Instanța de fond: Judecătoria Chişinău (sediul Centru) (jud. Viorica Dodon)
Dosarul nr. 3a-1308/24 (2-22100153-02-3a-07112024)

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

1 aprilie 2025 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 Tudor Panainte asupra hotărârii Judecătoriei Chişinău (sediul Centru) din 03 aprilie 2024, adoptată la acțiunea în contencios administrativ depusă de Tudor Panainte împotriva Primăriei comunei Băcioi, cu terţii Oficiul teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat şi Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile,

C O N S T A T Ă:

Obiectul acțiunii, circumstanţele cauzei.

La data de 13 iulie 2022, Tudor Panainte a depus acțiunea în contencios administrativ împotriva Primăriei comunei Băcioi privind obligarea pârâtei de a repara eroarea admisă la stabilirea numărului cadastral.

În motivarea acțiunii reclamantul indică că, la data de 10 aprilie 2008, a procurat lotul de construcţie cu numărul cadastral ***** amplasat c*****, drept confirmare serveşte Contractul de vânzare-cumpărare nr.***** din 10 aprilie 2008, ulterior înregistrat la Departamentul cadastru la data de 11 aprilie 2008.

Menționează că, de la data procurării lotului vizat şi până în prezent a achitat impozitul funciar, fapt ce se confirmă prin bonurile de plată.

În perioada 2008-2019 nu a fost sesizat de Primăria Băcioi, precum şi de către Agenţia Servicii Publice referitor la schimbarea numărului cadastral al lotului de pământ ce-i aparţine de fapt şi de jure.

În perioada semestrului II al anului 2019 s-a adresat către notarul Rodica Șoimu pentru a dona casa în fază de finisare a construcţiei şi lotul pe care l-a

procurat în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr.***** din 10 aprilie 2008 nepoatei sale, care a împlinit majoratul.

Conform verificărilor preliminare efectuate de către notarul Rodica Șoimu, ultima l-a informat că este în imposibilitate de a efectua tranzacţia de donaţie sugerându-i să se adreseze la Primăria Băcioi, deoarece ultima a efectuat unele modificări în Registrul bunurilor imobile.

Ulterior s-a adresat cu cereri prealabile către Primăria comunei Băcioi, prin care a solicitat examinarea chestiunii cu referinţă la atribuirea numărului cadastral corespunzător locului de pământ ce-i aparţine de fapt şi de jure, cu înregistrarea ulterioară la Serviciul cadastral teritorial Chişinău-1. Solicitarea respectivă o întemeiază pe prevederile Hotărârii Guvernului nr. 437 din 11 septembrie 2019 pentru aprobarea Regulamentului privind modul de corectare a erorilor comise în procesul atribuirii în proprietate a terenurilor.

Menționează că, punctul 19 al Regulamentului privind modul de corectare a erorilor comise în procesul atribuirii în proprietate a terenurilor prevede în mod expres că pentru corectarea erorilor din intravilanul localităţii, executantul lucrărilor contrapune datele din materialele cartografice existente (planul cadastral şi ortofotoplan) cu datele din teren, întocmind actul de constatare. În cazul în care limitele terenului nu sânt materializate prin obiecte fizice sau borne de hotar, reprezentantul autorităţilor administraţiei publice locale, în comun cu executantul lucrării, determină poziţia segmentelor de hotar în teren, fără întocmirea actului de stabilire a hotarelor şi a schemei de stabilire a hotarelor.

Secţiunea a 7-a, pct. 51 prevede că decizia consiliului local privind aprobarea documentaţiei cadastrale serveşte drept temei pentru actualizarea datelor în planul cadastral şi operarea modificărilor în Registrul bunurilor imobile, iar pct. 52 stabilește că autoritatea administraţiei publice locale, la cererea titularilor de drept vizaţi în procesul de corectare a erorilor, perfectează extrasele din decizia consiliului local de aprobare a documentaţiei cadastrale, cu anexarea, după caz, a planurilor cadastrale modificate.

Conform Capitolului V, erorile de identificare se corectează parcurgând următorii paşi: 1) autorităţile administraţiei publice locale, la iniţierea lucrărilor, colectează titlurile de autentificare a drepturilor deţinătorului de terenuri în care sânt constatate erori; 2) în baza planului cadastral, se identifică locul amplasării bunului imobil, iar în baza actelor de identitate/constituire, se identifică datele titularului de drept şi se întocmeşte lista conform modelului indicat în anexa nr. 3; 3) lista terenurilor şi a titularilor de drept inclusă în proiectul de corectare a erorilor se aprobă prin decizia consiliului local după desfăşurarea consultărilor publice; 4) după aprobarea materialelor de către consiliul local, autorităţile administraţiei publice locale efectuează corectările corespunzătoare în titlul de

