Prima instanță: Judecătoria Chișinău, sediul Râșcani (Judecător Negurița Veaceslav)
Dosarul nr. 3a-2928/25
2-24086325-02-3a-01102025

D E C I Z I E

27 ianuarie 2026 municipiul Chișinău

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

În componența:
Președintelui completului, judecătorul Mîra Ghenadie
Judecătorilor Bostan Angela și Ghedrovici Nicolae
Grefier Mitcov Sofia

examinând în ședință publică, cererea de apel depusă de Compania Aeriană „Air Moldova" S.R.L. împotriva hotărârii Judecătoriei Chișinău, sediul Râșcani din 21 mai 2025, prin care s-a respins ca neîntemeiată acțiunea în contencios administrativ depusă de Compania Aeriană „Air Moldova" S.R.L. împotriva I.P. „Cadastrul Bunurilor Imobile", terț Agenția Proprietății Publice cu privire la anularea actului administrativ individual defavorabil și emiterea actului administrativ individual favorabil,

A C O N S T A T A T :

Obiectul și temeiurile acțiunii deduse judecății:

La 3 august 2024, Compania Aeriană „Air Moldova" S.R.L. a depus acțiune în contencios administrativ împotriva I.P. „Cadastrul Bunurilor Imobile", terț Agenția Proprietății Publice, solicitând:

1) anularea deciziei nr.11/07/644/2024/77/2024 din 3 iulie 2024 emisă de către Instituția Publică „Cadastru Bunurilor Imobile".

2) obligarea I.P. „Cadastru Bunurilor Imobile" să înregistreze dreptul de proprietate asupra bunului imobil cu nr. cadastral 0100120032.01, situat în mun. Chișinău, str. Aeroport, nr. 64, în favoarea C.A. „Air Moldova" S.R.L.

În motivarea acțiunii Compania Aeriană „Air Moldova" S.R.L. a indicat că, la 13 iunie 2024, C.A. „Air Moldova" S.R.L. a depus cerere cu privire la înregistrare bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor și anume asupra bunului imobil cu nr. cadastral 0100120032.01, situat în mun. Chișinău, str. Aeroport, nr. 64, în favoarea C.A. „Air Moldova" S.R.L., care a fost respinsă de către I.P. „Cadastrul Bunurilor Imobile".

Partea reclamantă a susținut că, la 18 iunie 2024, C.A. „Air Moldova” S.R.L. a depus cerere prealabilă în adresa I.P. „Cadastrul Bunurilor Imobile”, prin care a solicitat admiterea cererii din 13 iunie 2024 cu privire la înregistrare bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor depusă de către C.A. „Air Moldova” S.R.L. aferent bunului imobil cu nr. cadastral 0100120032.01, situat în mun. Chișinău, str. Aeroport, nr. 64, în favoarea C.A. „Air Moldova” S.R.L..

Partea reclamantă a menționat că prin decizia nr.11/07/644/2024/77/2024 din 3 iulie 2024 emisă de către I.P. „Cadastrul Bunurilor Imobile”, a fost respinsă cererea cu privire la înregistrare bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor și anume asupra bunului imobil cu nr. cadastral 0100120032.01, situat în mun. Chișinău, str. Aeroport, nr. 64, în favoarea C.A. „Air Moldova” S.R.L..

Partea reclamantă a afirmat că decizia contestată este un act administrativ, emisă de o autoritate publică cu sediul în mun. Chișinău. Astfel, reieșind din prevederile legale instanța de judecată competentă de a examina în fond prezenta cerere este Judecătoria Chișinău, sediul Râșcani.

Totodată, a susținut că reclamantul este direct vătămat în aceste drepturi dat fiind că, prin emiterea deciziei nr.11/07/644/2024/77/2024 din 3 iulie 2024 de către I.P. „Cadastrul Bunurilor Imobile”, va afecta și va fi lezată egalitatea în fața legii, dreptul de a desfășura activități economice libere, concurența loială, derularea și celeritatea procedurii accelerate de restructurare, etc, drepturi garantate atât de Constituția RM cât și de Convenția Europeană pentru apărarea Drepturilor și libertăților fondamentale ale omului.

Partea reclamantă a considerat că, decizia nr.11/07/644/2024/77/2024 din 3 iulie 2024 emisă de către I.P. „Cadastrul Bunurilor Imobile”,, prin care s-a respins cererea cu privire la înregistrare bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor și anume asupra bunului imobil cu nr. cadastral 0100120032.01, situat în mun. Chișinău, str. Aeroport, nr. 64, în favoarea C.A. „Air Moldova” S.R.L., este ilegală, abuzivă, disproporțională și contrar tuturor principiilor naționale și internaționale cu privire la respectarea dreptului fundamentale.

Partea reclamantă a menționat că, de la momentul fondării și până în prezent, C.A. „Air Moldova” S.R.L. desfășoară activitate autorizată de transportator aerian de pasageri și mărfuri, C.A. „Air Moldova” S.R.L. a fost lider pe piața autohtonă a transporturilor aeriene, respectând în totalmente legislația în vigoare din domeniu.

Partea reclamantă a evidențiat faptul că, din momentul fondării C.A. „Air Moldova” S.R.L., aceasta a fost unul din pilonul aviației civile naționale furnizând personal calificat și implementând printre primii standardele Europene în domeniul aviației civile. Compania în permanență a mizat pe discuții constructive, fructuoase și reciproc avantajoase cu organele de specialitate în domeniu, în speță cu Instituția Publică Cadastru Bunurilor Imobile.

Astfel, partea reclamantă a relevat că la 2 octombrie 2018, Agenția Proprietății Publice în calitate de „Vânzător” și S.R.L. „Civil Aviation Group” în calitate de

„Cumpărător” a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare a complexului patrimonial unic - Întreprindere de Stat Compania Aeriană „AIR Moldova” la concurs comercial nr.4912, având ca „Obiect” Complexul patrimonial unic - Întreprinderea de Stat Compania Aeriană „AIR Moldova”, cu toate drepturile si obligațiile.

Concomitent, prin actul de transmitere-primire din 29 ianuarie 2019, Î.S. Compania Aeriană „AIR Moldova” s-a reorganizat prin transformare și ca rezultat succesorul ei Compania Aeriană „AIR Moldova” S.R.L., a primit la bilanț toate activele și pasivele deținute anterior de către Întreprindere de Stat Compania Aeriană „AIR Moldova”.

Partea reclamantă a conchis că, decizia privind respingerea cererii cu privire la înregistrare bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor depusă de către C.A. „Air Moldova” S.R.L. este neîntemeiată și abuzivă, iar potrivit art.118 alin.(3) din Codul administrativ, nemotivarea sau motivarea incompletă condiționează ilegalitatea actului administrativ individual.

Partea reclamantă a invocat că atunci când la luarea deciziei administrative nu se respectă limitele exterioare pe care legea le stabilește puterii discreționare a administrației, sunt adoptate decizii prin excesul de putere, motiv pentru care decizia nr.11/07/644/2024/77/2024 din 3 iulie 2024 emisă de către I.P. „Cadastru Bunurilor Imobile” este ilegală.

Partea reclamantă a susținut că, poziția registratorului precum, că „actele prezentate nu se regăsesc în art.28 din Legea Cadastrul bunurilor imobile [...] ”, este insuficient motivată, or, registratorul nu și-a argumentat într-o modalitate clară și consistentă asupra actelor prezentate de către C.A. „Air Moldova” S.R.L.

Totodată partea reclamantă a apreciat că, registratorul a dat dovada de un formalism rigid invocând faptul că, „proprietar asupra bunurilor imobile este Republica Moldova”, or, din prevederile contractului de vânzare-cumpărare a complexului patrimonial unic - Întreprindere de Stat Compania Aeriană „AIR Moldova” la concurs comercial nr.4912 din 2 octombrie 2018 și actul de transmitere-primire din 29 ianuarie 2019, se atestă contrariul. Evidențiază lipsa motivării deciziei, or registratorul s-a limitat la constatarea la general a circumstanțelor relevante soluționării cererii depuse de către C.A. „Air Moldova” S.R.L.

