Tatarciuc Gh. a refuzat înregistrarea imobilului pe motiv, că bunul imobil Sector de tunel nr. 1 este situat pe un teren aferent, care este inclus în componența terenului mai mare cu nr. cadastral *****, înregistrat în temeiul Deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 3/26 din 02.04.2013 în Registrul bunurilor imobile ca teren proprietate municipală cu destinație „Cale de comunicație”.

Examinând situația creată, SRL „Boghian” a identificat că prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 3/26 din 02 aprilie 2013, s-a dispus delimitarea terenurilor proprietate municipală din sect. Ciocana, cu înregistrarea acestora în Registrul de stat al bunurilor imobile. La solicitarea SRL „Boghian”, prin scrisoarea nr. 01/708-518 din 12.03.2015, Direcția Generală Arhitectură Urbanism şi Relații Funciare a Consiliului municipal Chișinău, a comunicat, că la baza delimitării terenurilor proprietate municipală din sectorul Ciocana (şi de fapt la baza înregistrării acestora în Registrul bunurilor imobile) au stat planurile geometrice perfectate de institutul „Ingeocad” din str. Pușkin nr. 47, mun.

Chișinău. Prin scrisoarea nr. 05.213 din 24 iunie 2015, în calitate de răspuns la adresarea SRL „Boghian”, institutul „Ingeocad” a comunicat că nu elaborează copii cadastrale sau geometrice în baza cărora se face înregistrarea bunurilor. Astfel, s-a identificat că, delimitarea terenurilor proprietate municipală din sectorul Ciocana este perfectată cu încălcarea normelor imperative, fapt care atestă nulitatea absolută a acestora. Este evident, că în rezultatul acestor încălcări, pe terenul cu nr. cadastral ***** nu au fost arătate existența construcțiilor Sectorului de tunel nr. 1, terenul fiind înregistrat în Registrul bunurilor imobile ca fiind liber de orice construcții, fapt prin care ÎS „Cadastru” a înregistrat terenul respectiv în calitate de domeniu public, cu destinația de „cale de comunicație”. Dar acest fapt, constituie o gravă ilegalitate, deoarece încalcă dreptul SRL „Boghian” de proprietate asupra bunului „Sector de tunel nr. 1”, şi dreptul de a folosi terenul aferent Sectorului de tunel pentru exploatarea bunului respectiv.

Mai remarcă că, întru corectarea posibilelor erori legate de neperfectarea lucrărilor cadastrale, în decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 3/26 din 02 aprilie 2013 este specificat că, Direcția funciară a Direcției generale arhitectură, urbanism şi relații funciare, în comun cu Institutul de geodezie, prospecțiuni şi cadastru „Ingeocad” ÎS urmează, în cazurile depistării de erori după adoptarea Deciziei, să asigure prezentarea către Oficiul cadastral teritorial Chișinău a planurilor geometrice ale terenurilor municipale rectificate corespunzător, fără necesitatea adoptării unei noi decizii a Consiliului municipal. Controlul îndeplinirii prevederilor Deciziei s-a pus în seama Viceprimarului de ramură N. Grozavu.

În situația creată, pentru soluționarea problemei în interesul dreptului SRL „Boghian”, adică pentru corectarea erorii de înregistrare în registrul bunurilor imobile a terenului cu nr. cadastral ***** cu includerea ilegală a terenului mic de 0,0782 ha, aferent Sectorului de tunel nr. 1, în temeiul deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 3/26 din 02.04.2013, era necesară separarea terenului aferent Sectorului de tunel nr. 1 din cadrul bunului imobil cu nr. cadastral *****, cu atribuirea unui nou număr cadastral, prin prezentarea către OCT Chișinău a unui plan geometric al terenului aferent Sectorului de tunel nr. 1, pentru excluderea acestui teren aferent din terenul mare cu nr. cadastral *****. Întru soluționarea problemei, la propunerea Direcției funciare a Primăriei/Consiliului municipal Chișinău, SRL „Boghian” prin intermediul firme licențiate în domeniu „Maxgeocad” SRL, a perfectat dosarul tehnic cu planul geometric al Sectorului de tunel nr. 1, care ulterior a fost coordonat de Direcția Funciară şi arhitectul șef al Primăriei dl I. Carpov, şi a prezentat la OCT Chișinău ÎS „Cadastru” dosarul tehnic cu planul geometric al Sectorului de tunel nr. 1 pentru înregistrarea bunului în Registrul bunurilor imobile. La data de 29.02.2016, OCT Chișinău al ÎS „Cadastru”, prin nota de constatare a divergenților din 29.02.2016 a refuzat recepția dosarului tehnic din următoarele considerente, invocând că baza deciziei

Consiliului municipal Chișinău nr. 3/26 din 02.04.2013 cu destinație de „cale de comunicație”, din care motive solicitantul înregistrării lucrărilor de elaborare a planului geometric urmează a fi Administrația Publică Locală, adică Primăria mun. Chișinău. 2. Nu a fost prezentată decizia Consiliului local privind aprobarea planului geometric.

Astfel, deși din 2016, Direcția Funciară a coordonat cu OCT Chișinău atribuirea numărului cadastral ***** pentru terenul pe care este amplasat Sectorul de tunel nr. 1, care urmează a fi separat din terenul cu nr. cadastral *****, pentru corectarea erorii din registrul bunurilor imobile, Departamentul cadastru al Agenției Servicii Publice a refuzat înregistrarea dreptului de proprietate al SRL „Boghian” asupra Sectorului de tunel nr. 1, cât şi a refuzat înregistrarea separată a terenului cu cadastral *****, aferent Sectorului de tunel nr. 1, după proprietarul mun. Chișinău, cu calitatea de teren din domeniul privat. Mai mult ca atât, deși proiectul de decizie al Consiliului municipal Chișinău ”Cu privire la stabilirea relațiilor funciare de arendă a lotului de pământ din str. M. Sadoveanu 42/7 cu SRL „Boghian”” a fost coordonat cu toate structurile Consiliului municipal Chișinău, şi a fost avizat de Comisia funciară a Consiliului municipal, iar pentru data de 16.01.2019 a fost pus pe ordinea de zi a Consiliului municipal pentru examinare, care în fapt constituie o variantă alternativă de soluționare a problemei prin excluderea implicării directe a viceprimarului Grozavu în soluționarea problemei, din interese personale, fostul vice-primar N. Grozavu, a influențat ca proiectul respectiv să fie întors la Direcția funciară, chipurile pentru înlăturarea unor divergențe, care au apărut după adresarea CAV „Sigur-Asigur” cu o scrisoare către Primăria/Consiliul municipal Chișinău. În fapt şi în drept, CAV „Sigur-Asigur” SA nu are nici un temei de a se implica în cazul transmiterii terenului ce constituie proprietatea municipiului Chișinău în arendă societății SRL „Boghian”, care este proprietarul Sectorului de tunel nr. 1, amplasat pe terenul nominalizat prin nr. cadastral *****. Dovada faptului că Sectorul de tunel nr. 1 nu se află pe terenurile SA „Sigur-Asigur” o confirmă înseși extrasele din planurile cadastrale ale terenurilor cu nr. cadastrale ***** şi *****.

Atrage atenția la circumstanța, că în extrasele menționate, la capitolul construcții, nu există înscrieri privind înregistrarea Tunelului pentru comunicare, ori a careva porțiuni a sectoarelor de tunel, fapt care atestă, că sunt de rea-credință şi neadevărate afirmațiile CAV „Sigur-Asigur” SA, precum că terenurile sale cu nr. cadastrale ***** şi ***** includ şi terenul pe care este amplasat Sectorul de tunel nr. 1 din str. M. Sadoveanu 42/7, mun. Chișinău. Dovada afirmațiilor SRL „Boghian” o constituie şi Planurile geometrice (din baza de date) ale terenului cu nr. cadastral ***** şi ale terenului cu nr. cadastral *****, înregistrate în hotare generale după CAV „Sigur-Asigur” SA, eliberate de Primăria mun. Chișinău la solicitarea SRL „Boghian”. Pe aversul planurilor respective este menționat: terenul

dat este înregistrat în registrul bunurilor imobile în hotare generale şi nu există act de stabilire/constatare a hotarelor terenului, coordonatele punctelor de cotitură ale acestora nu pot fi utilizate pentru transpunerea în teren a hotarelor. Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XII din 25 februarie 1998, prevede că suprafața terenurilor în hotare generale se consideră aproximativă şi poate fi precizată la stabilirea hotarelor fixe. Explicația de pe aversul planurilor geometrice tipărite din baza de date grafice a OCT Chișinău atestă inexistența planurilor geometrice perfectate în baza lucrărilor cadastrale, şi specifică faptul, că suprafața terenurilor cu nr. cadastral ***** şi nr. cadastral *****, cât şi a terenurilor noi divizate din cele precedente înregistrate după CAV „Sigur-Asigur" SA, în hotare generale, este doar aproximativă, şi poate fi corectată cu micșorarea acesteia până la 10% în cazul necorespunderii situației reale pe teren, iar hotarele generale nu pot fi utilizate pentru transpunerea în teren. Astfel constituie minciuni afirmațiile SA „Sigur-Asigur", că ar deține drept de proprietate asupra terenului aferent obiectului Sector de tunel nr. 1, din str. M. Sadoveanu 42/7, mun. Chișinău, aflat în proprietatea SRL „Boghian".

Dovada afectării drepturilor SRL „Boghian" prin înregistrarea terenului cu nr. cadastral ***** în calitate de domeniu public cu destinația de cale de comunicare. SRL „Boghian" în cadrul ședinței în instanța de judecată a invocat că, înregistrarea terenului cu nr. cadastral 010313425, cu includerea şi a terenului aferent mic de 0,0782 ha pe care este amplasat Sectorul de tunel nr. 1, este lovit de nulitate absolută, deoarece nu au fost respectate normele legale privind delimitarea şi înregistrarea terenurilor, solicitând instanței de a adopta încheierea de a obliga Agenția Servicii Publice să prezinte în instanța de judecată dosarul tehnic şi dosarul cadastral al terenului cu nr. cadastral *****, pentru a identifica situația reală a înregistrării terenului menționat. Examinând dosarul cadastral al terenului cu nr. cadastral *****, parvenit de la Agenția Servicii Publice în baza încheierii adoptate, se identifică următoarele: Dosarul cadastral respectiv conține trei file. 1. Pe prima fișă este schema planul cadastral, tipărit din baza de date grafice. 2. Pe a doua filă este prezentat catalogul de coordonate şi parametrii hotarelor, care sunt generale. 3. Pe a treia filă este prezentată prelungirea catalogului de coordonate şi parametrii hotarelor, care sânt generale, iar la sfârșitul filei este scris: Mențiuni: Terenul înregistrat în registrul bunurilor imobile în hotare generale şi nu există act de stabilire/constatare a hotarului terenului, coordonatele punctelor de cotitură ale acestora nu pot fi utilizate pentru transpunerea pe teren a hotarelor. Totodată, în conformitate cu art. 19 alin. (5) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XIII din 25 februarie 1998 suprafața terenurilor în hotare generale se consideră aproximativă şi poate fi precizată la stabilirea hotarelor fixe. Astfel se identifică că toate prevederile legale menționate supra, privitor la perfectarea lucrărilor cadastrale, stabilirea hotarelor, perfectarea planurilor geometrice, coordonarea

terenului cu persoanele drepturile cărora sunt afectate, nu au fost respectate, fapt ce confirmă că înregistrarea terenului cu nr. cadastral *****, este lovită de nulitate.

Un alt criteriu de bază, care atestă ilegalitatea şi nulitatea înregistrării terenului respectiv, este faptul că terenul cu nr. cadastral *****, include în realitate şi terenul mic de 0,0782 ha, aferent Sectorului de tunel nr. 1 din str. M. Sadoveanu 42/7, mun. Chișinău, care constituie proprietatea SRL „Boghian", construcțiile căruia urmau a fi indicate în mod obligatoriu pe un plan geometric, care urma a fi inclus în dosarul cadastral. Conform prevederilor legale, în situația în care pe terenul respectiv există construcții, se întocmește cu un plan cadastral, ci un plan geometric în care se indică toate construcțiile existente pe teren, autorizate și neautorizate. Faptul că pe terenul cu nr. cadastral ***** sunt amplasate Sectoarele de tunel nr. 1 şi nr. 2 este constatat/vizibil şi prin Aerofotografierea Sectoarelor de tunel nr. 1 şi nr. 2 din str. M. Sadoveanu 42/7, mun. Chișinău la situația din aprilie 2007, la situația din aprilie 2016, la situația din aprilie 2020, prin materialele eliberate de întreprinderea ÎS „Ingeocad".

În legătură cu faptul, că construcția Sectorului de tunel nr. 1 deja exista pe terenul respectiv, când s-a petrecut înregistrarea terenului cu nr. cadastral *****, se constată că Departamentul cadastru a comis grave încălcări a legislației la înregistrarea terenului în Registrul bunurilor imobile, prin faptul neindicării amplasării obiectivului Sector de tunel nr. 1 pe terenul cu nr. cadastral *****, fapt care atestă nulitatea înregistrării acestui teren în Registrul bunurilor imobile, deoarece au fost încălcate prevederile legale imperative de delimitare şi înregistrare a terenurilor, prevăzute de Legea nr. 91 din 05.04.2007 privind terenurile proprietate publică şi delimitarea lor".

Vinovat de înregistrarea terenului delimitat cu nr. cadastral *****, admis cu încălcarea prevederilor legale, este ÎS „Cadastru" (în prezent Departamentul Cadastru al Agenției Servicii Publice), care a efectuat înregistrarea terenurilor respective cu încălcarea normelor stabilite de Legea cadastrului bunurilor imobile.

Menționează reclamanta, că Statul R. Moldova a oferit în folosință teren şi pentru construirea Tunelului pentru comunicare, din care sunt separate Sectoarele de tunel nr. 1 şi nr. 2, construite în anii 1987-1992. Deci, dreptul de folosință a terenurilor aferente tunelului pentru comunicare, inclusiv dreptul de folosință a terenurilor aferente pe care sunt amplasate Sectoarele de tunel nr. 1 şi nr. 2, din str. M. Sadoveanu 42/7, mun. Chișinău, sunt drepturi inviolabile în temeiul prevederii art. 319 Cod civil și art. 504 Cod civil, actualizat la 01.03.2019.