autentificare a dreptului deţinătorului de teren: în cazul greşelilor comise la scrierea numelui, prenumelui şi/sau patronimicului titularului dreptului de proprietate în titlul de autentificare a dreptului deţinătorului de teren se retrage/se revocă titlul de autentificare a dreptului deţinătorului de teren şi se perfectează titlul de autentificare a dreptului deţinătorului de teren nou; sau pe titlul perfectat eronat se notează numele, prenumele şi/sau patronimicul conform datelor din actul de identitate, cu inscripţia „rectificare justă”, se indică data corectării şi se aplică ştampila autorităţii publice; în cazul identificării eronate a titularului dreptului de proprietate asupra bunului imobil - se retrage/se revocă titlul de autentificare a dreptului deţinătorului de teren şi se perfectează titlul de autentificare a dreptului deţinătorului de teren nou; 5) organele cadastrale teritoriale, în temeiul titlurilor noi, actualizează baza de date grafică şi efectuează modificări în Registrul bunurilor imobile. După finalizarea corectării erorilor de identificare, autoritatea administraţiei publice locale eliberează titularului de drept extrasul din decizia consiliului local şi titlul nou perfectat de autentificare a dreptului deţinătorului de teren. La categoria neconformităţilor se referă următoarele erori: 1) planuri cadastrale întocmite în sistemul convenţional de coordonate; 2) lipsa în baza de date grafică a cadastrului a datelor grafice în format electronic ale proiectului de organizare a teritoriului.

Înlăturarea neconformităţilor generate de întocmirea planului cadastral în sistemul de coordonate convenţional se efectuează prin repoziţionare (modificarea coordonatelor punctelor de cotitură ale terenului poziţionat greşit în baza de date grafică prin rotaţie şi/sau translaţie), parcurgând următorii paşi: 1) determinarea locului amplasării bunului imobil sau al proiectului de organizare a teritoriului de către executantul lucrărilor, în comun cu autorităţile administraţiei publice locale, utilizând materialul cartografic sau prin efectuarea măsurătorilor terestre; 2) repoziționarea planului cadastral întocmit în sistemul convenţional de coordonate; 3) întocmirea actului de constatare (în cazul în care locul amplasării terenului nu poate fi determinat, acest fapt se menţionează în actul de constatare. Actul de constare se semnează de către primar, specialistul pentru reglementarea regimului proprietăţii funciare şi executantul lucrărilor); 4) solicitarea de către executantul lucrărilor a rezervării numerelor cadastrale de la organul cadastral, pentru numerele cadastrale convenţionale; 5) întocmirea listei terenurilor incluse în procesul de corectare a erorilor; 6) prezentarea documentaţiei cadastrale autorităţilor administraţiei publice locale pentru organizarea consultărilor publice; 7) aprobarea de către consiliul local, după consultările publice, a planului geometric sau a proiectului de organizare a teritoriului repoziţionat şi a listei terenurilor; 8) întocmirea de către executantul lucrărilor, după aprobarea materialelor, a pachetului digital şi a raportului lucrării, care conţine: a) foaia de

titlu, b) nota explicativă; c) decizia consiliului local cu privire la iniţierea lucrărilor de corectare a erorilor; d) decizia consiliului local privind aprobarea planului geometric sau a proiectului de organizare a teritoriului si a listei terenurilor incluse în proiectul de corectare a erorilor, cu anexarea planului si a listei, e) actul de constatare, f) alte documente întocmite pentru corectarea erorilor (de exemplu: formularul privind natura şi numărul erorii, listele titularilor de drept, lista numerelor cadastrale convenţionale). Corectarea neconformităţilor ce țin de lipsa în baza de date grafică a cadastrului a datelor grafice ale proiectului de organizare a teritoriului în format electronic se execută prin metoda proiectării terenurilor în baza proiectului de organizare a teritoriului existent pe suport de hârtie sau, dacă acesta lipseşte, în temeiul schemei de amplasare a terenurilor, întocmite de autorităţile administraţiei publice locale în baza titlurilor de autentificare a dreptului deţinătorului de terenuri.

Pe schema de amplasare a terenurilor se reprezintă hotarele conturului, hotarele terenurilor atribuite în proprietate, numerele cadastrale ale terenurilor şi dimensiunile fiecărui teren (lungimea, lăţimea). La schema de amplasare se anexează lista titularilor de drepturi, cu indicarea numerelor cadastrale ale terenurilor din schemă, suprafeţelor acestora şi datelor de identitate ale proprietarilor (după caz: numele, prenumele, data şi anul naşterii, IDNP).

După actualizarea bazei de date grafice, organul cadastral întocmeşte planul cadastral modificat pentru fiecare bun imobil şi îl prezintă autorităţilor administraţiei publice locale, inclusiv în format electronic.