Partea reclamantă a considerat că, soluția registratorului este una nefondată și care nu cuprinde raționamentele potrivit căreia și-a format convingerea de a respinge integral cererea cu privire la înregistrare bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor și anume asupra bunului imobil cu nr. cadastral 0100120032.01, situat în mun. Chișinău, str. Aeroport, nr. 64, în favoarea C.A. „Air Moldova” S.R.L..

Partea reclamantă a susținut că I.P „Cadastru Bunurilor Imobile” nu a explicat temeiul unei conduite din mai multe posibile, respectiv neîndeplinind obligațiile ce îi revin în baza Legii. Or, puterea discreționară nu trebuie confundată cu posibilitatea

de a acționa arbitrar sau fără control, cum se pare că ar sugera utilizarea cuvântului „discreționar”. Atunci când la luarea deciziei administrative nu se respectă limitele exterioare pe care legea le stabilește puterii discreționare a administrației, sunt adoptate decizii prin excesul de putere, motiv pentru care actul de constatare este ilegal.

Subsecvent, a invocat că actul administrativ are la bază o interpretare eronată și arbitrară a stării de fapt și nu are o bază legală, fapt care sfidează direct principul securității raporturile juridice și principiul legalității garantat de Legea Supremă.

În circumstanțele date, partea apelantă apreciază critic poziția registratorului cu privire la faptul că, „în temeiul prevederilor art.31 alin. (1) lit. c) și d) din Legea cadastrului bunurilor imobile a decis de a respinge cererea cu privire la înregistrare bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor și anume asupra bunului imobil cu nr. cadastral 0100120032.01, situat în mun. Chișinău, str. Aeroport, nr. 64, în favoarea C.A. „Air Moldova” S.R.L. în temeiul contractului de vânzare-cumpărare a complexului patrimonial unic - Întreprindere de Stat Compania Aeriană „AIR Moldova” la concurs comercial nr.4912 din 2 octombrie 2018 și actului de transmitere (predare-primire) din 29 ianuarie 2019”, or, la cerere au fost anexate actele translative de proprietate și explicate cu lux de amănunte în temeiul căror acte se solicită înregistrarea dreptului de proprietate. Registratorul nu a evidențiat concret căror cerințe actele prezentate de către solicitat nu corespund Legii cadastrului bunurilor imobile, precum și care sunt cerințele suplimentare care nu au fost îndeplinite de solicitant la depunerea cererii.

În lumina celor relatate, partea reclamantă a mai remarcat că alegația registratorului cu privire la aplicarea prevederile art.31 alin. (1) lit. h) din Legea cadastrului bunurilor imobile, nu rezistă criticii și nu este plauzibilă, or, în cererea înaintată de către C.A. „Air Moldova” S.R.L. se solicită înregistrarea dreptului de proprietate, dar nicidecum ridicarea sechestrului sau interdicției de înstrăinare sau grevare a bunului imobil dreptul asupra căruia este solicitat spre înregistrare.

Mai mult de atât, C.A. „Air Moldova” S.R.L. a considerat că, toate notările, sechestrele și grevările aplicate în privința bunului imobil al cărui înregistrare se solicită, pot fi menținute întrucât prevederile Codului Civil, permite acest fapt.

C.A. „Air Moldova” S.R.L. a apreciat că, decizia nr. 11/07/644/2024/77/2024 din 3 iulie 2024 emisă de către I.P. „Cadastru Bunurilor Imobile”, este neîntemeiată și abuzivă, iar potrivit art.118 alin. (3) din Codul administrativ, nemotivarea sau motivarea incompletă condiționează ilegalitatea actului administrativ individual.

Partea reclamantă a menționat faptul că, C.A. „Air Moldova” S.R.L. a achitat la bugetul public național impozitul pe bunuri imobiliare în calitate de proprietar în perioada A/2019 - A/2024, pe cale de consecință, în mod indubitabil se atestă faptul că, cerința privind înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor și anume asupra bunului imobil cu nr. cadastral 0100120032.01, situat în mun. Chișinău, str. Aeroport, nr. 64, în favoarea C.A. „Air Moldova” S.R.L. este justificată și

întemeiată. Or, potrivit ordinului de plată nr.2116 din 23 iulie 2019, C.A. „Air Moldova” S.R.L. a transferat la bugetul public național suma da 173 000 lei, în calitate de plata impozitului pe bunurile imobiliare pentru anul 2019.

Finalmente, în mod imperios a considerat necesar salvgardarea debitorului C.A. „Air Moldova” S.R.L. aflat în dificultate financiară pentru ca acesta să își continue activitatea, să păstreze locurile de muncă și să stingă datoriile prin aplicarea unui plan, or, C.A. „Air Moldova” S.R.L. este o întreprindere de importanță vitală pentru economia națională a Republicii Moldova.

În consecință, reclamantul C.A. „Air Moldova” S.R.L. a conchis că, atât din normele de drept menționate supra, din probatoriul administrat la materialele dosarului, cât și din argumentele reclamantului rezultă că, I.P. „Cadastru Bunurilor Imobile” urmează să înregistreze bunurile imobile și a drepturilor asupra lor și anume asupra bunului imobil cu nr. cadastral 0100120032.01, situat în mun. Chișinău, str. Aeroport, nr. 64, în favoarea C.A. „Air Moldova” S.R.L.

În materie de drept, partea reclamantă C.A. „Air Moldova” S.R.L. și-a întemeiat acțiunea în baza art. 1, 16, 20, 23, 46, 126 și 127 din Constituția Republicii Moldova; art. 500 și 509 din Codul civil; art. 1, 12, 17, 20, 21, 29, 36, 39, 189, 191, 206, 211, 212, 225 Cod administrativ.

Poziția pârâtului și terțului pe marginea acțiunii:

La 18 decembrie 2024, reprezentantul părții pârâte I.P. „Cadastrul Bunurilor Imobile”, Țurac Iurie a depus referință asupra acțiunii formulate de C.A. „Air Moldova” S.R.L., prin care a solicitat respingerea acesteia ca fiind neîntemeiată (f.d.83-verso).

La 19 martie 2025, terțul Agenția Proprietății Publice a depus opinie asupra acțiunii în contencios administrativ, prin care a susținut netemeinicia acesteia, invocând lipsa unor argumente pertinente și a unui suport juridic suficient pentru admiterea pretențiilor formulate, motiv pentru care a solicitat respingerea acțiunii ca fiind neîntemeiată (f.d.99 - 101).

Soluția instanței de fond:

Prin hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Râșcani din 21 mai 2025, s-a respins ca neîntemeiată acțiunea în contencios administrativ depusă de Compania Aeriană „Air Moldova” S.R.L. împotriva I.P. „Cadastrul Bunurilor Imobile”, terț Agenția Proprietății Publice cu privire la anularea actului administrativ individual defavorabil și emiterea actului administrativ individual favorabil.

Calea de atac exercitată:

Nefiind de acord cu hotărârea primei instanțe, la 23 mai 2025, C.A. „Air Moldova” S.R.L. a declarat apel asupra hotărârii Judecătoriei Chișinău, sediul Râșcani din 21 mai 2025, solicitând casarea hotărârii, cu emiterea unei noi hotărâri prin care acțiunea înaintată de C.A. „Air Moldova” S.R.L. să fie admisă integral, în sensul declarat.