Faptul că, în 2013 Primăria mun. Chișinău a înregistrat după sine dreptul de proprietate asupra terenului pe care este amplasat Sectorul de tunel nr. 1 cumpărat de SRL „Boghian", înregistrându-l în Registrul bunurilor imobile sub nr. cadastral *****, nu înseamnă încetarea dreptului de folosință a proprietarului SRL

„Boghian” asupra terenului aferent pe care este amplasat Sectorul de tunel nr. 1, fapt specificat îndeosebi în Codului funciar al R. Moldova nr. 828 din 25.12.1991.

Mai indică SRL „Boghian” că, cu referire la infracțiunea comisă de CAV „Sigur-Asigur” SA, dovada faptului că, Sectorul de tunel nr. 1 şi Sectorul de tunel nr. 2, din str. M. Sadoveanu au existat la situația normală până la 28.04.2018, iar ulterior au fost distruse de către intervenientul accesoriu CAV „Sigur-Asigur” se identifică prin prezentarea anterioară a imaginelor fotografice.

La moment SRL „Boghian” a obținut de la întreprinderea de stat ÎS „Ingeocad” documente ce confirmă că Sectoarele de tunel au existat la str. M. Sadoveanu 42/7, mun. Chișinău şi că pe acestea la moment sunt extinse terenurile cu nr. cadastrale *****, *****, *****, *****, *****. Astfel, SRL „Boghian” menționează că, din documentele prezentate, autentificate de către întreprinderea de stat ÎS „Ingeocad” este evidentă existența construcțiilor Sectorului de tunel nr. 1, din str. M. Sadoveanu 42/7, mun. Chișinău în anii 2007, 2016, şi dispariția acestuia la anul 2020 după acapararea ilegală a Sectorului de tunel nr. 1 de către CAV „Sigur-Asigur” SA prin includerea antreprenorului său SRL „Flormin-Com”. La moment este posibilă identificarea părților încorporate în teren a Sectorului de tunel nr. 1 pe baza imaginelor liniilor de limitare a Sectorului de tunel. În temeiul faptului că înregistrarea terenurilor cu nr. cadastrale ***** şi ***** a fost exercitată cu încălcarea normelor imperative, societatea SRL „Boghian”, prin cererea nr. 19/09-6 din 30.09.2019 denumită „Cerere privind anularea înregistrării în Registrul cadastrului bunurilor imobile a terenurilor cu nr. cadastrale ***** şi ***** înregistrate după mun. Chișinău cu încălcarea normelor imperative, a solicitat Agenția Servicii Publice, Departamentul Cadastru să constate că înregistrarea terenurilor menționate este lovită de nulitate; este lovită de nulitate absolută şi relativă, din care motive urmează a fi efectuată radierea terenurilor menționate din registrul bunurilor imobile.

Prin răspunsul Agenției Servicii Publice, Departamentul Cadastru nr. 11/07/461/2019/23658 din 28.10.2019, s-a motivat netemeinicia invocărilor SRL „Boghian” referitor la înregistrarea terenurilor cu nr. cadastrale ***** şi ***** în registrul bunurilor imobile. Totodată, Agenția Servicii Publice, Departamentul Cadastru a comunicat că, în temeiul normelor art. 11 şi 12 a Legii cadastrului bunurilor imobile, excedă de competența Agenției Servicii Publice de a constata nulitatea absolută şi relativă şi radierea din registrul bunurilor imobile a terenurilor cu nr. cadastrale ***** şi *****, dacă există careva acte doveditoare în acest sens (f.d. 2-16, vol. IV).

Poziția instanței de fond:

Prin hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani din 14 februarie 2022, a fost respinsă ca fiind neîntemeiată acţiunea declarată de SRL „Boghian” împotriva

Primăriei mun. Chișinău, Consiliului municipal Chișinău și IP Agenția Servicii Publice, persoană terță CAV „Sigur-Asigur” SA cu privire la constatarea nulității deciziei IP Agenția Servicii Publice (succesor în drepturi a ÎS „Cadastru”) de înregistrare a terenului cu numărul cadastral *****, obligarea înregistrării dreptului de proprietate în Registrul bunurilor imobile, obligarea înregistrării în Registrul bunurilor imobile a terenului cu numărul cadastral ***** (f.d.239, vol.IV, f.d.3-48, vol.V).

Solicitările apelantului:

La data de 15 februarie 2022, SRL „Boghian”, a depus prin intermediul administratorului Petru Lupea, apel asupra hotărîrii Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani din 14 februarie 2022, prin care a solicitat admiterea apelului, casarea integrală a hotărîrii instanței de fond, cu emiterea unei noi decizii prin care acțiunea să fie admisă integral în sensul declarat (f.d.1, 64-148, vol.V).

Termenul de declarare a apelului:

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

Potrivit art.232 alin.(1) și (2) din Codul administratiuv, apelul se depune la instanţa de judecată care a emis hotărîrea contestată în termen de 30 de zile de la pronunţarea dispozitivului hotărîrii, dacă legea nu stabileşte un termen mai mic.

Motivarea apelului se prezintă la instanţa de apel în termen de 30 de zile de la data notificării hotărîrii motivate.

Din materialele cauzei urmează că, hotărârea contestată a fost pronunțată la data de 14 februarie 2022 (f.d.239, vol.IV), cererea de apel nemotivat depusă la data de 15 februarie 2022 (f.d.1, vol.V), recepționată hotărîrea motivată de părți la 23 februarie 2022 (f.d.54, vol.V), iar apelul motivat depus la 21 aprilie 2022 (f.d.64-148, vol.V).

Totodată, Completul de judecată reține că, Prin Dispoziția Comisiei pentru Situații Excepționale nr.5 din 02 martie 2022 s-a dispus întreruperea termenelor de exercitare a căilor de atac în procedurile de contencios administrativ care se suspendă de drept, urmînd a curge noi termene, de la data încetării stării de urgență. Dupa încetarea stării de urgență, procedurile de executare a hotarîrilor judecătorești și a tranzacțiilor judiciare de împăcare, precum și judecarea cauzelor suspendate de drept conform prezentei dispoziții, se reiau din oficiu.

Prin Dispoziția Președintelui interimar al Curții de Apel Chișinău nr.9 din 01 aprilie 2022 s-a dispus punerea în aplicare a prevederilor pct. 1 şi pct. 2 al Dispoziţiei Comisiei pentru Situaţii Excepţionale a Republicii Moldova cu nr. 13 din 31 martie 2022, prin care s-au exclus măsurile specifice în domeniul justiţiei. Dispoziţia în cauză fiind pusă în executare începând cu data de 04 aprilie 2022.

Astfel, ținînd cont de faptul că, hotărîrea motivată a instanței de fond din 14 februarie 2022 a fost recepționată de apelant la data de 23 februarie 2022, ultima zi de prezentare a motivării cererii de apel urma a fi la data de 25 martie 2022, zi de vineri, însă urmare a instituirii stării de urgență pe perioada 02 martie 2022 – 03 aprilie 2022, perioadă în care termenele de procedură au fost suspendate, Completul de judecată reține că, apelul nemotivat și cel motivat au fost depuse în termenii prevăzuți de lege.

Argumentele părților:

În motivarea cererii de apel înaintate a indicat aceleași temeiuri de fapt și de drept, suplimentar a indicat că, instanța de fond a examinat superficial cazul, iar din pricina aplicării unei legi care nu trebuia să fie aplicată, în hotărîre s-a ajuns la o concluzie care vine în contradicţie cu circumstanţele cauzei.

Menționează că, instanța de fond a ignorat de a se expune asupra prevederilor imperative ale art.37[1] și 59 ale Legii cadastrului bunurilor imobile, invocate de SRL ”Boghian”, pe care este bazată valabilitatea drepturilor de proprietate ale SRL ”Boghian” asupra bunurilor imobile, Sectoarelor de tunel nr.l și nr.2 din str. M. Sadoveanu 42/7, mun. Chișinău, neînregistrate în registrul bunurilor imobile din vina ÎS ”Cadastru”.

Atrage atenția instanței de apel că, și expunerile CAV ’’Sigur-Asigur” SA, precum că SRL ’’Boghian” nu ar dispune de dreptul de proprietate asupra Sectoarelor de tunel nr.l și nr.2, deoarece acestea nu sînt înregistrate în registrul bunurilor imobile, și că au fost procurate prin contractele de vînzare cumpărare care nu au fost autentificate notarial, sînt acte abuzive, deoarece conform prevederilor legale, autentificarea notarială a contractelor de vînzare-cumpărare a bunurilor imobile poate fi efectuată numai în situația în care bunul imobil este înregistrat în registrul bunurilor imobile.

Menționează că, terenurile înregistrate cu nr. cadastrale *****, *****, *****, *****, ***** extinse peste Sectoarele de tunel nr. 1 și nr.2, au fost înregistrate ilegal, fără de efectuarea lucrărilor cadastrale, fără de acte de constatare pe teren, fără de perfectarea planurilor geometrice, din care motive în temeiul art.21 Cod funciar terenurile respective nu pot fi folosite.

Chiar dacă ar fi fost înregistrate în mod legal, în hotare generale, aceste terenuri urmau de a fi apreciate de instanța de judecată corect, conform normei art. 19 a Legii cadastrului bunurilor imobile.

Astfel este evident că sînt afirmații ilegale, abuzive expunerile exagerate, precum că constituie proprietatea grupului infracțional CAV ’’Sigur-Asigur”, Marian Ștefan și SRL ”Flormin-com” terenurile aferente Sectoarelor de tunel nr.l și nr.2, peste care sînt extinse ilegal terenurile cu nr. cadastrale *****, *****,

*****, *****, *****, suprafețele cărora nu sînt identificate la concret prin hotare fixe.

Ilegalitatea înregistrării terenurilor menționate urma / urmează a fi identificată prin examinarea dosarelor tehnice și cadastrale ale terenurilor respective, în care, comunică, nu există materiale ce ar demonstra executarea lucrărilor cadastrale, nu există acte de constatare pe teren, nu există acte de stabilire a hotarelor coordonate cu proprietarii bunurilor învecinate, nu există planuri geometice, pe care urmau a fi indicate construcțiile Sectoarelor de tunel nr.l și nr.2, care urmau a fi coordonate cu proprietarul Sectoarelor de tunel SRL ''Boghian".

Pe cazul dat, comunică instanței de apel, că terenurile noi cu nr. cadastrale ***** și *****, cît și terenurile noi cu nr. cadastrale ***** și *****, au fost divizate în mod ilegal din terenurile inițiale cu nr. cadastrale ***** și *****, care erau înregistrate în hotare generale (cu suprafețe doar aproximative), fără a fi identificate hotare în natură (pe loc), adică hotare fixe, și suprafețe concrete, fapt care în temeiul art.21 Cod funciar, interzice folosirea a atare terenuri; respectiv, nefiind identificate hotarele fixe și suprafețele concrete, terenurile inițiale nu puteau fi divizate în noi terenuri. Totodată, și terenurile noi cu nr. cadastrale ***** și ***** nu pot fi folosite în conformitate cu norma art. 21 Cod funciar, care dispune că, Deținătorii de terenuri nu au dreptul la folosința lor, inclusiv în condiții de arendă, pînă cînd primăria, în cazul atribuirii de către aceasta a terenurilor proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale, sau Agenția Proprietății Publice, în cazul atribuirii de către stat a terenurilor proprietate publică a statului, nu va stabili hotarele terenurilor în natură (pe loc).

Totodată, comunică că, în privința terenurilor inițiale cu nr. cadastrale ***** și ***** din care au fost separate terenurile noi cu nr. cadastrale ***** și *****, tot la cererea SRL ''Boghian" erau înregistrate notări ''Acțiune în justiție", și în cazul divizării terenurilor în noi, Codul civil al RM, prevede transcrierea notărilor respective în privința tuturor noilor terenuri, fapt care în mod ilegal nu a fost efectuat de către organul cadastral.

Referitor la informația parvenită, SRL ''Boghian" atrage atenția instanței asupra faptului că, registratorul a încălcat prevederile legale, prin faptul că nu a transcris notările ''Acțiune în justiție" la registrele terenurilor noi separate cu nr. cadastrale ***** și *****, din care motive, SRL ''Boghian" a fost nevoit să se adreseze din nou la Agenția Servicii Publice, cu solicitarea transcrierii notării respective în registrele terenurilor cu nr. cadastrale ***** și *****, care a fost refuzată pe motiv că SRL ''Boghian" trebuie să achite plată pentru înregistrarea notărilor respective. Astfel SRL ''Boghian" a fost nevoit să achite costul respectiv de circa 400 lei.

Răspunsul registratorului este bazat pe decizia falsificată a proprietarului CAV ''Sigur-Asigur" SA, precum că formează terenurile noi cu nr. cadastrale

*****, *****, pentru a permite SRL ''Boghian" preluarea lor în rezultatul hotărîrilor instanțelor de judecată. În realitate separarea terenurilor cu nr. cadastrale ***** și ***** extinse concret peste Sectoarele de tunel nr. 1 și nr.2, au fost formate fără notificarea acțiunii în justiție, cu scopul, contrar prevederilor legale, de a invoca că terenurile respective nu ar fi afectate de litigii în drept, pentru a putea obține permiterea de a lua autorizații de construire de la Primăria/Consiliul municipal Chișinău.

Dar, faptul că terenurile cu nr. cadastrale *****, ***** și cu nr. cadastrale ***** și ***** sînt extinse peste Sectoarele de tunel nr.l și nr.2 și peste terenul aferent Sectoarelor de tunel nr.l și nr.2, constituie dovadă că sînt afirmații mincinoase expunerile CAV ''Sigur-Asigur" SA, (după distrugerea părților supraterane ale Sectoarelor de tunel), precum că Sectoarele de tunel nr.l și nr.2 nu au existat și nu există, și că chipurile Sectoarele de tunel s-ar afla la distanța de circa 600 m de la terenurile cu nr. cadastrale *****, *****.