Autorităţile administraţiei publice locale perfectează, la cerere, extrasele din decizia consiliului local de aprobare a documentaţiei cadastrale si asigură transmiterea acestora şi a planurilor cadastrale modificate titularilor de drept asupra bunurilor imobile implicate în procesul de corectare a erorilor, pentru a fi anexate la documentul ce confirmă dreptul asupra bunurilor imobile.

Atrage atenţia instanţei de judecată, că în temeiul circumstanţelor create Primăria Băcioi îi îngrădeşte dreptul la proprietate privată, drept stipulat de Constituţia Republicii Moldova, art. 46.

Indică prevederile art. 20 din Legea cadastrului bunurilor imobile, nr. 1543 din 25 februarie 1998 și menționează că s-a adresat către I.P. „Agenţia Servicii Publice”, Serviciul cadastral teritorial Chişinău-1, care a întocmit Actul de Constatare nr. ***** din 22 noiembrie 2019, care a şi scos la iveală eroarea admisă de către Primăria Băcioi, însă la adresarea către Primăria Băcioi, ultima nu a dorit să repare greşeala admisă, posibil din lipsă de competenţă, posibil pentru a-l lipsi de dreptul de deţinere legală asupra terenului dat.

În acest context, atrage atenţia în ce temei au fost eliberate Certificatul de urbanism cu nr. 36 din 07 aprilie 2008 şi Autorizaţia de construcţie cu nr. 20 din

07 aprilie 2008 pe numele său, unde este indicat Contractul de vânzare-cumpărare nr.***** din 10 aprilie 2008, în care este indicat şi numărul cadastral *****.

Adresările către organele ierarhic superioare, care asigură legalitatea adoptării deciziilor de către autorităţile publice locale, nu au dat nici un efect, precum şi adresările către organele de drept.

Solicită reclamantul Tudor Panainte să fie obligată Primăria Băcioi de a repara eroarea admisă ce vizează acordarea numărului cadastral a lotului de pământ achiziţionat în temeiul Contractului de vânzare-cumpărare cu nr.***** din 10 aprilie 2008, înregistrat la oficiul cadastral teritorial la data de 11 aprilie 2008 cu numărul *****, numărul cadastral ***** de comun cu Agenţia Servicii Publice.

Hotărîrea instanţei de fond ce constituie obiectul apelului.

Prin hotărârea Judecătoriei Chişinău (sediul Centru) din 03 aprilie 2024, s-a respins ca neîntemeiată acțiunea depusă de Tudor Panainte împotriva Primăriei comunei Băcioi privind obligarea pârâtei de a repara eroarea admisă la stabilirea numărului cadastral a lotului de pământ cu numărul cadastral **, cumpărat în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr.***** din 10 aprilie 2008, înregistrat de organul cadastral la data de 11 aprilie 2008 cu nr. *****.***

Verificarea admisibilităţii apelului.

La 15 aprilie 2024, Tudor Panainte a declarat apel asupra hotărârii Judecătoriei Chişinău (sediul Centru) din 03 aprilie 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 dispozitivul hotărîrii instanţei de fond a fost pronunțat public la 03 aprilie 2024, iar cererea de apel a fost depusă la 15 aprilie 2024, prin urmare Completul judiciar constată că, apelul declarat de Tudor Panainte 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 comunicată apelantului la 09 octombrie 2024, iar motivarea apelului a fost depusă la 25 octombrie 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, Tudor Panainte a reiterat argumentele de fapt și de drept indicate în cererea de chemare în judecată.

A solicitat admiterea apelului, casarea hotărîrii instanței de fond, cu emiterea unei noi decizii prin care pretențiile reclamantei să fie admise integral în modul în care au fost formulate.

<u>Argumentele participanților la proces:</u>

Apelantul Tudor Panainte-în ședința instanței de apel nu s-a prezentat, ultimul fiind reprezentat de către avocatul Chirilenco Svetlana.

Reprezentantul apelantului, avocatul Chirilenco Svetlana, în ședința instanței de apel a susținut integral argumentele indicate în motivarea apelului, a solicitat admiterea acestuia în sensul formulat.

Partea intimată Primăria comunei Băcioi, în şedinţa instanței de apel nu s-a prezentat. Prin cererea din 25 martie 2025 a solicitat examinarea cauzei în ordine de apel în absența reprezentantului său.

Restul participanților la proces în şedinţa instanței de apel nu s-au prezentat din motive necunoscute, deşi au fost înştiinţaţi legal despre locul, data şi ora examinării cauzei, despre motivele neprezenței nu au informat instanța de apel, nu au înaintat cerere de amînare a ședinței sau de examinare în lipsa lor, motiv din care, pornind de la reglementările art.239 alin. (2) Cod administrativ, Completul judiciar a dispus judecarea cauzei în absenţa acestora.

Audiind reprezentantul apelantului, 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 Tudor Panainte, este neîntemeiat, motiv din care urmează a fi respins cu menţinerea hotărîrii Judecătoriei Chişinău (sediul Centru) din 03 aprilie 2024, din următoarele considerente.

