Instanța de fond: Judecătoria Chișinău sediul Centru (jud. Cazacu Grigorii)
Dosarul nr. 3a-685/24 (2-21028107-02-3a-20062024)

Republica Moldova
Curtea de Apel Centru
D E C I Z I E

8 aprilie 2024 mun. Chişinău

Colegiul Civil, Comercial şi de Contencios Administrativ al
Curţii de Apel Centru

Având în componenţa sa:
Preşedintele şedinţei, judecătorul Mîra Ghenadie
Judecătorii Dașchevici Grigore şi Bostan Angela
Grefier Papuc Daniela

Judecînd în şedinţă publică, cererea de apel declarată de S.R.L. ”Simplex-Co” asupra hotărârii Judecătoriei Chișinău sediul Centru din 21 martie 2024, adoptată la acțiunea în contencios administrativ depusă de S.R.L. ”Simplex-Co” împotriva Instituției Publice ”Cadastrul Bunurilor Imobile”, terți Inspectoratul Național pentru Supraveghere Tehnică, Ministerul Infrastructurii și Dezvoltării Regionale, Agenția Proprietății Publice, Î.S. ”Administrația de Stat a Drumurilor”, S.R.L. ”Eurostil Construct”, privind anularea deciziei de înregistrare din 22.07.2020 privind înregistrarea construcției cu număr cadastral *****din mun. Chișinău, com. Stăuceni, extravilan, precum și radierea înregistrării construcției cu număr cadastral *****din mun. Chișinău, com. Stăuceni, extravilan,

C o n s t a t ă:

<u>Obiectul acțiunii, circumstanțele cauzei:</u>

La data de 23.02.2021, S.R.L. ”Simplex-Co”, a depus acțiunea în contencios administrativ împotriva Instituției Publice ”Cadastrul Bunurilor Imobile”, terți Agenția Proprietății Publice, Î.S. ”Administrația de Stat a Drumurilor” și SRL ”Canion Club” anularea deciziei de înregistrare din 22.07.2020, prin care s-a dispus înregistrarea construcției cu nr. cadastral *****din mun. Chișinău, com. Stăuceni, extravilan și radierea înregistrării construcției cu număr cadastral *****din mun. Chișinău, com. Stăuceni, extravilan.

În motivarea cererii de chemare în judecată a indicat că în fapt, la data de 04.12.2020, S.R.L. ”Simplex-Co” a depus o cerere către IP ”Agenția Servicii Publice” Departamentul Cadastru, prin care a solicitat să fie comunicat dacă înregistrarea construcțiilor cu numărul cadastral ***** și numărul cadastral *****au fost înregistrate cu respectarea legislației în domeniul cadastrului

bunurilor imobile, prezentate în copii autentificate a actelor ce au stat la baza înregistrării a construcțiilor cu numărul cadastral ***** și numărul cadastral *****de pe adresa str. M6 Chișinău-Orhei-Bălți km 6-050 (stînga), com. Stăuceni, mun. Chișinău.

Susține că, la data de 28.12.2020 a recepționat de la IP ”Agenția Servicii Publice” Departamentul Cadastru răspunsul cu nr. *****, prin care a fost informat că potrivit Actul de inspectare nr.3/9 din 30.09.2019, construcția sus-menționată a fost identificată ca fiind amplasată pe terenul cu numărul cadastral ***** La data înregistrării construcției nefinalizate, înscrierile referitoare la dreptul de locațiune al „Canion Club” S.R.L., notat asupra terenului cu numărul cadastral ***** au fost transferate în registrul cu numărul 3153204.004, în acest sens menționează că, la data înregistrării dreptului asupra construcției *****termenul locațiunii era expirat fără a ține cont de prevederile art. 40 al Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998 în redacția de la momentul depunerii cererii și punctului 89 al Instrucțiunii nr.112/2005, registratorul a înregistrat construcția cu numărul cadastral *****06 în lipsa unui drept înregistrat asupra terenului.

Invocă că, la data de 06.01.2021 S.R.L. ”Simplex-Co” a depus cerere prealabilă către IP ”Agenția Servicii Publice” (în continuare ASP), în temeiul art. 162 și art. 206 lit.c) impunerea la acțiune, la tolerare a acțiunii sau la inacțiune (acțiune în realizare) din Codul Administrativ prin care a solicitat anularea deciziei de înregistrare și radierea din oficiu a înregistrării construcției cu numărul cadastral 315320400406 amplasată în mun. Chișinău, corn. Stăuceni, extravilan.

Relevă reclamanta că, conform cererii prealabile a solicitat să fie inițiată procedura administrativă conform art. 69 Cod Administrativ, și să fie atrași în calitate de persoane cointeresate la examinarea prezentei cereri prealabile a Agenției Proprietate Publică, a Cancelariei de Stat a Republicii Moldova, ÎS Administrația de Stat a Drumurilor.

Susține că, la data de 25.01.2021 a recepționat răspunsul 01/S-8/21 din 20.01.2021 (aviz de recepție DS8000885038AS) prin care Instituția Publică ”Agenția Servicii Publice”, Departamentul Cadastru s-a referit la cererea prealabilă depusă de S.R.L. ”Simplex-Co”, astfel în motivarea răspunsului autoritatea publică a făcut trimitere la faptul că înregistrarea unui bun imobil în registrul public, rectificarea se poate face doar prin acordul părții sau în baza hotărârii judecătorești irevocabile, (art. 438 alin. (1) Cod Civil și art. 439 alin. (2) Cod Civil).

Totodată indică că, prin răspunsul din 20.01.2021 de la IP ASP, Departamentul Cadastru, a menționat că decizia registratorului este un act administrativ real, întrucât se materializează prin acțiunea de efectuare a înregistrării în Registrul bunurilor Imobile nefiind formalizat printr-un document separat. Respectiv decizia privind înregistrarea construcției cu nr. cadastral 315320400406 nu poate fi anulată. Declară că un alt motiv de respingerea cererii prealabile a fost invocată

prevederea art. 166 Cod Administrativ, precum că S.R.L. ”Simplex-Co” nu a indicat un drept încălcat prin adresarea cu asemenea cerere. Declară că IP ASP Departamentul Cadastru nu a expediat copia cererii prealabile către Agenției Proprietate Publică, a Cancelariei de Stat a Republicii Moldova, ÎS ”Administrația de Stat a Drumurilor” pentru ca acestea autorități publice să se expună asupra problemei invocate în cererea prealabilă.

Menționează S.R.L. ”Simplex-Co” că, la înregistrarea construcției nu s-a ținut cont de rigorile art. 40/4 din Legea cadastrului bunurilor imobile 1543/1998 care prevede că, (1) Pentru înregistrarea bunului imobil construit și a dreptului de proprietate asupra lui se prezintă documentul ce confirmă dreptul de proprietate sau dreptul de folosință (superficie, arendă) asupra terenului beneficiarului (investitorului) construcției și documentele ce confirmă recepția lucrărilor de construcție. Documentele referitoare la teren nu sînt necesare în cazul în care dreptul asupra terenului a fost deja înregistrat.

Afirmă că, au fost încălcate și prevederile Instrucției nr. 112/2005 p. 89 care menționează că pentru înregistrarea construcției dobândită prin accesiune (dobândită prin faptul construcției) și a dreptului de proprietate asupra lui se prezintă documentul ce confirmă dreptul de proprietate sau folosință (superficie, arendă) asupra terenului beneficiarului (investitorului) construcției și documentele ce confirmă recepția lucrărilor de construcție (procesul-verbal de recepție la terminarea lucrărilor). Documentele referitoare la teren nu sunt necesare în cazul în care dreptul asupra terenului a fost deja înregistrat. Relevă că înregistrarea dreptului asupra unei construcții nefinalizate poate fi efectuată la cererea titularului de drept în temeiul documentelor ce confirmă dreptul beneficiarului (investitorului) construcției asupra terenului, a autorizației pentru construire, și a actului de constatare pe teren privind gradul de executare a construcției.

Susține că acțiunile ilegale de acaparare a terenului, se caracterizează prin faptul că SRL ”Canion Club” nu dispune de nici un drept de folosință/arendă asupra porțiunii din terenul cadastral 3153204004, care face parte din terenuri din domeniul public a statului. Faptul lipsei de oricare din drepturi asupra acestui teren este probat prin răspunsul de la ÎS ”Administrația de Stat a Drumurilor” din 28.11.2019 cu nr. 09-04/4389 conform căruia s-a stabilit că SRL ”Canion Club” nu are nici un contract de arendă asupra terenului cu nr. cadastral *****, amplasate în extravilanul comunei Stăuceni, mun. Chișinău.

Învederează reclamanta că, contractul de locațiune nr. 165 din 27.09.2010 semnat între SRL ”Canion Club” și ÎS „Administrația de Stat a Drumurilor” a expirat la data de 31.12.2016, fapt probat prin scrisoarea cu nr. 10-05/3244 din 20.12.2016 emisă de ÎS „Administrația de Stat a Drumurilor”. Invocă că fostul primar al comunei Stăuceni, Sîtnic Valentin, precum și actualul arhitect șef, Cucereanu Igor cu bună știință la eliberarea actelor permisive în construcții și

anume certificatului de urbanism nr. 38 din 31.05.2019 și autorizația de construire nr. 31 din 17.07.2019 eliberate pentru SRL ”Canion Club”, au încălcat grav prevederea art. 3 alin. 1 lit. d) din Legea nr. 163 din 09.07.2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție care prevede că: (1) Certificatul de urbanism pentru proiectare (anexa nr.1) se elaborează și se emite în baza cererii, în care se indică locul amplasării imobilului/terenului și la care se anexează, în original și în copii, următoarele documente: d) acordul autentificat notarial al coproprietarilor de imobil/teren ale căror interese pot fi afectate nemijlocit în procesul executării lucrărilor de construcție și în perioada exploatării obiectului construit.