Invocarea CAV ''Sigur-Asigur, Marian Ștefan, Nadejda Crăciun și Angela Matcov, precum că Sectoarele de tunel nr. 1 și nr.2 ar fi obiect de infrastructură tehnico-edilitară, constituie o implicare gravă cu aprecieri mincinoase în dreprtul de proprietate al SRL ''Boghian", cu scopul de a da posibilitate instanței de a argumenta prin falsificări respingerea cerințelor reclamantului SRL ''Boghian".

Referitor la demonstrarea că expunerile CAV ''Sigur-Asigur, Marian Ștefan, Nadejda Crăciun și Angela Matcov sînt falsificări, menționează că, obiectul nefinalizat Tunelul pentru comunicare care include și părți componente Sectoarele de tunel nr.l și nr.2 ce sînt construcții nefinalizate, a parvenit de la uzina Comecs în proprietatea SA ''Agat", fapt identificat prin Adeverința de privatizare nr. 44/03 din 26.07.2002 eliberată societății SA ''Agat" de Ministerul Privatizării a R. Moldova. Tunelul pentru comunicare, indiferent de destinația pe care ar fi avut-o, urma a fi înregistrat în registrul bunurilor imobile la cererea SA ''Agat" din anul 2005, fapt ce se demonstrează prin prevederile Legii cadastrului bunurilor imobile, în vigoare în anul 2005, care la art.4 nu includea careva restricții privitor la înregistrarea bunurilor în Registrul bunurilor imobile (în art.4 nu existau careva impedimente privitor la înregistrarea rețelor-tehnico-edilitare sau de infrastructură tehnico- edilitară).

Astfel, reieșind din faptul că, Sectoarele de tunel sînt construcții capitale, cu părți încorporate în teren și cu edificii supraterane, și nu au careva rețele tehnico-edilitare, aceste bunuri urmau a fi înregistrate în registrul bunurilor imobile.

Referirea CAV ''Sigur-Asigur, Marian Ștefan, Nadejda Crăciun, Angela Matcov și judecătorul instanței de fond, precum că Sectoarele de tunel nr.l și nr.2 ar fi obiecte de infrastructură tehnico-edilitară, din care motive nu pot fi înregistrate în registrul bunurilor imobile, la fel constituie afirmații falsificate, deoarece dreptul la înregistrarea Sectoarelor de tunel nr. 1 și nr.2 în registrul

bunurilor imobile a parvenit în baza contractelor nr.79 și nr.80 din 18.09.2007, care urma a fi respectat de ÎS ’’Cadastru”;

Prin afirmații mincinoase ale CAV ’’Sigur-Asigur” SA, SRL ”Flormin-com”, se invocă, precum că SRL ’’Boghian” nu ar fi proprietarul Sectoarelor de tunel nr.l și nr.2 amplasate la str. M. Sadoveanu 42/7, mun. Chișinău, deoarece pînă în prezent nu a înregistrat după sine dreptul de proprietate asupra bunurilor respective în registrul bunurilor imobile.

Totodată persoanele menționate, în calitate de temei de a demonstra că Sectoarele de tunel nr.l și nr.2 amplasate la str. M. Sadoveanu 42/7, mun. Chișinău, nu urmează a fi înregistrate în registrul bunurilor imobile, invocă pe nedrept, precum că Sectoarele de tunel nr. 1 și nr.2 , nu constituie bunuri imobile, dar ar fi obiecte de infrastructură tehnico-edilitară, care în conformitate cu prevedrile art. 4 alin.(6) al Legii cadastrului bunurilor imobile (stabilit în redacția modificată prin LP154 din 30.07.15, MO224-233/21.08.15 art.457 din 2015), nu urmează de a fi înregistrate în registrul bunurilor imobile. Precum a demonstrat supra, aceste afirmații constituie afirmații falsificate.

Din prevederile legale specificate supra, rezultă că, chiar în situația, în care Sectorul de tunel nr.l ar constitui obiect de infrastructură, această situație nu afectează dreptul de proprietate al SRL ’’Boghian” asupra Sectoarelor de tunel nr.l și nr.2, deoarece, dreptul de proprietate al SRL "Boghiuri ” este valabil, chiar dacă nu este înregistrat în registru.

SRL ’’Boghian” dispune de dreptul la arenda sau cumpărarea terenului aferent Sectorului de tunel nr.l, care este protejat de lege și nicio altă persoană nu este în drept de a-și amplasa construcțiile sale peste Sectoarele de tunel nr.l și nr.2, și peste terenul aferent (protejat al acestora).

Autoritatea publică din mun. Chișinău, are obligația de a delimita terenurile municipiului Chișinău, inclusiv terenul public privat cu nr. cadastral rezervat *****, pe care este amplasat Sectorul de tunel nr.l, și de a dispune înregistrarea acestuia la delimitarea terenurilor, cu calitatea de teren public privat, avînd obligația de a admite cererea SRL ’’Boghian” de a-i transmite în arendă sau de a- i vinde terenul aferent cu nr. cadastral rezervat *****, pe care este amplasat Sectorul de tunel nr.l; este lovită de nulitate înregistrarea de către Departamentul cadastru al ASP a terenului cu nr. cadastral *****, cu calitatea de domeniu public, în situația în care terenul menționat include și un mic teren pe care este amplasat Sectorul de tunel nr.l, care constituie proprietatea privată a SRL ’’Boghian”.

La fel este lovită de nulitate absolută înregistrarea de către Departamentul cadastru al ASP a terenului cu nr. cadastral *****, efectuată fără de executarea lucrărilor cadastrale, fără de stabilirea hotarelor terenului în natură (pe loc), fără de perfectarea planului geometric, care urma a fi coordonat cu SRL ’’Boghian”,

proprietarul Sectorului de tunel nr.l peste care parțial este amplasat terenul cu nr. cadastral *****, care afectează dreptul de proprietate al SRL ’’Boghian ”.

Sînt lovite de nulitate absolută înregistrarea de către Departamentul cadastru al ASP a terenurilor cu nr. cadastrale *****, *****, *****, *****, *****, extinse ilegal peste construcțiile Sectoarelor de tunel nr.l și nr.2.

La fel sînt lovite de nulitate absolută înregistrarea de către Departamentul cadastru al ASP după CAV ’’Sigur-Asigur” SA și după Marian Ștefan, a terenurilor cu nr. cadastrale *****, *****, *****, *****, *****, înscrise fără de executarea lucrărilor cadastrale, fără de stabilirea hotarelor terenurilor în natură (pe loc), fără de perfectarea planurilor geometrice, care urmau obligatoriu de a fi coordonate cu SRL ’’Boghian”, proprietarul construcțiilor adiacente, Sectoarelor de tunel nr.l și nr.2, afectat în drepturi, prin prin extinderea ilegală a terenurilor menționate peste Sectoarele de tunel nr.l și nr.2.

Prin cererile suplimentare din 04 iulie 2022 și 11 ianuarie 2023, administratorul SRL „Boghian” -Petru Lupea a invocat aceleași temeiuri de fapt ca și în cererea de chemare în judecată și cererea de apel.

Prin cererea suplimentară din 06 iunie 2023, administratorul SRL „Boghian” -Petru Lupea a invocat că, grupul CAV ’’Sigur-Asigur” SA, Marian Ștefan, SRL ’’Flormin-com”, prin împrejmuirea Sectoarelor de tunel nr.l și nr.2, care constituie proprietatea SRL’’Boghian”, au jefuit macaraua-pod cu puterea de ridicare de 12,5 tone, masa de 22 tone, lungimea de 20 m, care era statuată de SRL ’’Boghian” pe edificiul suprateran al Sectorului de tunel nr. 1, fapt ce se demonstrează prin Procesul - verbal de cercetare la fața locului din 14.02.2020.

Poziția părților în instanța de apel:

În ședința de judecată a instanței de apel, reprezentantul apelantului SRL „Boghian” - Petru Lupea a solicitat admiterea cererii de apel pe motivele de fapt și de drept invocate.

Reprezentantul intimatului Primăriei mun. Chișinău, Consiliului municipal Chișinău și IP Agenția Servicii Publice nu s-au prezentat în ședință și nu au comunicat instanței motivele neprezentării lor.

Potrivit art.239 alin. (2) din Codul administrativ, participanţii la proces se citează. În citaţie se comunică locul, data şi ora şedinţei. Neprezentarea participanţilor la proces nu împiedică instanţa de apel să decidă în privinţa apelului.

Astfel încît, Completul judiciar a considerat posibil examinarea cauzei în lipsa participanților, care nu s-au prezentat în ședința de judecată a instanței de apel din motive necunoscute instanței, procedura de citare legală fiind respectată.

Reprezentantul persoanei terță CAV „Sigur-Asigur” – avocatul Vitalie Malai în ședința de judecată a solicitat respingerea apelului ca fiind neîntemeiat, cu

menținerea hotărîrii instanței de fond ca fiind legală și întemeiată.

Totodată este de menționat că, prin referința din 11 mai 2022 IP Agenția Servicii Publice a solicitat respingerea apelului ca fiind neîntemeiat.

Aprecierea instanței de apel:

Audiind explicațiile participanților prezenți în proces, studiind materialele dosarului, Completul de contencios administrativ al Colegiului civil, comercial şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Chişinău consideră apelul neîntemeiat și care urmează a fi respins, cu menţinerea hotărîrii primei instanţe din considerentele ce succed.

Prin Legea nr.116 din 19 iulie 2018 a fost adoptat Codul Administrativ al Republicii Moldova.

În conformitate cu art. 257 alin. (1) din Codul administartiv, prezentul cod a intrat în vigoare la 01 aprilie 2019.

Conform art.258 alin.(3) Cod administrativ, procedurile de contencios administrativ inițiate pînă la intrarea în vigoare a prezentului cod se vor examina în continuare, după intrarea în vigoare a prezentului cod, conform prevederilor prezentului cod. Prin derogare, admisibilitatea unei astfel de acțiuni în contenciosul administrativ se va face conform prevederilor în vigoare pînă la intrarea în vigoare a prezentului cod. Prevederile prezentului alineat se vor aplica corespunzător pentru procedurile de apel, de recurs și de contestare cu recurs a încheierilor judecătorești.

Din sensul normei de drept enunțate rezultă că legiuitorul a optat pentru principiul aplicării imediate doar a noilor reglementări procedurale. Prin urmare, Completul de contencios administrativ va judeca apelul în conformitate cu prevederile art. 258 alin. (3) al Codului administrativ, adică **conform reglementărilor de drept anterioare intrării în vigoare a noilor reglementări procedurale.**

În conformitate cu prevederile art. 240 alin. (1) lit. a) Cod administrativ, examinînd cererea de apel, instanţa de apel adoptă una dintre următoarele decizii – respinge apelul.

Potrivit art.194 alin.(1) Cod administrativ, în procedura în prima instanță, în procedura de apel și în procedura de examinare a recursurilor împotriva încheierilor judecătorești se soluționează din oficiu probleme de fapt și de drept.

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

Potrivit art.219 alin.(1) – (3) din Codul administrativ, instanța de judecată este obligată să cerceteze starea de fapt din oficiu în baza tuturor probelor legal admisibile, nefiind legată nici de declarațiile făcute, nici de cererile de solicitare a

probelor înaintate de participanți. Instanța de judecată depune eforturi pentru înlăturarea greșelilor de formă, explicarea cererilor neclare, depunerea corectă a cererilor, completarea datelor incomplete și pentru depunerea tuturor declarațiilor necesare constatării și aprecierii stării de fapt. Instanța de judecată indică asupra aspectelor de fapt și de drept ale litigiului care nu au fost discutate de participanții la proces. Instanța de judecată nu are dreptul să depășească limitele pretențiilor din acțiune, însă, totodată, nu este legată de textul cererilor formulate de participanții la proces.

Din actele pricinii este cert faptul că, la data de 22 decembrie 2017, SRL „Boghian", a depus prin intermediul administratorului Petru Lupea cerere de chemare în judecată împotriva Primăriei mun. Chișinău, Consiliului municipal Chișinău și IP Agenția Servicii Publice cu privire la obligarea excluderii din terenul cu nr. cadastral *****, a terenului aferent cu înregistrarea acestuia în Registrul de Stat al bunurilor imobile și obligarea emiterii deciziei privind stabilirea relațiilor funciare (f.d. 1-5, vol. I). Fiind concretizată prin cererile din 13.02.2019 și 16.06.2021 (f.d. 161-164, vol. I, f.d. 2-16, vol. IV).

Judecînd pricina în fond, prin hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani din 14 februarie 2022, a fost respinsă ca fiind neîntemeiată acţiunea declarată de SRL „Boghian" împotriva Primăriei mun. Chișinău, Consiliului municipal Chișinău și IP Agenția Servicii Publice, persoană terță CAV „Sigur-Asigur" SA cu privire la constatarea nulității deciziei IP Agenția Servicii Publice (succesor în drepturi a ÎS „Cadastru") de înregistrare a terenului cu numărul cadastral *****, obligarea înregistrării dreptului de proprietate în Registrul bunurilor imobile, obligarea înregistrării în Registrul bunurilor imobile a terenului cu numărul cadastral ***** (f.d.239, vol.IV, f.d.3-48, vol.V).

Completul judiciar constată că, hotărîrea instanței de fond este întemeiată, a fost adoptată cu aprecierea corectă a probelor administrate și aplicarea justă a normelor de drept material.

În corespundere cu prevederile art.221 alin.(2) din Codul administrativ, pentru procedura în apel se aplică corespunzător prevederile cap. II din cartea a treia, dacă din prevederile prezentului capitol nu rezultă altceva.

Prevederile art.220 alin.(1) al aceluiași act normativ, explică că, obținerea probelor în procedura contenciosului administrativ are loc conform art. 87–93.

Din art.93 din Codul administrativ, care stabilește sarcina probațiunii, se reține că, fiecare participant probează faptele pe care își întemeiază pretenția. Prin derogare de la prevederile alin.(1), fiecare participant probează faptele atribuite exclusiv sferei sale. Reglementări suplimentare sau derogatorii sînt admisibile doar în baza prevederilor legale.