La 8 septembrie 2025, C.A. „Air Moldova” S.R.L. a prezentat instanței de apel motivarea apelului, invocând că instanța de fond a examinat în mod incomplet circumstanțele cauzei și a interpretat eronat natura juridică a actelor prezentate pentru înregistrarea dreptului de proprietate, reținând în mod greșit că prin contractul de vânzare-cumpărare nr. 4912 din 2 octombrie 2018 și actul de predare-primire din 29 ianuarie 2019 nu ar fi fost transmis dreptul de proprietate asupra bunului imobil, ci doar un drept de gestiune economică.

Partea apelantă a menționat că la data de 13 iunie 2024 a depus la I.P. „Cadastrul Bunurilor Imobile” cerere privind înregistrarea dreptului de proprietate asupra bunului imobil cu număr cadastral 0100120032.01, în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 4912 din 2 octombrie 2018 și al actului de predare-primire din 29 ianuarie 2019. Potrivit părții apelante, cererea a fost respinsă inițial prin decizia registratorului SCT Chișinău din 13 iunie 2024, în temeiul art. 31 alin. (1) lit. h) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998, motivul invocat fiind existența unor interdicții aplicate de organele de urmărire penală și instanțele judecătorești asupra bunului.

Ulterior, la 18 iunie 2024, C.A. „Air Moldova” S.R.L. a formulat cerere prealabilă împotriva refuzului de înregistrare, însă prin Decizia nr. 11/07/644/2024/77/2024 din 3 iulie 2024 aceasta a fost respinsă, autoritatea completând temeiurile refuzului și indicând suplimentar prevederile art. 31 alin. (1) lit. c) și d) din Legea nr. 1543/1998, respectiv lipsa documentelor necesare pentru înregistrare și necorespunderea documentelor prezentate cerințelor stabilite de legislație.

Partea apelanta a susținut că instanța de fond a apreciat greșit raporturile juridice existente între Agenția Proprietății Publice, S.R.L. „Civil Aviation Group” și ulterior C.A. „Air Moldova” S.R.L., deoarece a calificat contractul de vânzare-cumpărare nr. 4912 din 2 octombrie 2018 ca fiind un simplu act de transmitere a gestiunii economice, fără a analiza natura juridică a acestuia ca act de privatizare a unui complex patrimonial unic.

În acest sens, partea apelantă a argumentat că obiectul contractului nr. 4912 din 2 octombrie 2018 nu l-a constituit transmiterea unui simplu drept de administrare sau folosință asupra unor bunuri, ci vânzarea complexului patrimonial unic al Î.S. Compania Aeriană „Air Moldova”, cu toate drepturile și obligațiile aferente. Potrivit poziției părții apelante, contractul menționat a fost încheiat în urma procedurii de privatizare prin concurs comercial organizată de Agenția Proprietății Publice, iar prin acesta statul, în calitate de proprietar, a transmis cumpărătorului întregul patrimoniu al întreprinderii, inclusiv bunurile imobile care făceau parte din complexul patrimonial unic.

Partea apelantă a invocat prevederile art. 22 alin. (1) lit. d^1), art. 24 alin. (1) lit. b), art. 41 alin. (1)–(2), art. 55 și art. 56 alin. (1) din Legea nr. 121/2017 privind administrarea și deetatizarea proprietății publice, menționând că întreprinderile de

stat ca complexe patrimoniale unice reprezintă obiecte ale privatizării, iar dreptul de proprietate asupra bunului privatizat trece la cumpărător după achitarea integrală a prețului.

În acest context, partea apelantă a indicat că, prin procesul-verbal nr. 77 din 4 septembrie 2018 al comisiei pentru desfășurarea concursurilor comerciale și investiționale, S.R.L. „Civil Aviation Group" a fost desemnat câștigător al concursului de privatizare, iar prețul bunului privatizat a fost stabilit în cuantum de 50 000 000 lei, sumă care, potrivit contractului de vânzare-cumpărare, urma să fie achitată integral în bugetul de stat până la semnarea contractului. În opinia apelantei, odată cu achitarea integrală a prețului, dreptul de proprietate asupra complexului patrimonial unic a trecut asupra cumpărătorului.

Totodată, partea apelantă a invocat prevederile art. 817 și art. 818 din Codul civil în redacția în vigoare la data încheierii contractului, potrivit cărora prin contractul de vânzare-cumpărare a întreprinderii, în calitate de complex patrimonial unic, vânzătorul se obligă să transmită în proprietate cumpărătorului întreprinderea, cu excepția drepturilor și obligațiilor inalienabile. În opinia părții apelante, aceste norme confirmă caracterul translativ de proprietate al contractului nr. 4912 din 2 octombrie 2018, iar instanța de fond a aplicat eronat normele legale, limitând efectele contractului doar la transmiterea gestiunii economice.

Partea apelantă a mai menționat că contractul de vânzare-cumpărare nr. 4912 din 2 octombrie 2018 a fost încheiat în formă autentică, autentificat notarial și înregistrat la Agenția Servicii Publice la data de 4 octombrie 2018, fapt care, în opinia sa, confirmă îndeplinirea tuturor condițiilor legale pentru transmiterea dreptului de proprietate.

Referitor la actul de predare-primire din 29 ianuarie 2019, partea apelantă a invocat concluzia instanței de fond potrivit căreia prin acest act ar fi fost transmisă doar gestiunea economică asupra bunului imobil cu număr cadastral 0100120032.01. Aceasta a susținut că actul respectiv reprezintă documentul prin care s-a materializat transmiterea efectivă a patrimoniului către succesorul juridic al Î.S. Compania Aeriană „Air Moldova", respectiv C.A. „Air Moldova" S.R.L., ca urmare a reorganizării prin transformare.

În acest sens, partea apelantă a indicat că, potrivit actului de transmitere-primire din 29 ianuarie 2019, Î.S. Compania Aeriană „Air Moldova" a fost reorganizată prin transformare, iar succesorul său, C.A. „Air Moldova" S.R.L., a preluat la bilanț toate activele și pasivele întreprinderii, valoarea totală a activelor și pasivelor transmise fiind de 974 962 016 lei.

Partea apelantă a susținut că instanța de fond a interpretat selectiv prevederile Legii nr. 1543/1998 privind cadastrul bunurilor imobile, fără a le corobora cu dispozițiile Legii nr. 121/2017 și ale Codului civil, care reglementează efectele privatizării și transmiterea dreptului de proprietate asupra complexelor patrimoniale unice.

În ceea ce privește refuzul autorității cadastrale întemeiat pe prevederile art. 31 alin. (1) lit. c), d) și h) din Legea nr. 1543/1998, partea apelantă a apreciat că acesta este neîntemeiat. Aceasta a argumentat că documentele depuse pentru înregistrarea dreptului de proprietate corespund cerințelor art. 28 din Legea cadastrului bunurilor imobile, întrucât contractul de vânzare-cumpărare nr. 4912 din 2 octombrie 2018 reprezintă un act juridic translativ de proprietate, iar actul de predare-primire confirmă transmiterea efectivă a bunurilor.

Partea apelantă a menționat că nu poate fi reținută lipsa documentelor necesare pentru înregistrare sau necorespunderea acestora cerințelor legale, întrucât contractul de vânzare-cumpărare a fost autentificat, înregistrat și produce efecte juridice. În opinia sa, completarea ulterioară de către autoritate a motivelor refuzului prin invocarea prevederilor art. 31 alin. (1) lit. c) și d) din Legea nr. 1543/1998 demonstrează lipsa unei examinări corespunzătoare a actelor prezentate și reprezintă o încercare de fundamentare ulterioară a unui refuz deja emis.

Cu privire la existența sechestrelor și interdicțiilor asupra bunului, partea apelantă a susținut că acest aspect nu poate constitui un motiv absolut pentru respingerea cererii de înregistrare, întrucât dreptul de proprietate rezultă dintr-un contract de privatizare valabil, încheiat și executat anterior aplicării eventualelor măsuri de indisponibilizare.