Remarcă că, făcând trimitere la răspunsul Agenției Proprietății Publice nr. 03-04-3254 din 15.07.2020, conform căruia, în corespundere cu modificările operate prin Legea nr. 302/2018 pentru modificarea unor acte legislative la Legea nr. 121/2007 privind administrarea și deetatizarea proprietății publice, în special art. 7, Agenției Proprietății Publice, din data de 12.12.2018, i-au revenit competențe noi privind administrarea în modul stabilit de către Guvern, a terenurilor proprietate publică a statului atribuite domeniului public al statului, inclusiv darea acestora în locațiune/arendă/superficie, iar în acest context, comunicăm că terenul cu nr. cadastral 3153204004, suprafața de 14,4407 ha este inclus în Lista terenurilor proprietate publică a statului, domeniul public, din administrarea Agenției Proprietății Publice, atribuit domeniului public (poz. 1691), aprobată prin Hotărârea Guvernului nr. 161 /2019, publicată în Monitorul Oficial nr. 108-110/215 din 27.03.2019.

Respectiv declară că, actele permisive (certificatul de urbanism nr. 38 din 31.05.2019 și autorizația de construire nr. 31 din 17.07.2019) au fost eliberate de către Primăria com. Stăuceni fără acordul autentificat notarial al coproprietarilor de imobil/teren ale căror interese pot fi afectate nemijlocit în procesul executării lucrărilor de construcție și în perioada exploatării obiectului construit.

Punctează că, referitor la acțiunile ilegale la eliberarea documentelor permisive pentru construcții, comise de factorii de decizie din primăria corn Stăuceni, au fost analizate de Agenția Proprietății Publice, proprietarul terenului în cauză. Astfel, prin răspunsul nr. 03-04-3254 din 15.07.2020, s-a comunicat că, ținând cont de demersul Agenției pentru Supraveghere Tehnică nr. 19/2728/AST din 11.09.2019, se atestă că contrar prevederilor Legii nr. 509/1995, certificatul de urbanism și autorizația de construire a fost eliberată în lipsa avizului (prescripții tehnice) și autorizației de amplasare în zona drumului public și/sau zona de protecție a acestuia, ori Autorizația de amplasare a obiectivului în zona de protecție a acestuia nr. A-06 din 18.01.2012 nu a fost prelungită.

Reiterează reclamanta că prin acțiunile factorilor de decizie IP ”Agenției Servicii Publice” Departamentul Cadastru și a SRL ”Canion Club”, s-a cauzat un prejudiciu patrimoniului public, prin acapararea ilegală a terenului, ca urmare a

înregistrării construcției cu nr. cadastral 015320400406, or conform Legii nr. 121 din 04.05.2007 privind administrarea și deetatizarea proprietății publice art. 7, prevede atribuțiile organului abilitat cu administrarea și deetatizarea proprietății publice (1) Ministerul Economiei și Infrastructurii promovează politica statului în domeniul administrării și deetatizării proprietății publice. (2) Organul abilitat cu administrarea și deetatizarea proprietății publice a statului este Agenția Proprietății Publice subordonată Guvernului, succesor al Agenției Privatizare, ale cărei atribuții sîntstabilite în conformitate cu prezenta lege și cu alte acte normative și al cărei regulament se aprobă de Guvern. Alin. (3) în domeniul administrării proprietății publice, de competența organului abilitat sînt: administrarea, în modul stabilit de către Guvern, a terenurilor proprietate publică a statului atribuite domeniului public al statului, determinate în conformitate cu Legea nr. 29/2018 privind delimitarea proprietății publice, inclusiv darea acestora în locațiune/arendă/superficie.

Subliniază că, Legea nr. 29 din 05.04.2018 privind delimitarea proprietății publice, la art. 9 dă definiția bunurilor din domeniului public al statului (2) De domeniul public al statului țin: e) drumurile naționale, inclusiv părțile componente ale acestora: poduri, viaducte, pasaje denivelate, tuneluri, construcții de apărare și consolidare, alte dotări pentru siguranța circulației rutiere, precum și alte obiective de infrastructură tehnico-edilitară și terenurile aferente acestora, care nu aparțin unităților administrativ-teritoriale sau persoanelor juridice de drept privat.

Susține că un alt moment important în susținerea cererii de chemare în judecată este faptul că conform indicelor stabiliți în Legea drumurilor, porțiunea de drum pe care este amplasată construcția este cu indicele M - drum expres. Sau conform aceluiași art. 3 și anexa nr. 2 din Legea Drumurilor, menționează că 2) zonele de protecție, care cuprind suprafețele de teren situate de o parte și de alta a zonelor de siguranță, necesare protecției și dezvoltării viitoare a drumului, asigurării condițiilor de întreținere și de circulație pe el, în limita zonelor de protecție se stabilesc cerințe specifice pentru proprietarii și utilizatorii de terenuri, prezentate în anexa nr. 2 secțiunea II. Limitele zonelor de protecție sînt prevăzute în anexa nr. 2 secțiunea 1. Zona de protecției a a drumului cu indicele M (drum expres) este de 15 metri. Însă construcția ilegală a SRL „Canion Club” este chiar pe marginea drumului. Afirmă că de către Agenția Proprietate Publică prin scrisoarea nr. 03-04-3254 din 15.07.2020 se indică precum că: „ în temeiul planului general, prezentat de către S.R.L „Canion Club” este imposibilă determinarea gradului de implementare a Condițiilor tehnice pentru proiectarea obiectului în zona de protecție a drumului, eliberate anterior de către Ministerul Transporturilor și Infrastructurii Drumurilor prin demersul nr. CT18-2011 din 04.02.2011, în special conformarea la prevederile pct. 2 „Elementele constructive ale obiectivului vor fi amplasate la o distanță de 12,0 m de la marginea părții carosabile existente”.

În ceea ce privește încălcarea drepturilor S.R.L. ”Simplex-Co”, prin acțiunile ilegale a factorilor de decizie din IP ”Agenția Servicii Publice” Departamentul Cadastru, în complicitate cu SRL ”Canion Club”, referitor la condiția impusă în certificatul de urbanism nr. 38 din 31.05.2019 și autorizația de construire nr. 31 din 17.07.2019 că distanța de la terenurile din vecinătate să fie nu mai puțin de 3 metri, nu s-a respectat. În acest sens este elocvent înscrisurile, cum ar fi Actul de constatare pe teren și Schema de stabilire a hotarelor, care demonstrează că clădirea ilegală a SRL ”Canion Club” se află la o distanță de 0,08-1,11 metri de la hotarele terenului proprietate privată a S.R.L. ”Simplex-Co” cu nr. cadastral 3153204007.

Totodată indică că, conform art. 598 Cod Civil, distanța pentru construcții, lucrări și plantații (1) Orice construcție, lucrare sau plantație se poate face de către proprietarul terenului numai cu respectarea unei distanțe minime de 60 de cm față de linia de hotar, dacă nu se prevede altfel prin lege sau regulamentul de urbanism, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin. Declară că pentru SRL „Simplex Co”, construcția ilegală a SRL „Canion Club”, creează impedimente în amplasarea pe terenul privat a obiectivelor (cum ar fi generator electric, sau un punct de distribuție electric, o construcție) de faptul că trebuie să respectăm anumite cerințe anti incendiare în raport cu construcția ilegală a SRL ”Canion Club”.

Prin urmare solicită S.R.L. ”Simplex-Co”, anularea deciziei de înregistrare din 22.07.2020 privind înregistrarea construcției cu număr cadastral *****din mun. Chișinău, com. Stăuceni, extravilan, precum și radierea înregistrării construcției cu număr cadastral *****din mun. Chișinău, com. Stăuceni, extravilan.

Prin încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Râșcani din 17 decembrie 2021, s-a respins cererea reprezentantului S.R.L. ”Simplex-Co” privind reclamarea dosarului tehnic și dosarului cadastral, precum și privind atragerea în proces, în calitate de terți, a Ministerului Infrastructurii și Dezvoltării Regionale și a Agenției pentru Supraveghere Tehnică.

Prin încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Râșcani din 17 decembrie 2021, s-a declarat inadmisibilă acțiunea în contencios administrativ, înaintată de S.R.L. ”Simplex-Co”.

Prin Decizia Curții de Apel Chișinău din 28 februarie 2022, s-a admis recursul înaintat de S.R.L. ”Simplex-Co”, fiind casate încheierile Judecătoriei Chișinău, sediul Râșcani din 17 decembrie 2021.

Prin încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Râșcani din 22 februarie 2023, s-au atras în proces, în calitate de terți, Ministerul Infrastructurii și Dezvoltării Regionale și Agenția pentru Supraveghere Tehnică.

Prin încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Râșcani din 03 aprilie 2023, s-a atras în proces, în calitate de terț, SRL ”Eurostil Construct”.

