Dosar nr. 3-148/2021

H O T Ă R Â R E
în numele Legii

10 decembrie 2024 mun. Chișinău

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

examinând în ședință publică acțiunea în contencios administrativ înaintată de Societatea pe Acțiuni „Consocivil" împotriva Instituției Publice Cadastrul Bunurilor Imobile, persoane terțe Agenția Proprietății Publice, Universitatea de Stat de Educație Fizică și Sport, Primăria mun. Chișinău, Ministerul Educației și Cercetării, și Universitatea de Stat din Moldova cu privire la contestarea actului administrativ individual de respingere a solicitării, obligarea emiterii actului administrativ individual favorabil și compensarea cheltuielilor de judecată,

c o n s t a t ă

Argumentele participanților la proces

Pretențiile reclamantului:

La 18 ianuarie 2021, Societatea pe Acțiuni „Consocivil" a înaintat acțiune de contencios administrativ împotriva Agenției Servicii Publice (în prezent Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile), persoane terțe Agenția Proprietății Publice, Universitatea de Stat de Educație Fizică și Sport, Primăria mun. Chișinău, Ministerul Educației, Culturii și Cercetării și Universitatea de Stat din Moldova cu privire la contestarea actului administrativ individual de respingere a solicitării, obligarea emiterii actului administrativ individual favorabil și compensarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii reclamantul a menționat că prin decizia Primăriei mun. Chișinău nr. 2/16-8 din 25 ianuarie 2001 „Cu privire la darea în arendă a unui lot de pământ din str. *****, nr. 78 , mun. Chișinău, SA „Consocivil" i s-a dat în arendă, pe un termen de 5 ani, un lot de pământ cu suprafața de 0,028 ha, din str. *****, nr. 78, pentru definitivarea construirii vestiarului destinat terenurilor de tenis, din contul sechestrării parțiale a terenului nevalorificat de către Institutul Național de Educație Fizică și Sport. Având stabilite relații funciare, la 05 februarie 2001 între Primăria mun. Chișinău și SA „Consocivil", având temei decizia menționată, a fost încheiat contractul de arendă nr. 2558/2001, pe lotul de pământ cu nr. cadastral *****, cu destinația - definitivarea construcției vestiarului pentru terenurile de tenis, înregistrat în Registrul bunurilor imobile la data de 19.02.2001.

Conform procesului-verbal de recepție finală nr. 120 din 03 martie 2003 a obiectului Complexul sportiv de pe str. 31 August, nr. 78, executat în baza deciziei Primăriei mun. Chișinău nr. 2/16-8 din 25 ianuarie 2001, se constată că lucrările au fost executate și finisate la data de 01 mai 2001 de către investitorul și executantul SA „Consocivil", în final fiind recepționat - Vestiar pentru Cortul de Tenis, fiind înregistrat dreptul de proprietate în Registrul bunurilor imobile,

după SA „Consocivil”, asupra construcției cu suprafața de 244,6 m.p., nr. cadastral *****.01, din str. mun Chișinău, sect. Buiucani, str. *****, nr. 78. Astfel, că conform datelor din Registrul bunurilor imobile, începând cu anul 2003 și până în anul 2008, după SA „Consocivil” a fost înregistrat bunul imobil - vestiar pentru terenul de tenis din str. mun. Chișinău, sect. Buiucani, str. *****, nr. 78, cu suprafața de 244,6 m^2, având numărul cadastral *****.01. Ori, acest imobil a fost înregistrat ca proprietate a SA „Consocivil” în baza procesului-verbal de recepție finală nr. 120 din 03 martie 2003, la data de 31 martie 2003.

Susține reclamantul că, fără un temei legal, invocând ilegalitatea procesului-verbal de recepție finală nr. 120 din 03 martie 2003, a bunului imobil cu nr. cadastral *****.01, de pe str. *****, nr. 78, Universitatea de Educație Fizică și Sport la 04 iunie 2007, a depus cerere de chemare în judecată, prin care a solicitat anularea acestuia, și totodată ca parte în proces, a fost atras I.S. Cadastru, actualmente Agenția Servicii Publice. Prin hotărârea din 23 octombrie 2007 a Curții de Apel Chișinău s-a anulat procesul-verbal de recepție finală nr. 120 din 03 martie 2003 a obiectului construcție cu suprafața de 244,6 m.p., nr. cadastral *****.01, din str. mun Chișinău, sect. Buiucani, str. *****, nr. 78. Totodată, instanța de apel, a dispus anularea înscrisului din Registrul bunurilor imobile privind dreptul de proprietate al SA „Consocivil” asupra vestiarului pentru terenul de tenis din str. *****, nr. 78, cu suprafața de 244,6 m^2, fiind menținută, de Colegiul civil a Curții Supreme de Justiție din 23 ianuarie 2008, iar la 26 iunie 2008, a fost radiat dreptul de proprietate a Consocivil S.A. asupra construcție cu suprafața de 244,6 m.p., nr. cadastral *****.01, din str. mun Chișinău, sect. Buiucani, str. *****, nr. 78, din registrul bunurilor imobile.

Notează reclamantul că la 03 decembrie 2019, Curtea Europeană a Drepturilor Omului a pronunțat hotărârea în cauza SA „Consocivil” vs. Republica Moldova (nr. 25795/07), prin care a constatat că procedurile referitoare la anularea dreptului de proprietate al societății reclamante și a evacuării acesteia din complexul sportiv nu au fost echitabile și că, în consecință, a avut loc o încălcare a articolului 6 § 1 din Convenție. Iar prin încheierea din 15 iulie 2020 a Curții Supreme de Justiție, s-a admis cererea de revizuire depusă de SA „Consocivil”, și s-a casat decizia din 23 ianuarie 2008 a Curții Supreme de Justiție (care figurează în registrul bunurilor imobile, ca temei de înregistrare) și s-a reținut în procedura Curții Supreme de Justiție cauza în contencios administrativ intentată la cererea de chemare în judecată depusă de Universitatea de Stat de Educație Fizică și Sport împotriva Primăriei municipiului Chișinău și SA „Consocivil”, persoană tertă Instituția Publică „Agenția Servicii Publice” cu privire la contestarea actului administrativ, pentru examinarea recursurilor depuse de Universitatea de Stat, Educație Fizică și Sport și de SA „Consocivil” împotriva hotărârii din 23 octombrie 2007 a Curții de Apel Chișinău.

Prin decizia din 04 noiembrie 2020, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție, a dispus irevocabil se casează integral hotărârea din 23 octombrie 2007 a Curții de Apel Chișinău, care a stat la baza, radierii dreptului de proprietate asupra construcției cu suprafața de 244,6 m.p., nr. cadastral *****.01, din str. mun. Chișinău, sect. Buiucani, str. *****, nr. 78, proprietate Consocivil S.A.

Indică reclamantul că la 23 noiembrie 2020, reprezentantul Consocivil S.A., a prezentat în original, Serviciului Cadastral teritorial „Chișinău” decizia cu mențiunea irevocabilă, și a solicitat rectificarea dreptului de proprietate asupra bunului imobil construcție cu suprafața de 244,6 m.p., nr. cadastral *****.01, din str. mun Chișinău, sect. Buiucani, str. *****, nr. 78, proprietate Consocivil S.A., înregistrat inițial în baza procesului-verbal de recepție finală nr. 120 din 03 martie 2003, la data de 31 martie 2003. Ulterior fără un temei legal, registratorul SCT,

Crudu Olesea, examinînd cererea de înregistrare a bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor, decide, respingerea cererii, comunicată la aceeași dată. Totodată, nu a restituit originalul actului.