<u>Aprecierea instanţei de apel a argumentelor părţilor şi cadrului legal aplicabil speţei:</u>

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 specializat în examinarea cauzelor 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 de instanţa de fond, denotă următoarea situaţie;

<u>În fapt:</u>

Materialele cauzei și a dosarului administrativ atestă că, Tudor Panainte la data de 10 aprilie 2008 a procurat lotul de construcţie cu numărul cadastral ***** amplasat c***** în baza contractului de vânzare-cumpărare nr.***** din 10 aprilie 2008, ulterior înregistrat la Departamentul cadastru la data de 11 aprilie 2008. (f.d.9)

Conform cererii nr. ***** din 22.11.2019, depusă de Panainte Tudor Gheorghe, s-a solicitat IP „ASP" „Identificarea bunului imobil și eliberarea actului de constatare" pentru bunul imobil cu nr. cadastral convențional ***** S - 0,0756 ha, amplasat - *****, (înregistrat în baza „Contract de vânzare - cumpărare nr.***** din *****").

Potrivit Actului de Constatare din 22 noiembrie 2019, în data de 26.11.2019, de către Serviciul Cadastral teritorial Chişinău-1, a fost efectuată deplasarea la fața locului, în prezența solicitantului. Au fost executate măsurări terestre în scopul confirmării amplasamentului bunului imobil. În urma prelucrării datelor din teren, s-a constatat că bunul imobil identificat, în realitate este bunul imobil cu nr. cadastral *****, s - 0,0808 ha, amplasat - *****, (înregistrat în baza „Titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. ***** din 03.03.2007" după cet. Borșci Maria Ivan). (f.d.12)

Prin cererea prealabilă din 8 iunie 2022, adresată de Panainte Tudor Primăriei comunei Băcioi și Agenției Servicii Publice, primul a solicitat înlăturarea erorii admise la stabilirea numărului cadastral a lotului de pământ cu numărul cadastral *****, cumpărat în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr.***** din 10 aprilie 2008, înregistrat de organul cadastral la data de 11 aprilie 2008 cu nr. *****.

Prin răspunsul ASP din 18.06.2021, cererea prealabilă depusă de Panainte Tudor a fost respinsă.(f.d.19-21).

La cererea prealabilă, Primăria comunei Băcioi nu a emis un răspuns în termenul legal stabilit.

La 13.07.2022, Tudor Panainte a sesizat instanța de contencios administrativ cu prezenta acțiune, îndreptată împotriva Primăriei comunei Băcioi prin care a solicitat obligarea pârâtei de a repara eroarea admisă la stabilirea numărului cadastral a lotului de pământ cu numărul cadastral *****, cumpărat în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr.***** din 10 aprilie 2008, înregistrat de organul cadastral la data de 11 aprilie 2008 cu nr. *****.

Admisibilitatea acțiunii:

Prevederi relevante ale Codului administrative 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:

b) obligarea autorităţii publice să emită un act administrativ individual (acţiune în obligare);

Reieșind din cerințele formulate, rezultă că, acțiunea reclamantului este una în obligare.

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 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 reclamant 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.

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 nesoluţionarea 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 10. *Actul administrativ individual*

(1) Actul administrativ individual este orice dispoziţie, 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 naşterea, modificarea sau stingerea raporturilor juridice de drept public.

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 acţiunii în contencios administrativ se va respecta procedura prealabilă, cu excepţiile prevăzute de lege.

(3) Dacă procedura prealabilă nu este prevăzută de lege, acţiunea în obligare se admite numai în cazul în care reclamantul a depus anterior la autoritatea publică competentă o cerere de emitere a actului administrativ individual.

După cum rezultă din materialele cauzei elucidate anterior, urmează că, pînă la înaintarea acţiunii în contencios administrativ, Tudor Panainte a respectat procedura prealabilă.

La caz, în termenul legal stabilit, Primăria comunei Băcioi nu a emis un răspuns la cererea prealabilă. Reieșind din prevederile art. 64 alin. (2) Cod administrativ, refuzul de a primi sau a examina o cerere se consideră drept respingere a cererii. Aceeaşi regulă se aplică şi în cazul nesoluţionării unei cereri în termen legal.

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

(1) Acţiunea în contestare şi acţiunea în obligare se înaintează în decurs de 30 de zile, dacă legea nu prevede altfel. Acest termen începe să curgă de la:

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

Astfel, coroborând prevederile normelor legale citate anterior, cu circumstanțele de fapt ale cauzei, Completul judiciar statuează că, acțiunea

înaintată de Tudor Panainte, la 13.07.2022, a fost depusă în instanța de contencios administrativ în termen, cît și cu respectarea procedurii prealabile, din care motive, instanța de fond corect a conchis asupra admisibilității acțiunii și a reținut spre examinare fondul cerințelor formulate în acțiune.