<u>Hotărîrea instanţei de fond ce constituie obiectul apelului:</u>

Prin hotărârea Judecătoriei Chişinău, sediul Centru din 21 martie 2024, s-a respins ca neîntemeiată acțiunea în contencios administrativ, înaintată de S.R.L. ”Simplex-Co” împotriva Instituției Publice ”Cadastrul Bunurilor Imobile”, terți Inspectoratul Național pentru Supraveghere Tehnică, Ministerul Infrastructurii și Dezvoltării Regionale, Agenția Proprietății Publice, Î.S. ”Administrația de Stat a Drumurilor”, S.R.L. ”Eurostil Construct”, privind anularea deciziei de înregistrare din 22.07.2020 privind înregistrarea construcției cu număr cadastral *****din mun. Chișinău, com. Stăuceni, extravilan, precum și radierea înregistrării construcției cu număr cadastral *****din mun. Chișinău, com. Stăuceni, extravilan.

<u>Verificarea admisibilității apelului:</u>

Invocând ilegalitatea hotărârii instanței de fond, la 01 aprilie 2024, S.R.L ”Simplex-Co” a declarat apel asupra hotărârii Judecătoriei Chişinău, sediul Centru din 21 martie 2024.

În conformitate cu prevederile art. 232 alin. (1) Cod administrativ, 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. Instanţa de judecată care a emis hotărîrea contestată transmite neîntîrziat apelul împreună cu dosarul judiciar, după motivarea hotărîrii, instanţei de apel.

Din materialele cauzei rezultă că, la caz hotărîrea instanţei de fond a fost pronunţată public la 21 martie 2024, iar cererea de apel a fost depusă la 01 aprilie 2024. Prin urmare, Completul judiciar constată că, apelul declarat a fost depus în interiorul termenului legal.

Potrivit art. 232 alin. (2) Cod administrativ, motivarea apelului se prezintă la instanţa de apel în termen de 30 de zile de la data notificării hotărîrii motivate. Dacă se depune împreună cu apelul, motivarea apelului se depune la instanţa de judecată care a emis hotărîrea contestată.

În speță, hotărîrea motivată a fost notificată părții apelante la data de 31 mai 2024, iar motivarea apelului a fost depusă la 31 mai 2024, adică cu respectarea prevederilor art. 232 alin. (2) Cod administrativ.

<u>Argumentele apelantului vis-a-vis de pretinsa ilegalitate a hotărîrii atacate cu apel:</u>

În susținerea apelului, apelanta a reiterat argumentele de fapt și de drept invocate prin cererea de chemare în judecată, menționând că, prima instanță eronat a conchis asupra netemeiniciei revendicărilor formulate de către reclamantă.

Punctează că, acțiunea în realizare promovată în instanța de judecată a fost înaintată în temeiul art. 12 alin. (7) lit. c) al Legii cadastrului bunurilor imobile, conform căruia, în cazul depistării unor înscrieri greșite în registrul bunurilor

imobile, pentru a căror corectare este necesară o hotărâre judecătorească irevocabilă, solicită Agenției Servicii Publice înaintarea cererii în instanța de judecată, pentru radierea sau corectarea acestora.

Reiterează că, la înregistrarea construcției, nu s-a ținut cont de prevederile art. 40/4 din Legea cadastrului bunurilor imobile, conform căruia, pentru înregistrarea bunului imobil construit și a dreptului de proprietate asupra lui se prezintă documentul ce confirmă dreptul de proprietate sau dreptul de folosință (superficie, arendă) asupra terenului beneficiarului (investitorului) construcției și documentele ce confirmă recepția lucrărilor de construcție. Documentele referitoare la teren nu sânt necesare în cazul în care dreptul asupra terenului a fost deja înregistrat.

De asemenea, consideră apelanta că, au fost încălcate prevederile Instrucției nr. 112/2005 p. 89, care menționează că: Pentru înregistrarea construcției dobândită prin accesiune (dobândită prin faptul construcției) și a dreptului de proprietate asupra lui se prezintă documentul ce confirmă dreptul de proprietate sau folosință (superficie, arendă) asupra terenului beneficiarului (investitorului) construcției și documentele ce confirmă recepția lucrărilor de construcție (procesul-verbal de recepție la terminarea lucrărilor). Documentele referitoare la teren nu sunt necesare în cazul în care dreptul asupra terenului a fost deja înregistrat. Înregistrarea dreptului asupra unei construcții nefinalizate poate fi efectuată la cererea titularului de drept în temeiul documentelor ce confirmă dreptul beneficiarului (investitorului) construcției asupra terenului, a autorizației pentru construire, și a actului de constatare pe teren privind gradul de executare a construcției.

Învederează că, prin acțiunile factorilor de decizie IP Agenției Servicii Publice Departamentul Cadastru și a SRL „Canion Club”, s-a cauzat un prejudiciu patrimoniului public, prin acapararea ilegală a terenului, ca urmare a înregistrării construcției cu nr. cadastral 015320400406.

Totodată, în ceea ce privește încălcarea drepturilor SRL ”Simplex-Co” prin acțiunile ilegale a factorilor de decizie din IP Agenția Servicii Publice Departamentul Cadastru, în complicitate cu SRL „Canion Club”, referitor la condiția impusă în certificatul de urbanism nr. 38 din 31.05.2019 și autorizația de construire nr. 31 din 17.07.2019, ca distanța de la terenurile din vecinătate să fie nu mai puțin de 3 metri, nu s-a respectat. În acest sens, sunt elocvente înscrisurile, cum ar fi: Actul de constatare pe teren și Schema de stabilire a hotarelor, care demonstrează că clădirea ilegală a SRL ”Canion Club”, se află la o distanță de 0,08-1,11 metru de la hotarele terenului proprietate privată a SRL ”Simplex-Co”, cu nr. cadastral 3153204007.

Reieșind din cumulul circumstanțelor reliefate supra, opinează asupra oportunității admiterii apelului, casării hotărârii primei instanțe și emiterii unei noi hotărâri de admitere a acțiunii în sensul formulat.

<u>Argumentele părții intimate vis-avis de apelul declarat:</u>

Prin referința depusă la data de 29.07.2024, reprezentantul intimatei IP ”Cadastrul Bunurilor Imobile”, Pascaru Natalia, a solicitat respingerea apelului, cu menținerea hotărârii primei instanță, ca fiind legală și întemeiată.

Prin referința depusă la data de 29.07.2024, reprezentantul terțului SRL ”Eurostil Construct”, avocatul Silivestru Mihail, a pledat pentru respingerea cererii de apel și menținerea în vigoare a hotărârii primei instanțe.

Prin referința depusă la data de 02.08.2024, reprezentantul terțului ÎS ”Administrația de Stat a Drumurilor”, a solicitat respingerea cererii de apel ca fiind neîntemeiată.

Prin referința depusă la 05.08.2024, reprezentantul terțului Ministerul Infrastructurii și Dezvoltării Regionale a RM, Sergiu Melega, a solicitat respingerea apelului ca fiind nefondat și menținerea în vigoare a hotărârii primei instanțe.

<u>Argumentele participanților invocate în cadrul judecării apelului:</u>

Reprezentantul apelantei S.R.L. ”Simplex-Co”, avocatul Vitalii Mamaliga, a susținut integral cererea de apel și a pledat pentru admiterea acesteia, în baza motivelor de fapt și de drept invocate.

Reprezentantul terțului ÎS ”Administrația de Stat a Drumurilor”, Mihail Josanu, a solicitat respingerea apelului și menținerea hotărârii primei instanțe fără modificări.

Reprezentantul terțului SRL ”Eurostil Construct”, avocatul Mihail Silivestru a solicitat respingerea apelului ca neîntemeiat, cu menținerea hotărârii primei instanțe în vigoare.

Reprezentantul terțului Ministerul Infrastructurii și Dezvoltării Regionale, Sergiu Melega, a susținut poziția expusă în referință și a solicitat respingerea apelului, în baza argumentelor de fapt și de drept invocate în aceasta.

Reprezentantul intimatei IP ”Cadastrul Bunurilor Imobile”, precum și terții Inspectoratul Național pentru Supraveghere Tehnică, și Agenția Proprietății Publice, în şedinţa instanței de apel nu s-au prezentat din motive necunoscute, deși au fost înștiințați legal despre locul, data şi ora examinării cauzei, despre motivele neprezentei nu au informat instanța de apel, nu au înaintat cereri de amânare a ședinței sau de examinare în lipsa sa, motiv din care, pornind de la reglementările art.239 alin. (2) Cod administrativ, Completul judiciar a dispus judecarea cauzei în absența acestora.

Audiind participanții prezenți la proces, studiind materialele dosarului şi înscrisurile administrate, verificând argumentele expuse în cererea de apel, Completul specializat în examinarea cauzelor de contencios administrativ al Curţii de Apel Centru conchide că, apelul declarat de S.R.L. ”Simplex-Co” este neîntemeiat, motiv din care urmează a fi respins, cu menţinerea hotărîrii

Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 21 martie 2024, din următoarele considerente.