Menționează reclamantul că la data de 30 noiembrie 2020, a expediat în adresa Agenției Servicii Publice cererea prealabilă (recepționată la data de 01.12.2020), prin care a solicitat anularea deciziei din 23 noiembrie 2020 și rectificarea registrului bunurilor imobile. Ulterior, la data de 17.12.2020, a recepționat Decizia Registratorului din cadrul Agenției Servicii Publice nr. 11/07/496/2020/68/2020 din 11.12.2020.

Atrage atenția reclamantul că urmează a stabili dacă actul contestat este o decizie la discreția autorității (act administrativ discreționar) sau este o decizie obligatorie (act administrativ obligatoriu). O decizie obligatorie (act administrativ obligatoriu) există atunci când solicitantul are dreptul la decizia autorității de rectificare a registrului când sunt îndeplinite cerințele prevăzute de legea materială. Astfel, la examinarea legalității unui act administrativ obligatoriu instanța nu verifică exercitarea de către autoritatea publică a dreptului discreționar, dar verifică dacă au fost respectate condițiile impuse prin legea materială pentru o eventuală decizie de rectificare a registrului în temeiul prevederilor Codului civil și dacă autoritatea publică a evaluat corect aceste condiții.

Dreptul discreționar al autorității publice conform art. 16 alin. (1) Cod administrativ, reprezintă posibilitatea acesteia de a opta între mai multe soluții posibile corespunzătoare scopului legii atunci când aplică o dispoziție legală. Dreptul discreționar sau discreția autorității publice se referă la întrebarea dacă o autoritate publică „trebuie" sau „poate" lua o anumită decizie dacă solicitantul îndeplinește toate cerințele/condițiile prevăzute de norma materială. Dreptul discreționar sau discreția autorității publice există doar atunci când solicitantul actului administrativ individual îndeplinește cerințele/condițiile prevăzute de norma de drept material, iar autoritatea publică „poate" lua o anumită soluție din mai multe soluții posibile oferite de norma de drept material, iar soluția aplicabilă este determinată de autoritatea publică. Astfel, autoritatea publică are discreția (dreptul discreționar) doar în cazul în care are libertate pentru propria decizie, chiar și atunci cînd sunt îndeplinite cerințele/condițiile prevăzute de norma materială.

În ceea ce privește rectificarea registrului de publicitate întemeiată pe prevederile din Codul civil, actul administrativ de admitere a unei asemenea cereri este un act administrativ obligatoriu și nu unul discreționar, deoarece dacă sunt îndeplinite cerințele respective, Agenția Servicii Publice este obligată să adopte o decizie de rectificare a Registrului bunurilor imobile și viceversa autoritatea publică are competența de a respinge cererea în cazul în care nu sunt respectate condițiile prevăzute de lege. La caz, se constată că decizia privind rectificarea registrului sau privind respingerea cererii de rectificare constituie un act administrativ obligatoriu, deoarece discreția autorității publice în acest caz este redusă la zero, notează reclamantul.

Referitor la respectarea condițiilor de rectificare a registrului, menționează reclamantul că a respectat condițiile impuse atât de Codul civil, cât și de prevederile legale speciale din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25.02.1998, după cum urmează. La caz, deși reprezentantul Consocivil S.A., a prezentat în original decizia cu mențiunea irevocabilă, solicitând rectificarea dreptului de proprietate asupra bunului imobil, contrar prevederilor legale precitate registratorul invocă lipsa expresă a mențiunii cu privire la restabilirea dreptului. Atrage atenția că, în prezent, înregistrarea nu corespunde cu situația juridică reală, iar situația reală rezultă în mod cert din decizia judecătorească irevocabilă prin care s-a admis cererea de revizuire a Consocivil S.A., determinând astfel necesitatea rectificării Registrului.

Susține reclamantul că a solicitat rectificarea Registrului, în motivarea deciziei sale, registratorul face referire la prevederile art. 31 alin. (1) lit. e), fapt care nu poate fi admis, or o acțiune în rectificare nu constituie și nu poate fi tratată ca o cerere de înregistrare a drepturilor. Iar asupra construcției cu suprafața de 244,6 m.p., nr. cadastral *****.01, din str. mun Chișinău, sect. Buiucani, str. *****, nr. 78, deține dreptul de proprietate SA „Consocivil", în baza procesului-verbal de recepție finală nr. 120 din 03 martie 2003, înregistrat primar la data de 31 martie 2003.

În acest sens mai menționează reclamantul și prevederile pct. 47 din Hotărârea Guvernului Nr. 285 din 23-05-1996 cu privire la aprobarea Regulamentului de recepție a construcțiilor și instalațiilor aferente, conform cărora „Procesele-verbale de recepție la terminarea lucrărilor se difuzează prin grija investitorului: 5) subdiviziunii competente a Agenției Servicii Publice, pentru înregistrarea de stat a bunului imobil recepționat". Astfel consideră ilegală înregistrarea dreptului de proprietate asupra construcției cu suprafața de 244,6 m.p., nr. cadastral *****.01, din str. mun Chișinău, sect. Buiucani, str. *****, nr. 78, în baza unor hotărâri a instanței de judecată (la caz Hotărârea Curții de Apel Chișinău nr. 3-2266/2007 din 23 octombrie 2007, și Decizia Colegiului Civil al Curții Supreme de Justiție nr. 3r-51/08 din 31 ianuarie 2008), anulate definitiv și irevocabil prin decizia din 04 noiembrie 2020 a Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție. Astfel, înregistrarea dreptului de proprietate la data de 26 iunie 2008, după Republica Moldova, și transmis în folosință Universității de Stat de Educație Fizică și Sport, este ilegală și urmează a fi radiate din registrul bunurilor imobile.

Diferit de cele menționate, menționează reclamantul că ingerința în drepturile persoanei în cazurile și condițiile stabilite de lege, este posibilă, însă aceasta trebuie să fie proporțională. Astfel, conform art. 29 alin. (1) - (3) din Codul administrativ, orice măsură întreprinsă de autoritățile publice prin care se afectează drepturile sau libertățile prevăzute de lege trebuie să corespundă principiului proporționalității. Principiul proporționalității este un element esențial a normei constituționale - Republica Moldova este un stat de drept (art. 1 din Constituția RM). Principiul proporționalității se referă la faptul că măsurile prin care se efectuează o ingerință în drepturile persoanei ar trebui folosite cu atenție și numai atunci când este cu adevărat urgent. Testul de proporționalitate se realizează pe verticală și cuprinde anumite elemente. Potrivit algoritmului de verificare a proporționalității, testul eșuează și actului administrativ individual este ilegal, dacă cel puțin lipsește un element. în așa fel, o măsură oficială întreprinsă de autoritățile publice și este proporțională dacă: - are un scop legitim; - este potrivită; - necesară; - rezonabilă.

Susține reclamantul că măsura oficială întreprinsă de Agenția Servicii Publice nu este prevăzută de lege ca drept discreționar, pentru motivele arătate mai sus. Din acest punct de vedere respingerea solicitării reclamantului de către Agenția Servicii Publice contravine art. 21 alin. (3) și 29 din Codul administrativ. Scopul legitim urmărit de Agenția Servicii Publice prin adoptarea deciziei de respingere a cererii reclamantului nu doar că nu este motivat, dar nici afirmat. O măsură oficială este întotdeauna potrivită dacă ajută la promovarea obiectivului dorit. Astfel, dacă este sau nu potrivită cu scopul legitim măsura de respingere a cererii reclamantului de către pârât, nu poate fi apreciată din lipsa scopului legitim, care nu numai că nu este enunțat, dar nici motivat suficient, circumstanță care denotă încălcarea prevederilor art. 31 și art. 118 alin. (1) - (3) din Codul administrativ.

Or, la caz, în cererea prealabilă reclamantul a indicat expres o circumstanță care rezultă univoc din actul judecătoresc prezentat, și anume că Hotărârea Curții de Apel Chișinău nr. 3-

2266/2007 din 23 octombrie 2007 și Decizia Colegiului Civil al Curții Supreme de Justiție nr. 3r-51/08 din 31 ianuarie 2008) au fost anulate definitiv și irevocabil prin decizia din 04 noiembrie 2020 a Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție.