În cadrul examinării cauzei s-a stabilit cu certitudine faptul că, potrivit actului de primire-predare a întreprinderii, subdiviziunii, nr. 1489-08 din 16.06.2000, în

temeiul ordinului Departamentului Privatizării și Administrării Proprietății de Stat nr. 34-08 din 25.02.2000 s-a efectuat transmiterea cu titlu gratuit patrimoniul situat pe str. M. Sadoveanu 40, inclusiv a construcție nefinalizate, tunelului de comunicații, care se află la balanța uzinei „Compecs" la data de 01.06.2000 și care aparține SA „Agat" (f.d. 23-25, 26, vol. II).

Potrivit adeverinței de privatizare nr. 44/03 din 26.07.2002, Departamentul Privatizării a adeverit, că conform rezultatelor Licitațiilor Republicane prin subscriere la acțiuni contra bonuri patrimoniale și vânzărilor la Bursa de Valori a Moldovei în capitalul statutar al societății pe acțiuni „AGAT", numărul înregistrării de stat 10603132 din 21.07.1995, cu sediul Republica Moldova, mun. Chișinău, str. Mihail Sadoveanu 42, cota proprietății private constituie 19696892 lei sau 68,72%. Cota statului în capitalul social al societății pe acțiuni menționate constituie 8967668 lei sau 31,28%. În capitalul social conform actului de estimare a patrimoniului de la 01.01.1995 se introduc următoarele obiecte imobiliare: blocul nr. 60 (cantina), vagon-cămin, vagon-cămin, blocul nr. 7, blocul nr. 16, blocul nr. 15, blocul nr. 14. De asemenea, SA „Agat" i-au fost transmise de la întreprinderea „Complex" fonduri fixe, conform actelor de primire-predare nr. 1489-08 din 13.06.2000 și 02.05.-30.05.1997 și includerea lor în capitalul social în baza deciziilor aprobate la adunarea generală a acționarilor SA „Agat" din 18 aprilie 2001 și anume: blocul nr. 61, blocul nr. 8, blocul nr. 1, blocul nr. 39, punctul de control și trecere, bazinele de acumulare cu capacitatea de 30 m^3 cu vene în raionul blocului nr. 6, gradirnea alcătuită din 2 și 3 secții din raionul blocului nr. 6, stație de alimentare auto, rețelele electrice de pe terenul nr. 1, 200m (cabluri), rețele termice și a aerului comprimat în raionul blocurilor 13, 14, 15, rețelele apeduct și canalizare în raionul blocurilor nr. 13, 14, 15, rețelele exterioare de canalizare de la terenul nr. 2 până la colectorul nr. 1 în jurul blocului nr. 15, rețelele de canalizare pentru apele reziduale în raionul blocurilor 13, 14, 15, sistema de canalizare în raionul stației de pompare a păcurii și a blocului nr. 42, pereții pe suport nr. 1 și nr. 2 a terenului nr.1, rezervoare în raionul blocului nr. 6 (poz. 18, 19, 28a, 29 conform planului general), rețelele de aprovizionare cu gaz pe terenul nr. 1, tunelul pentru comunicare, transformator-400, rețea temporară electrică, transformator-400. Pe lângă aceasta, societății pe acțiuni pe acțiuni i-au fost transmise cu drept de gestiune economică următoarele obiecte proprietate de stat... (f.d. 7-9, vol. I, 27-29 vol. II).

Potrivit cererii de înregistrare depusă de către SRL „AGAT" la 15.04.2005 la Agenția Relații Funciare și Cadastru, la 18.04.2005, de către registrator a fost refuzată înregistrarea bunurilor imobile pe motiv că nu este cunoscută modalitatea înregistrării bunurilor imobile ca construcții subterane de către Agenția de Stat Relații Funciare și Cadastru (f.d. 11, vol. I).

Conform contractului de vânzare-cumpărare din 18.09.2007, vânzătorul S.A. „AGAT” a vândut cumpărătorului SRL „BOGHIAN”, sectorul de tunel nr. 1 cu edificiu ventilare, care este parte din tunelul de comunicare, construcție nefinalizată, aflată în proprietatea vânzătorului, amplasat conform schemei anexate, în regiunea intersecției str. Bucovinei cu str. M. Sadoveanu, mun. Chișinău la prețul de 95356 lei (conform anexei-calcul la contract) (f.d. 12-15, vol. I).

Potrivit deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 3/26 din 02.04.2013 Despre delimitarea terenurilor proprietate municipală din sectorul Ciocana, în scopul asigurării înregistrării şi gestionării eficiente a terenurilor proprietate municipală, având în vedere decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 11/2 din 23.09.2010 „Cu privire la aprobarea Concepției gestiunii resurselor funciare din orașul Chișinău”, decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 1/16 din 10.02.2011 „Cu privire la aprobarea planului de activități prioritare potrivit Concepției gestiunii resurselor funciare din orașul Chișinău”, actele privind delimitarea terenurilor municipale, inclusiv planurile geometrice, elaborate de către Institutul de geodezie, prospecțiuni tehnice şi cadastru „Ingeocad” Î.S., în temeiul art. 9 şi 69 din Codul funciar, art. 3, 5 şi art. 9 din Legea nr. 91 din 05.04.2007 privind terenurile proprietate publică şi delimitarea lor, art. 74 alin. (2-4), art. 14 alin. (2) lit. b), alin. (3), art. 19 alin. (4), art. 77 alin. (4) din Legea nr. 436-XVI din. 28.12.2006 privind administrația publică locală, Consiliul municipal Chișinău a decis: 1. Se aprobă terenurile proprietate municipală potrivit planurilor cadastrale (geometrice) elaborate şi se clasează pe domeniul public şi privat (se anexează). 2. Direcția funciară a Direcției generale arhitectură, urbanism şi relații funciare, în comun cu Institutul de geodezie, prospecțiuni tehnice şi cadastru „Ingeocad” Î.S.: 2.1. Va asigura înregistrarea terenurilor în registrul cadastral al deținătorilor de teren şi în registrul bunurilor imobile. (f.d. 203-206, vol. I).

La data de 18.12.2013 „INGEOCAD” Î.S., s-a adresat Oficiului Cadastral Teritorial Chișinău cu cerere privind înregistrarea primară selectivă a dreptului de proprietate a UAT asupra terenului neagricol, în baza deciziei Primăriei mun. Chișinău nr. 3/26 din 02.04.2013 (f.d. 202, vol. I).

Potrivit notei informative din 06.04.2017, șeful interimar al Direcției generale arhitectură urbanism și relații funciare, Direcția asistență juridică și viceprimarul municipiului Chișinău au avizat nefavorabil proiectul deciziei pentru motivul indicat la pct. 9 din prezenta notă și anume: „Deoarece dreptul înregistrat asupra construcției: contractul nr. 80 din 18.09.2007 de vânzare-cumpărare a sectorului de tunel nr. 1 încheiat între S.A. „AGAT” și SRL „BOGHIAN” este neautentificat notarial și neînregistrat în registrul bunurilor imobile la OCT Chișinău, actul din 18.09.2007 de predare-primire a tunelului specificat la poziția nr. 24 din adeverința de privatizare nr. 44/03 din 26.07.2002 a SA „AGAT”.” (f.d. 23, vol. I).

Totodată, potrivit notei de constatare a ÎS „Cadastru” OCT Chișinău, în rezultatul controlului au fost constatate divergențe și anume faptul că terenul cu nr. cadastral 0111313.425 este înregistrat în baza deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 3/26 din 02.04.2013 cu modul de folosință-cale de acces și aparține domeniului public al A.P.L., dreptul de proprietate a obiectului (sectorul de tunel nr. 1) nu a fost înregistrat în R.B.I. iar actele confirmative de drept asupra obiectului indicat în planul geometric (sectorul de tunel nr. 1) nu corespunde legislației în vigoare, motiv pentru care recepția dosarului tehnic cu privire la elaborarea planului geometric nu poate fi recepționată (f.d. 27, vol. I).

Prin scrisoarea Direcției generală arhitectură și urbanism a Primăriei mun. Chișinău adresată șefului Oficiului cadastral teritorial Chișinău, Direcția comunică că, tunelul pentru comunicare care aparține S.A. „AGAT” conform adeverinței de privatizare nr. 44/03 din 26.07.2002 (nr. 24 din str. M. Sadoveanu, nr. 42), are adresa poștală: or. Chișinău, str. M. Sadoveanu 42/7. Cu titlu de notă se menționează că, S.A. „AGAT” trebuie să se adreseze la Primăria municipiului Chișinău privind legitimarea lotului de pământ menționat (f.d. 10, vol. I).

Potrivit planului construcției bunului imobil cu nr. cadastral 0100313 din mun. Chișinău, str. M. Sadoveanu, eliberată de SRL „MC-IMOBIL” la 14.06.2012, construcția dată reprezintă o porțiune de tunel (sector de tunel, cu edificiu de acces și ventilare la etajul 1). Sectorul de tunel Nr. 1 conform contractului de vânzare-cumpărare cu nr. 80 din 18.09.2007. Suprafața totală-694,0 m.p., inclusiv subsolul-576,1 m.p., suprafața pe perimetrul exterior al sectorului de tunel nr.1 este – 635,4 m.p. (f.d. 17, vol. I).

Reieșind din planul de încadrare în teritoriu privind Atribuirea unor loturi de pământ (nr. 1 și nr. 2) aferente construcțiilor existente pentru exploatarea ulterioară a sectorului de tunelul subteran, eliberat de Direcția generală arhitectură, urbanism și relații funciare a Consiliului mun. Chișinău, se atestă delimitarea loturilor nr. 1, nr. 2 și servitutea (f.d. 18-19, vol. I).

Potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile, terenul cu nr. cadastral 0100313.425, situat în mun. Chișinău, sect. Ciocana, cu suprafața 9.6523 ha, cu modul de folosință cale de comunicație, aparține Primăriei municipiului Chișinău, în baza deciziei Consiliului municipiului Chișinău nr. 3/26 din 02.04.2013 (f.d. 32, vol. II).

Conform scrisorii nr. 01/708-518 din 12.03.2015 eliberată de către Direcția generală arhitectură, urbanism și relații funciare, la solicitarea nr. 15/01-5 din 21.01.2015 a fost adus la cunoștință SRL „Boghian” că, la baza adoptării deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 3/26 din 02.04.2013 „Cu privire la delimitarea terenurilor proprietate municipală din sectorul Ciocana”, au stat deciziile Consiliului municipal Chișinău anterior adoptate în acest sens (nr. 11/2 din 23.09.2010, nr. 1/16 din 10.02.2011), planurile geometrice elaborate de către

Institutul „INGEOCAD” Î.S. (str. A. Pușkin 47), precum și legislația în vigoare (Codul funciar, Legea privind terenurile proprietate publică și delimitarea lor și Legea privind administrația publică locală). Totodată, se menționează că, decizia Consiliului municipal Chișinău sus-menționată poate fi accesată pe pagina web a Primăriei municipiul Chișinău (f.d. 25, vol. I).

Potrivit scrisorii Întreprinderii de Stat Institutul de Geodezie, Prospecțiuni Tehnice și Cadastru „INGEOCAD”, nr. 05/213 din 24.06.2015, ca răspuns la scrisoarea administratorului SRL „Boghian”, se informează că, Î.S. „INGEOCAD” eliberează copii cadastrale sau geometrice, precum şi documente de însoțire în baza cărora se face înregistrarea. Î.S. „INGEOCAD” nu a efectuat lucrări cadastrale la obiectul nr.*****, dar a executat lucrări de delimitare (delimitarea terenurilor proprietate publică Primăriei municipiului Chișinău). Planul pe delimitare s-a elaborat pe sectorul cadastral (lucrări masive), dar nu în mod selectiv. În conformitate cu Instrucțiunea cu privire la efectuarea lucrărilor cadastrale de delimitare a terenurilor proprietate publică şi înregistrarea lor în Registrul bunurilor imobile, aprobată de către Agenția Relații Funciare şi Cadastru pe planurile de delimitare se indică întreaga informație înscrisă în Registrul bunurilor imobile la momentul efectuării lucrărilor. Sub numărul cadastral ***** nu este înregistrată nici o clădire sau construcție (f.d. 26, vol. I).

Potrivit hotărârii Judecătoriei Ciocana, mun. Chișinău din 15.10.2015, a fost respinsă integral, ca fiind neîntemeiată, cererea de chemare în judecată a CAV „Sigur-Asigur” societate pe acțiuni împotriva societății pe acțiuni „Agat”, societății cu răspundere limitate „Boghian”, intervenienți accesorii Primăria mun. Chișinău, Organul Cadastral Teritorial Chișinău, Agenția Proprietății Publice, SRL „Rufi Expres”, notarul privat Tatiana Ungureanu cu privire la recunoașterea nulă a contractului de vânzare-cumpărare nr. 79 din 18 septembrie 2007 încheiat între societatea pe acțiuni „Agat” şi societatea cu răspundere limitată „Boghian”, cu revendicarea bunului - sectorul de tunel nr. 2 proprietarului CAV „Sigur-Asigur” societate pe acțiuni. A fost respinsă integral, ca fiind neîntemeiată cererea reconvențională şi de participare înaintată de societatea cu răspundere limitată „Boghian”, societatea pe acțiuni „Agat” împotriva CAV „Sigur-Asigur” societate pe acțiuni, intervenienți accesorii Primăria mun. Chișinău, Organul Cadastral Teritorial Chișinău, Agenția Proprietății Publice, SRL „Rufi Expres”, notarul privat Tatiana Ungureanu cu privire la recunoașterea nulității actelor juridice de înregistrare şi divizare a imobilului nr. *****, ca fiind efectuate cu încălcarea normelor imperative stabilite de lege, recunoașterea dreptului de înregistrare a sectorului de tunel nr. 2 şi sectorului de tunel nr. 1 în registrul cadastral de stat după societatea cu răspundere limitată „Boghian” cu atribuirea terenului aferent conform schemei de amplasare coordonată cu societatea pe acțiuni „Agat”. A fost încasat de la CAV „Sigur-Asigur„ societate pe acțiuni, în beneficiul statului taxa de

stat în mărime de 6931,32 lei. A fost anulat sechestrul aplicat prin încheierea Judecătoriei Economice de Circumscripție Chișinău din 28 ianuarie 2008, prin care s-a dispus de a interzice Organului Cadastral Teritorial Chișinău efectuarea oricăror înregistrări a bunului sectorul de tunel nr. 2 din str. Bucovinei 3, înstrăinat prin contractul de vânzare-cumpărare nr. 79 din 18 septembrie 2007. A fost anulată instituirea interdicției de înstrăinare a bunurilor imobile: terenului aferent pe care este amplasat nemijlocit Sectorul de Tunel nr. 2 şi terenul alăturat acestuia la distanța de 5m de la peretele Sectorului de tunel nr. 2, din partea dinspre blocul demolat al SRL „Sigur-Asigur" şi asupra înstrăinării terenului aferent pe care este amplasat nemijlocit Sectorul de Tunel nr. 1 şi terenului alăturat acestuia la distanța de 10 m de la peretele Sectorului de tunel nr. 1 din partea dinspre blocul demolat al SRL „Sigur-Asigur", în prezent CAV „Sigur Asigur" SA dispusă prin încheierea Judecătoriei Ciocana mun. Chișinău din 17 decembrie 2013 (f.d. 133-160, vol. I).