Aprecierea instanţei de apel a argumentelor părţilor şi cadrului legal aplicabil speţei:

În conformitate cu prevederile art. 195 Cod administrativ, *procedura acţiunii în contenciosul administrativ se desfăşoară conform prevederilor prezentului cod. Suplimentar se aplică corespunzător prevederile Codului de procedura civilă, cu excepţia art.169–171.*

Potrivit dispoziţiilor art.219 alin.(1), (3) Cod administrativ, *(1) 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. (3) 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.*

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.***

Conform art. 239 Codul de procedură civilă, *hotărârea judecătorească trebuie să fie legală şi întemeiată. Instanţa îşi întemeiază hotărârea numai pe circumstanţele constatate nemijlocit de instanţă şi pe probele cercetate în şedinţă de judecată.*

În temeiul art.240 alin.(1) Cod de procedură civilă, *la deliberarea hotărîrii, instanţa judecătorească apreciază probele, determină circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea cauzelor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părţi, legea aplicabilă soluţionării cauzei şi admisibilitatea acţiunii.*

Hotărârea este întemeiată, dacă în ea sunt expuse toate circumstanţele care au importanţă la soluţionarea cauzei şi care au fost verificate în şedinţa de judecată multilateral, complet, fiind elucidate probele privind circumstanţele constatate ale cauzei.

Prevederile legale enunţate impun în mod expres, obligația instanţei de apel să verifice circumstanţele şi raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanţe, precum şi cele care nu au fost stabilite şi este obligată să verifice legalitatea hotărârii în întregul ei şi să se pronunţe asupra tuturor motivelor invocate în apel.

Respectiv, conform practicii CEDO instanţa de apel, potrivit regulilor unui proces echitabil pornind de la aprecierea rolului determinant al concluziilor sale, are obligaţia să examineze efectiv problemele esenţiale care îi sunt supuse aprecierii şi să nu se limiteze doar la însuşirea motivelor și concluziilor date de instanţa inferioară. (*Hirro Balani c. Spaniei*, nr.18064/91 din 09.12.1994 §27; *Georgiadis v. Greciei* nr.21522/93 din 29.05.1997 §43).

Completul de Contencios Administrativ al Curţii de Apel Centru, analizând legalitatea hotărârii pronunţate în raport cu prevederile art.225 Cod administrativ; art. 239 – 241 Cod de procedură civilă, constată că aceasta urmează a fi menţinută, or instanţa de fond, corect a elucidat şi constatat circumstanţele cauzei, a verificat şi apreciat obiectiv, probele prezente la materialele cauzei, stabilind corect circumstanțele de fapt și aplicând corect legislația pertinentă ce guvernează raportul litigios.

Materialul probatoriu, administrat la dosar, denotă următoarea stare de fapt:

În fapt:

Materialele cauzei atestă că, la data de 04.12.2020, S.R.L. ”Simplex-Co” a depus cerere către IP ”Agenția Servicii Publice, Departamentul Cadastru, prin care a solicitat să i se comunice, dacă înregistrarea construcțiilor cu nr. cadastral ***** și nr. cadastral 3153204004.06, au fost înregistrate cu respectarea legislației în domeniul cadastrului bunurilor imobile, prezentarea în copii autentificate a actelor ce au stat la baza înregistrării a construcțiilor cu numărul cadastral ***** și numărul cadastral *****de pe adresa str. M6 Chișinău-Orhei-Bălți km 6-050 (stânga), com. Stăuceni, mun. Chișinău.

La data de 28.12.2020, S.R.L. ”Simplex-Co” a recepționat de la IP ”Agenția Servicii Publice”, Departamentul Cadastru răspunsul nr. *****, prin care s-a comunicat că: „*Cu referire la construcția cu numărul cadastral *****05, inițial această construcție a fost înregistrată cu numărul cadastral *****.01. Ulterior, în baza materialelor din dosarul cadastral perfectate în cadrul lucrărilor de delimitare a bunurilor proprietate publică, înscrierile despre aceasta au fost transferate în registrul bunurilor imobile cu numărul *****05.*

*Potrivit datelor din cadastrul bunurilor imobile, la 22.07.2020 dreptul de proprietate asupra construcției nefinalizate identificate cu numărul cadastral *****06 a fost înregistrat în registrul bunurilor imobile după „Canion Club" S.R.L., în temeiul Autorizaţiei de construire nr.31 din 17.07.2019 şi Avizului tehnic nr.005 din 07.02.2020.*

*Potrivit Actul de inspectare nr.3/9 din 30.09.2019, construcţia sus-menţionată a fost identificată ca fiind amplasată pe terenul cu numărul cadastral ***** La data înregistrării construcției nefinalizate, înscrierile referitoare la dreptul de locațiune al „Canion Club” S.R.L., notat asupra terenului cu numărul cadastral ***** au fost transferate în registrul cu numărul ***** În acest sens este de menționat că, la data înregistrării dreptului asupra construcției *****termenul locațiunii era expirat. Fără a ține cont de prevederile art. 40^4 al Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998 în redacția de la momentul depunerii cererii şi punctului 89 al Instrucțiunii nr.112/2005, registratorul a înregistrat construcția cu numărul cadastral *****06 în lipsa unui drept înregistrat asupra terenului.*

Cât privește eliberarea copiilor de pe actele justificative care au servit temei pentru înregistrarea drepturilor asupra bunurilor imobile, vă informăm că potrivit prevederilor art. 6 alin. (2) al Legii cadastrului bunurilor imobile, aceasta este informație cu acces limitat și se eliberează numai titularului de drept indicat în act sau participanților la tranzacție, reprezentanților acestora, persoanelor, organelor, instituțiilor și autorităților prevăzute expres în norma legală.

Reieșind din prevederile exprese ale actului normativ sus-enunțat comunicăm despre imposibilitatea eliberării copiilor actelor solicitate." (f.d.9-10 vol.I).

La data de 06.01.2021, S.R.L. "Simplex-Co" a depus cerere prealabilă către IP "Agenția Servicii Publice", prin care a solicitat anularea deciziei privind înregistrarea construcției cu nr. cadastral 315320400406 și radierea înregistrării construcției respective din registrul bunurilor imobile.

Prin răspunsul din 20.01.2021, Instituția Publică Agenția Servicii Publice, Departamentul Cadastru, a informat S.R.L. "Simplex-Co" că: *„Potrivit art. 12 alin. (8) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543-XIII din 25.02.1998, registratorul din cadrul organului cadastral teritorial decide, în modul stabilit, asupra efectuării sau modificării înscrierii în Registrul bunurilor imobile ori refuză efectuarea sau modificarea înscrierii respective.*

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

*Astfel, cu referire la solicitarea privind radierea înregistrării din Registrul bunurilor imobile referitoare la bunul imobil cu nr. cadastral *****menționăm că, potrivit art. 438 alin. (1) din Codul civil, când o înregistrare, înregistrare provizorie sau notare efectuată în registru nu corespunde cu situația juridică reală, se poate cere rectificarea acesteia. Potrivit art. 439 alin. (2) din Codul civil, rectificarea în registru se poate face fie pe cale amiabilă, prin declarația în forma cerută de lege a titularului dreptului ce urmează să fie radiat sau modificat, fie, în cazul în care declarația nu s-a dat, prin hotărâre judecătorească irevocabilă.*

Luând în considerare prevederile legale sus-expuse, registratorul organului cadastral teritorial nu are temei pentru efectuarea modificărilor în Registrul bunurilor imobile, solicitate de S.R.L. "Simplex-Co".

*Totodată, informăm că în corespundere cu prevederile art.14 din Codul administrativ, decizia registratorului de înregistrare este un act administrativ real, întrucât ea se materializează prin acțiunea de efectuare a înregistrării în Registrul bunurilor imobile nefiind formalizată printr-un document separat. Respectiv, decizia privind înregistrarea construcției cu nr. cadastral *****06 nu poate fi anulată.*

În conformitate cu art. 166 din Codul administrativ, cererea prealabilă poate fi depusă numai dacă persoana îşi revendică drepturile încălcate prin emiterea sau respingerea emiterii unui act administrativ individual.

Astfel, afirmăm faptul că cererea dvs. prealabilă nu corespunde scopului urmărit în cadrul procedurii prealabile prevăzut de art. 162 din Codul administrativ, deoarece dvs. nu aţi indicat dreptul care vi s-a încălcat prin efectuarea înregistrării respective."(f.d.11-12, Vol.I)

Manifestînd dezacordul cu răspunsul primit, S.R.L. "Simplex-Co" a promovat prezenta acțiune în instanța de contencios administrativ, prin care a solicitat anularea deciziei de înregistrare din 22.07.2020, prin care s-a dispus înregistrarea construcției cu nr. cadastral *****din mun. Chișinău, com. Stăuceni, extravilan și radierea înregistrării construcției cu număr cadastral *****din mun. Chișinău, com. Stăuceni, extravilan.

Admisibilitatea acţiunii:

Prevederi relevante ale Codului administrativ sunt următoarele:

Articolul 20. *Acţiunea în contencios administrativ*

Dacă printr-o activitate administrativă se încalcă un drept legitim sau o libertate stabilită prin lege, acest drept poate fi revendicat printr-o acţiune în contencios administrativ, cu privire la care decid instanţele de judecată competente pentru examinarea procedurii de contencios administrativ, conform prezentului cod.

Articolul 206. *Felurile acţiunilor în contencios administrativ*

(1) O acţiune în contencios administrativ poate fi depusă pentru:

c) impunerea la acţiune, la tolerare a acțiunii sau la inacțiune (acțiune în realizare);

Reieșind din cerințele formulate în cererea de chemare în judecată, rezultă că, acțiunea reclamantului este una în realizare.

Articolul 191. *Competenţa jurisdicţională pentru acţiunea în contencios administrativ*

(1) Cu excepţia cazurilor prevăzute la alin. (2) şi (3), judecătoriile soluţionează în fond toate acţiunile în contencios administrativ.