<u>Cu referire la fondul acțiunii:</u>

Articolul 224. *Hotărîrile instanţei de judecată*

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

b) în baza unei acţiuni în obligare, anulează în tot sau în parte actul administrativ individual de respingere a solicitării sau o eventuală decizie adoptată în procedura prealabilă şi obligă autoritatea publică să emită un act administrativ individual, dacă revendicarea pretenţiei reclamantului de emitere a actului este întemeiată;

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

Fiind învestită cu competența de soluționare a prezentului litigiu ca instanță de fond, Judecătoria Chișinău (sediul Centru) prin hotărîrea din 03 aprilie 2024, a conchis asupra netemeiniciei acțiunii înaintate de Tudor Panainte.

Completul specializat în examinarea cauzelor de contencios administrativ al Curții de Apel Centru, apreciază hotărîrea Judecătoriei Chișinău (sediul Rîșcani) din 03 aprilie 2024, ca fiind legală și întemeiată, iar alegațiile apelantului ca neîntemeiate din considerentele ce vor fi expuse în continuare.

<u>LEGISLAȚIA PERTINENTĂ:</u>

Legea cadastrului bunurilor imobile, nr. 1543-XIII din 25.02.1998:

Articolul 2. Noţiuni principale

În sensul prezentei legi, se utilizează următoarele noţiuni principale:

număr cadastral – număr individual, irepetabil pe teritoriul ţării, al bunului imobil. Se atribuie conform procedurii stabilite de legislaţie şi se păstrează pe toată perioada de existenţă a bunului imobil în calitate de obiect de drept unic;

număr cadastral convenţional – număr cadastral provizoriu, care este atribuit bunului imobil cînd atribuirea numărului cadastral este imposibilă şi care urmează să fie substituit printr-un număr cadastral;

Articolul 4. Subiecţii şi obiectele înregistrării

(1) Subiecţi ai înregistrării sînt proprietarii de bunuri imobile şi alţi titulari de drepturi patrimoniale: cetăţeni ai Republicii Moldova, cetăţeni străini, apatrizi, persoane juridice din ţară şi din străinătate, organizaţii internaţionale, Republica Moldova, unităţile ei administrativ-teritoriale, state străine.

Articolul 15^{2}. Stabilirea hotarelor terenurilor

(1) Stabilirea hotarelor terenurilor la întocmirea documentaţiei cadastrale în vederea înregistrării primare (cu excepţia terenurilor proprietate publică) se efectuează de reprezentantul autorităţii administraţiei publice locale de nivelul întâi, luându-se în considerare hotarele de fapt ale terenurilor, documentaţia cadastrală existentă şi reglementările în domeniul urbanismului şi amenajării teritoriului.

(2) În cazul executării lucrărilor cadastrale în vederea înregistrării primare masive, la stabilirea hotarelor terenurilor, se întocmesc schemele cadastrale de câmp sau proiectele de organizare a teritoriului, iar în cazul lucrărilor cadastrale executate la cererea titularului de drepturi – actul de stabilire a hotarelor.

Modul de stabilire a hotarelor terenurilor şi de întocmire a documentaţiei cadastrale se stabileşte de organul central de specialitate în domeniul cadastrului.

(3) Dacă, la modificarea planului cadastral, în cazurile prevăzute la art.18 alin.(2) lit.b)–d), se constată că suprafaţa terenului este mai mare decât suprafaţa indicată în documentul privind atribuirea terenului în proprietate şi acest surplus de suprafaţă, potrivit parametrilor şi amplasării, nu poate forma de sine stătător un bun imobil, precum şi nici nu poate fi separat ca, împreună cu alte suprafeţe, să formeze un bun imobil, atunci hotarele terenului se stabilesc conform limitelor terenului care se află de fapt în posesia titularului de drepturi, cu condiţia că devierea de la suprafaţa indicată în documentul privind atribuirea terenului în proprietate nu depăşeşte devierea maximă admisibilă. În cazul în care devierea respectivă depăşeşte devierea maximă admisibilă, surplusul de suprafaţă se înstrăinează în modul prevăzut de legislaţia privind preţul normativ şi modul de vânzare-cumpărare a pământului.

Devierile maxime admisibile a suprafeţelor terenurilor se stabilesc de organul central de specialitate în domeniul cadastrului, ţinându-se cont de mărimile suprafeţelor terenurilor.

(4) La cererea titularului de drepturi asupra terenului, punctele de cotitură ale hotarelor pot fi marcate prin borne de hotar, în modul stabilit de organul central de specialitate în domeniul cadastrului. Cheltuielile aferente marcării punctelor de cotitură ale hotarelor pe teren prin borne sunt suportate de titularul de drepturi.