Prin actul de stabilire a hotarelor sectorului de teren în scopul elaborării planului geometric din 01.02.2016, Direcția generală arhitectură, urbanism și relații funciare a Primăriei mun. Chișinău, în temeiul cererii depuse de SRL „Maxgeocad", a stabilit hotarele sectorului de teren, cu destinația pentru construcții amplasat în intravilanul localității, adresa mun. Chișinău, str. M. Sadoveanu 42/7 (f.d. 42-45, vol. IV).

Conform avizului tehnic ce atestă gradul de executare a construcției și corespunderea lucrărilor de construcție cu documentația de proiect din 18.03.2016, ca urmare a cererii adresate de către SRL „Boghian", expertul tehnic Dohmilă Iurie a atestat gradul de executare a construcției și corespunderea lucrărilor de construcție cu documentația de proiect și a constatat următoarele: lucrările de construcție a sectorului de tunel nr. 1 din mun. Chișinău, str. M. Sadoveanu 42/7, corespund cu documentația de proiect iar gradul de executare a construcție constituie aproximativ 60%. Prezentul Aviz tehnic a fost întocmit în scopul înregistrării în registrul bunurilor imobile a construcției nefinalizate (imobilului) și nu poate fi utilizat în alte scopuri (f.d. 52-53, vol. I).

La fel, actele cauzei denotă că la 17.03.2016 și 09.08.2016, SRL „Boghian" s-a adresat Direcției generale arhitectură, urbanism și relații funciare a Primăriei/Consiliului municipal Chișinău cu cereri privind modificarea destinației terenului din sector de tunel nr. 1 în Centru Electrotehnic și înaintarea dosarului tehnic și planului geometric a terenului către OCT Chișinău pentru înregistrarea bunului imobil în Registrul bunurilor imobile (f.d. 28-30, 31-32, vol. I).

Potrivit scrisorii Direcției generală arhitectură, urbanism și relații funciare a Consiliului municipal Chișinău nr. 01/1-08-2188 din 27.09.2016, la solicitarea reclamantei din 14.09.2016, în legătură cu destinația terenului cu nr. cadastral ***** şi nota de constatare întocmită de OCT Chișinău, privind constatarea divergențelor la recepția şi verificarea documentației cadastrale a bunului imobil cu

nr. cadastral *****, din str. M. Sadoveanu 42/7, municipiul Chișinău, a fost informat că: de către Direcția generală arhitectură, urbanism şi relații funciare a fost perfectat proiectul deciziei Consiliului municipal Chișinău privind stabilirea relațiilor funciare asupra terenului (nr. cadastral *****, neînregistrat), pentru exploatarea sectorului de tunel ce îi aparține. Menționează că, terenul cu nr. cadastral ***** constituie proprietate municipală şi va constitui domeniu privat, care se separă din terenul domeniului public municipal cu nr. cadastral *****. Totodată, menționează că, înregistrarea terenului nr. cadastral ***** în hotare generale nu necesită coordonarea cu adiacenții (f.d. 35, vol. I).

La data de 29.09.2016, reclamanta SRL „Boghian" a înaintat Primarului General al mun. Chișinău cerere privind corectarea destinației terenului aferent (f.d. 36, vol. I).

Reclamanta SRL „Boghian" la data de 01.01.2017, a expediat în adresa Consiliului mun. Chișinău și a Primarului interimar al mun. Chișinău, cererea preliminară înregistrată la 03.01.2017 și potrivit căreia a solicitat includerea în ordinea de zi a Consiliului mun. Chișinău a proiectului de decizie privind stabilirea relațiilor funciare de arendă, modificarea destinație eronate „cale de acces" din domeniul public a terenului pe care este amplasat sectorul de tunel nr. 1, căruia i se atribuie nr. cadastral ***** în „teren din intravilan din domeniul privat" și aprobarea proiectului de decizie al Consiliului mun. Chișinău „Cu privire la stabilirea relațiilor funciare de arendă a lotului de pământ din str. M. Sadoveanu 42/7 cu SRL „Boghian" (f.d. 44-50, vol. I).

Ca consecință, la data de 29.11.2017, Direcția Generală arhitectură, urbanism și relații funciare, prin scrisoarea nr. 01/1-07-2451, a readresat demersul SRL „Boghian" în adresa secretarului interimar al Consiliului mun. Chișinău, pe motiv că includerea în ordinea de zi a Consiliului municipal Chișinău nu ține de competența Direcției Generale arhitectură urbanism și relații funciare. Totodată, a fost informată SRL „Boghian" că proiectul deciziei Consiliului mun. Chișinău „Cu privire la stabilirea relațiilor funciare de arendă a lotului de pământ din str. Mihail Sadoveanu 42/7, cu SRL „Boghian", a fost transmis prin nota informativă din data de 06.04.2017 (f.d. 51, vol. I).

Nefiind de acord cu refuzul autorității pârâte privind corectarea erorii ce se referă la destinația terenului precum și refuzul stabilirii relațiilor funciare de arendă a lotului de pământ din str. M. Sadoveanu 42/7, mun. Chișinău, reclamanta SRL „Boghian ", la data de 22.12.2017, s-a adresat în instanța de judecată cu acțiune împotriva Primăriei mun. Chișinău, Consiliului municipal Chișinău și IP Agenția Servicii Publice, persoană terță CAV „Sigur-Asigur" SA cu privire la constatarea nulității deciziei IP Agenția Servicii Publice (succesor în drepturi a ÎS „Cadastru") de înregistrare a terenului cu numărul cadastral *****, obligarea înregistrării dreptului de proprietate în Registrul bunurilor imobile, obligarea înregistrării în

Registrul bunurilor imobile a terenului cu numărul cadastral ***** (f.d. 1-5, vol. I).

Totodată Completul de judecată reține că, potrivit certificatului, eliberat de IP „Agenția Servicii Publice” la 20.04.2018, din înscrierile Registrului bunurilor imobile, terenul cu nr. cadastral ***** pentru construcții și construcția cu nr. cadastral *****.01 cu modul de folosire clădire de producere din mun. Chișinău, str. Bucovina 3, aparține Companiei de Asigurări de Viață SIGUR-ASIGUR SA, în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 3891 din 27.12.2005 și decizia privind formarea bunului imobil nr. 651 din 30.12.2005 (f.d. 33, vol. II).

Reieșind din materialele cauzei, se mai reține că, reclamanta SRL „Boghian”, la data de 18.01.2019, a expediat în adresa Primarului general al mun. Chișinău și a Consiliului municipal Chișinău cerere prealabilă, înregistrată la 21.01.2019 și potrivit căreia a solicitat recunoașterea ilegalității înregistrării în Registrul de stat al bunurilor imobile a terenului cu nr. cadastral ***** cu modul de folosință „cale de comunicație” și separarea terenului cu suprafața de 0,0782, aferent Sectorului de tunel nr. 1 și înregistrarea acestuia separat în Registrul bunurilor imobile (f.d. 165-173, vol. I).

Ca consecință, la data de 30.01.2019, Direcția Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare prin scrisoarea nr. 01/1-07-209 adresată SRL „Boghian”, menționează că, având în vedere pretențiile proprietarilor învecinați și scrisoarea Direcției generale nr. 01/1-07-191 din 25.01.2019, a fost retras proiectul deciziei Consiliului municipal Chișinău „Cu privire la stabilirea relațiilor funciare de arendă a lotului de pământ din str. Mihail Sadoveanu 42/7 cu SRL „Boghian” transmis anterior prin nota informativă din data de 06.04.2017, până la înlăturarea divergențelor (f.d. 176, vol. I).

La data de 01.10.2019, SRL „Boghian” s-a adresat către Agenția Servicii Publice, Departamentul Cadastru cu cerere privind anularea înregistrării în Registrul cadastrului bunurilor imobile a terenurilor cu nr. cadastrale ***** și *****, înregistrate după mun. Chișinău (f.d. 17-29, vol. IV).

Prin scrisoarea nr. 11/07/461/2019/23658 din 28.10.2019, Agenția Servicii Publice, Departamentul Cadastrau, l-a informat pe administratorul SRL „Boghian” că, Departamentul cadastru a examinat solicitarea privind transmiterea cererii către un registrator independent în scopul constatării ilegalității înregistrării tenurilor cu numerele cadastrale ***** şi ***** din mun. Chişinău, confirmării faptului că înregistrarea terenurilor respective este lovită de nulitate şi radierea din registrul bunurilor imobile a înregistrării terenurilor cu numerele cadastrale *****, *****, *****, amplasate în mun. Chişinău şi comunică următoare. Potrivit datelor din cadastrul bunurilor imobile terenul cu numărul cadastral ***** cu suprafața de 1,7001 ha, a fost înregistrat primar la 18.12.2013 în folosul unității administrativ-teritoriale mun. Chişinău, în temeiul Deciziei consiliului municipal Chişinău

privind delimitarea terenurilor nr. 3/26 din 02.04.2013. Menționează că, potrivit Legii privind terenurile proprietate publică şi delimitarea lor nr. 91/2007 în vigoare la acel moment, executarea lucrărilor de delimitare a terenurilor proprietate publică a statului şi a terenurilor proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale, inclusiv a terenurilor care aparțin domeniului public sau celui privat, de identificare a lor, precum şi a lucrărilor de elaborare a planului geometric, este asigurată de Agenţia Relații Funciare şi Cadastru, în comun cu autoritățile administrației publice centrale competente şi autoritățile administrației publice locale, prin intermediul întreprinderilor de stat al căror fondator este Agenţia Relații Funciare şi Cadastru. Rolul serviciului cadastral teritorial în acest proces este cel de înregistrare a bunului imobil în temeiul actelor doveditoare de drept. Astfel, invocarea de către SRL „Boghian" a faptului că înregistrarea a fost efectuată cu grave încălcări a normelor imperative şi anume a prevederile art. 14, 15, 16, 18 din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998, art. 10, 11,18,19 al Legii privind formarea bunurilor imobile nr. 345/2004 şi a prevederilor Instrucțiunii cu privire la conținutul şi modul de elaborare a documentației cadastrale la formarea bunurilor mobile, nu are nici un suport legal. Lucrările de delimitare au fost elaborate de către ÎS „INGEOCAD" care, potrivit art.15 al Legii cadastrului bunurilor imobile, poartă răspundere pentru corectitudinea şi legalitatea lucrărilor executate. Ulterior acestea au fost recepționate de către specialiștii ASP în conformitate cu prevederile aliniatului (1^1) din aceiași normă legală, procedura de delimitare finalizându-se cu înregistrarea dreptului de proprietate al unității administrativ teritoriale mun. Chişinău în temeiul actelor doveditoare de drept emise de autoritățile publice locale. Cu referire la solicitarea de a constata nulitatea absolută şi relativă a înregistrării trenurilor cu nr. cadastrale ***** şi *****, radierii din registrul bunurilor mobile a înregistrării terenurilor cu numerele cadastrale *****, *****, 30313500 amplasate în mun. Chişinău, comunică că în art. 11, 12 ale Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998 este prevăzută competența şi atribuțiile organelor cadastrale şi a registratorului din domeniul cadastrului. Astfel, reieșind din competențele statuate prin lege, expunerea asupra solicitării în cauză excedă competența Agenţiei Servicii Publice, iar în lipsa actelor doveditoare care atestă nulitatea actelor în temeiul cărora a fost înregistrat dreptul, registratorul serviciului cadastral nu are temei de a rectifica înscrierile din registrul bunurilor imobile. La fel, atrage atenția asupra faptului că dreptul de proprietate asupra terenului cu nr. cadastral ***** din str. Bucovina, 3 mun. Chişinău (bun imobil inițial, la care se referă) a fost înregistrat în registrul bunurilor imobile la 17.01.2000 în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 4161 din 28.12.1999, la care a fost anexat planul lotului întocmit de serviciile abilitate ale administrației publice locale, suprafața terenului fiind de 4,67 ha. Mai menţionează că, legislația la acea perioadă de timp nu reglementa în mod expres regulile de întocmire a

planului bunului imobil necesar pentru înregistrare: Instrucțiunea cu privire la modul de elaborare şi actualizare a planurilor cadastrale şi metrice fiind aprobată prin Ordinul Agenţiei Relații Funciare şi Cadastru abia la 07.05.2003. Astfel, reieșind din cele sus relatate, se conchide că înregistrarea drepturilor a fost efectuată în corespundere cu prevederile art. 28 al Legii cadastrului bunurilor imobile, în temeiul actelor de drept întocmite în corespundere cu normele legale în vigoare la momentul depunerii cererii de înregistrare, având în vedere că de competența autorității publice locale ținea atât atribuirea, transmiterea în proprietate a terenurilor proprietate publică municipală şi de stat, cât şi transmiterea în folosință a terenurilor aferente construcțiilor. Menţionează că, cererea privind înregistrarea dreptului de proprietate asupra tunelului a fost depusă de către SA „Agat" mult mai târziu. Solicitantului fiindu-i eliberat de către registrator refuzul în înregistrarea dreptului care în modul stabilit de lege putea fi contestat în instanţa de judecată. La fel, refuz în înregistrarea tunelului a fost eliberat şi SRL „Boghian" în urma examinării cererii prealabile depuse de solicitant către registratorul întreprinderii de ÎS „Cadastru", Decizia registratorului nr. 01-07/188/2016/35/2016 din 06.05.2016. Respectiv, în condițiile în care un bun nu este obiect al înregistrării în registrul bunurilor imobile, sistemul cadastrului bunurilor imobile nu are menirea de a asigura, garanta şi ocroti raporturile juridice instituite între părţi. Totodată, s-a menționat că, potrivit art. 5 al Codului de procedură civilă, orice persoană interesată este în drept să se adreseze în instanţă judecătorească, în moc stabilit de lege, pentru a-şi apăra drepturile încălcate sau contestate, libertățile interesele legitime. Iar în situația în care o înregistrare efectuată în registru, nu corespunde cu situația juridică reală, persoana interesată, poate cere rectificarea acesteia în conformitate cu prevederile art. 438, 439 Cod Civil (f.d. 31-33, vol. IV).