Articolul 196. *Competenţa teritorială pentru acţiunea în contencios administrativ*

(1) Acţiunea în contencios administrativ se depune la instanţa de judecată în a cărei rază teritorială îşi are sediul autoritatea publică care a desfăşurat activitatea administrativă contestată, daca legea nu prevede altfel.

Ținînd cont de obiectul acțiunii, sediul autorității publice pîrîte, precum și avînd în vedere prevederile art.191 alin. (1) Cod administrativ, examinarea prezentei cauze ține de competența Judecătoriei Chișinău, or obiectul acesteia nu se regăsește în excepțiile de la alin.(2) și (3) a art.191 Cod administrativ.

Astfel, acțiunea în contencios administrativ a fost înaintată de reclamantă cu respectarea competenței jurisdicționale și teritoriale.

Articolul 17. *Dreptul vătămat*

Drept vătămat este orice drept sau libertate stabilit/stabilită de lege căruia/căreia i se aduce atingere prin activitate administrativă.

În acest context, instanța de apel reține că, prin încheierea Judecătoriei Chișinău (sediul Rîșcani) din 17.12.2021, s-a declarat inadmisibilă acțiunea în contencios administrativ formulată de SRL „Simplex-Co", în temeiul prevederilor art. 207 alin. (2) lit. e) Cod administrativ (f.d. 230-241, Vol.I). Iar prin decizia Curții de Apel Chișinău din 28.02.2022, încheierea Judecătoriei Chișinău (sediul Rîșcani) din 17.12.2021 a fost casată. (f.d.30-35, Vol.II)

În susținerea poziției sale, Completul judiciar a reținut că: *„25.Reclamantul a argumentat faptul că, pentru SRL „Simplex-Co", construcția SRL „Canion Club", creează impedimente în amplasarea pe terenul său privat a obiectivelor (cum ar fi generator electric, sau un punct de distribuție electric, o construcție), de faptul că trebuie să respectă anumite cerințe anti incendiare în raport cu construcția ilegală a SRL „Canion Club".*

26.Astfel, reclamantul în cererea de chemare în judecată a invocat lezarea dreptului la utilizarea proprietății sale, precum şi afectarea dreptului de vecinătate, având în vedere influența imobilului construit, asupra bunurilor ce îi aparțin cu drept de proprietate și posibilitatea de amplasare a imobilelor/construcțiilor pe propriul teritoriu.

28. Având în vedere cele expuse, instanța de recurs conchide cu privire la existența unui drept, potențial încălcat al reclamantului, ceea ce denotă prezența unui drept/interes legal, ce poate fi apărat pe calea depunerii unei acțiuni în instanță, în situația în care partea îl consideră încălcat."

Articolul 39. *Accesul liber la justiţie*

(1) Controlul judecătoresc al activităţii administrative este garantat şi 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 instanţei de judecată competente.

Articolul 189. *Înaintarea acţiunii în contencios administrativ*

(1) Orice persoană care revendică încălcarea unui drept al său prin activitatea administrativă a unei autorităţi publice poate înainta o acţiune în contencios administrativ.

Articolul 14. *Actele reale*

(1) Actul real este activitatea administrativă de drept public care nu are drept scop o reglementare concretă sau abstractă, ci un rezultat real.

(2) Sînt acte reale, în special, informaţiile, avertizările sau recomandările autorităţilor publice şi acţiunile întreprinse de acestea.

(3) În măsura în care prevederile prezentului cod nu conţin reglementări imperative, în privinţa actelor reale se aplică corespunzător dispoziţiile referitoare la actele administrative individuale, dacă acest lucru nu este exclus în baza diferenţelor dintre actul administrativ individual şi actul real.

Articolul 19. *Cererea prealabilă*

Cererea prealabilă este instituţia care oferă o cale de soluţionare prejudiciară a litigiilor administrative.

Articolul 162. *Scopul procedurii prealabile*

(1) Procedura prealabilă urmăreşte scopul de a verifica legalitatea actelor administrative individuale.

(2) Dacă autoritatea publică nu soluţionează petiţia în termenele prevăzute de prezentul cod, persoana afectată este în drept să depună cerere prealabilă.

(3) Cererea prealabilă poate fi îndreptată spre:

a) anularea în tot sau în parte a unui act administrativ individual ilegal sau nul;

b) emiterea unui act administrativ individual.

Articolul 208. *Respectarea procedurii prealabile*

(1) Până la înaintarea acțiunii în contencios administrativ se va respecta procedura prealabilă, cu excepțiile prevăzute de lege.

(4) O acţiune în realizare se admite numai dacă reclamantul a depus anterior la autoritatea publică competentă o cerere prin care a solicitat realizarea, tolerarea sau omiterea unei acţiuni.

După cum rezultă din materialele cauzei, se atestă că anterior sesizării instanței de contencios administrativ cu prezenta acțiune, reclamanta a respectat prevederile art. 208 alin. (4) Cod administrativ.

Articolul 209. *Termenul de înaintare a acţiunii în contencios administrativ*

(3) Pentru acţiunea în realizare, acţiunea în constatare şi acţiunea de control normativ nu există termen de înaintare a acțiunii în contencios administrativ;

Astfel, coroborând prevederile normelor legale citate anterior, cu circumstanțele de fapt ale cauzei, Completul judiciar statuează că, acțiunea în obligare înaintată de S.R.L ”Simplex-Co”, a fost depusă în instanța de contencios administrativ cu respectarea condițiilor de admisibilitate, considerent din care, instanța de fond corect a conchis asupra admisibilității acțiunii și a reținut spre examinare fondul cerințelor formulate în acțiune.

<u>Referitor la fondul acțiunii:</u>

Prevederi relevante ale Codului administrativ sunt următoarele:

Articolul 224. *Hotărîrile instanţei de judecată*

(1) Examinînd acţiunea în contencios administrativ în fond, instanţa de judecată adoptă una dintre următoarele hotărîri:

c) în baza unei acţiuni în realizare, obligă la acţiune, tolerare sau inacţiune, dacă o astfel de pretenţie a reclamantului este întemeiată;

f) respinge acțiunea ca fiind neîntemeiată, dacă nu sînt îndeplinite condițiile de adoptare a unei hotărîri prevăzute la lit. a)–e).

Prin hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 21 martie 2024, s-a respins ca neîntemeiată acțiunea înaintată de S.R.L. ”Simplex-Co” împotriva Instituției Publice ”Cadastrul Bunurilor Imobile”, terți Inspectoratul Național pentru Supraveghere Tehnică, Ministerul Infrastructurii și Dezvoltării Regionale, Agenția Proprietății Publice, Î.S. ”Administrația de Stat a Drumurilor”, S.R.L. ”Eurostil Construct”, privind anularea deciziei de înregistrare din 22.07.2020 privind înregistrarea construcției cu număr cadastral *****din mun. Chișinău, com. Stăuceni, extravilan, precum și radierea înregistrării construcției cu număr cadastral *****din mun. Chișinău, com. Stăuceni, extravilan.

Judecând cauza în ordine de apel, Completul specializat în examinarea cauzelor de contencios administrativ al Curții de Apel Centru conchide că soluția fondului este una întemeiată, urmând a fi menținută, din considerentele ce vor fi expuse în continuare.

LEGISLAȚIA PERTINENTĂ (în vigoare la data înregistrării bunului imobil cu nr. cadastral *****06):

Codul Civil nr. 1107 din 06.06.2002

Articolul 416. Prezumțiile în materie de registre de publicitate

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

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

Articolul 438. Noțiunea

(1) Cînd 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.

(3) Situația juridică reală trebuie să rezulte dintr-o recunoaștere făcută de titularul înregistrării, al înregistrării provizorii sau al notării a cărei rectificare se solicită, prin declarație dată în forma cerută de lege, ori dintr-o hotărîre judecătorească irevocabilă pronunțată împotriva acestuia, prin care s-a admis acțiunea de fond.

(4) Acțiunea de fond poate fi, după caz, o acțiune în constatare sau declarare a nulității ori a ineficienței actului juridic în partea constituirii, a transmiterii sau, după caz, a stingerii dreptului înregistrat, o acțiune în nulitate a înregistrării, înregistrării provizorii sau notării, o cerere de revizuire a hotărîrii judecătorești sau

cerere de contestare a hotărîrii arbitrale, precum și altă acțiune care poate avea ca efect întemeierea unei acțiuni în rectificare.

Articolul 439. Rectificarea înregistrării sau înregistrării provizorii

(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 greşit calificat de către registrator;

b) s-a constatat sau s-a declarat nulitatea ori ineficienţa 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 concordanţă cu situaţia juridică reală a dreptului înregistrat sau înregistrat provizoriu.

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

(4) Când dreptul înregistrat sau înregistrat provizoriu în registru urmează a fi rectificat, titularul lui este obligat să predea persoanei îndreptăţite, odată cu consimţămîntul dat, în forma cerută de lege, pentru efectuarea rectificării, şi înscrisurile necesare, iar în caz contrar, persoana interesată va putea solicita instanţei să dispună rectificarea în registru. În acest din urmă caz, hotărîrea instanţei de judecată va suplini consimţămîntul la înregistrare sau înregistrare provizorie al părţii care are obligaţia de a preda înscrisurile necesare rectificării.