Articolul 16. Identificarea bunului imobil

(1) Identificarea bunului imobil constă în:

a) identificarea amplasamentului bunului imobil şi verificarea corespunderii posesiei de fapt cu documentaţia cadastrală existentă – în cazul bunurilor imobile care nu sunt înregistrate în registrul bunurilor imobile;

b) verificarea corespunderii datelor, prin confruntarea datelor din cadastru cu datele constatate pe teren – în cazul bunurilor imobile înregistrate în registrul bunurilor imobile.

(2) Identificarea bunului imobil se realizează în baza documentelor privind atribuirea bunului imobil, a documentaţiei cadastrale, a extraselor din registrul bunurilor imobile şi a planurilor cadastrale.

(3) La finalizarea lucrărilor cadastrale privind identificarea bunului imobil se întocmeşte actul de constatare pe teren, în modul stabilit de organul central de specialitate în domeniul cadastrului, care să conţină informaţii despre măsura în care datele corespund şi, în cazul depistării unor necorespunderi, despre modul de înlăturare a acestora.

Articolul 19. Hotarele generale şi hotarele fixe ale terenului

(1) Hotarele generale ale terenului sunt hotarele stabilite în cadrul lucrărilor de întocmire a documentaţiei cadastrale în vederea înregistrării primare, fără coordonarea acestora cu titularii de drepturi asupra terenurilor adiacente. Suprafaţa terenului determinată în procesul stabilirii hotarelor generale se consideră aproximativă.

(2) Hotarele generale ale terenului se modifică în cazul:

a) stabilirii hotarelor fixe ale terenului;

b) executării unei hotărâri judecătoreşti definitive privind modificarea hotarelor terenului;

c) corectării erorilor, în modul stabilit de către Guvern.

(3) Hotarele fixe ale terenului se stabilesc în baza acordului scris al tuturor titularilor de drepturi asupra terenurilor ale căror interese sunt atinse, cu condiţia că acţiunile respective nu contribuie la tăinuirea tranzacţiilor cu terenuri.

(4) Hotarele fixe ale terenului se stabilesc la cererea şi din contul titularului de drepturi asupra terenului.

(5) La stabilirea hotarelor fixe ale terenului, executantul lucrărilor cadastrale întocmeşte planul geometric al terenului şi actul de stabilire a hotarelor fixe, cu indicarea poziţionării punctelor de cotitură ale hotarelor faţă de punctele de reper (obiecte naturale, de infrastructură etc.) şi/sau faţă de construcţiile capitale din apropiere."

Raportînd cadrul legal precitat la circumstanțele faptice ale cauzei Completul judiciar reține că, Tudor Panainte la data de 10 aprilie 2008 a procurat lotul de construcţie cu numărul cadastral ***** amplasat c***** în baza contractului de vânzare-cumpărare nr.***** din 10 aprilie 2008, ulterior înregistrat la Departamentul cadastru la data de 11 aprilie 2008. (f.d.9)

Conform cererii nr. ***** din 22.11.2019, depusă de Panainte Tudor Gheorghe, s-a solicitat IP „ASP” „Identificarea bunului imobil și eliberarea actului de constatare” pentru bunul imobil cu nr. cadastral convențional ***** S - 0,0756 ha, amplasat - *****, (înregistrat în baza „Contract de vânzare - cumpărare nr.***** din *****”).

Potrivit Actului de Constatare din 22 noiembrie 2019, în data de 26.11.2019, de către Serviciul Cadastral teritorial Chişinău-1, a fost efectuată deplasarea la faţa locului, în prezenţa solicitantului. Au fost executate măsurări terestre în scopul confirmării amplasamentului bunului imobil. În urma prelucrării datelor din teren, s-a constatat că bunul imobil identificat, în realitate este bunul imobil cu nr. cadastral *****, s - 0,0808 ha, amplasat - *****, (înregistrat în baza „Titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. ***** din 03.03.2007" după cet. Borșci Maria Ivan). (f.d.12)

Prin cererea prealabilă adresată de Panainte Tudor Primăriei comunei Băcioi și Agenției Servicii Publice, primul a solicitat înlăturarea erorii admise la stabilirea numărului cadastral a lotului de pământ cu numărul cadastral *****, cumpărat în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr.***** din 10 aprilie 2008, înregistrat de organul cadastral la data de 11 aprilie 2008 cu nr. *****.

Prin răspunsul ASP din 18.06.2021, Panainte Tudor a fost informat că: „*Conform datelor din cadastrul bunurilor imobile, dreptul de proprietate asupra terenului cu numărul cadastral convențional ***** cu suprafața de 0.0756 ha, s-a înregistrat în registrul bunurilor imobile la 15.06.2004, la cererea cet. Stavila Ion, în temeiul titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. ***** din 27.05.2003. Adresa bunului imobil fiind înregistrată în baza certificatului de adresă eliberat de Primăria localității, *****.*

Potrivit prevederilor art. 2 al Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998, numărul cadastral convențional este numărul cadastral provizoriu, care este atribuit bunului imobil în cazul când atribuirea numărului cadastral este imposibilă și care urmează să fie substituit, ulterior printr-un număr cadastral.