În final, partea apelanta a invocat incidența temeiurilor prevăzute de art. 386 alin. (1) lit. a), c) și d), precum și art. 387 lit. c) din Codul de procedură civilă, argumentând că instanța de fond nu a elucidat pe deplin circumstanțele importante ale cauzei, concluziile sale sunt contrare circumstanțelor de fapt și a aplicat eronat normele de drept material.

În materie de drept, partea apelantă C.A. „Air Moldova” S.R.L. și-a întemeiat pretențiile pe prevederile art. 385 lit. c), 386 alin. (1) lit. a), c) și d), 387 lit. c) din Codul de procedură civilă, art. 28 și 31 alin. (1) lit. c), d) și h) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998, art. 22 alin. (1) lit. d^1), 24 alin. (1) lit. b), 41 alin. (1)–(2), 55 și 56 alin. (1) din Legea nr. 121/2017 privind administrarea și deetatizarea proprietății publice, precum și art. 817 și 818 din Codul civil (în redacția în vigoare la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare nr. 4912 din 2 octombrie 2018).

Poziția pârâtului și terțului pe marginea apelului:

Respectând principiul contradictorialității, în conformitate cu prevederile art. 38, 216 alin. (1) lit. a) și alin. (2) din Codul administrativ, înaintea emiterii unei soluții, intimaților li s-a oferit posibilitatea de a-și expune punctul de vedere asupra apelului declarat în prezenta cauză.

Astfel, la 3 noiembrie 2025, reprezentantul părții pârâte I.P. „Cadastrul Bunurilor Imobile”, Țurac Iurie a depus referință asupra cererii de apel, prin care a solicitat respingerea apelului ca fiind neîntemeiat și menținerea hotărârii Judecătoriei Chișinău, sediul Râșcani din 21 mai 2025.

Terțul Agenția Proprietății Publice nu a prezentat referință asupra apelului.

Admisibilitatea apelului:

Potrivit fișei de repartizare a dosarului, la 1 octombrie 2025, prin intermediul Programului Integrat de Gestionare a Dosarelor (PIGD), cauza de contencios administrativ a fost repartizată spre examinare în ordine de apel, în mod automat-aleatoriu judecătorului raportor Mîra Ghenadie.

În conformitate cu prevederile art. 236 alin. (1) din Codul administrativ, „*instanța de apel examinează din oficiu admisibilitatea apelului*".

Potrivit art. 232 alin. (1) din Codul administrativ, „*apelul se depune la instanța de judecată care a emis hotărârea contestată în termen de 30 de zile de la pronunțarea dispozitivului hotărârii, dacă legea nu stabilește un termen mai mic. Instanța de judecată care a emis hotărârea contestată transmite neîntârziat apelul împreună cu dosarul judiciar, după motivarea hotărârii, instanței de apel*".

Din materialele cauzei rezultă că dispozitivul hotărârii Judecătoriei Chișinău, sediul Râșcani, a fost pronunțat public la 21 mai 2025, iar cererea de apel a fost depusă la 23 mai 2025. Prin urmare, Completul judiciar constată că apelul a fost depus în termenul legal.

Conform art. 232 alin. (2) din Codul administrativ, *„motivarea apelului se prezintă la instanța de apel în termen de 30 de zile de la data notificării hotărârii motivate. Dacă se depune împreună cu apelul, motivarea apelului se depune la instanța de judecată care a emis hotărârea contestată".*

În speță, hotărârea motivată a fost notificată apelantului C.A. „Air Moldova" S.R.L. la 2 septembrie 2025, iar motivarea apelului a fost depusă la 8 septembrie 2025, adică cu respectarea prevederilor art. 232 alin. (2) din Codul administrativ.

Potrivit art. 233 alin. (2) din Codul administrativ, *„cererea de apel se semnează de apelant sau de reprezentantul lui legal ori împuternicit".*

Completul judiciar a stabilit că cererea de apel și motivarea apelului au fost semnate de administratorul provizoriu al apelantului C.A. „Air Moldova" S.R.L., Selevestru Irina și administratorul statutar al C.A. „Air Moldova" S.R.L., Ceban Alexandru.

Totodată, se constată că partea apelantă a prezentat dovada achitării taxei de timbru în sumă de 200 de lei, în conformitate cu prevederile art. 2 din Legea taxei de stat nr. 213 din 31 iulie 2023.

În astfel de circumstanțe, în temeiul reglementărilor prevăzute la art. 232-233, 236 și 241 din Codul administrativ, Completul specializat în materie de contencios administrativ concluzionează despre întrunirea condițiilor de admisibilitate a cererii de apel în cauză, motiv din care se purcede la examinarea apelului în fond.

Argumentele părților în cadrul judecării apelului:

În cadrul ședinței de judecată în instanța de apel, reprezentantul părții intimate I.P. „Cadastrul Bunurilor Imobile", Țurac Iurie a pledat pentru respingerea apelului

declarat de C.A. „Air Moldova” S.R.L., cu menținerea hotărârii primei instanțe ca fiind legală și întemeiată.

Partea apelantă C.A. „Air Moldova” S.R.L., precum și terțul Agenția Proprietăților Publice în ședința instanței de apel nu s-au prezentat, deși au fost înștiințați legal despre locul, data și ora examinării cauzei, despre motivele neprezenții nu au informat instanța de apel, nu au înaintat cerere de amânare a ședinței sau de examinare în lipsa sa, motiv din care, Completul judiciar conducându-se de prevederile art. 239 alin. (2) din Codul administrativ, a dispus examinarea cauzei în lipsa participanților neprezenți.

De altfel, examinarea cauzei în ordine de apel în lipsa participanților la proces, nu poate fi calificată ca o limitare a dreptului de apărare și dreptului de acces la justiție, în condițiile când participanții la proces beneficiază de un ansamblu de pârghii legale întru realizarea drepturilor lor, iar prevederile art. 239 alin. (2) din Codul administrativ, indică expres că neprezentarea participanților la proces nu împiedică instanța de apel să decidă în privința apelului.

Aprecierea instanței de apel:

Subsumând punctul de vedere al participanților, normele procesuale și starea de fapt constatată în privința cererii de apel, Completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Centru conchide că apelul este admisibil pentru examinare, dar neîntemeiat, motiv pentru care se impune respingerea cererii de apel, din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 240 alin. (1) lit. a) din Codul administrativ, „*examinând cererea de apel, instanța de apel adoptă una dintre următoarele decizii: respinge apelul*”.

Potrivit art. 219 alin. (1) și (3) din Codul administrativ, „*instanța de judecată este obligată să cerceteze starea de fapt din oficiu în baza tuturor probelor legal admisibile, nefiind legată nici de declarațiile făcute, nici de cererile de solicitare a probelor înaintate de participanți. Instanța de judecată nu are dreptul să depășească limitele pretențiilor din acțiune, însă, totodată, nu este legată de textul cererilor formulate de participanții la proces*”.

În acord cu prevederile art. 225 alin. (1) - (2) din Codul administrativ, „*instanța de judecată nu este competentă să se pronunțe asupra oportunității unui act administrativ. Verificarea exercitării de către autoritatea publică a dreptului discreționar se limitează la faptul dacă autoritatea publică: a) și-a exercitat dreptul discreționar; b) a luat în considerare toate faptele relevante; c) a respectat limitele legale ale dreptului discreționar; d) și-a exercitat dreptul discreționar conform scopului acordat prin lege*”.

Conform jurisprudenței CtEDO instanța de apel, potrivit regulilor unui proces echitabil pornind de la aprecierea rolului determinant al concluziilor sale, are obligația să examineze efectiv problemele esențiale care îi sunt supuse aprecierii și

să nu se limiteze doar la însușirea motivelor și concluziilor date de instanța inferioară (*HirroBalani v. Spaniei*, nr.18064/91 din 09.12.1994 §27; *Georgiadis v. Greciei* nr.21522/93 din 29.05.1997 §43).