(5) Acţiunea în rectificare poate fi introdusă concomitent sau separat, după ce a fost admisă acţiunea de fond, când este cazul. Ea poate fi formulată atât împotriva dobânditorului nemijlocit, cît şi împotriva terţilor dobînditori, în condiţiile prevăzute la art.440, cu excepţia acţiunii întemeiate pe dispoziţiile alin.(1) lit.c) şi d) din prezentul articol, care nu poate fi pornită faţă de dobînditorul de bună-credinţă al dreptului supus înregistrării dobândit în temeiul unui act juridic cu titlu oneros sau, după caz, în temeiul unui contract de gaj, ipotecă sau altă garanţie reală.

(6) Acţiunea în rectificare întemeiată pe dispoziţiile alin.(1) lit.b), c) sau d) nu atrage necesitatea contestării simultane a deciziei registratorului.

<u>Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XIII din 25.02.1998:</u>

Articolul 1. Domeniul de aplicare a legii

(1) Prezenta lege stabileşte modul de creare şi de ţinere a cadastrului bunurilor imobile, prin care se asigură recunoaşterea publică a dreptului de proprietate şi a altor drepturi patrimoniale asupra bunurilor imobile, ocrotirea de către stat a acestor drepturi, susţinerea sistemului de impozitare şi a pieţei imobiliare.

(2) Prezenta lege reglementează raporturile juridice privind bunurile imobile situate în limitele ţării, indiferent de tipul de proprietate şi de destinaţia lor, definite de legislaţie ca susceptibile a face obiectul înregistrării.

Articolul 5. Obligativitatea înregistrării

(1) Sânt supuse înregistrării obligatorii bunurile imobile şi drepturile asupra lor indicate la art.4 alin.(2) şi (3).

(2) Înregistrarea bunului imobil şi a drepturilor asupra lui se efectuează exclusiv de către organul cadastral teritorial în a cărui rază de activitate se află bunul imobil.

Articolul 12. Registratorul

(8) Registratorul din cadrul organului cadastral teritorial are următoarele atribuţii:

b) decide, în modul stabilit, asupra efectuării sau modificării înscrierii în registrul bunurilor imobile ori refuză efectuarea sau modificarea înscrierii respective;

(8^2) În luarea deciziilor, registratorul se conduce de prevederile legislaţiei. Pentru aplicarea corectă şi uniformă a legislaţiei la examinarea cererilor, registratorul ţine cont de recomandările metodologice ale organului central de specialitate în domeniul cadastrului și ale Agenției Servicii Publice.

Articolul 25. Înregistrarea drepturilor

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. Procedura înregistrării drepturilor

(1) Înregistrarea drepturilor se efectuează la cererea titularilor de drepturi, cu excepţia cazurilor prevăzute de prezenta lege. Cererea de înregistrare şi documentele anexate se depun pe suport de hârtie sau prin mijloace electronice de comunicaţie. În ultimul caz, cererea de înregistrare şi documentele anexate se depun în formă de documente electronice.

(6) Înregistrarea drepturilor include:

a) primirea cererii de înregistrare a drepturilor asupra bunului imobil şi înregistrarea ei în condica de cereri;

c) examinarea cererii primite;

d) luarea deciziei asupra înregistrării dreptului sau emiterea deciziei prin care se refuză în satisfacerea cererii de înregistrare a drepturilor;

e) îndosarierea în dosarul cadastral a documentelor prezentate pentru înregistrarea drepturilor, întocmirea/crearea dosarului cadastral în cazul constituirii unui bun imobil;

f) efectuarea înscrierii în registrul bunurilor imobile;

g) aplicarea parafei de înregistrare a drepturilor pe toate exemplarele pe suport de hîrtie ale documentelor ce confirmă drepturile în a căror bază s-a efectuat înregistrarea;

h) îndosarierea documentelor ce confirmă drepturile.

(7) Transferul dreptului de proprietate asupra bunului imobil se face împreună cu sarcinile care îl grevează, cu excepţia cazurilor în care, la momentul transmiterii, aceste sarcini sînt suspendate simultan sau, pînă la acea dată, ele au fost îndeplinite ori şi-au pierdut într-un alt mod puterea juridică.

Articolul 28. Temeiul înregistrării dreptului

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

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

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

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

(3) Registratorul, în limitele prevăzute de prezenta lege, verifică puterea juridică a documentelor ce confirmă drepturile, prezentate pentru înregistrare.

Raportînd cadrul legal la circumstanțele faptice ale cauzei, Completul specializat în examinarea cauzelor de contencios administrativ al Curții de Apel Centru reține că, potrivit datelor din cadastrul bunurilor imobile, construcția nefinalizată cu nr. cadastral *****06 și dreptul de proprietate al S.R.L. „Canion Club” asupra ei, a fost înregistrat inițial în registrul bunurilor imobile, la data de 22.07.2020, în temeiul Autorizației de construire nr.31 din 17.07.2019 și Avizului tehnic nr.005 din 07.02.2020.(f.d.26, Vol.I)

La data de 04.12.2020, S.R.L. ”Simplex-Co” a depus cerere către IP ”Agenția Servicii Publice, Departamentul Cadastru, prin care a solicitat să i se comunice, dacă înregistrarea construcțiilor cu nr. cadastral ***** și nr. cadastral 3153204004.06, au fost înregistrate cu respectarea legislației în domeniul cadastrului bunurilor imobile, prezentarea în copii autentificate a actelor ce au stat la baza înregistrării a construcțiilor cu numărul cadastral ***** și numărul

cadastral *****de pe adresa str. M6 Chișinău-Orhei-Bălți km 6-050 (stânga), com. Stăuceni, mun. Chișinău.

La data de 28.12.2020, S.R.L. ”Simplex-Co” a recepționat de la IP ”Agenția Servicii Publice”, Departamentul Cadastru răspunsul nr. *****, prin care s-a comunicat că: „*Cu referire la construcția cu numărul cadastral *****05, inițial această construcție a fost înregistrată cu numărul cadastral *****.01. Ulterior, în baza materialelor din dosarul cadastral perfectate în cadrul lucrărilor de delimitare a bunurilor proprietate publică, înscrierile despre aceasta au fost transferate în registrul bunurilor imobile cu numărul *****05.*

*Potrivit datelor din cadastrul bunurilor imobile, la 22.07.2020 dreptul de proprietate asupra construcției nefinalizate identificate cu numărul cadastral *****06 a fost înregistrat în registrul bunurilor imobile după „Canion Club" S.R.L., în temeiul Autorizației de construire nr.31 din 17.07.2019 și Avizului tehnic nr.005 din 07.02.2020.*

*Potrivit Actul de inspectare nr.3/9 din 30.09.2019, construcția sus-menționată a fost identificată ca fiind amplasată pe terenul cu numărul cadastral ***** La data înregistrării construcției nefinalizate, înscrierile referitoare la dreptul de locațiune al „Canion Club” S.R.L., notat asupra terenului cu numărul cadastral ***** au fost transferate în registrul cu numărul ***** În acest sens este de menționat că, la data înregistrării dreptului asupra construcției *****termenul locațiunii era expirat. Fără a ține cont de prevederile art. 40[4] al Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998 în redacția de la momentul depunerii cererii și punctului 89 al Instrucțiunii nr.112/2005, registratorul a înregistrat construcția cu numărul cadastral *****06 în lipsa unui drept înregistrat asupra terenului.*

Cât privește eliberarea copiilor de pe actele justificative care au servit temei pentru înregistrarea drepturilor asupra bunurilor imobile, vă informăm că potrivit prevederilor art. 6 alin. (2) al Legii cadastrului bunurilor imobile, aceasta este informație cu acces limitat și se eliberează numai titularului de drept indicat în act sau participanților la tranzacție, reprezentanților acestora, persoanelor, organelor, instituțiilor și autorităților prevăzute expres în norma legală.

Reieșind din prevederile exprese ale actului normativ sus-enunțat comunicăm despre imposibilitatea eliberării copiilor actelor solicitate.” (f.d.9-10 vol.I).

La data de 06.01.2021, S.R.L. ”Simplex-Co” a depus cerere prealabilă către IP ”Agenția Servicii Publice”, prin care a solicitat anularea deciziei privind înregistrarea construcției cu nr. cadastral 315320400406 și radierea înregistrării construcției respective din registrul bunurilor imobile.

Prin răspunsul din 20.01.2021, Instituția Publică Agenția Servicii Publice, Departamentul Cadastru, a informat S.R.L. ”Simplex-Co” că: *„Potrivit art. 12 alin. (8) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543-XIII din 25.02.1998, registratorul din cadrul organului cadastral teritorial decide, în modul stabilit,*

asupra efectuării sau modificării înscrierii în Registrul bunurilor imobile ori refuză efectuarea sau modificarea înscrierii respective.

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

*Astfel, cu referire la solicitarea privind radierea înregistrării din Registrul bunurilor imobile referitoare la bunul imobil cu nr. cadastral *****menționăm că, potrivit art. 438 alin. (1) din Codul civil, când o înregistrare, înregistrare provizorie sau notare efectuată în registru nu corespunde cu situația juridică reală, se poate cere rectificarea acesteia. Potrivit art. 439 alin. (2) din Codul civil, rectificarea în registru se poate face fie pe cale amiabilă, prin declarația în forma cerută de lege a titularului dreptului ce urmează să fie radiat sau modificat, fie, în cazul în care declarația nu s-a dat, prin hotărâre judecătorească irevocabilă.*

Luând în considerare prevederile legale sus-expuse, registratorul organului cadastral teritorial nu are temei pentru efectuarea modificărilor în Registrul bunurilor imobile, solicitate de S.R.L. "Simplex-Co".