Înregistrarea dreptului s-a efectuat în lipsa planului cadastral al bunului imobil. Hotarele terenului, nu s-au stabilit în natură de către Primăria comunei Băcioi și nu s-a întocmit actul de stabilire a hotarelor, procedură prevăzută de art. 21 al Codului funciar.

*Ulterior, terenul cu numărul cadastral *****, s-a înstrăinat terţelor persoane, iar din anul 2008 este înregistrat pe numele Dvs., în temeiul Contractului de vânzare-cumpărare nr.***** din *****.*

*În anul 2007 în localitatea Băcioi s-au inițiat lucrări privind înregistrarea primară masivă. La 03.03.2007 Primăria comunei Băcioi a eliberat pe numele cet. Borșci Maria, titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren cu numărul *****, cu suprafața de 0.0808 ha, adresa bunului imobil fiind indicată satul Frumușica, str. Sf. Elena, 8.* ***Hotarele terenului în cauză nu s-au stabilit în natură de către Primăria satului Băcioi și nu s-a întocmit actul de stabilire a hotarelor.***

*Procedura de efectuare a lucrărilor cadastrale masive finalizându-se cu înregistrarea în registrul bunurilor imobile la 24.04.2007 a dreptului de proprietate după cet. Borşci Maria, în temeiul titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren cu numărul *****. Menționăm că înregistrarea în temeiul titlului de autentificare a drepturilor deținătorului de teren nu putea fi refuzată, potrivit art.33 al Legii cadastrului bunurilor imobile nr.1543/1998, în vigoare la data înregistrării drepturilor.*

*Ulterior, prin Actul de constatare în teren cu nr. ***** din 22.11.2019 s-a constatat că bunul imobil înregistrat cu numărul cadastral convențional ***** din *****, com. Băcioi, mun. Chișinău, în realitate este bunul imobil cu numărul cadastral *****, cu suprafața de 0,0808 ha, amplasat în mun. Chișinău, com. Băcioi, *****, înregistrat în temeiul titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. ***** din 03.03.2007, cu drept de proprietate pe numele cet. Borşci Maria, în cadrul înregistrării primare masive.*

În cadrul procesului judiciar aflat pe rolul Judecătoriei Chișinău, sediul Rîşcani, Primăria comunei Băcioi a informat instanța despre existența Titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren, eliberat pe numele cet. Borşci Maria, menționând că persoanei în cauză i-a fost repartizat și emis titlu pentru un alt teren, cu alt număr cadastral.

Menționăm că, potrivit prevederilor art.416 din Cod civil, dacă dreptul s-a înregistrat în registrul bunurilor imobile, se prezumă că el există.

Respectiv, vă informăm că, în conformitate cu prevederile art. 438 Cod civil, când o înregistrare, înregistrare provizorie sau notare efectuată în registru nu corespunde cu situația juridică reală, se poate cere rectificarea acesteia. Conform art. 439 alin. (2) Cod civil, și pct. 121 al Instrucțiunii cu privire la înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor, aprobate prin Ordinul Agenției Relații Funciare și Cadastru nr. 112/2005, rectificarea în registru se poate face fie pe cale amiabilă, prin declarația în forma cerută de lege a titularilor dreptului ce urmează să fie radiat sau modificat, fie, în cazul în care declarația nu s-a dat, prin hotărâre judecătorească irevocabilă.

*Astfel, pentru efectuarea rectificării înscrierilor în registrul bunurilor imobile este necesar de a prezenta declarația cet. Borşci Maria, proprietarul terenului cu numărul cadastral *****, autentificată notarial sau semnată în fața registratorului, prin care aceasta își exprimă acordul la rectificarea înscrierilor în registru. În lipsa acordului, rectificarea poate fi operată doar în temeiul hotărârii judecătorești irevocabile care să dispună rectificarea.*

Cu referire la modificarea suprafeței terenului din 0,0756ha în 0,0808ha, menționăm că, potrivit art. 19, alin. (6) al Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998, dacă hotarul general al terenului reprezentant în planul

cadastral sau cel geometric nu corespunde cu posesia de fapt și lipsește actul de stabilire a hotarelor, autoritatea publică locală (Primăria comunei Băcioi), la cererea proprietarului, stabilește hotarele terenului la fața locului.

La fel, menționăm că în lipsa actului de stabilire a hotarului, amplasarea terenului rămâne neclară față de obiectele fizice existente până la stabilirea acestora de către autoritatea publică locală.