Atrage atenția reclamantul că decizia din 04 noiembrie 2020 a fost adoptată în urma examinării cererii de revizuire depusă de SA Consocivil. Din sensul dispoziției art. 438 din Codul civil rezultă că rectificarea se impune atunci când o înregistrare, înregistrare provizorie sau notare efectuată în registru nu corespunde cu situația juridică reală, iar aceasta poate să rezulte inclusiv dintr-o hotărâre judecătorească irevocabilă pronunțată împotriva acestuia, prin care s-a admis acțiunea de fond (Acțiunea de fond poate fi inclusiv o cerere de revizuire a hotărîrii judecătorești). Cu referire la decizia asupra cererii prealabile, atragem atenția că, în esență, chiar dacă a fost anulată decizia de respingere a cererii de înregistrare, s-a decis în mod absolut neclar respingerea cererii. Or, aceste acțiuni a Agenției Servicii Publice conduc la proceduri administrative defectuoase, care au ca consecință împovărarea reclamanților cu proceduri judiciare suplimentare, care puteau și trebuiau a fi evitate, plasarea responsabilității în luarea deciziilor pe instanțele de judecată, precum și cheltuieli suplimentare și nejustificate atât pentru reclamant, cât și pentru bugetul public pentru procedurile judiciare.

Cere reclamantul Societatea pe Acțiuni „Consocivil”:

- anularea deciziei SCT Chișinău din 23.11.2020 de respingere a cererii de înregistrare a bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor, a deciziei registratorului din cadrul Agenției Servicii Publice nr. 11/07/496/2020/68/2020 din 11.12.2020 emisă la soluționarea cererii prealabile;
- obligarea emiterii deciziei prin care să radieze dreptul de proprietate a Republicii Moldova asupra construcției cu nr. cadastral *****.01 din mun. Chișinău, str. *****, nr. 7;
- obligarea emiterii deciziei prin care să radieze grevarea modului de folosință asupra construcției cu nr. cadastral *****.01 din mun. Chișinău, str. *****, nr. 78 după Republica Moldova;
- obligarea emiterii deciziei prin care să înregistreze dreptul de proprietate asupra construcției cu nr. cadastral *****.01 din mun. Chișinău, str. *****, nr. 78 după SA „Consocivil”, înregistrat primar în baza actului de recepție finală nr. 120 din 03.03.2003, la data de 31.03.2003;
- compensarea cheltuielilor de judecată.

În ședința de judecată reprezentantul reclamantului SA „Consocivil”, avocat Anton Secrieru și Enachi Vitalie au susțin cererea de chemare în judecata integral și au solicit admiterea acesteia cu toate motivele de fapt și de drept invocate în cererea de chemare in judecată.

Obiecțiile pârâtului:

Reprezentantul pârâtului, Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile, Iurie Țurac, în ședința de judecată a solicitat respingerea acțiunii ca neîntemeiată.

În motivarea poziției sale a indicat că, prin Decizia Curții Supreme de Justiție din 04 noiembrie 2020, în rezultatul casării hotărârii din 23 octombrie 2007, hotărâre care a fost executată și în privința căreia nu a fost dispusă întoarcerea executării, precum prevede art. 157, 159 Codului de executare. Sau, în cazul nedispunerii întoarcerii executării de către instanța de recurs, SA”Consocivil” o poate cere prin procedura de ordonanță prevăzută la art. 158 CE.

Conform art. 157 alin.(1) Cod de executare, în cazul în care hotărârea executată se anulează și, după rejudecarea cauzei, se adoptă o hotărîre prin care acțiunea se respinge parțial

sau integral ori o încheiere de încetare a procesului sau de scoatere a cererii de pe rol, instanța de judecată dispune din oficiu restituirea către pîrît (debitor), din contul reclamantului (creditorului), a tot ceea ce s-a încasat în temeiul hotărîrii anulate, precum și a cheltuielilor de executare.

Conform art. 158 alin.(12) Cod de executare, dacă instanța de judecată care a rejudecat cauza nu a soluționat întoarcerea executării hotărîrii anulate, pîrîtul este în drept, în termenele de prescripție, să înainteze în această instanță o cerere de întoarcere a executării în procedură în ordonanță, fără respectarea procedurii prealabile.

Înalta Curte de la Strasbourg a statuat în jurisprudența sa că odată ce statul adoptă o soluție, aceasta trebuie să fie pusă în aplicare cu claritate și coerență pentru a evita pe cât este posibil insecuritatea juridică și incertitudinea pentru subiectele de drept vizate de către măsurile de aplicare a acestei soluții (cauza Păduraru v.România, hotărârea din 1 decembrie 2005).

Notează pârâtul că dacă ar urma să fie pusă în discuție rectificarea înscrisului prin radierea drepturilor actualilor titulari înregistrați în registrul bunurilor imobile, Republica Moldova drept proprietar și Universitatea de Stat de Educație Fizică și Sport titular al dreptului de folosință, situație care urma a fi soluționată prin întoarcerea executării, prevăzută de legiuitor. În lipsa unui act care ar dispune acea radierea registratorul nu a avut temei de a satisface cererea reclamantului, respect deciziile registratorilor sunt legale și argumentate.

Menționează pârâtul că, în registrul bunurilor imobile este înregistrat dreptul Republicii Moldova asupra bunului imobil cu numărul cadastral *****, în temeiul Deciziei Curții Supreme de Justiție nr.3r-51/08 din 23.01.2008, Hotărârii Curții de Apel Chișinău nr.3-2266/2007 din 23.10.2007. Dreptul folosință al Universității de Stat de Educație Fizică și Sport este înregistrat în temeiul Hotărârii Curții de Apel Chișinău f/n din 26.05.2008, Deciziei CSJ f/n din 15.10.2008, Hotărârii Curții de Apel Economice nr.2c-314/08 din 23.10.2008 și deciziei CSJ nr.2re-8/2009 din 07.05.2009. Mai mult ca atât, prin hotărârea Curții de Apel Economice nr.2c-314/08 din 23.10.2008 a fost recunoscut dreptul de proprietate după Universitatea de Stat de Educație Fizică și Sport. Actele judecătorești în cauză, în temeiul cărora a fost înscris dreptul de folosință al universității, potrivit informației cadastrale deținute, sunt valabile, neanulate.

Poziția terților:

Reprezentantul persoanei terțe, **Agenția Proprietății Publice** în ședința de judecată nu s-a prezentat, fiind înștiințată legal despre data, ora și locul ședinței de judecată. Prin referința depusă la 08.06.2021 a solicitat respingerea acțiunii reclamantului ca neîntemeiată. (f.d. 217-219 vol.I)

Reprezentantul terțului, **Universitatea de Stat de Educație Fizică și Sport**, avocat Briceac Ion în ședința de judecată a solicitat respingerea acțiunii ca neîntemeiată. Menționând că Universitatea de Stat de Educație Fizică și Sport este fondată de Ministerul Educației, Culturii și Cercetării, iar în vederea bunei desfășurări a procesului instructiv-educativ, Universitatea gestionează edificii și complexe de bunuri imobiliare ale Republicii Moldova. Printre aceste bunuri imobile se înscrie și complexul sportiv format din bazin, costuri de tenis, sală de forță, vestiar, săli de studii și alte edificii, amplasate în mun. Chișinău, str. *****, nr. 78. În perioada anilor 2000-2009, au avut loc mai multe litigii judiciare care urmăreau, pe de o parte legalizarea de către Universitate a dreptului său de proprietate asupra complexului sportiv amplasat în mun. Chișinău, str. *****, nr. 78 inclusiv a bunului imobil (vestiar) nr. cadastral *****.01, pe de altă

parte au fost curmate tentativele ilegale ale unor persoane fizice și juridice îndreptate spre acapararea ilegală a complexului sportiv.