Potrivit recomandărilor avizului nr. 11 din 2008 al Consiliului Consultativ al Judecătorilor Europeni (CCJE) în atenția Comitetului de Miniștri al Consiliului Europei privind calitatea hotărârilor judecătorești, o motivație și o analiză clară sunt cerințele fundamentale ale hotărârilor judecătorești și un aspect important al dreptului la un proces echitabil. Pentru a răspunde cerințelor procesului echitabil, motivarea ar trebui să evidențieze, că judecătorul a examinat cu adevărat chestiunile esențiale ce iau fost prezentate.

Instanța de apel menționează că art. 6 din Convenția Europeană a Drepturilor Omului garantează dreptul justițiabilului la o hotărâre motivată sub aspectul instituirii obligației instanțelor de judecată de a-și argumenta hotărârile adoptate din perspectiva unei analize ample a circumstanțelor cauzei. Îndatorirea de a motiva coerent și unitar hotărârea sub aspectul tuturor cererilor, fără a exista contradicții între motivare și dispozitiv, constituie o garanție pentru justițiabili, în fața eventualului arbitrariu judecătoresc, fiind singurul mijloc prin care se dă posibilitatea de a putea exercita un eficient control judiciar.

În opinia Completului judiciar, prima instanță a ținut cont de aceste deziderate și a adoptat o hotărâre bazată pe materialul probator administrat și legislația în vigoare, asigurându-se că toate aspectele relevante au fost analizate cu rigurozitate.

Pe parcursul judecării cauzei s-a constatat că, la 13 iunie 2024, C.A „Air Moldova” S.R.L. a depus la I.P. „Cadastru Bunurilor Imobile” cerere prin care a solicitat înregistrarea dreptului de proprietate asupra bunului imobil cu nr. cadastral 0100120032.01 în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 4912 din 2 octombrie 2018 și actului de predare-primire din 29 ianuarie 2019.

Prin decizia registratorului Serviciului Cadastral Teritorial Chișinău din 13 iunie 2024, a fost respinsă cererea depusă de C.A. „Air Moldova” S.R.L. privind înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra acestora, aferent bunului imobil cu numărul cadastral 0100120032.01, situat în mun. Chișinău, str. Aeroport nr. 64, în temeiul prevederilor art. 31 alin. (1) lit. h) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998, reținându-se existența unor interdicții aplicate de organele de urmărire penală și de instanța de judecată (f.d.a. 6).

La 18 iunie 2024, C.A. „Air Moldova” S.R.L. a formulat cerere prealabilă, prin care a solicitat admiterea cererii inițiale din 13 iunie 2024 și înregistrarea dreptului de proprietate asupra bunului imobil cu numărul cadastral 0100120032.01 în favoarea sa (f.d.a. 4-5 verso).

Prin decizia nr. 11/07/644/2024/77/2024 din 3 iulie 2024, Instituția Publică „Cadastru Bunurilor Imobile” a respins cererea prealabilă formulată de C.A. „Air Moldova” S.R.L., menținând refuzul înregistrării dreptului de proprietate asupra bunului imobil situat în mun. Chișinău, str. Aeroport nr. 64 și completând temeiurile

refuzului cu prevederile art. 31 alin. (1) lit. c) și d) din Legea nr. 1543/1998 a cadastrului bunurilor imobile, motivat de lipsa actelor necesare pentru înregistrarea dreptului solicitat și de necorespunderea actelor prezentate condițiilor de formă stabilite de lege (f.d.a. 1-3).

Nefiind de acord cu refuzul Instituției Publice „Cadastru Bunurilor Imobile" de a înregistra dreptul de proprietate asupra bunului imobil cu numărul cadastral 0100120032.01, situat în mun. Chișinău, str. Aeroport nr. 64, la 3 august 2024 C.A. „Air Moldova" S.R.L. a depus prezenta acțiune de contencios administrativ.

Prima instanță, fiind învestită cu judecarea prezentei cauze, a ajuns la concluzia netemeiniciei acțiunii și a respins-o integral.

Completul specializat în examinarea cauzelor de contencios administrativ al Curții de Apel Centru, în limitele cererii de apel, analizând legalitatea hotărârii pronunțate în raport cu prevederile art. 225 din Codul administrativ, art. 239 – 241 din Codul de procedură civilă, constată că aceasta urmează a fi menținută, or, instanța de fond, corect a elucidat și constatat circumstanțele cauzei, a verificat și apreciat obiectiv, probele prezente la materialele cauzei, stabilind corect circumstanțele de fapt și aplicând corect legislația pertinentă ce guvernează raportul litigios.

Admisibilitatea acțiunii.

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

Conform art. 3 din Codul administrativ, „*legislația administrativă are drept scop reglementarea procedurii de înfăptuire a activității administrative și a controlului judecătoresc asupra acesteia, în vederea asigurării respectării drepturilor și a libertăților prevăzute de lege ale persoanelor fizice și juridice, ținându-se cont de interesul public și de regulile statului de drept*".

Articolul 5 din Codul administrativ, prevede că „*activitatea administrativă reprezintă totalitatea actelor administrative individuale și normative, a contractelor administrative, a actelor reale, precum și a operațiunilor administrative realizate de autoritățile publice în regim de putere publică, prin care se organizează aplicarea legii și se aplică nemijlocit legea*".

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

Conform art. 206 alin. (1) lit. b) din Codul administrativ, „*(1) o acțiune în contencios administrativ poate fi depusă pentru: b) obligarea autorității publice să emită un act administrativ individual (acțiune în obligare)*”.

Din punct de vedere al felului acțiunii în contencios administrativ, reieșind din cerințele formulate, Completul de judecată apreciază că acțiunea înaintată de reclamantul C.A. „Air Moldova” S.R.L. reprezintă o acțiune în obligare, în conformitate cu prevederile art. 206 alin. (1) lit. b), coroborate cu art. 224 alin. (1) lit. b) din Codul administrativ. Or, elementul central al obiectului acțiunii în obligare constă în anularea, în tot sau în parte, a actului administrativ individual de respingere a solicitării sau a unei eventuale decizii adoptate în procedura prealabilă și obligarea autorității publice să emită un act administrativ individual. În speță, reclamantul urmărește anularea deciziei registratorului Serviciului Cadastral Teritorial Chișinău din 13 iunie 2024, prin care a fost respinsă cererea depusă de C.A. „Air Moldova” S.R.L. privind înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra acestora, aferent bunului imobil cu numărul cadastral 0100120032.01 și a deciziei nr. 11/07/644/2024/77/2024 din 3 iulie 2024, emisă de Instituția Publică „Cadastru Bunurilor Imobile” pe marginea cererii prealabile, cu obligarea I.P. „Cadastru Bunurilor Imobile” să emită actul administrativ individual favorabil privind înregistrarea dreptului de proprietate asupra bunului imobil cu numărul cadastral 0100120032.01, situat în mun. Chișinău, str. Aeroport nr. 64, în favoarea C.A. „Air Moldova” S.R.L.

Potrivit art. 191 alin. (1) din Codul administrativ, „*cu excepția cazurilor prevăzute la alin.(2) și (3), judecătoriile soluționează în fond toate acțiunile în contencios administrativ*”.

În acord cu prevederile art. 196 alin. (1) din Codul administrativ, „*acțiunea în contencios administrativ se depune la instanța de judecată în a cărei rază teritorială își are sediul autoritatea publică care a desfășurat activitatea administrativă contestată, daca legea nu prevede altfel*”.

Astfel, ținând cont de obiectul acțiunii și având în vedere prevederile art. 191 alin. (1) din Codul administrativ, examinarea prezentei cauze ține de competența Judecătoriei Chișinău, sediul Râșcani, or, obiectul acesteia nu se regăsește în excepțiile de la alin. (2) și (3) a art.191 din Codul administrativ.