Concomitent, prin scrisoarea Primăriei municipiului Chișinău nr. 06-111/428ies din 28.10.2019, a fost sesizată Agenția pentru Supravegherea Tehnică și Pretura sectorului Ciocana, având în vedere plângerile S.R.L. „BOGHIAN" în privința desfășurării lucrărilor de construire la șantierul din str. Bucovinei 3 şi 3/1, municipiul Chișinău necorespunzător condiționărilor din actele permisive şi prevederilor documentației de proiect, ca rezultat fiind demolate total şi/sau parțial tunelurile cu elemente constructive supraterane de care dispune petiționarul, a intervenit repetat cu solicitarea privind efectuarea conform competențelor unui control la șantierul respectiv şi luarea măsurilor de rigoare la încălcările comise. Lucrările au fost inițiate în baza autorizațiilor de construire nr. 144-c/19 din 26.03.2019 şi nr. 131-c/18 din 26.03.2018 de către de către S.R.L. „FLORMIN-COM" (investitor), care acționează din numele proprietarilor S.C. „ZIKKURAT-CONSTRUCT" S.R.L. şi Compania de Asigurări de Viață „SIGUR-ASIGUR", cât şi a lui Ștefan Marian, Margareta Marian şi Vladimir Marian. Conform

condiționărilor din actele permisive, executarea lucrărilor în partea tunelurilor subterane a fost interzisă (în baza hotărârilor instanțelor de judecată) (f.d. 132, vol. II).

Potrivit scrisorii Agenției Servicii Publice nr. 11/07/461/2019/23658 din 28.10.2019, s-a informat administratorul SRL „Boghian" că potrivit datelor din cadastrul bunurilor imobile, terenul cu numărul cadastral ***** cu suprafața de 1,7001 ha, a fost înregistrat primar la 18.12.2013 în folosul unității administrativ-teritoriale mun. Chișinău, în temeiul Deciziei consiliului municipal Chișinău privind delimitarea terenurilor nr. 3/26 din 02.04.2013.

Invocarea precum că înregistrarea a fost efectuată cu grave încălcări nu are nici un suport legal. Lucrările de delimitare au fost elaborate de către ÎS „INGEOCAD" care, potrivit art. 15 al Legii cadastrului bunurilor imobile, poartă răspundere pentru corectitudinea şi legalitatea lucrărilor executate. Ulterior acestea au fost recepționate de către specialiștii ASP în conformitate cu prevederile aliniatului (1^1) din aceiași normă legală, procedura de delimitare finalizându-se cu înregistrarea dreptului de proprietate al unității administrativ teritoriale mun. Chișinău în temeiul actelor doveditoare de drept emise de autoritățile publice locale. Cu referire la solicitarea de a constata nulitatea absolută şi relativă a înregistrării terenurilor cu nr. cadastrale ***** şi *****, radierii din registrul bunurilor imobile a înregistrării terenurilor cu numerele cadastrale *****, *****, ***** amplasate în mun. Chișinău, comunică că în art. 11, 12 ale Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998 este prevăzută competența şi atribuțiile organelor cadastrale şi a registratorului din domeniul cadastrului. Astfel, reieșind din competențele statuate prin lege, expunerea asupra solicitării excedă competența Agenției Servicii Publice, iar în lipsa actelor doveditoare care atesta nulitatea actelor în temeiul cărora a fost înregistrat dreptul, registratorul serviciului cadastral nu are temei de a rectifica înscrierile din registrul bunurilor imobile. La fel, dreptul de proprietate asupra terenului cu nr. cadastral ***** din str. Bucovina, 3 mun. Chișinău (bun imobil inițial, la care referă SRL Boghian) a fost înregistrat în registrul bunurilor imobile la 17.01.2000 în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 4161 din 28.12.1999, la care a fost anexat planul lotului întocmit de serviciile abilitate ale administrației publice locale, suprafața terenului de 4,67 ha. Este de menționat că, legislația la acea perioadă de timp nu reglementa în mod expres regulile de întocmire a planului bunului imobil necesar pentru înregistrare, acțiunea cu privire la modul de elaborare şi actualizare a planurilor cadastrale şi geometrice fiind aprobată prin ordinul Agenției Relații Funciare şi Cadastru abia la 07.05.2003. Astfel, înregistrarea drepturilor a fost efectuată în corespundere cu prevederile art. 28 al Legii cadastrului bunurilor imobile, în temeiul actelor de drept întocmite în corespundere cu normele legale în vigoare la momentul depunerii cererii de înregistrare, având în vedere că de competența autorității

publice locale ținea atât atribuirea, transmiterea în proprietate a terenurilor proprietate publică municipală şi de stat, cât şi transmiterea în folosință a terenurilor aferente construcțiilor. Este de menționat că, cererea privind înregistrarea dreptului de proprietate asupra tunelului a fost depusă de către SA „Agat" mult mai târziu. Solicitantului fiindu-i eliberat de către registrator refuz în înregistrarea dreptului care în modul stabilit de lege putea fi contestat în instanța de judecată. La fel, refuz în înregistrarea tunelului a fost eliberat și SRL „Boghian" în urma examinării cererii prealabile depuse de solicitant către registratorul întreprinderii de Stat „Cadastru", decizia registratorului nr. 01-07/188/2016/35/2016 din 06.05.2016. Respectiv, în condițiile în care un bun nu este obiect al înregistrării în registrul bunurilor imobile, sistemul cadastrului bunurilor imobile nu are menirea de a asigura, garanta și ocroti raporturile juridice instituite între părți. De asemenea se menționează că în situația în care o înregistrare efectuată în registru, nu corespunde cu situația juridică reală, persoana interesată poate cere rectificarea acesteia în conformitate cu prevederile art. 438, 439 Cod Civil (f.d. 179-181, vol. II).

Conform răspunsului Agenției Servicii Publice nr. 01/L-669/19 din 05.11.2019, adresat administratorului SRL „Boghian", s-a relatat că, potrivit datelor de cadastrul bunurilor imobile, terenurile cu numerele cadastrale ***** şi *****, înregistrate în registrul bunurilor imobile cu drept de proprietate în favoarea S.A. „Sigur-Asigur", au fost formate ca rezultat al separării din terenurile cu numerele cadastrale ***** și, respectiv, *****, înregistrate anterior pe numele aceleiași societăți în temeiul contractelor de vânzare-cumpărare. Ca urmare a examinării documentelor îndosariate la dosarul cadastral al bunurilor imobile sus-menționate, s-a constatat că decizia cu privire la formare, emisă de proprietarul bunului imobil la 23.01.2019, a fost depusă spre înregistrare la registratorul din domeniul cadastrului, proiectul de formare fiind coordonat cu serviciile competente ale autorităților administrației publice locale, în conformitate cu prevederile Legii cu privire la formarea bunurilor imobile nr. 354/2004. La momentul depunerii cererii de înregistrare, asupra bunurilor respective nu erau notate sechestre sau interdicții, nu existau temeiuri pentru respingerea cererii sau pentru refuzul înregistrării drepturilor. Totodată, este de menționat că în registrul bunurilor imobile asupra bunurilor cu numerele cadastrale ***** şi, respectiv, ***** care ulterior au fost supuse formării, era notată acțiunea în justiție. La momentul înregistrării bunurilor nou formate, registratorul nu a transferat notările respective în registrele bunurilor imobile nou formate. În acest sens au fost solicitate explicații de la registratorul SCT Chișinău, potrivit cărora registratorul comunică, că nu a decis transcrierea notării referitoare la acțiunea în justiție asupra bunurilor imobile nou formate pe motiv că proprietarul terenului pentru a evita litigiu cu SRL „Boghian" a decis benevol formarea terenurilor cu numerele

cadastrale ***** şi, respectiv, ***** ca teren aferent sectorului de tunel nr. 1 şi sectorului de tunel nr. 2, oferind posibilitate reclamantului SRL „Boghian” de aşi revendica bunul pe cale judiciară, dacă eventual va obține în acest sens o hotărâre irevocabilă. Referitor la solicitarea SRL „Boghian” de a refuza înregistrarea terenurilor nou formate cu numerele cadastrale ***** şi *****, menționează că, potrivit articolul 14 alin. (3) al Legii cu privire la formare, procedura de formare a bunului imobil poate înceta în orice moment, la cererea persoanei care a inițiat procedura respectivă, până la înregistrarea dreptului asupra lui în Registrul bunurilor imobile. După înregistrarea dreptului asupra bunului imobil în Registrul bunurilor imobile, cererea persoanei privind încetarea procedurii de formare a bunului imobil nu mai poate fi acceptată. Respectiv, faptul dat a fost consumat. La fel, comunică că, dreptul de proprietate asupra terenului din str. Bucovina 3, mun. Chișinău, cu nr. cadastral ***** a fost înregistrat în registrul bunurilor imobile la data de 17.01.2000 în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 4161 din 28.12.1999, la care a fost anexat planul lotului întocmit de serviciile abilitate ale administrației publice locale cu suprafața de 4,67 ha. Se mai menționează că, legislația la acea perioadă de timp nu reglementa în mod expres, regulile de întocmire a planului bunului imobil necesar pentru înregistrare. Instrucțiunea cu privire la modul de elaborare şi actualizare a planului cadastral şi geometrice a fost aprobată prin Ordinul Agenției Relații Funciare şi Cadastru abia la data de 07.05.2003. Totodată, s-a relatat că, solicitarea înaintată ce urmărește drept scop notarea acțiunii în justiție în Registrul bunurilor imobile, adresată Agenției Servicii Publice, urmează să fie calificată drept petiție și nu cerere prealabilă (f.d. 35-39, vol. III).

În virtutea prevederilor Legii contenciosului administrativ nr.793-XIV din 10.02.2000 (în vigoare pînă la 01.04.2019), Completul reține:

Articolul 1. Scopul contenciosului administrativ

(1) Contenciosul administrativ ca instituţie juridică are drept scop contracararea abuzurilor şi exceselor de putere ale autorităţilor publice, apărarea drepturilor persoanei în spiritul legii, ordonarea activităţii autorităţilor publice, asigurarea ordinii de drept.

(2) Orice persoană care se consideră vătămată într-un drept al său, recunoscut de lege, de către o autoritate publică, printr-un act administrativ sau prin nesoluţionarea în termenul legal a unei cereri, se poate adresa instanţei de contencios administrativ competente pentru a obţine anularea actului, recunoaşterea dreptului pretins şi repararea pagubei ce i-a fost cauzată.

Articolul 3. Obiectul acţiunii în contenciosul administrativ

(1) Obiect al acţiunii în contenciosul administrativ îl constituie actele administrative, cu caracter normativ şi individual, prin care este vătămat un drept recunoscut de lege al unei persoane, inclusiv al unui terţ, emise de:

a) autorităţile publice şi autorităţile asimilate acestora în sensul prezentei legi;

b) subdiviziunile autorităţilor publice;

c) funcţionarii din structurile specificate la lit.a) şi b).

(2) Obiect al acţiunii în contenciosul administrativ poate fi şi nesoluţionarea în termenul legal a unei cereri referitoare la un drept recunoscut de lege.

Articolul 5. Subiecţii cu drept de sesizare în contenciosul administrativ Subiecţi cu drept de sesizare în contenciosul administrativ sînt:

a) persoana, inclusiv funcţionarul public, militarul, persoana cu statut militar, care se consideră vătămată într-un drept al său, recunoscut de lege, de către o autoritate publică, printr-un act administrativ sau prin nesoluţionarea în termenul legal a unei cereri - în condiţiile art.14 al prezentei legi.

Articolul 14. Cererea prealabilă

(1) Persoana care se consideră vătămată într-un drept al său, recunoscut de lege, printr-un act administrativ va solicita, printr-o cerere prealabilă, autorităţii publice emitente, în termen de 30 de zile de la data comunicării actului, revocarea, în tot sau în parte, a acestuia, în cazul în care legea nu dispune altfel.

(2) În cazul în care organul emitent are un organ ierarhic superior, cererea prealabilă poate fi adresată, la alegerea petiţionarului, fie organului emitent, fie organului ierarhic superior dacă legislaţia nu prevede altfel.

(3) Termenul de 30 de zile specificat la alin.(1) nu se extinde asupra actului administrativ cu caracter normativ.

Iar, Articolul 16 alin.(1) al aceluiași act normativ, recunoaște că persoana care se consideră vătămată într-un drept al său, recunoscut de lege, printr-un act administrativ şi nu este mulţumită de răspunsul primit la cererea prealabilă sau nu a primit nici un răspuns în termenul prevăzut de lege, este în drept să sesizeze instanţa de contencios administrativ competentă pentru anularea, în tot sau în parte, a actului respectiv şi repararea pagubei cauzate.