Notează că prin cererea de chemare în judecată din 21 aprilie 2006, Procurorul General, în interesele statului, în persoana Ministerului Educației și Tineretului, precum și a Universității de Stat de Educație Fizică și Sport, a solicitat: declararea nulității contractului de subarendă încheiat între SC „Firma 13" SRL și SC „Consocivil" SRL la 25 noiembrie 2004; încasarea din contul SC „Firma 13" SRL a plății pentru chirie în sumă de 5 137 163,46 lei; recunoașterea dreptului de proprietate a Universității de Stat de Educație Fizică și Sport, asupra vestiarului și asupra acoperișului terenului sportiv de tenis, situat în mun. Chișinău, str. *****, nr. 78.

Potrivit Contractului de arendă nr. 10 din 20 iunie 2000, Universitatea de Stat de Educație Fizică și Sport a transmis în locațiune SC „Firma 13" SRL, terenul sportiv situat în mun. Chișinău, str. 31 august, 78, cu suprafața de 1770 m2 și gardul din jurul terenului de tenis pentru un termen de 21 ani, contract reziliat, fapt constatat prin Hotărârea Judecătoriei Economice de Circumscripție din 27 octombrie 2004. Totuși, SC „Firma 13" SRL, fără acordul Universității, a transmis la 30 octombrie 2002, după care la 25 noiembrie 2004, terenul în subarendă către SC „CONSOCIVIL" SA. Potrivit pct. 3.6. din Contractul de arendă, SC „Firma 13" SRL s-a obligat să efectueze din cont propriu lucrările de construcție, reconstrucție și îmbunătățire a bunurilor imobile conform proiectului și devizului de cheltuieli coordonate cu Universitatea, iar pct. 3.3. din Contract prevede că Universitatea la rândul ei, este obligată să compenseze din contul plății pentru arendă cheltuielile suportate de către SC „Firma 13" SRL, valoarea lucrărilor urmând a fi stabilită după finalizarea lor. Contrar înțelegerii, după finalizarea lucrărilor, SC „Firma 13" SRL a refuzat să le transmită în proprietate Universității, ba mai mult, a întreprins acțiuni ilegale îndreptate spre acapararea ilegală a proprietăților Universității.

Indică terțul că la 14 septembrie 2006, SC „Firma 13" SRL a depus acțiune reconvențională împotriva Universității, solicitând încasarea sumei de 5,8 mln lei, pretinzând că acesta este costul investițiilor și lucrărilor de reparație confirmate prin procesul-verbal de recepție finală din decembrie 2001. Astfel, prin Hotărârea Curții de Apel Economice din 23 octombrie 2008, acțiunea Procurorului General și cererea reconvențională a SC „Firma 13" SRL au fost admise parțial, fiind declarat nul contractul de subarendă încheiat la 25 noiembrie 2004 între SC „Firma 13" SRL și SC „Consocivil" SA. De asemenea, instanța de judecată a recunoscut dreptul de proprietate al Universității de Stat de Educație Fizică și Sport, asupra acoperișului terenului sportiv de tenis și asupra vestiarului sportiv cu nr. cadastral *****.01 situate în mun. Chișinău, str. *****, nr. 78. Prin Decizia Curții Supreme de Justiție din 07 mai 2009, s-a admis parțial recursul Procurorului General depus asupra Hotărârii din 23 octombrie 2008 și s-a dispus suplimentar la cele hotărâte de prima instanță, încasarea din contul SC „Firma 13" SRL în beneficiul Universității a sumei de 3 217 957,26 lei, drept plată pentru chirie.

Astfel, prin Hotărârea Curții de Apel Economice din 23 octombrie 2008, a fost recunoscut sub numele Universității de Stat de Educație Fizică și Sport dreptul de proprietate asupra acoperișului terenului sportiv și asupra vestiarului pentru terenul de tenis cu nr. cadastral *****.01 din str. *****, nr. 78, mun. Chișinău. Mai mult decât atât, Curtea Supremă de Justiție în Decizia sa din 07.05.2009 a constatat că „prin hotărârea instanței judecătorești penale este stabilit că SA „Consocivil" a falsificat acte în vederea obținerii autorizației de construcție pe terenul în cauza.„ (fila 5). La fel, CSJ prin Decizia sa din 07.05.2009 a constatat că „după încetarea locațiunii, sub numele SRL „Firma 13" și SA „Consocivil" nu se poate naște un drept real asupra construcțiilor, chiar dacă acestea au fost edificate cu bună-credință. In asemenea situații intervine, accesiunea imobiliară artificială în temeiul art. 329, art. 320 alin. (2), art. 909

din Cod Civil (în vigoare la adoptarea deciziei), potrivit căreia Universitatea, care are dreptul de gestiune asupra terenului, devine proprietar asupra construcțiilor ridicate pe acest teren de către SRL „ Firma 13 „ și SA „ Consocivil. „

Totodată, CSJ în Decizia sa din 07.05.2009 s-a expus și asupra pretențiilor SA „Consocivil" cu privire la încălcarea pretinsului său drept de proprietate după cum urmează „Colegiul Economic respinge obiecțiile SA „Consocivil" precum că îi este încălcat dreptul de proprietate asupra construcțiilor edificate. Or, chiar dacă SRL „Firma 13" și SA „Consocivil" au edificat construcțiile cu bună-credință, sub numele lor nu se poate naște un drept real, ci un drept de a fi despăgubite într-una din cele două modalități prevăzute de art. 329, alin. (4) din Codul Civil[...] Astfel, SRL „Firma 13" prin acțiune reconvențională înaintată a solicitat realizarea dreptului ei, solicitând obligarea Universității de a-i plăti despăgubiri. Prima instanță a constatat dreptul SRL „Firma 13" la despăgubiri, dar a hotărât reducerea acesteia cu plățile de arendă pentru anii 2001, 2002, 2003 și parțial 2004. SA „Consocivil" nu a demonstrat că ea este în drept de a pretinde despăgubiri și nu a înaintat pretenții proprii de a fi despăgubită. „

Notează terțul că după o verificare a extrasului din registrul bunurilor imobile, constată că bunul imobil cu nr. cadastral *****.01 aparține Republicii Moldova și dreptul de proprietate al statului și de folosință al Universității, a fost înregistrat nu doar prin Hotărârea Curții de Apel Chișinău din 26.05.2008 care a fost revizuită de SA „Consocivil", dar și prin Hotărârea Curții de Apel Economice din 23.10.2008, menținută prin Decizia Curții Supreme de Justiție din 07.05.2009 care este în vigoare până la moment.

În altă ordine de idei, indică terțul că cerința SA „Consocivil" nu este o cerință de rectificarea registrului de publicitate al bunurilor imobile, or cum deja a menționat, dreptul Universității și a Republicii Moldova este înregistrat nu doar în baza hotărârii revizuite, ci și în baza Hotărârii Curții de Apel Economice din 23.10.2008. Prin urmare, în esența sa, cerința SA „Consocivil" este o cerință de înregistrare a dreptului său de proprietate, inexistent la moment, și radierea dreptului de proprietate a Republicii Moldova și Universității. Astfel, prin admiterea cerinței SA „Consocivil", se va radia dreptul Republicii Moldova și Universității, iar prin această acțiune se va încălca art. 1 Protocolul 1 CEDO care statuează că „ orice persoană fizică sau juridică are dreptul la respectarea bunurilor sale. Nimeni nu poate fi lipsit de proprietatea sa decât pentru cauză de utilitate publică și în condițiile prevăzute de lege și de principiile generale ale dreptului internațional „.