Prin urmare, acțiunea în contencios administrativ a fost înaintată de reclamantul C.A. „Air Moldova” S.R.L., cu respectarea competenței jurisdicționale materiale și teritoriale.

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

Articolul 11 alin. (1) lit. a) și (2) din Codul administrativ, prescrie că „*actele administrative individuale pot fi: a) acte defavorabile - actele care impun destinatarilor lor obligații, sancțiuni, sarcini sau afectează drepturile/interesele legitime ale persoanelor ori care resping, în tot sau în parte, acordarea avantajului solicitat. Destinatarul unui act administrativ individual este doar persoana către care actul administrativ se îndreaptă. Terții, ale căror drepturi sunt afectate de actul administrativ individual, nu sunt destinatarii acestuia*”.

La caz, instanța de apel reține că deciziile de refuz din 13 iunie 2024 și decizia nr.11/07/644/2024/77/2024 din 3 iulie 2024 emisă în procedură prealabilă, reprezintă acte administrative individuale, emise pentru soluționarea unui caz individual în domeniul dreptului public, cu scopul de a produce efecte juridice în exterior.

Totodată, în sensul art. 10 și art. 11 alin. (1) lit. a) din Codul administrativ, deciziile contestate constituie acte administrative individuale defavorabile părții reclamante, întrucât prin acestea a fost respinsă cererea privind înregistrarea în registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate asupra bunului imobil cu nr. cadastral 0100120032.01, situat în mun. Chișinău, str. Aeroport nr. 64, în favoarea C.A. „Air Moldova” S.R.L., fiind astfel refuzată emiterea actului administrativ individual favorabil solicitat de aceasta, soluție pe care reclamantul o contestă în prezenta cauză.

Conform art. 53 alin.(1) din Constituție, „*persoana vătămată într-un drept al său de o autoritate publică, printr-un act administrativ sau prin nesoluționarea în termenul legal a unei cereri, este îndreptățită să obțină recunoașterea dreptului pretins, anularea actului și repararea pagubei*”.

În conformitate cu art. 17 din Codul administrativ, „*drept vătămat este orice drept sau libertate stabilit/stabilită de lege căruia/căreia i se aduce atingere prin activitate administrativă*”.

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

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

Completul judiciar reține că, unul dintre elementele definitorii ale acțiunii în contencios administrativ, este revendicarea unui drept propriu, vătămat prin una din formele activității administrative. Or, reclamantul care înaintează acțiunea trebuie să urmărească și să justifice procesual, pentru testul de admisibilitate, revendicarea

unui drept subiectiv propriu căruia i se aduce atingere prin activitatea administrativă contestată.

Din circumstanțele expuse de reclamant în acțiunea de contencios administrativ este evidentă revendicarea încălcării drepturilor sale prin activitate administrativă conform art. 20, 39 și 189 alin. (1) din Codul administrativ.

Totodată, în speță, se reține că prin acțiunea depusă, partea reclamantă C.A. „Air Moldova" S.R.L. a revendicat apărarea pe calea controlului judecătoresc a unui drept în sensul art. 17 din Codul administrativ, și anume dreptul pretins lezat prin refuzul autorității publice de a dispune înregistrarea dreptului său de proprietate asupra bunului imobil cu nr. cadastral 0100120032.01, situat în mun. Chișinău, str. Aeroport nr. 64, solicitând emiterea actului administrativ individual favorabil prin care să fie consemnată această înregistrare în Registrul bunurilor imobile, în condițiile stabilite de lege.

În conformitate cu art. 19 din Codul administrativ, „*cererea prealabilă este instituția care oferă o cale de soluționare prejudiciară a litigiilor administrative*".

Potrivit art. 162 din Codul administrativ, „*procedura prealabilă urmărește scopul de a verifica legalitatea actelor administrative individuale. Dacă autoritatea publică nu soluționează petiția în termenele prevăzute de prezentul cod, persoana afectată este în drept să depună cerere prealabilă. 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*".

La rândul său prevederile art. 164 alin. (1) Cod administrativ, stipulează că „*cererea prealabilă se depune în scris la autoritatea publică emitentă*".

Articolul 208 alin. (1) și (3) din Codul administrativ, prescrie că, „*până la înaintarea acțiunii în contencios administrativ se va respecta procedura prealabilă, cu excepțiile prevăzute de lege. Dacă procedura prealabilă nu este prevăzută de lege, acțiunea 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*".

Conform art. 33 alin. (3) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25 februarie 1998 (în vigoare la data emiterii actului administrativ individual contestat) „*Decizia privind refuzul înregistrării drepturilor se comunică solicitantului în scris, pe suport de hârtie sau în format electronic, iar un exemplar al deciziei se îndosariază în dosarul cadastral. Refuzul înregistrării drepturilor poate fi soluționat prin acțiunea în efectuarea înregistrării, prin acțiunea în justificare sau, după caz, prin acțiunea în rectificare dacă sunt prezente temeiurile indicate în Codul civil. În celelalte cazuri, decizia de refuz poate fi atacată în instanţa de judecată sau la registratorul Agenției Servicii Publice, iar decizia acestuia poate fi atacată în instanţa de judecată*".

În speță, Completul judiciar reține că, anterior sesizării instanței de contencios administrativ cu prezenta acțiune, C.A. „Air Moldova” S.R.L. a respectat procedura prealabilă.

Astfel, prin cererea prealabilă adresată Instituției Publice „Cadastru Bunurilor Imobile” la 18 iunie 2024, C.A. „Air Moldova” S.R.L. și-a manifestat dezacordul față de Decizia registratorului Serviciului Cadastral Teritorial Chișinău din 13 iunie 2024, prin care a fost respinsă cererea privind înregistrarea dreptului de proprietate asupra bunului imobil cu nr. cadastral 0100120032.01, situat în mun. Chișinău, str. Aeroport nr. 64, solicitând admiterea cererii depuse la 13 iunie 2024 privind înregistrarea bunului imobil și a drepturilor asupra acestuia în favoarea sa.

Prin Decizia nr. 11/07/644/2024/77/2024 din 3 iulie 2024, Instituția Publică „Cadastru Bunurilor Imobile” a respins cererea prealabilă formulată de reclamant, menținând refuzul înregistrării dreptului de proprietate asupra bunului imobil menționat și completând temeiurile juridice ale refuzului inițial.

În acelaşi timp, art. 209 alin. (1) din Codul administrativ, prevede că „*(1) Acțiunea în contestare și acțiunea 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 soluționarea acesteia; b) data comunicării sau notificării actului administrativ individual, dacă legea nu prevede procedura prealabilă. Prevederile art.165 alin. (1) referitoare la nesoluționarea în termen se aplică corespunzător*”.

La 3 august 2024, C.A. „Air Moldova” S.R.L. a depus prezenta acțiune în contencios administrativ.

Astfel, coroborând prevederile normelor legale citate anterior, cu circumstanțele de fapt ale cauzei, Completul judiciar statuează că, partea reclamantă C.A. „Air Moldova” S.R.L. este subiect de sesizare a instanței de contencios administrativ, a respectat procedura de adresare în instanța de judecată, precum și termenul de depunere a acțiunii în instanța de judecată, iar acțiunea depusă nu este exceptată de la controlul judiciar, prin urmare motive de inadmisibilitate a acțiunii în conformitate cu prevederile art. 207 alin. (2) din Codul administrativ, la caz nu sunt, din care considerente, instanța de fond corect a conchis asupra întrunirii condițiilor de admisibilitate a acțiunii.

Referitor la fondul acțiunii.

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

a actului este întemeiată; ***f) respinge acțiunea ca fiind neîntemeiată, dacă nu sunt îndeplinite condițiile de adoptare a unei hotărîri prevăzute la lit.a)–e)***".