Din analiza normelor de drept supra-indicate, Completul judiciar reține că, SRL „Boghian”, este subiect de sesizare a instanței de contencios administrativ, a respectat procedura prealabilă prevăzută în mod imperativ de lege, pretențiile formulate constituie obiect de examinare în contencios administrativ, actul administrativ contestat nu este exceptat de la controlul judiciar al legalității.

Completul de judecată reține că, obiect al contenciosului administrativ în prezenta cauză îl constituie nulitatea deciziei IP Agenția Servicii Publice (succesor în drepturi a ÎS „Cadastru”) de înregistrare a terenului cu numărul cadastral *****, obligarea înregistrării dreptului de proprietate în Registrul bunurilor imobile și obligarea înregistrării în Registrul bunurilor imobile a terenului cu numărul cadastral *****.

În conformitate cu prevederile art.26 alin.(1) al Legii contenciosului administrativ nr.793 din 10.02.2000, în vigoare la momentul emiterii actului

administrativ contestat, actul administrativ contestat poate fi anulat, în tot sau în parte, în cazul în care:

a) este ilegal în fond ca fiind emis contrar prevederilor legii;

b) este ilegal ca fiind emis cu încălcarea competenței;

c) este ilegal ca fiind emis cu încălcarea procedurii stabilite.

Din conținutul normei de drept sus-indicate, Completul judiciar reține că, la examinarea cererii în anulare, legalitatea unui act administrativ, urmează a fi examinată prin prisma triplului test al legalității, care verifică dacă actul contestat a fost emis cu respectarea competenței, a procedurii prevăzute de lege și dacă este legal în fond. Or, legalitatea actului contestat se verifică conform normelor în vigoare la momentul emiterii.

Completul judiciar ţine să menţioneze că, controlul judecătoresc al legalităţii actelor administrative, presupune apărarea drepturilor şi intereselor legitime ale cetăţenilor, împotriva abuzurilor administraţiei publice, în condiţiile legii contenciosului administrativ.

Acest control se înfăptuieşte de către instanţele de judecată în condiţiile legii privind organizarea judecătorească. Întru elucidarea subiectului privind realizarea controlului judecătoresc se impune conceptul competenţei, în baza căruia se realizează respectivul control. Pornind de la scopul primordial al instituţiei contenciosului administrativ, care este prestabilit de legiuitor şi care presupune contracararea abuzurilor şi exceselor de putere ale autorităţilor publice, apărarea drepturilor persoanei în spiritul legii, ordonarea activităţii autorităţilor publice, asigurarea ordinii de drept, cît şi reieşind din dreptul subiectiv al subiectului afectat, care la fel a fost predeterminat de legiuitorul şi care a fost formulat astfel - orice persoană care se consideră vătămată într-un drept al său, recunoscut de lege, de către o autoritate publică, printr-un act administrativ sau prin nesoluţionarea în termenul legal a unei cereri, se poate adresa instanţei de contencios administrativ competente pentru a obţine anularea actului, recunoaşterea dreptului pretins şi repararea pagubei ce i-a fost cauzată.

Completul judiciar remarcă că, instanţa poate anula actul administrativ în tot sau în parte sau poate obliga autoritatea publică la emiterea unui act întru realizarea dreptului încălcat doar în cazul în care acesta se plasează sub incidenţa reglementărilor art. 26 alin. (1), care prescrie condiţiile de anulare şi anume: a) este ilegal în fond ca fiind emis contrar prevederilor legii - în contextul în care autorităţii publice i-se poate imputa încălcarea principiului legalităţi; b) este ilegal ca fiind emis cu încălcarea competenţei - în cazul în care actul a fost emis sau adoptat de către autoritatea publică cu încălcarea competenţei materiale sau teritoriale; c) este ilegal ca fiind emis cu încălcarea procedurii stabilite - actul nu a fost emis în forma stabilită, nu cuprinde elemente de formă care să confirme că actul a fost emis sau adoptat cu respectarea legii.

În conformitate cu art.143 alin.(2) din Codul Administrativ, aprecierea legalităţii sau ilegalităţii unui act administrativ individual se face în funcţie de situaţia la momentul emiterii lui, iar în cazul desfăşurării unei proceduri prealabile – de situaţia la momentul adoptării deciziei cu privire la cererea prealabilă.

Potrivit art. 320 alin. (1)-(4) al Codului civil (în redacția Legii de până la 01.03.2019), conform cărora, dreptul de proprietate asupra unui bun nou, realizat de persoană pentru sine se dobândește de către aceasta dacă legea sau contractul nu prevede altfel. Dreptul de proprietate se poate dobândi, în condițiile legii, prin ocupațiune, act juridic, succesiune, accesiune, uzucapiune, precum şi prin hotărâre judecătorească atunci când aceasta este translativă de proprietate. În cazurile prevăzute de lege, proprietatea se poate dobândi prin efectul unui act administrativ. Prin lege se pot reglementa şi alte moduri de dobândire a dreptului de proprietate.

Art. 312 alin. (2) al Codului civil (în redacția Legii de până la 01.03.2019), reglementează că în cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobândește la data înscrierii în registrul bunurilor imobile, cu excepțiile prevăzute de lege.

După cum rezultă din prevederile art. 22 alin. (1)-(3) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25.02.1998, 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 excepția cazurilor de eroare tehnică evidentă. Registrul bunurilor imobile conține înscrieri privind fiecare bun imobil, dreptul de proprietate şi alte drepturi patrimoniale, titularii de drepturi, documentele ce confirmă drepturile, tranzacțiile cu bunuri imobile şi alte temeiuri ale naşterii, modificării, grevării şi stingerii drepturilor. Registrul bunurilor imobile se păstrează permanent. În el se indică toate datele referitoare la drepturile asupra bunurilor imobile în vigoare şi cele stinse.

Conform art. 25 din aceeași Lege, înregistrarea drepturilor asupra bunului imobil se efectuează după executarea lucrărilor cadastrale şi după întocmirea planului cadastral al teritoriului şi a dosarului cadastral al bunului imobil.

Articolul 26 din Legea cadastrului bunurilor imobile (în redacția în vigoare până la data adresării reclamantei către IP Agenția Servicii Publice cu cerere privind înregistrării dreptului de proprietate asupra imobilului), prevedea următoarele, înregistrarea drepturilor se efectuează la cererea titularilor de drepturi, cu excepția cazurilor prevăzute de prezenta lege. În cazul în care documentul ce confirmă drepturile este un act al autorității publice sau un contract autentificat notarial, cererea de înregistrare se depune de către una dintre părți. În cazul în care documentul ce confirmă drepturile este un contract în formă scrisă şi legislația nu prevede autentificarea notarială obligatorie, cererea de înregistrare se depune de către părțile contractului. Înregistrarea drepturilor include: a) primirea cererii de înregistrare a drepturilor asupra bunului imobil şi înregistrarea ei în condica de

cereri; b) notarea în registrul bunurilor imobile a faptului primirii cererii de înregistrare; c) examinarea cererii primite; d) emiterea deciziei asupra înregistrării dreptului sau nesatisfacerii cererii de înregistrare a drepturilor; e) efectuarea modificărilor de rigoare în dosarul cadastral în cazul modificării componenței bunului imobil sau a destinației lui ori întocmirea de dosar cadastral în cazul constituirii unui bun imobil; f) efectuarea înscrierii în registrul bunurilor imobile; g) aplicarea parafei de înregistrare a drepturilor pe toate exemplarele de documente ce confirmă drepturile în a căror bază s-a efectuat înregistrarea; h) îndosarierea documentelor ce confirmă drepturile.

În conformitate cu art. 28 din Legea pre-citată, înregistrarea dreptului asupra bunului imobil se face în temeiul următoarelor documente: a) actele administrative emise de autoritățile publice abilitate în modul stabilit de legislație, în vigoare la data adoptării lor; b) contractele asupra bunului imobil, încheiate conform legislației în vigoare la data adoptării lor; c) certificatele de succesiune; d) hotărârile instanței de judecată; e) procesele-verbale privind procurarea bunului imobil la licitație, întocmite de executorul judecătoresc şi confirmate de către instanța de judecată, sau procesele-verbale de transmitere silită a dreptului de proprietate asupra bunului imobil, întocmite de către executorul judecătoresc; f) titlurile de autentificare a drepturilor deținătorului de teren şi alte acte (adeverințe) privind drepturile asupra bunului imobil, eliberate de autoritățile publice abilitate, în modul stabilit de legislația în vigoare la data eliberării lor; g) alte documente privind naşterea sau transmiterea drepturilor asupra bunurilor imobile, eliberate conform legislației în vigoare la data naşterii sau transmiterii acestor drepturi. La înregistrarea primară a bunului imobil şi a drepturilor asupra lui în temeiul documentelor indicate la alin. (1) este obligatorie prezentarea planului bunului imobil. Prezentarea planului nu este necesară în cazul în care oficiul cadastral teritorial îl deține deja. Planurile de sistematizare a teritoriului, planurile urbanistice generale şi alte documente cu privire la urbanism nu constituie temei pentru înregistrarea grevărilor drepturilor patrimoniale. Registratorul, în limitele prevăzute de prezenta lege, verifică puterea juridică a documentelor ce confirmă drepturile, prezentate pentru înregistrare.

Conform art. 29 din Legea cadastrului bunurilor imobile, documentele prezentate pentru înregistrarea drepturilor trebuie să corespundă exigențelor prezentei legi şi ale altor acte normative. Documentele ce confirmă drepturile se depun în două exemplare, după cum urmează: pentru actele juridice autentificate notarial şi actele autorităților publice − originalul sau o copie legalizată şi o copie simplă; pentru actele juridice în formă scrisă simplă – două exemplare originale. În cazul dosarului cadastral electronic, actele juridice autentificate notarial şi actele autorităților publice se depun într-un singur exemplar original sau în copie legalizată. Hotărârea judecătorească privind înscrierea sau radierea dreptului

tabular ori privind efectuarea rectificării în registrul bunurilor imobile se depune în copie, a cărei autenticitate este confirmată de instanța de judecată, cu mențiunea că este irevocabilă. În lipsa mențiunii respective, dacă hotărârea este executorie, se efectuează înscrierea provizorie în registrul bunurilor imobile. Documentele ce confirmă drepturile pot fi prezentate pentru înregistrare sub formă de documente electronice. Documentele prezentate pentru înregistrarea drepturilor trebuie să identifice bunul imobil (să conțină descrierea lui) sau dreptul intabulat asupra căruia se cere a face înscrierea, să indice dreptul ce urmează a fi înscris sau radiat, să conțină numele părților, semnăturile de rigoare, iar în cazurile stabilite de lege, să fie autentificate notarial. În cazul în care hotărârea judecătorească nu conține toate datele necesare pentru înscrierea în registrul bunurilor imobile, registratorul va solicita instanței de judecată explicarea hotărârii. Dacă hotărârea judecătorească care a servit drept temei pentru înregistrarea dreptului a fost casată cu trimiterea pricinii spre rejudecare, până la rejudecarea pricinii, la cererea persoanei interesate, efectuarea înscrierilor conform situației anterioare se va efectua doar dacă instanța de judecată a dispus întoarcerea executării. În cazul în care documentul are două sau mai multe file, acestea trebuie să fie numerotate şi șnuruite. Nu se primesc pentru înregistrarea drepturilor documentele: a) ce nu corespund cerințelor prevăzute la alin. (2)-(4); b) ce conțin ștersături, adăugiri, cuvinte radiate şi alte corectări nemenționate în ele; c) executate în creion; d) cu deteriorări grave, ce nu permit interpretarea univocă a conținutului lor.

Din conținutul prevederilor art. 33 alin. (1) și (2) din Legea 1543 din 25.02.1998, înregistrarea drepturilor în baza titlurilor de autentificare a dreptului deținătorului de teren nu poate fi refuzată. Înregistrarea drepturilor în baza altor documente poate fi refuzată numai dacă: a) solicitantul nu a îndeplinit în termen cerințele stabilite la art. 32 alin. (4); b) forma şi/sau conținutul documentelor prezentate nu corespund cerințelor legislației; b1) 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 excepția cazurilor în care necorespunderea este cauzată de o eroare tehnică a organului cadastral teritorial; f) este notată aplicarea sechestrului sau interdicția de înstrăinare sau grevare a bunului imobil, dreptul asupra căruia este solicitat spre înregistrare. În cazul refuzului de înregistrare a dreptului, cererea ulterioară a aceleiași persoane referitoare la același bun imobil se examinează ca o nouă cerere.

Reieșind din prevederile legale menționate supra, Completul de judecată reține că, instanța de fond întemeiat a constatat că, contractul de vânzare-cumpărare a bunurilor nr. 80 din 18.09.2007, prin care SRL „Boghian” a cumpărat sectorul de tunel nr. 1 cu edificiu ventilare, nu a fost autentificat notarial și respectiv nu corespunde cerințelor de formă pentru actele juridice care au ca obiect

înstrăinarea bunurilor imobile, or potrivit art. 212 lit. a) al Codului Civil (în redacția Legii în vigoare până la 01.03.2019), forma autentică a actului juridic este obligatorie: a) dacă actul juridic are ca obiect înstrăinarea bunurilor imobile, cu excepția cazurilor prevăzute expres de lege, iar potrivit art. 313 alin. (1) al Codului Civil (în redacția aceleiași Legi), nerespectarea formei autentice atrage nulitatea actului juridic.

Totodată, potrivit art. 320 alin. (1)-(4) al Codului Civil (în redacția Legii în vigoare până la 01.03.2019), conform cărora, dreptul de proprietate asupra unui bun nou, realizat de persoană pentru sine se dobândește de către aceasta dacă legea sau contractul nu prevede altfel. Dreptul de proprietate se poate dobândi, în condițiile legii, prin ocupațiune, act juridic, succesiune, accesiune, uzucapiune, precum şi prin hotărâre judecătorească atunci când aceasta este translativă de proprietate. În cazurile prevăzute de lege, proprietatea se poate dobândi prin efectul unui act administrativ. Prin lege se pot reglementa şi alte moduri de dobândire a dreptului de proprietate.

Suplimentar, articolul 312 alin. (2) al Codului civil (în redacția Legii în vigoare până la 01.03.2019), reglementează că, în cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobândește la data înscrierii în registrul bunurilor imobile, cu excepțiile prevăzute de lege.