*Totodată, informăm că în corespundere cu prevederile art.14 din Codul administrativ, decizia registratorului de înregistrare este un act administrativ real, întrucât ea se materializează prin acțiunea de efectuare a înregistrării în Registrul bunurilor imobile nefiind formalizată printr-un document separat. Respectiv, decizia privind înregistrarea construcției cu nr. cadastral *****06 nu poate fi anulată.*

În conformitate cu art. 166 din Codul administrativ, cererea prealabilă poate fi depusă numai dacă persoana îşi revendică drepturile încălcate prin emiterea sau respingerea emiterii unui act administrativ individual.

Astfel, afirmăm faptul că cererea dvs. prealabilă nu corespunde scopului urmărit în cadrul procedurii prealabile prevăzut de art. 162 din Codul administrativ, deoarece dvs. nu ați indicat dreptul care vi s-a încălcat prin efectuarea înregistrării respective."(f.d.11-12, Vol.I)

Completul judiciar reține că prin acțiunea promovată în instanță, S.R.L. "Simplex-Co" invocă că:

- Înregistrarea construcției cu nr. cadastral *****06 (22.07.2020) s-a făcut ilegal, fără existența unui drept de folosință/arendă asupra terenului.
- La data înregistrării, contractul de locațiune al SRL „Canion Club" cu Î.S. „Administrația de Stat a Drumurilor" (nr. 165/2010) era expirat din 31.12.2016.
- Registratorul nu a respectat art. 40 alin. (4) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998 și pct. 89 al Instrucțiunii nr. 112/2005 privind obligativitatea prezentării actului de proprietate sau folosință asupra terenului și procesul-verbal de recepție.

- SRL „Canion Club” nu deținea nici un contract de arendă asupra terenurilor cadastrale 3153204.004 și ***** (confirmat de Î.S. „Administrația de Stat a Drumurilor”, scrisoarea nr. 09-04/4389 din 28.11.2019).
- Terenul de 14,4407 ha cu nr. cadastral 3153204.004 face parte din domeniul public al statului, administrat de Agenția Proprietății Publice (inclus în Lista HG nr. 161/2019).
- Actele permisive (certificat de urbanism nr. 38/2019 și autorizația de construire nr. 31/2019) au fost emise de Primăria com. Stăuceni fără acordul coproprietarilor afectați, contrar art. 3 alin. (1) lit. d) din Legea nr. 163/2010.
- Documentele permisive au fost eliberate fără avizul și autorizația de amplasare în zona drumului public, încălcând Legea nr. 509/1995 și condițiile tehnice impuse pentru zona de protecție a drumului expres M (15 m).
- Construcția se află chiar pe marginea drumului expres, contrar cerinței ca elementele constructive să fie la minimum 12 m de la marginea carosabilului.
- Încălcarea drepturilor SRL „Simplex-Co”: construcția „Canion Club” se află la doar 0,08–1,11 m de hotarul terenului privat al reclamantei (nr. cadastral 3153204007), contrar art. 598 Cod Civil (distanța minimă de 60 cm, iar în urbanism – 3 m).

În speță, reieșind din suportul probator administrat la caz se reține că, conform contractului de locațiune nr.165 din 27.09.2010, ÎS ”Administrația de Stat a Drumurilor”, în calitate de locator, a transmis în posesiune și folosință temporară cu plată SRL” Canion Club”, în calitate de locatar, terenul cu suprafața de 1000 mp, situat în zona de protecție a drumului M2 Chișinău-Soroca-frontiera cu Ucraina, km 6+630 (partea dreaptă), pentru amplasarea stației de alimentare cu produse petroliere și gaze lichefiate, cu plata anuală în mărime de 15 591,20 lei. Termenul contractului fiind stabilit de la 01.11.2010 pînă la 31.10.2013 (f.d. 47 verso-48, Vol.I).

Conform acordului Adițional nr.1 la contractul de locațiune nr. 165 din 27.10.2010 din 07.02.2011, s-a modificat obiectul contractului de locațiune cu transmiterea în posesiune și folosință temporară cu plată a terenului cu suprafața totală de 1500 mp, situat în zona de protecție a drumului M2 Chișinău-Soroca-frontiera cu Ucraina, km 6+050 (partea stîngă) pentru amplasarea stației de alimentare cu produse petroliere și gaze lichefiate. (f.d 49-50, Vol.I)

Drept urmare, conform acordului adițional nr. 1 din 07 februarie 2011, la contractul de locațiune nr. 165 din 27 octombrie 2010, s-a modificat obiectul contractului de locațiune cu transmiterea în posesiune și folosință temporară cu plată a terenului cu suprafața totală de 1500 m2, situat în zona de protecție a drumului M2 Chișinău-Soroca-frontiera cu Ucraina, km 6-050 pentru amplasarea stației de alimentare cu produse petroliere și gaze lichefiate cu plata anuală în mărime de 23 251,81 lei.

Astfel, lotul de teren cu suprafața de 1 500 m2, din zona de protectie a drumului M2 Chișinău-Soroca - frontiera cu Ucraina, km 6+630 a fost transmisă de ÎS Administrația de Stat a Drumurilor în baza contractului încheiat cu SRL „Canion Club" la 27.09.2012 și a acordului adițional din 07 februarie 2011, prin care a fost mărită suprafața preluată în locațiune, în scopul amplasării unei stații de alimentare cu produse petroliere și gaze lichefiate, drept temei servind condițiile tehnice pentru proiectarea obiectului din zona de protecție a drumului, eliberat de către Ministerul Transporturilor și Infrastructurii Drumurilor cu nr. *****din 10 iunie 2010 și nr. 18-2011 din 04 februarie 2011.

Potrivit art. 5 alin. (1), (2) din Legea drumurilor, nr. 509-XIII din 22.06.1995, în vigoare la data încheierii contractului menționat supra prevedea că, (1) Administrarea, întreţinerea şi repararea drumurilor naţionale se efectuează de către organele de stat, abilitate de Guvern. (2) Administrarea, întreţinerea şi repararea drumurilor locale şi străzilor se efectuează de către autorităţile administraţiei publice locale.

Iar art. 9 alin. (3) a Legii drumurilor, prevedea că, în cazuri excepţionale executarea lucrărilor, amplasarea mijloacelor de producţie şi materialelor, precum şi proiectarea şi amplasarea în zona de protecţie a drumului public a clădirilor, construcţiilor sau altor obiecte, ce nu ţin de exploatarea drumului, se permite numai în baza certificatului de urbanism şi cu autorizaţia scrisă a administratorului drumului, în conformitate cu procedura şi cerinţele stabilite prin lege, urmînd ca beneficiarul să execute pe cont propriu demolarea, mutarea sau modificarea lor, dacă aceste operaţii sînt impuse de modernizarea, modificarea şi exploatarea drumului public în condiţii de siguranţă.

Reieșind din răspunsurile Procuraturii Generale din 06 iulie 2012 și 25 august 2012, urmează că, în rezultatul verificării acțiunilor ÎS Administrația de Stat a Drumurilor la transmiterea în arendă către SRL „Canion Club" a unei porțiuni de teren din zona de protecție a drumului public, s-a stabilit că contractul de locațiune nominalizat a fost încheiat în temeiul condițiilor tehnice pentru proiectarea obiectului în zona de protecție a drumului, eliberate de Ministerul Transporturilor și Infrastructurii Drumurilor nr.*****din 10 iunie 2010 și nr.18-2011 din 04 februarie 2011, Ministerul Transporturilor și Infrastructurii Drumurilor acționând conform prevederilor art. 5 din Legea drumurilor. La fel s-a menționat că destinația terenului nu a fost schimbată, deoarece aceasta a rămas în proprietatea statului și în gestiunea economică a ÎS Administrația de Stat a Drumurilor. (f.d.52, 53, Vol.I)

Contractul de locațiune asupra terenului a fost notat în Registru bunurilor imobile la 31.05.2011 (f.d.47, Vol.I)

Totodată se reține că, SRL „Autoframe-FM" s-a adresat în instanță cu cererea de chemare în judecată, prin care a solicitat declararea nulității contractului de locațiune nr. 165 din 27 septembrie 2010 și acordul adițional nr. 1 din 07 februarie

2011; radierea înregistrării contractului de locațiune nr. 165 din 27 septembrie 2010 din Registrul bunurilor imobile, declararea nulității a certificatului de urbanism nr. 27 din 08 aprilie 2011 și a autorizației de construire nr.51 din 19 decembrie 2011.

Prin hotărîrea Judecătoriei Rîșcani, mun. Chișinău din 15.05.2013, a fost respinsă ca neîntemeiată cererea de chemare în judecată depusă de SRL „Autoframe-FM" împotriva ÎS „Administraţia de Stat a Drumurilor", SRL „Canion Club", Consiliului comunei Străşeni, intervenienţi accesorii Ministerul Transporturilor şi Infrastructurii Drumurilor, Oficiul Cadastral Teritorial, Întreprinderea de Stat „Cadastru" privind declararea nulităţii contractului de locaţiune nr.165 din 27 septembrie 2010 şi a acordului adiţional nr.1 din 07 februarie 2011; a certificatului de urbanism nr.27 din 08 aprilie 2011 şi a autorizaţiei de construcţie nr.51 din 19 decembrie, ca neîntemeiată. (f.d.54-61, Vol.I)

Prin decizia Curţii de Apel Chişinău din 23 octombrie 2013, a fost respins apelul declarat de către SRL „Autoframe-FM" şi menţinută hotărîrea Judecătoriei Rîşcani mun.Chişinău din 15 mai 2013. (f.d.61, verso-66, Vol.I).