După sau concomitent cu executarea lucrărilor de stabilire a hotarelor și întocmirea actului de stabilire a hotarelor, SCT Chișinău 1 la cererea Dvs.(în calitate de titular de drept sau a persoanei împutemicite prin procură) poate executa lucrări de actualizare a planului cadastral în conformitate cu prevederile Instrucțiunii cu privire la modul de executare a lucrărilor cadastrale la nivel de teren nr. 70/2017, fiind necesară depunerea unei cereri în acest sens, cu achitarea tarifului prevăzut pentru acest tip de serviciu, aprobat prin Hotărîrea Guvemului nr.966/2020.

În lipsa actelor menționate, registratorul este în imposibilitate de a modifica înscrierile în registrul bunurilor imobile, cerință înaintată de către dumneavoastră în cerere.

Suplimentar, atragem atenția asupra faptului că, cererea privind rectificarea înscrierilor cu anexarea actelor doveditoare (declarația autentică a cet. Borşci Maria sau hotărîrea instanței, și actul de constatare cu planul geometric nou) se va depune la registratorul din domeniul cadastrului din cadrul unui centru multifuncțional din Chișinău, adresele cărora pot fi aflate accesând pagina web www.asp.gov.md, care are competența de a decide în modul stabilit, în conformitate cu prevederile art. 12 alin. (8) lit. b) al Legii cadastrului bunurilor imobile." (f.d.19-21).

Completul judiciar subliniază că, Tudor Panainte a sesizat instanța de contencios administrativ cu prezenta acțiune, îndreptată împotriva Primăriei comunei Băcioi prin care a solicitat obligarea pârâtei **de a repara eroarea admisă la stabilirea numărului cadastral a lotului de pământ cu numărul cadastral** *****, cumpărat în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr.***** din 10 aprilie 2008, înregistrat de organul cadastral la data de 11 aprilie 2008 cu nr. *****.

Reieșind din suportul probator administrat la caz, și anume, reieșind din Actul de Constatare din 22 noiembrie 2019, întocmit de către Serviciul Cadastral teritorial Chișinău-1, se reține că, că bunul imobil identificat **cu numărul cadastral *****, **în realitate este bunul imobil cu nr. cadastral** *****, s - 0,0808 ha, amplasat - *****, (înregistrat în baza „Titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. ***** din 03.03.2007" după cet. Borșci Maria Ivan). (f.d.12)

Reieșind din poziția Primăriei comunei Băcioi, se reține că, Titlu de autentificare a dreptului deţinătorului de teren nr. ***** din 03 martie 2007 până în prezent se află în Primăria comunei Băcioi, nefiind ridicat de Maria Borşci. Primăria comunei Băcioi nu a calculat impozitul imobiliar pentru bunul cu numărul cadastral ***** şi nu a fost achitat din motivul lipsei datelor personale ale proprietarei Maria Borşci. Totodată, a menționat că, reieşind din datele incomplete din Registrul cadastral al deţinătorilor de terenuri al comunei Băcioi, Maria Borşci a fost proprietara unui teren pentru construcţie pe care l-a vândut, însă, acesta nu poate fi terenul cu numărul cadastral *****.

La caz, instanța de fond just a statuat că, terenul cu numărul convenţional *****, proprietarul Tudor Panainte este identificat, acestuia deja îi este atribuit numărul cadastral corespunzător *****, fapt care exclude obligarea Primăriei comunei Băcioi de a repara eroarea admisă ce vizează acordarea numărului cadastral a lotului de pământ cumpărat de către reclamant. Or, din materialul probator administrat rezultă clar că terenul identificat inițial cu numărul cadastral *****, menționat în contractul de vânzare-cumpărare nr.***** din 10 aprilie 2008, este în realitate același cu bunul imobil identificat ulterior cu numărul cadastral *****, cu suprafața de 0,0808 ha, situat în com. Băcioi, s. Frumușica, str. Sf. Elena nr. 8.

În acest context, instanța a constatat în mod corect că acțiunea formulată de reclamant, având ca obiect obligarea pârâtei – Primăria comunei Băcioi – la repararea unei presupuse erori de atribuire a numărului cadastral, este lipsită de obiect. Aceasta întrucât atribuirea noului număr cadastral ***** a fost realizată reieșind din constatările efectuate de Serviciul Cadastral Teritorial Chișinău 1 prin Actul de constatare din 22.11.2019.

În lumina celor expuse supra, instanța de apel apreciază ca întemeiată concluzia instanței de fond în ce privește netemeinicia acțiunii formulate de Tudor Panainte.

Or, 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 Tudor Panainte 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 apelantului a fost demonstrată, iar argumentele invocate de în cererea de apel, poartă caracter pur formal.

Cercetând cu maximă diligență materialele prezentate, Colegiul 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 specializat în examinarea cauzelor de contencios administrativ conchide a respinge apelul declarat de Tudor Panainte şi a menţine hotărârea Judecătoriei Chişinău (sediul Centru) din 03 aprilie 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 Tudor Panainte, ***se respinge.***

Se menține hotărîrea Judecătoriei Chişinău (sediul Centru) din 03 aprilie 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