Conform art. 93 alin. (1) din Codul administrativ, „*fiecare participant probează faptele pe care își întemeiază pretenția*".

La acest capitol, se reține și dispozițiile art. 22 alin. (1), coroborat cu art. 219 alin. (1) din Codul administrativ, care stipulează că „*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*".

În cele ce succed, Completul judiciar reiterează că obiectul examinării în prezenta cauză de contencios administrativ îl constituie verificarea legalității deciziei registratorului Serviciului Cadastral Teritorial Chișinău din 13 iunie 2024, prin care a fost respinsă cererea depusă de C.A. „Air Moldova" S.R.L. privind înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra acestora, aferent bunului imobil cu numărul cadastral 0100120032.01 și a deciziei nr. 11/07/644/2024/77/2024 din 3 iulie 2024, emisă de Instituția Publică „Cadastru Bunurilor Imobile" pe marginea cererii prealabile, precum și examinarea temeiniciei solicitării privind obligarea autorității publice de a înregistra dreptul de proprietate asupra bunului imobil menționat.

Cu raportare la spața în cauză, Completul specializat în examinarea cauzelor de contencios administrativ al Curții de Apel Centru reține că potrivit art. 5 alin. (2) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25 februarie 1998 (în vigoare la emiterii actului administrativ contestat), „*(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*".

În conformitate cu art. 22 alin. (1) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25 februarie 1998 (în vigoare la emiterii actului administrativ contestat), „*registrul bunurilor imobile este documentul de bază al cadastrului. Dacă datele din registrul bunurilor imobile nu coincid cu datele din alte documente cadastrale sau cu datele constatate pe teren, se consideră veridice datele din registrul bunurilor imobile, cu excepţia cazurilor de eroare tehnică evidentă*".

În conformitate cu art. 26 alin. (1) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25 februarie 1998 (în vigoare la emiterii actului administrativ contestat) „*(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*".

Completul judiciar subliniază că potrivit art. 28 alin. (1) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25 februarie 1998 (în vigoare la emiterii actului

administrativ contestat), „*(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;

b[1]) antecontractele și declarațiile de exercitare a opțiunii, autentificate notarial, cu confirmarea comunicării către promitent;

c) certificatele de moştenitor;

d) hotărârile instanţei de judecată;

e) procesele-verbale privind procurarea bunului imobil la licitaţie, întocmite de executorul judecătoresc şi confirmate de către instanţa de judecată, sau procesele-verbale de transmitere a dreptului de proprietate asupra bunului imobil, întocmite de către executorul judecătoresc;

e[1]) procesele-verbale ale licitației, actele de ridicare a bunurilor imobile adjudecate şi certificatele de achitare integrală, eliberate de lichidator, sau actele de ridicare a bunurilor imobile neadjudecate la licitaţie şi certificatele de achitare integrală, eliberate de lichidator, ori actele de separare a bunului imobil din masa debitoare, întocmite de către administratorul de insolvabilitate/lichidator, şi actele ce confirmă dreptul real sau personal al persoanei care a solicitat separarea bunului imobil din masa debitoare;

f) titlurile de autentificare a drepturilor deţinătorului de teren şi alte acte (adeverinţe) privind drepturile asupra bunului imobil, eliberate de autorităţile publice abilitate, în modul stabilit de legislaţia în vigoare la data eliberării lor;

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

Potrivit art. 29 alin.(1) și (3) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25 februarie 1998 (în vigoare la emiterii actului administrativ contestat), „*(1) Documentele prezentate pentru înregistrarea drepturilor trebuie să corespundă exigențelor prezentei legi și ale altor acte normative. (3) Documentele prezentate pentru înregistrarea drepturilor trebuie să identifice bunul imobil (să conțină descrierea lui) sau dreptul înregistrat asupra căruia se cere a face înscrierea, să indice dreptul ce urmează a fi înscris sau radiat, să conțină numele părților, semnăturile de rigoare, iar în cazurile stabilite de lege, să fie autentificate notarial*”.

În conformitate cu art. 31 alin. (1) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25 februarie 1998 (în vigoare la emiterii actului administrativ contestat),

„*(1) Cererea se respinge dacă:*

a) lipseşte actul de identitate al solicitantului sau dacă actul conţine inexactităţi;

b) a fost prezentată de o persoană neautorizată;

c) lipsesc documentele pentru înregistrare;

d) documentele prezentate nu corespund cerinţelor stabilite de legislaţie;

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

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

f[1]) datele din documentele prezentate nu corespund datelor din cadastru, cu excepţia cazurilor în care necorespunderea este cauzată de o eroare tehnică a organului cadastral teritorial;

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

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

i) nu a fost achitată plata pentru înregistrare".

Completul judiciar reține că potrivit extrasului din registrul bunurilor imobile proprietar al bunului imobil (construcție) cu nr. cadastral 0100120032.01 este Republica Moldova (f.d.a. 26), iar conform art. 7 alin. (2) al Legii nr. 121 din 4 mai 2017 privind administrarea şi deetatizarea proprietăţii publice, organul abilitat cu administrarea și deetatizarea proprietății publice a statului este Agenția Proprietății Publice.

Conform art. 501 alin (1) și (2) din Codul civil, „*proprietatea este, în condițiile legii, inviolabilă. Dreptul de proprietate este garantat. Nimeni nu poate fi silit a ceda proprietatea sa, afară numai pentru cauză de utilitate publică pentru o dreaptă și prealabilă despăgubire. Exproprierea se efectuează în condițiile legii*".

Completul judiciar remarcă faptul că, acest bun imobil a fost transmis în „gestiune economică" reclamantului C.A. „Air Moldova" S.R.L. în temeiul mai multor acte juridice din anii 2000-2004 fiind înregistrat în registrul bunurilor imobile la 24 iunie 2004 (f.d.a 26 verso).

Conform art. 509 alin. (2) din Codul Civil, „*dreptul de proprietate se poate dobândi, în condițiile legii, prin ocupațiune, act juridic, succesiune, accesiune, uzucapiune, precum și prin hotărâre judecătorească atunci când aceasta este translativă de proprietate ca efect al dobândirii cu bună-credință*".

În acest context, Completul judiciar apreciază ca fiind neîntemeiat argumentul părții apelante potrivit căruia contractul de vânzare-cumpărare nr. 4912 din 2 octombrie 2018, ar constitui un temei suficient pentru înregistrarea dreptului său de proprietate asupra bunului imobil cu numărul cadastral 0100120032.01.

Or, simpla invocare a faptului că obiectul contractului de privatizare l-a constituit „Complexul patrimonial unic - Î.S. Compania Aeriană „Air Moldova”, cu toate drepturile și obligațiile”, precum și faptul achitării integrale a prețului acestuia în cuantum de 50 000 000 lei, nu sunt suficiente pentru a concluziona asupra transmiterii dreptului de proprietate asupra fiecărui bun imobil individual inclus în patrimoniul întreprinderii.

În acest sens, Completul judiciar subliniază că pentru efectuarea înregistrării în registrul bunurilor imobile este necesar potrivit art. 29 alin. (3) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25 februarie 1998 ca documentele prezentate pentru înregistrarea drepturilor să identifice bunul imobil.

Astfel, din materialele cauzei rezultă că, în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 4912 din 2 octombrie 2018, Agenția Proprietății Publice, în calitate de vânzător, a vândut S.R.L. „Civil Aviation Group”, în calitate de cumpărător, contra sumei de 50 000 000 lei, Complexul patrimonial unic – Î.S. Compania Aeriană „Air Moldova”, cu toate drepturile și obligațiile aferente acestuia.

Cu toate acestea, interpretarea oferită de partea apelantă efectelor juridice ale contractului menționat este una extensivă și nu rezultă nici din conținutul actului juridic prezentat și nici din informațiile înscrise în Registrul bunurilor imobile.