În lumina celor expuse, Universitatea de Stat de Educație Fizică și Sport solicită respingerea integrală a cererii de chemare în judecată depusă de SA „Consocivil" către Agenția Servicii Publice privind anularea actului administrativ individual și obligarea autorității publice să emită un act administrativ individual.

Prin încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani din 21 mai 2021 în proces în calitate de terți au fost atrași Primăria mun. Chișinău și Ministerul Educației și Cercetării.

Terța persoană **Primăria mun. Chișinău** în ședința de judecată nu s-a prezentat, fiind înștiințată legal despre data, ora și locul ședinței de judecată. Prin referința depusă la 07.12.2022 a solicitat respingerea acțiunii reclamantului ca neîntemeiată. (f.d. 25-29 vol.II)

Terța persoană **Ministerul Educației și Cercetării** în ședința de judecată nu s-a prezentat, fiind înștiințată legal despre data, ora și locul ședinței de judecată. Prin referința depusă la 29.07.2021 a solicitat respingerea acțiunii reclamantului ca neîntemeiată.

Prin încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani din 03 aprilie 2024 în proces în calitate de terț a fost atrasă Universitatea de Stat din Moldova.

În ședința de judecată reprezentantul terțului **Universitatea de Stat din Moldova**, avocat Vlad Vlaicu nu a recunoscut acțiunea și a solicitat respingerea acțiunii.

Aprecierea instanței:

Audiind participanții la proces și studiind înscrisurile anexate la actele cauzei, instanța de judecată apreciază cererea de chemare în judecată admisibilă, dar pasibilă respingerii din următoarele considerente.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

IV. respectarea procedurii prealabile

V. respectarea termenului de înaintare a acțiunii

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

Din actele cauzei se constată că, la 23 noiembrie 2020, Societatea pe Acțiuni „Consocivil” a depus o cerere în adresa Instituției Publice Cadastrul Bunurilor Imobile (succesor în drepturi al Agenției Servicii Publice) privind rectificarea (modificarea) dreptului de proprietate asupra bunului imobil cu nr. cadastral *****.01. (f.d.102 vol. I)

Prin decizia registratorului SCT Chișinău din aceiași dată, cererea Societății pe Acțiuni „Consocivil” a fost respinsă. (f.d.102-103 vol. I)

Nefiind de acord cu decizia menționată, la 01 decembrie 2020, SA „Consocivil” a depus o cerere prealabilă prin care a solicitat anularea deciziei din 23 noiembrie 2020, radierea dreptului de proprietate a Republicii Moldova asupra construcției cu nr. cadastral *****.01 din mun. Chișinău, str. *****, nr. 78, radierea grevării modului de folosință asupra construcției cu nr. cadastral *****.01 din mun. Chișinău, str. *****, nr. 78 după Republica Moldova, înregistrarea dreptului de proprietate asupra construcției cu nr. cadastral *****.01 din mun. Chișinău, str. *****, nr. 78 după SA „Consocivil”, înregistrat primar în baza actului de recepție finală nr. 120 din 03.03.2003, la data de 31.03.2003. (f.d.89-94 vol.I)

Prin decizia Agenției Servicii Publice din 11 decembrie 2020, a fost anulată decizia de respingere a cererii din 23.11.2020, s-a dispus respingerea cererii de înregistrare a dreptului de proprietate asupra contracției cu numărul cadastral *****.01 situat în mun. Chișinău, str. *****, nr. 78, prin invocarea celor sus menționate, și a prevederilor art. 31 alin. (1) lit. f) al Legii cadastrului bunurilor imobile. (f.d. 87-88 vol.I)

La 18 ianuarie 2021, reclamantul SA „Consocivil”, s-a adresat în instanța de judecată cu prezenta acțiune prin care a solicitat:

- anularea deciziei SCT Chișinău din 23.11.2020 de respingere a cererii de înregistrare a bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor, a deciziei registratorului din cadrul Agenției Servicii Publice nr. 11/07/496/2020/68/2020 din 11.12.2020 emisă la soluționarea cererii prealabile;

-obligarea emiterii deciziei prin care să radieze dreptul de proprietate a Republicii Moldova asupra construcției cu nr. cadastral *****.01 din mun. Chișinău, str. *****, nr. 7;

- obligarea emiterii deciziei prin care să radieze grevarea modului de folosință asupra construcției cu nr. cadastral *****.01 din mun. Chișinău, str. *****, nr. 78 după Republica Moldova;

-obligarea emiterii deciziei prin care să înregistreze dreptul de proprietate asupra construcției cu nr. cadastral *****.01 din mun. Chișinău, str. *****, nr. 78 după SA „Consocivil”, înregistrat primar în baza actului de recepție finală nr. 120 din 03.03.2003, la data de 31.03.2003;

- compensarea cheltuielilor de judecată.

Astfel, reclamantul a formulat o acțiune în obligare.

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

Conform art. 11 alin. (1) lit. a) Cod administrativ, actele administrative individuale pot fi acte defavorabile – actele care impun destinatarilor lor obligații, sancțiuni, sarcini sau afectează drepturile/interesele legitime ale persoanelor ori care resping, în tot sau în parte, acordarea avantajului solicitat.

Decizia registratorului SCT Chișinău din 23.11.2020 și decizia registratorului din cadrul Agenției Servicii Publice nr. 11/07/496/2020/68/2020 din 11.12.2020 emisă la soluționarea cererii prealabile, în sensul art. 10 și 11 Cod administrativ reprezintă acte administrative individuale defavorabile reclamantului, SA „Consocivil", ținând cont de faptul că reclamantului i-a fost refuzată înregistrarea modificărilor și a drepturilor asupra bunului imobil cu numărul cadastral *****.01, situat în mun. Chișinău, str. *****, nr. 78.

Conform art. 189 alin. (1) și (2) Cod administrativ, orice persoană care revendică încălcarea unui drept al său prin activitatea administrativă a unei autorități publice poate înainta o acțiune în contencios administrativ. O acțiune în contencios administrativ poate fi înaintată și atunci când autoritatea publică nu a soluționat în termen legal o cerere.

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

Conform art. 39 Cod administrativ, (1) Controlul judecătoresc al activității administrative este garantat și nu poate fi îngrădit. (2) Orice persoană care revendică un drept vătămat de către o autoritate publică în sensul art.17 sau prin nesoluționarea în termenul legal a unei cereri se poate adresa instanței de judecată competente.

La caz, cu referire la cele menționate, instanța reține că reclamantul revendică apărarea pe calea controlului judecătoresc a unui drept în sensul art.17 Cod administrativ, nefiind de acord cu refuzul autorității de înregistrare a modificărilor și a drepturilor asupra bunului imobil. Corespunzător, condiția revendicării unui drept legitim este întrunită.

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

Conform art. 162 alin. (1) Cod administrativ, procedura prealabilă urmărește scopul de a verifica legalitatea actelor administrative individuale.

Conform art. 31 alin. (3) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25 februarie 1998, respingerea cererii în temeiul invocat la alin.(1) lit. f) poate fi soluționată prin acțiunea în rectificare. Respingerea cererii pe celelalte temeiuri specificate la alin. (1) poate fi atacată în instanța de judecată sau la registratorul din cadrul Agenției Servicii Publice, iar decizia acestuia poate fi atacată în instanța de judecată.

Actele cauzei și circumstanțele indicate supra atestă că decizia registratorului din cadrul Serviciului cadastral teritorial Chișinău din 23 noiembrie 2020 a fost contestată cu cerere prealabilă la 01 decembrie 2020. (f.d.89-94 vol.I)

În același context, instanța de judecată va concluziona și în privința respectării termenului de adresare în instanța de judecată, prevăzut de art. 209 Cod administrativ. Ori, conform dispozițiilor alin. (1) lit. a) al articolului indicat, termenul de 30 zile pentru înaintarea acțiunii începe să curgă de la data comunicării sau notificării deciziei cu privire la cererea prealabilă sau data expirării termenului prevăzut de prezentul cod pentru soluționarea acesteia. Actele cauzei și ale dosarului administrativ indică asupra faptului că decizia cu privire la soluționarea cererii prealabile a fost emisă la 11 decembrie 2020, iar acțiunea în instanță a fost înregistrată la 18 ianuarie 2021, de la notificarea răspunsului emis pe marginea cererii prealabile.