Referitor la argumentul apelantului precum că contractul de vînzare cumpărare nu urma a fi autentificat, Completul de judecată îl consideră ca fiind neîntemeiat, or ca consecință a lipsei actului juridic autentificat conform prevederilor Legii și anume, a contractului de vânzare-cumpărare a bunurilor nr. 80 din 18.09.2007, încheiat între S.A. „Agat" și SRL „Boghian", acesta nu poate servi temei pentru înregistrarea sectoarelor de tunel în registrul bunurilor imobile de către Agenția Servicii Publice ca autoritate împuternicită în acest sens.

Mai mult ca atât, potrivit pct. 3.2. al contractului de vânzare-cumpărare nr. 80 din 18.09.2007, cumpărătorul SRL „Boghian" a luat cunoștință cu starea obiectului (sectorul de tunel nr. 1) și a fost informat despre faptul, că vânzătorul SA „Agat" nu dispune de toată documentația de proiect necesară pentru finalizarea construcției și de atribuția cumpărătorului la finalizarea proiectului și a construcției obiectului, astfel reclamanta SRL „Boghian" a cunoscut despre faptul că obiectul procurat nu este înregistrat în Registrul bunurilor imobile și a acceptat semnarea contractului în condițiile specificate.

Totodată, potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile, terenul cu nr. cadastral 0100313.425, situat în mun. Chișinău, sect. Ciocana, cu suprafața 9.6523 ha, cu modul de folosință – cale de comunicație, aparține cu drept de proprietate Primăriei municipiului Chișinău, în baza deciziei Consiliului municipiului Chișinău nr. 3/26 din 02.04.2013 (f.d. 32, vol. II).

Completul de judecată ține să menționeze că, potrivit deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 3/26 din 02.04.2013 Despre delimitarea terenurilor proprietate municipală din sectorul Ciocana, în scopul asigurării înregistrării şi gestionării eficiente a terenurilor proprietate municipală, având în vedere decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 11/2 din 23.09.2010 „Cu privire la aprobarea Concepției gestiunii resurselor funciare din orașul Chișinău", decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 1/16 din 10.02.2011 „Cu privire la aprobarea planului de activități prioritare potrivit Concepției gestiunii resurselor funciare din orașul Chișinău", actele privind delimitarea terenurilor municipale, inclusiv planurile geometrice, elaborate de către Institutul de geodezie, prospecțiuni tehnice şi cadastru „Ingeocad" Î.S., în temeiul art. 9 şi 69 din Codul funciar, art. 3, 5 şi art. 9 din Legea nr. 91 din 05.04.2007 privind terenurile proprietate publică şi delimitarea lor, art. 74 alin. (2)-(4), art. 14 alin. (2) lit. b), alin. (3), art. 19 alin. (4), art. 77 alin. (4) din Legea nr. 436-XVI din. 28.12.2006 privind administrația publică locală, Consiliul municipal Chișinău a decis aprobarea terenurilor proprietate municipală potrivit planurilor cadastrale (geometrice) elaborate şi clasarea pe domeniul public şi privat. 2. Direcția funciară a Direcției generale arhitectură, urbanism şi relații funciare, în comun cu Institutul de geodezie, prospecțiuni tehnice şi cadastru „Ingeocad" Î.S., urmând să asigure înregistrarea terenurilor în registrul cadastral al deținătorilor de teren şi în registrul bunurilor imobile (f.d. 203-206, vol. I).

Astfel, prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 3/26 din 02.04.2013, s-a dispus delimitarea terenurilor proprietate municipală din sect. Ciocana, mun. Chișinău, iar potrivit anexei la decizia menționate și anume nr. de ordine 1445, terenul cu nr. cadastral *****, cu suprafața 9,6523, constituie proprietate municipală de domeniul public (f.d. 203-206, vol. I), iar la baza delimitării terenurilor proprietate municipală au stat planurile cadastrale perfectat de institutul „Ingeocad".

Completul de judecată ține să menționeze că, la emiterea deciziei în speță, autoritatea publică locală a avut ca bază decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 11/2 din 23.09.2010 „Cu privire la aprobarea Concepției gestiunii resurselor funciare din orașul Chișinău", decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 1/16 din 10.02.2011 „Cu privire la aprobarea planului de activități prioritare potrivit Concepției gestiunii resurselor funciare din orașul Chișinău", actele privind delimitarea terenurilor municipale, inclusiv planurile geometrice, elaborate de către Institutul de geodezie, prospecțiuni tehnice şi cadastru „Ingeocad" Î.S., precum și prevederile art. 9 şi 69 din Codul funciar, art. 3, 5 şi art. 9 din Legea nr. 91 din 05.04.2007 privind terenurile proprietate publică şi delimitarea lor, art. 74 alin. (2)-(4), art. 14 alin. (2) lit. b), alin. (3), art. 19 alin. (4), art. 77 alin. (4) din Legea nr. 436-XVI din. 28.12.2006 privind administrația publică locală.

Astfel, autoritatea publică municipală a întreprins măsuri în vederea delimitării terenurilor proprietate municipală prin inventarierea, identificarea, formarea, aprobarea și înregistrarea de drept în Registrul bunurilor imobile a terenurilor domeniului public și cel privat.

Totodată, Completul de judecată reține că, atît instanța de fond, cît și autoritatea pîrîtă/intimată întemeiat au stabilit că, sectorul de tunel este o construcție tehnică cu destinație specială, care face parte din categoria obiectelor de infrastructură tehnico-edilitară și nu poate servi drept obiect al înregistrării în Registrul de stat al bunurilor imobile, or în concepția noțiunii prevăzute în art. 2 al Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25.02.1998, *obiecte de infrastructură tehnico-edilitară* – reprezintă rețele subterane şi supraterane de alimentare cu apă potabilă şi tehnică, de canalizare, de termoficare, de alimentare cu energie electrică şi cu gaze naturale, de comunicații electronice etc., căi de circulație a mijloacelor de transport, construcții supraterane de pozare a instalațiilor electrice, stații de pompare şi de punere sub presiune, alte construcții şi instalații, care fac parte din dotarea edilitară de interes public sau comun, precum şi rețele ale bunului imobil sau conexe acestuia, iar potrivit art. 4 alin. (6) al Legii menționate, chioșcurile, gheretele şi alte construcții provizorii, împrejmuirile, pereții, bornele de hotar, stratul asfaltic, macaralele, alte construcții şi instalații ale căror funcții sânt legate direct de teren sau de construcția principală şi care nu pot fi formate ca obiecte independente de drept în conformitate cu Legea nr. 354-XV din 28 octombrie 2004 cu privire la formarea bunurilor imobile, *precum şi obiectele de infrastructură tehnico-edilitară nu sunt obiecte ale înregistrării în registrul bunurilor imobile*.

Astfel, reieșind din cele menționate supra în coraport cu prevederile legale și a materialelor cauzei, Completul de judecată constată cu certitudine că, refuzul Agenției Servicii Publice, contestat de către SRL „Boghian", este unul legal, deoarece existența exigențelor legale menționate supra, nu permite autorității să înregistreze dreptul de proprietate asupra construcției nominalizate, prin urmare, activitatea administrativă desfășurată de pârâtă, este conformă legii și corespunde prevederilor art. 33 alin. (1) lit. b), b^1), c) din Legea cadastrului bunurilor imobile, în temeiul cărora s-a emis decizia de refuz în înregistrarea sectorului de tunel, care expres interzice pârâtului înregistrarea drepturilor atunci când forma şi/sau conținutul documentelor prezentate nu corespund cerințelor legislației, lipsesc documentele pentru înregistrare și/sau s-a constatat neautenticitatea documentelor prezentate, precum și dacă obiectul solicitat spre înregistrare nu poate fi obiect al înregistrării în Registrul bunurilor imobile.

Referitor la argumentul invocat de apelant precum că dreptul său de proprietate a fost recunoscut prin hotărârea Judecătoriei Ciocana, mun. Chișinău din 15.10.2015, Completul de judecată îl consideră ca fiind neîntemeiat, or deși

SRL „Boghian” s-a adresat anterior în instanța de judecată cu acțiune reconvențională prin care a solicitat recunoașterea nulității actelor juridice de înregistrare și divizare a imobilului nr. ***** și recunoașterea dreptului de înregistrare a sectorului de tunel nr. 1 și 2 în registrul cadastral de stat după SRL „Boghian”, *însă prin hotărârea Judecătoriei Ciocana, mun. Chișinău din 15.10.2015, a fost respinsă acțiunea înaintată de SRL „Boghian” (f.d. 50-78, vol. IV).*

Astfel, hotărârea dată a fost menținută de instanțele ierarhic superioare, iar prin încheierea Curții Supreme de Justiție din 12.09.2018 a fost respinsă ca inadmisibilă cererea de revizuire declarată de SRL „Boghian” împotriva încheierii Curții Supreme de Justiție din 28.09.2016, deciziei Curții de Apel din 05.04.2016 și hotărârii Judecătoriei Ciocana, mun. Chișinău din 15.10.2015 (f.d. 201-209, vol. IV).

În acest sens este de menționat că, în conformitate cu art. 123 alin. (2) al Codului de procedură civilă, care prevede că, faptele stabilite printr-o hotărâre judecătorească irevocabilă într-o cauză civilă soluționată anterior în instanță de drept comun sau în instanță specializată sunt obligatorii pentru instanța care judecă cauza şi nu se cer a fi dovedite din nou şi nici nu pot fi contestate la judecarea unei alte cauze civile la care participă aceleași persoane.

Totodată, potrivit art. 254 alin. (3) al Codului de procedură civilă, statuează că, după ce hotărârea rămâne irevocabilă, părțile şi ceilalți participanți la proces, precum şi succesorii lor în drepturi, nu pot înainta o nouă cerere de chemare în judecată cu aceleași pretenții şi în același temei, nici să conteste în alt proces faptele şi raporturile juridice stabilite în hotărârea judecătorească irevocabilă.

Respectiv, dat fiind faptul că de către SRL „Boghian” nu au fost prezentate actele confirmative de drept asupra bunului solicitat spre înregistrare, ori contractul de vânzare-cumpărare în baza căruia a fost procurat bunul nu a fost întocmit autentic așa cum cum prevede legislația în vigoare, precum și faptul că tunelul pentru comunicații reprezintă un obiect de infrastructură tehnico-edilitară și nu poate servi drept obiect al înregistrării în Registrul de stat al bunurilor imobile, iar din informația conținută în Registrul de Stat al bunurilor imobile, reiese expres că terenul cu numărul cadastral *****, din mun. Chișinău, sect. Ciocana, cu suprafața 9.6523 ha, cu modul de folosință cale de comunicație, aparține cu drept de proprietate Primăriei municipiului Chișinău, în baza deciziei Consiliului municipiului Chișinău nr. 3/26 din 02.04.2013, Completul de judecată constată că, Agenția Servicii Publice în mod legal a refuzat în satisfacerea solicitării de înregistrare a dreptului de proprietate asupra imobilului nominalizat în privința lui SRL „Boghian”.

Astfel, Completul de judecată conchide că, instanța de fond întemeiat a respins acțiunea înaintată de SRL „Boghian” ca fiind neîntemeiată.

Drept urmare, Completul de contencios administrativ al Curții de Apel Chișinău, reține că, hotărârea supusă prezentului apel a fost pronunțată de instanța de fond cu respectarea dreptului părților la un proces echitabil, în sensul definit de art. 6 din Convenția europeană a drepturilor omului și a libertăților fundamentale, atât ca ansamblul garanțiilor procedurale enunțate în această dispoziție convențională, cât și dreptul la judecarea în mod echitabil a cauzei, ceea ce presupune inclusiv motivarea hotărârilor, principiul contradictorialității și modul de administrare a probelor.

Sub aspectul motivării hotărârii atacate, se constată că judecătorul instanței de fond a expus considerentele de fapt și de drept care i-au format convingerea pentru respingerea prezentei acțiuni.

Sintetizînd, Completul de Contencios Administrativ al Curţii de Apel Chişinău consideră absolut întemeiată și legală soluția instanței de fond prin care pretențiile reclamanților au fost respinse, în sensul menționat anterior, iar argumentele invocate de părțile apelante în acest sens - nefondate, acestea fiind o reiterare a celor invocate în prima instanță, care le-a cercetat minuțios și apreciat corect.

Urmare a constatărilor detaliate supra vis-a-vis de circumstanțele faptice ale cazului dedus judecării în ordine de apel, Completul judiciar concluzionează că, argumentele expuse de către apelanți sunt lipsite de substanță obiectivă, iar instanța de fond, reieșind din cumulul probelor administrate, a soluționat cauza sub toate aspectele de fapt și de drept, în consecință hotărârea emisă fiind legală şi întemeiată, în corespundere cu normele legale.

Prin prisma acestor constatări, Completul judiciar concluzionează că la caz dubiul judiciar a fost înlăturat, netemeinicia cerințelor părților apelante a fost demonstrată, iar argumentele invocate de către apelant poartă caracter pur formal.

Cercetând cu maximă diligență materialele prezentate, instanța de apel notează că dosarul nu conţine vre-un element susceptibil să o facă să ajungă la o altă concluzie în prezenta cauză.

În conformitate cu prevederile art.240 alin.(l) lit.a) Cod administrativ, Completul de contencios administrativ din cadrul Colegiului civil, comercial şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Chişinău,

D E C I D E :

Se respinge cererea de apel înaintată de SRL „Boghian”.

Se menţine hotărîrea Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani din 14 februarie 2022.

Decizia este executorie de la emitere, dar cu drept de recurs la Curtea Supremă de Justiţie.

Cererea de recurs se depune la Curtea de Apel Chișinău în termen de 30 zile de la notificarea dispozitivului deciziei instanței de apel.

Motivarea recursului se depune la Curtea Supremă de Justiţie în termen de 30 zile de la notificarea deciziei integrale a instanței de apel. Dacă se depune împreună cu cererea de recurs, motivarea recursului se depune la instanța de apel.

Preşedintele completului, Ghenadie Mîra

Judecătorii Ecaterina Palanciuc

Veronica Negru