Prin încheierea Curţii Supreme de Justiţie din 22 ianuarie 2014, recursul declarat de către SRL „Autoframe-FM" s-a considerat inadmisibil. (f.d. 66 verso-68 verso, Vol.I)

Reieșind din scrisoarea APP nr. 03-05-3206 din 20.05.2021, SRL „Canion Club" a fost informată în vederea achitării plății chiriei pentru perioada 01.03.2019-31.12.2020, pentru folosirea terenului pînă la încheierea contractului de locațiune. (f.d.129-130, Vol.I) Iar la data de 14.06.2021 a fost încheiat între APP și SRL „Canion Club" contractul de locațiune a terenului cu nr. cadastral ***** (f.d.131-133, Vol.I)

Completul judiciar reține că, după finalizarea examinării litigiului între SRL „Canion Club" și deținătorul terenului nr. anterior cadastral 3153400.222 (nr. cadastral actual 3153204.007) (24 ianuarie 2014), ținând cont că pe parcursul examinării litigiului era aplicată măsura de asigurare referitor la interdicția executării lucrărilor, SRL „Canion Club" a continuat executarea lucrărilor pe terenul deținut în locațiune. Pe data de 23 noiembrie 2015, SRL „Canion Club" și-a înregistrat în Registrul bunurilor imobile, dreptul de proprietate asupra construcției nefinalizate, cu un grad de finalizare de 55 %, construcție amplasată pe bunul imobil (teren) nr. cadastral *****, fiindu-i atribuit număr cadastral *****.01. Ulterior, prin decizia autorităților publice centrale, a fost comasat cu alte terenuri din zona de protecție a drumurilor, cu atribuirea unui nou număr cadastral 3153204004.

Pe data de 31 mai 2019 și ulterior pe data de 17 iulie 2019, având în vedere că SRL „Canion Club" deja executa lucrări de construcție pe terenul respectiv în mod

legal în baza unor acte permisive a căror legalitate anterior a fost verificată de către instanța de judecată, ținând cont de faptul că SRL „Canion Club” deja deținea în proprietate un bun imobil pe terenul care anterior avea atribuit nr. cadastral *****, SRL „Canion Club” i-a fost modificat certificatul de urbanism și autorizație de construire. În aceste împrejurări, SRL „Canion Club” a continuat executarea lucrărilor la obiectivele deja existente și înregistrate cu drept de proprietate privată, fiind finalizate construcțiile actuale, în baza actelor permisive valabile eliberate anterior.

Potrivit art. 28 al Legii nr. 133 din 15.11.2018, privind modernizarea codului civil și modificarea unor acte legislative, stabilește că, prin efectul Legii nr.133/2018, din 1 martie 2019, se instituie drept de superficie asupra terenului care aparține statului sau unităților administrativ-teritoriale (indiferent că face parte din domeniul public sau privat) în folosul proprietarului bunului imobil înregistrat separat în capitolul B (cu excepția construcțiilor provizorii) și al proprietarului bunului imobil înregistrat separat în capitolul C al registrului bunurilor imobile dacă proprietarul bunului imobil respectiv, la data de 1 martie 2019, se află în una dintre următoarele situații:

a) are un drept de locațiune asupra terenului cu drept de construire;

b) are un drept de concesiune asupra terenului;

c) are un drept de folosință asupra terenului pe baza parteneriatului public-privat;

d) are un drept de posesie sau folosință asupra terenului, altul decât cele prevăzute la lit. a)-c); e) nu are niciun drept asupra terenului.

Superficiarul care deține superficie legală în temeiul alin.(i) lit. d) sau e) este obligat să achite în bugetul de stat sau, după caz, în bugetul local o redevență anuală în mărime egală cu chiria pentru locațiunea terenului statului, prevăzută de legea anuală a bugetului de stat.

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

Reieșind din normele legale nominalizate cât și din faptul că SRL „Canion Club” deținea cu drept de proprietate un bun imobil (construcție capitală) pe terenul proprietate publică, se reține că, SRL „Canion Club” are dreptul incontestabil la un drept asupra terenului pe care este amplasată construcțiile în cauză, necesar pentru deservirea bunului imobil înregistrat separat în capitolul B în Registrul bunurilor imobile.

În acest context, instanța de apel reiterează că, pe data de 14 iunie 2021, Agenția Proprietății Publice și SRL „Canion Club” au semnat contractul de locațiune nr. 18, prin care Agenția Proprietății Publice a transmis în locațiune SRL „Canion

Club” lotul de teren cu suprafața de 0,23 ha, pentru exploatarea bunurilor imobile proprietate privată a SRL „Canion Club” ce sunt amplasate pe respectivul teren. Contractul de locațiune a fost notat în Registrul bunurilor imobile, la aceiași dată. Respectiv, Agenția Proprietății Publice a transmis, contra plată, în posesia și folosința SRL „Canion Club” terenul cu nr. cadastral *****

Completul judiciar nu poate reține ca întemeiate argumentele părții apelante expuse în cererea de chemare în judecată și în cea de apel, or, după cum s-a menționat supra SRL „Canion Club” deținea deja dreptul de proprietate asupra a 55% din construcția nefinalizată, drept înscris în Registrul bunurilor imobile anterior.Prin urmare, SRL „Canion Club” era proprietar tabular asupra cotei de 55% din construcția nefinalizată.

În baza art. 416 Cod civil, dreptul deja înregistrat se prezumă existent și produce efecte până la radiere. Registratorul nu putea ignora acest fapt.Iar odată ce SRL „Canion Club” avea o cotă-parte (55%) din construcție, orice act de finalizare/actualizare a înregistrării (pentru restul construcției) reprezenta o consolidare a dreptului, nu o dobândire nouă. Prin urmare, nu se poate susține că ar fi lipsit un temei juridic pentru înregistrare.

Chiar dacă contractul de locațiune expirase, acest fapt nu afecta dreptul de proprietate asupra construcției, ci doar raportul obligațional privind folosința terenului. Începând cu 01.03.2019, proprietarul construcției beneficiază de drept de superficie legală asupra terenului aferent. Prin urmare, la data de 22.07.2020, SRL„Canion Club” avea un drept legal de folosință asupra terenului, decurgând din calitatea de proprietar (inclusiv al cotei de 55%).

Astfel, înregistrarea nu a creat un drept nou, ci a reflectat extinderea/consolidarea dreptului de proprietate existent.

În lumina celor expuse supra, instanța de fond just a statuat că acțiunea în contencios administrativ formulată de S.R.L. ”Simplex-Co” cu privire la anularea deciziei de înregistrare din 22.07.2020, prin care s-a dispus înregistrarea construcției cu nr. cadastral *****din mun. Chișinău, com. Stăuceni, extravilan și radierea înregistrării construcției cu număr cadastral *****din mun. Chișinău, com. Stăuceni, extravilan, este una neîntemeiată.

Cu referire la pretinsul drept la utilizarea proprietății sale, precum și afectarea dreptului de vecinătate invocat de reclamantul/apelant, Completul judiciar va sublinia că acesta nu și-a găsit confirmarea pe parcursul examinării cauzei și nu a fost susținut prin probe pertinente care ar demonstra existența unei vătămări concrete și efective.

Potrivit jurisprudenței constante, dreptul de vecinătate presupune nu doar simpla invocare a unei eventuale afectări prin edificarea unei construcții, ci și demonstrarea unei ingerințe reale, directe și disproporționate în exercitarea dreptului de proprietate. În speță, reclamantul/apelant nu a probat că prin

înregistrarea construcției cu nr. cadastral *****din mun. Chișinău, com. Stăuceni, extravilan în Registrul bunurilor imobile, s-ar fi produs o restrângere nejustificată a folosinței bunului său.

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 S.R.L. ”Simplex-Co” în cererea de apel 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 art. 130 CPC.

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

Reieșind din raționamentele expuse, exercitând controlul judecătoresc asupra stării de fapt şi de drept care rezultă din raportul juridic de contencios administrativ, Completul judiciar notează că dosarul nu conţine vre-un element susceptibil să o facă să ajungă la o altă concluzie în prezenta cauză.

Sintetizând cele detaliate mai sus, statuând cu certitudine că argumentele părții apelante sunt neîntemeiate, iar hotărârea instanţei de fond este legală și întemeiată, Completul de Contencios Administrativ conchide a respinge apelul declarat de S.R.L. ”Simplex-Co” şi a menţine hotărîrea Judecătoriei Chișinău sediul Centru din 21 martie 2024.

În conformitate cu prevederile art. 240 alin (1) lit. a) Cod administrativ, art. 389-390 CPC, Completul de Contencios Administrativ din cadrul Colegiului Civil, Comercial şi de Contencios Administrativ al Curţii de Apel Centru

D E C I D E :

Apelul declarat de S.R.L. ”Simplex-Co”, ***se respinge.***

Se menține hotărîrea Judecătoriei Chișinău sediul Centru din 21 martie 2024.

Decizia este executorie de la emitere, însă poate fi contestată cu recurs la Curtea Supremă de Justiţie.

Recursul se depune la Curtea Supremă de Justiţie în termen de două luni.

Președintele completului,

Judecătorul Mîra Ghenadie

Judecătorii Dașchevici Grigore

Bostan Angela