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

Drept consecință a celor constatate, instanța de judecată reține că acțiunea este depusă cu respectarea competenței materiale și jurisdicționale, în termenul prevăzut de lege, fiind contestat

un act administrativ al autorității publice competente, care produce efecte juridice în exterior și are caracter defavorabil reclamantului.

Astfel, acțiunea este admisibilă.

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

Conform art. 224 alin. (1) lit. b) Cod Administrativ, examinând acțiunea în contencios administrativ în fond, instanța de judecată adoptă una dintre următoarele hotărâri: în baza unei acțiuni în obligare, anulează în tot sau în parte actul administrativ individual de respingere a solicitării sau o eventuală decizie adoptată în procedura prealabilă și obligă autoritatea publică să emită un act administrativ individual, dacă revendicarea pretenției reclamantului de emitere a actului este întemeiată.

Instanța de judecată reține că reclamantul a formulat o acțiune în obligare, pentru admiterea căreia sunt necesare întrunirea cumulativă a două condiții: actul administrativ de respingere a solicitării să fie ilegal, iar revendicarea pretenției reclamantului să fie întemeiată. În această ordine de idei, instanța va supune examinării succesive a celor două condiții.

Conform art. 2 din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25 februarie 1998, înregistrare de stat a drepturilor patrimoniale asupra bunului imobil, denumită în continuare înregistrare a drepturilor, este înscrierea în registrul bunurilor imobile a bunului imobil și a componentelor lui, înregistrarea drepturilor, înscrierea titularilor de drepturi, notarea altor drepturi, a faptelor și raporturilor juridice prevăzute de legislație, precum și efectuarea modificărilor în registrul bunurilor imobile.

Conform art. 4 alin. (1)-(3) din Legea cadastrului bunurilor imobile, (1) Subiecți ai înregistrării sunt proprietarii de bunuri imobile și alți titulari de drepturi patrimoniale: cetățeni ai Republicii Moldova, cetățeni străini, apatrizi, persoane juridice din țară și din străinătate, organizații internaționale, Republica Moldova, unitățile ei administrativ-teritoriale, state străine. (2) Obiecte ale înregistrării sunt bunurile imobile, părțile componente ale acestora prevăzute de prezenta lege, drepturile reale asupra bunurilor imobile, precum și alte drepturi, fapte și raporturi juridice prevăzute de legislație. (21) La bunuri imobile, în sensul prezentei legi, se raportă atât bunurile imobile definite ca atare de Codul civil, cât și cele prevăzute de Legea nr. 1125/2002 pentru punerea în aplicare a Codului civil al Republicii Moldova. (3) Sunt supuse înregistrării obligatorii în registrul bunurilor imobile: a) terenurile; b) clădirile și alte construcții principale cu caracter definitiv, indiferent dacă sunt bunuri imobile sau părți componente ale acestora; c) încăperile izolate, inclusiv unitățile în condominiu, împreună cu cota-parte corespunzătoare din dreptul de proprietate sau de superficie asupra terenului și din părțile comune din construcție.

Conform art. 28 alin. (1) lit. h) din Legea cadastrului bunurilor imobile, înregistrarea dreptului asupra bunului imobil se face în temeiul următoarelor documente: d) hotărârile instanței de judecată;

Dint textul normelor de drept enunțate rezultă în mod incontestabil că înregistrarea în Registrul bunurilor imobile ce vizează fie un bun imobil, fie un drept asupra acestuia, poate avea loc exclusiv în temeiul actelor translative de proprietate, inclusiv în temeiul hotărârii judecătorești, în modul stabilit de legislație.

Conform art. 31 alin. (1) din aceeași Lege, (1) Cererea se respinge dacă:

a) lipsește actul de identitate al solicitantului sau dacă actul conține inexactități;

b) a fost prezentată de o persoană neautorizată;

c) lipsesc documentele pentru înregistrare;

d) documentele prezentate nu corespund cerințelor stabilite de legislație;

e) drepturile solicitate pentru înregistrare nu sînt susceptibile de înscriere în registrul bunurilor imobile;

f) dreptul asupra bunului imobil solicitat pentru înregistrare este înregistrat pe numele unei alte persoane;

f[l]) 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;

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

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

i) nu a fost achitată plata pentru înregistrare.

Din actele cauzei și lucrările dosarului administrativ se constată că, în baza procesului-verbal de recepție finală nr. 120 din 03.03.2003, reclamantul SA „Consocivil" a înregistrat în Registrul bunurilor imobile, dreptul de proprietate asupra bunului imobil, vestiar din strada *****, 78, mun. Chișinău.

Prin hotărârea Curții de Apel Chișinău din 23 octombrie 2007 s-a anulat procesul-verbal de recepție finală nr. 120 din 03 martie 2003 a obiectului Complexul sportiv din mun. Chișinău, strada *****, 78, și s-a dispus anularea înscrisului din Registrul bunurilor imobile privind dreptul de proprietate al SA „Consocivil" asupra vestiarului pentru terenul de tenis din str. *****, nr. 78, cu suprafața de 244,6 m^2. În rest cerințele s-au respins ca nefondate.(f.d. 29-31 vol.I)

Prin decizia Colegiul civil și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție din 23 ianuarie 2008, a fost menținută hotărârea Curții de Apel Chișinău din 23 octombrie 2007. (f.d. 32-33 vol.I)

La 03 decembrie 2019, Curtea Europeană a Drepturilor Omului a pronunțat hotărârea în cauza SA „Consocivil" vs. Republica Moldova (nr. 25795/07), prin care a constatat că procedurile referitoare la anularea dreptului de proprietate al societății reclamante și a evacuării acesteia din complexul sportiv nu au fost echitabile și că, în consecință, a avut loc o încălcare a articolului 6 § 1 din Convenție. (f.d. 34-42 vol.I)

Prin decizia din 04 noiembrie 2020, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție, în rezultatul procedurii de revizuire, a casat integral hotărârea din 23 octombrie 2007 a Curții de Apel Chișinău, a declarat inadmisibilă cererea de chemare în judecată în contencios administrativ depusă de Universitatea de Stat de Educație Fizică și sport împotriva Primăriei mun. Chișinău și S.A. „Consocivil", persoană terță IP „ASP" cu privire la constatarea actului administrativ. (f.d. 18-29 vol.I)

La 23 noiembrie 2020, S.A. „Consocivil", a depus în adresa Agenției Servicii Publice cererea, prin care a solicitat rectificarea (modificarea) dreptului de proprietate asupra bunului imobil cu nr. cadastral *****.01. (f.d.102 vol. I)

Prin decizia Serviciului Cadastral Teritorial Chișinău al ASP din aceiași dată, reclamantului i-a fost respinsă solicitarea în rectificarea (modificarea) dreptului de proprietate asupra bunului imobil cu nr. cadastral *****.01. (f.d.102-103 vol. I)

Nefiind de acord cu decizia cu privire la refuz în rectificarea (modificarea) dreptului de proprietate asupra bunului imobil cu nr. cadastral *****.01 din 23 noiembrie 2020, SA „Consocivil" a depus o cerere prealabilă prin intermediul Poștei Moldovei, înregistrată la

Agenția Servicii Publice la 01 decembrie 2020 prin care a solicitat radierea dreptului de proprietate a Republicii Moldova asupra construcției cu nr. cadastral *****.01 din mun. Chișinău, str. *****, nr. 78, radierea grevării modului de folosință asupra construcției cu nr. cadastral *****.01 din mun. Chișinău, str. *****, nr. 78 după Republica Moldova, înregistrarea dreptului de proprietate asupra construcției cu nr. cadastral *****.01 din mun. Chișinău, str. *****, nr. 78 după SA „Consocivil", înregistrat primar în baza actului de recepție finală nr. 120 din 03.03.2003, la data de 31.03.2003. (f.d.89-94 vol.I).

Examinând cererea prealabilă, Agenția Servicii Publice, Departamentul Cadastru, la 11 decembrie 2020 a emis decizia nr. 11/07/496/2020/68/2020, prin care a anulat decizia de refuz a registratorului SCT Chișinău, cu dispunerea respingerea cererii de înregistrare a dreptului de proprietate asupra contracției cu numărul cadastral *****.01 situat în mun. Chișinău, str. *****, nr. 78.

În motivarea soluției emise, autoritatea publică pârâtă a invocat prevederile art. 31 alin. (1) lit. f) din Legea 1543/1998. (f.d. 87-88 vol.I)

Instanța de judecată, examinând circumstanțele de fapt ale cauzei, raportate la normele de drept citate, concluzionează că soluția emisă de autoritatea publică pârâtă este legală și întemeiată.

În acest context, instanța va constatat că potrivit Registrului bunurilor imobile la subcapitolul III, dreptul de folosință asupra bunului imobil cu numărul cadastral *****.01 este înscris după Universitatea de Stat de Educație Fizică și Sport în temeiul hotărârii Curții de Apel Chișinău din 26.05.2008, decizia Colegiului civil și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție din 15.10.2008, hotărârii Curții de Apel Economice nr. 2c-314/2008 din 23.10.2008 și deciziei Curții Supreme de Justiție nr.2re-8/2009 din 07.05.2009. (f.d. 199-201 vol.I)

Potrivit hotărârii Curții de Apel Chișinău din 26.05.2008, s-a admis cererea de chemare în judecată depusă de USEFS, s-a obligat OCT Chișinău să efectueze rectificări în Registrul bunurilor imobile, prin radierea din Registru a înscrierii cu privire la dreptul de superficie al SRL „Firma-33" asupra lotului de teren cu numărul cadastral 0100520235 din str. *****, nr. 78, mun. Chișinău, precum și radierea din Registru a înscrisului cu privire la dreptul de proprietate a SA „Consocivil" asupra bunului imobil - vestiar pentru terenul de tenis cu numărul cadastral *****.01 din str. *****, nr. 78, mun. Chișinău cu suprafața de 244, 6 m.p., s-a obligat OCT Chișinău să efectueze corectarea înscrisurilor prin intabularea Universității de Stat de Educație Fizică și Sport ca beneficiar al bunului imobil- vestiar pentru terenul de tenis cu numărul cadastral *****.01 din str. *****, nr. 78, mun. Chișinău cu suprafața de 244, 6 m.p., precum și asupra lotului de teren cu numărul cadastral 0100520235 din str. *****, nr. 78, mun.Chișinău. (f.d. 166-119 vol.I)

Prin decizia Colegiul civil și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție din 15 octombrie 2008, a fost menținută hotărârea Curții de Apel Chișinău din 26 mai 2008. (f.d. 120-122 vol.I)

Prin Hotărârea Curții de Apel Economice din 23 octombrie 2008, acțiunea Procurorului General și cererea reconvențională a SRL „Firma 13" au fost admise parțial. A fost anulat și declarat nul contractul de subarendă nr.10/02 încheiat între SRL „Firma 13" și SA „Consocivil" la 25.11.2004, a fost recunoscut sub numele *Universității de Stat de Educație Fizică și Sport dreptul de proprietate asupra acoperișului terenului sportiv și asupra vestiarului pentru terenul de tenis cu nr. cadastral *****.01 din str. *****, nr. 78, mun. Chișinău.* În rest, pretențiile Procurorului General au fost respinse ca neîntemeiate. În ceea ce privește acțiunea

reconvențională, s-a încasat de la Universitatea de Stat de Educație Fizică și Sport în beneficiul SRL „Firma 13” datoria în suma de 381 611 lei și cheltuielile de judecată în sumă de 11 448 lei. În rest, pretențiile SRL „Firma 13” au fost respinse ca neîntemeiate. (f.d. 123-135 vol.I)

Prin decizia din 07 mai 2009, Curtea Supremă de Justiție, a respins ca neîntemeiat recursul declarat de SA „Consocivil”, a admis parțial recursul declarat de Procurorul General, în partea respingerii pretențiilor sale de încasare a datoriei de 5 137 163, 46 lei. S-a admis parțial cererea Procurorului General cu privire la încasarea chiriilor. S-a încasat din contul SRL” Firma 13” în folosul Universității de Stat de Educație Fizică și Sport chiriile în mărime de 3 217 957, 26 lei, în rest, s-au respins ca neîntemeiate cerințele de încasare a chiriilor. S-a încasat de la SRL „Firma 13” în bugetul de stat taxa de stat în mărime de 144808,00 lei. (f.d. 136-145 vol.I)

Conform art. 416 alin. (1) Cod civil, dacă un drept, act sau fapt a fost înregistrat într-un registru public, se prezumă că el există, atât timp cât nu a fost radiat sau modificat în condițiile legii.

Potrivit prevederilor art. 426 al Codului Civil în cazul în care două sau mai multe persoane au fost îndreptățite să dobândească, drepturi care se exclud reciproc, cel care a depus primul cererea de înregistrare a dreptului său va fi considerat titular al dreptului supus înregistrării și va fi înregistrat ca atare, indiferent de data titlului în temeiul căruia s-a efectuat înregistrarea în registru ori cine era în posesia obiectului dreptului supus înregistrării. În privința cererilor de înregistrare ale celorlalți solicitanți, registratorul va refuza înregistrarea în acel registru.

În acest context, instanța va constatat că, la data depunerii cererii de către SA „Consocivil” de înregistrare a drepturilor asupra construcției cu nr. cadastral *****.01 din mun. Chișinău, str. *****, nr. 78, proprietar al bunului imobil cu nr. cadastral *****.01 din mun. Chișinău, str. *****, nr. 78, este înregistrat statul, Republica Moldova, iar dreptul de folosință este înregistrat după Universitatea de Stat Educație Fizică și Sport.

Raportând normele de drept citate la circumstanțele stabilite, instanța de judecată concluzionează că temei de anularea a deciziei registratorului din 20 noiembrie 2020 și a deciziei nr. 11/07/496/2020/68/2020 din 11.12.2020, nu sunt. Or, în condițiile în care, Universitatea de Stat Educație Fizică și Sport a fost înregistrat în calitate de titular al dreptului de folosință al bunului imobile din mun. Chișinău, str. *****, nr. 78, cererea din 20 noiembrie 2020 SA „Consocivil” corect a fost respinsă de registrator.

Totodată, instanța de judecată va aprecia corecte argumentele autorității publice pârâte că, reclamanta, în situația dedusă judecății, urma să facă uz de dreptul său de a solicita rectificarea înscrierilor în registrul bunurilor imobile.

Conform art. 438 alin. (1) –(2) Cod civil, (1) Când o înregistrare, înregistrare provizorie sau notare efectuată în registru nu corespunde cu situația juridică reală, se poate cere rectificarea acesteia. (2) Prin rectificare se înțelege radierea, îndreptarea sau corectarea oricărei înregistrări, înregistrări provizorii sau notări inexacte efectuate în registru.

Conform art. 439 alin. (1)-(2) Cod civil, (1) Orice persoană interesată poate cere rectificarea unei înregistrări sau înregistrări provizorii dacă:

a) înregistrarea sau înregistrarea provizorie nu este valabilă, inclusiv dacă dreptul a fost greșit calificat de către registrator;

b) s-a constatat sau s-a declarat nulitatea ori ineficiența actului sau faptului în temeiul căruia a fost efectuată înregistrarea ori înregistrarea provizorie în partea constituirii, a transmiterii sau, după caz, a stingerii dreptului înregistrat sau înregistrat provizoriu;

c) dreptul înregistrat sau înregistrat provizoriu s-a stins în baza legii ori a actului în temeiul căruia s-a făcut înregistrarea sau înregistrarea provizorie;

d) înregistrarea sau înregistrarea provizorie din registru nu mai este, din orice alte motive, în concordanță cu situația juridică reală a dreptului înregistrat sau înregistrat provizoriu.

(2) Rectificarea în registru se poate face fie pe cale amiabilă, prin declarația în forma cerută de lege a titularului dreptului ce urmează a fi radiat sau modificat, fie, în cazul în care declarația nu s-a dat, prin hotărâre judecătorească irevocabilă. Reclamantul nu este ținut să demonstreze că titularul dreptului ce urmează a fi radiat sau modificat nu a dat declarația.

Alin. (6) al aceluiași articol prevede că, (6) Acțiunea în rectificare întemeiată pe dispozițiile alin. (1) lit. b), c) sau d) nu atrage necesitatea contestării simultane a deciziei registratorului

Pct. 121 din Instrucțiunea cu privire la înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor, aprobată prin Ordinul Agenției Relații Funciare și Cadastru nr. 112 din 22 iunie 2005 prevede că rectificarea unei înregistrări sau a unei înregistrări provizorii din Registru (adică radierea sau îndreptarea înscrierii) se va efectua numai dacă există consimțământul titularului la care se referă această înscriere sau în lipsa consimțământului - în temeiul unei hotărâri judecătorești irevocabile prin care se dispune rectificarea înscrierii. Consimțământul poate fi exprimat fie în scris în fața Registratorului sau menționat într-o declarație autentificată notarial.

Astfel, instanța de judecată va reține că prevederile legale, art. 438 și art. 439 Cod civil, impun obținerea unei hotărâri judecătorești favorabile pentru a fi posibilă rectificarea înregistrării în Registrul bunurilor imobile, în situația în care înregistrare efectuată în registru nu corespunde cu situația juridică reală și lipsește consimțământul titularului dreptului, la caz al lui Universitatea de Stat Educație Fizică și Sport.

Instanța de judecată va respinge argumentul reclamantului, că deține o Hotărâre Judecătorească irevocabilă și favorabilă prin care a obținut dreptul de proprietate asupra unui bun imobil, iar dezlegarea asupra unei probleme de drept date printr-o hotărâre irevocabilă este de natură să clarifice din acel moment acea problemă, creând speranța legitimă că ea nu va mai fi negată de o altă instanța de judecată sau/și autoritate publică într-o procedură ulterioară, statuarea în sens contrar fiind contrară art. 46 și art. 120 din Constituția Republicii Moldova.

Instanța va preciza că potrivit art. 127 alin.(1) și alin.(2) din Constituția Republicii Moldova, statul ocrotește proprietatea. Statul ocrotește dreptul de proprietate care este garantat, inviolabil, perpetuu, proprietarul având posibilitatea exercitării dreptului de folosință, posesiune și dispoziție asupra bunului. În același timp, dreptul de proprietate nu este și unul absolut, exercitarea căruia este limitată de cadrul legal sau de drepturile terților. Astfel, este ilegală exercitarea dreptului de proprietate care vine în contradicție cu limitele stabilite de lege sau cu drepturile terților. Totodată, jurisprudența a CtEDO, în cauza (Pine Valley Developments Ltd vs Irlanda), curtea a statuat asupra ingerinței exprimate prin „speranță legitimă”. Este legitimă această speranță atunci când dreptul încălcat al reclamantului este în acord cu legea și limitele cadrului legal.

La caz, a fost stabilit în mod cert că dreptul de proprietate al reclamantului asupra bunului din mun. Chișinău, str. *****, nr. 78, cu numărul cadastral *****.01 rezultă din hotărârea judecătorească irevocabilă, în aceiași măsură în care și Universitatea de Stat Educație Fizică și Sport a dobândit dreptul de folosință și gestiune economică drept rezultat a unor proceduri judiciare, finalizate cu un act judecătoresc irevocabil, hotărârea Curții de Apel Chișinău din 26.05.2008, decizia Colegiului civil și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție din 15.10.2008, hotărârii Curții de Apel Economice nr. 2c-314/2008 din 23.10.2008 și deciziei

Curții Supreme de Justiție nr.2re-8/2009 din 07.05.2009. Drept consecință, autoritatea publică just a concluzionat că situația dedusă examinării, poate fi soluționată doar în temeiul unei acțiuni în rectificare, înaintată instanței de judecată.

Din raționamentele indicate supra, instanța de judecată va aprecia neîntemeiată și pasibilă respingerii acțiunea înaintată de Societatea pe Acțiuni „Consocivil" împotriva Instituției Publice Cadastrul Bunurilor Imobile, persoane terțe Agenția Proprietății Publice, Universitatea de Stat de Educație Fizică și Sport, Primăria mun. Chișinău, Ministerul Educației și Cercetării, și Universitatea de Stat din Moldova cu privire la anularea deciziei SCT Chișinău din 23.11.2020 de respingere a cererii de înregistrare a bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor, a deciziei registratorului din cadrul Agenției Servicii Publice nr. 11/07/496/2020/68/2020 din 11.12.2020 emisă la soluționarea cererii prealabile, obligarea emiterii deciziei prin care să radieze dreptul de proprietate a Republicii Moldova asupra construcției cu nr. cadastral *****.01 din mun. Chișinău, str. *****, nr. 78, să radieze grevarea modului de folosință asupra construcției cu nr. cadastral *****.01 din mun. Chișinău, str. *****, nr. 78 după Republica Moldova, să înregistreze dreptul de proprietate asupra construcției cu nr. cadastral *****.01 din mun. Chișinău, str. *****, nr. 78 după SA „Consocivil", înregistrat primar în baza actului de recepție finală nr. 120 din 03.03.2003, la data de 31.03.2003, și compensarea cheltuielilor de judecată.

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

h o t ă r ă ș t e

Se respinge acțiunea în contencios administrativ înaintată de Societatea pe Acțiuni „Consocivil" împotriva Instituției Publice Cadastrul Bunurilor Imobile, persoane terțe Agenția Proprietății Publice, Universitatea de Stat de Educație Fizică și Sport, Primăria mun. Chișinău, Ministerul Educației și Cercetării, și Universitatea de Stat din Moldova cu privire la anularea deciziei SCT Chișinău din 23.11.2020 de respingere a cererii de înregistrare a bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor, a deciziei registratorului din cadrul Agenției Servicii Publice nr. 11/07/496/2020/68/2020 din 11.12.2020 emisă la soluționarea cererii prealabile, obligarea emiterii deciziei prin care să radieze dreptul de proprietate a Republicii Moldova asupra construcției cu nr. cadastral *****.01 din mun. Chișinău, str. *****, nr. 78, să radieze grevarea modului de folosință asupra construcției cu nr. cadastral *****.01 din mun. Chișinău, str. *****, nr. 78 după Republica Moldova, să înregistreze dreptul de proprietate asupra construcției cu nr. cadastral *****.01 din mun. Chișinău, str. *****, nr. 78 după SA „Consocivil", înregistrat primar în baza actului de recepție finală nr. 120 din 03.03.2003, la data de 31.03.2003, și compensarea cheltuielilor de judecată.

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

Președintele ședinței,
Judecătorul /semnătura / Violeta Chisilița

Copia corespunde originalului

Judecător, Violeta Chisilița