Or, din extrasul din Registrul bunurilor imobile rezultă că proprietarul bunului imobil cu numărul cadastral 0100120032.01 este Republica Moldova, iar asupra părții reclamante/apelante și, anterior, asupra Î.S. Compania Aeriană „Air Moldova”, era înscris exclusiv dreptul de gestiune economică asupra acestui bun. Prin urmare, reclamantul nu a deținut niciodată un drept de proprietate înregistrat asupra bunului litigios.

În consecință, nu poate fi reținut argumentul părții apelante potrivit căruia, ca efect al reorganizării Î.S. Compania Aeriană „Air Moldova”, succesorul acesteia, C.A. „Air Moldova” S.R.L., ar fi dobândit dreptul de proprietate asupra bunului imobil în litigiu. Or, succesiunea juridică invocată de C.A. „Air Moldova” S.R.L. nu poate avea drept efect dobândirea unor drepturi care nu au existat anterior în patrimoniul autorului său.

Sub acest aspect, Completul judiciar reiterează că nimeni nu poate transmite mai multe drepturi decât deține el însuși (*nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet*), principiul fundamental al dreptului civil care își păstrează pe deplin aplicabilitatea și în materia transmiterii drepturilor reale asupra bunurilor imobile.

Prin urmare, chiar dacă prin actul de predare-primire din 29 ianuarie 2019 succesorul juridic C.A. „Air Moldova” S.R.L. a preluat toate activele și pasivele întreprinderii reorganizate, în valoare totală de 974 962 016 lei, acest fapt nu poate fi interpretat în sensul transmiterii unui drept de proprietate care nu se regăsea în patrimoniul autorului său.

Astfel, bunul imobil cu numărul cadastral 0100120032.01 a fost transmis exclusiv în gestiune economică, drept care era deja înscris în Registrul bunurilor imobile încă din 24 iunie 2004. Respectiv, atât Î.S. Compania Aeriană „Air Moldova”, cât și succesorul său C.A. „Air Moldova” S.R.L. au exercitat exclusiv atribuțiile ce derivă din dreptul de gestiune economică asupra bunului, fără ca dreptul de proprietate al Republicii Moldova să fi încetat vreodată în condițiile legii.

Prin urmare, Completul judiciar nu poate reține concluzia părții apelante potrivit căreia contractul de privatizare ar fi produs, *ope legis*, efectul transmiterii dreptului de proprietate asupra bunului litigios. Or, dacă legiuitorul recunoaște caracterul translativ al contractului de vânzare-cumpărare a întreprinderii ca complex patrimonial unic, aceasta nu exonerează solicitantul de obligația de a prezenta organului cadastral actele juridice expres prevăzute de lege care confirmă dobândirea dreptului de proprietate asupra bunului concret pentru care se solicită efectuarea înscrierii.

În egală măsură, Completul judiciar apreciază ca fiind neîntemeiat argumentul părții apelante privind pretinsa interpretare eronată de către instanța de fond a prevederilor Legii nr. 121/2017 privind administrarea și deetatizarea proprietății publice și ale Codului civil.

Or, prevederile legale invocate de către partea apelantă reglementează condițiile și efectele juridice ale privatizării unor bunuri proprietate publică, însă acestea nu derogă de la normele speciale ale Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998 privind procedura și condițiile obligatorii pentru înregistrarea drepturilor reale asupra bunurilor imobile.

Astfel, chiar și în situația existenței unui drept pretins dobândit în urma privatizării, acesta urmează a fi confirmat prin actele juridice corespunzătoare și supus verificării de legalitate de către autoritatea competentă cu efectuarea înregistrării, care este obligată să examineze dacă sunt întrunite toate condițiile prevăzute de art. 28, art. 29 și art. 31 din Legea nr. 1543/1998.

Or, în cadrul procedurii administrative, competența I.P. „Cadastrul Bunurilor Imobile” nu se limitează la o verificare formală a existenței unor documente anexate cererii, ci presupune examinarea caracterului apt al acestora de a produce efectul juridic solicitat, respectiv de a constitui temei legal suficient pentru înscrierea dreptului pretins.

În speță, documentele prezentate de către C.A. „Air Moldova” S.R.L. nu atestă transmiterea dreptului de proprietate asupra bunului imobil cu numărul cadastral 0100120032.01 de la Republica Moldova către C.A. „Air Moldova” S.R.L., motiv pentru care autoritatea publică în mod întemeiat a constatat incidența prevederilor art. 31 alin. (1) lit. c) și d) din Legea nr. 1543/1998.

Suplimentar, Completul judiciar reține că asupra bunului litigios erau aplicate mai multe interdicții dispuse de organele de urmărire penală și instanțele judecătorești, fapt confirmat prin materialele dosarului administrativ. În aceste

circumstanțe, sunt incidente și prevederile art. 31 alin. (1) lit. h) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998, care instituie în mod expres obligația organului cadastral de a respinge cererea de înregistrare în situația în care este notată aplicarea sechestrului sau interdicția de înstrăinare ori grevare a bunului imobil dreptul asupra căruia este solicitat spre înregistrare.

Nu poate fi reținut nici argumentul părții apelante potrivit căruia existența unor sechestre sau interdicții nu ar împiedica efectuarea înregistrării dreptului de proprietate, întrucât acestea ar putea fi menținute și ulterior efectuării înscrierii solicitate.

Or, o asemenea interpretare contravine chiar dispozițiilor imperative ale art. 31 alin. (1) lit. h) din Legea nr. 1543/1998, care nu conferă organului cadastral o marjă discreționară de apreciere asupra oportunității efectuării înregistrării, ci instituie expres obligația legală de respingere a cererii în prezența circumstanțelor prevăzute de norma menționată.

În același sens, Completul judiciar apreciază ca fiind lipsit de relevanță juridică argumentul părții apelante privind achitarea impozitului pe bunurile imobiliare pentru perioada anilor 2019-2024, inclusiv efectuarea plății în sumă de 173 000 lei prin ordinul de plată nr. 2116 din 23 iulie 2019. Or, achitarea obligațiilor fiscale nu constituie un mod de dobândire a dreptului de proprietate în sensul art. 509 alin. (2) din Codul civil și nu poate suplini lipsa actelor juridice translative de proprietate prevăzute de lege pentru efectuarea înregistrării dreptului solicitat.

În final, Completul judiciar subliniază că simpla nemulțumire a reclamantului față de soluția adoptată de autoritatea publică nu poate constitui temei pentru admiterea acțiunii în contencios administrativ, acesta având sarcina de a demonstra existența dreptului pretins, precum și caracterul nelegal al refuzului autorității publice de a efectua operațiunea administrativă solicitată.

Or, niciunul dintre argumentele invocate de partea apelantă nu este apt să răstoarne prezumția de legalitate recunoscută actului administrativ contestat și nici să demonstreze existența unui drept subiectiv susceptibil de a fi înscris în Registrul bunurilor imobile în condițiile Legii nr. 1543/1998.

Prin urmare, examinarea cererii C.A. „Air Moldova” S.R.L., a fost efectuată de către I.P. „Cadastrul Bunurilor Imobile” în limitele competenței sale legale, cu respectarea procedurii stabilite de lege și prin aplicarea corespunzătoare a dispozițiilor art. 28, art. 29 și art. 31 alin. (1) lit. c), d) și h) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998.

În acest context, Completul judiciar reține că toate argumentele invocate de apelant au fost examinate de instanța de apel, însă acestea nu sunt de natură să răstoarne concluziile primei instanțe, or, nu au demonstrat existența unui temei juridic suficient pentru a constata caracterul ilegal al deciziei registratorului Serviciului Cadastral Teritorial Chișinău din 13 iunie 2024 și a deciziei nr. 11/07/644/2024/77/2024 din 3 iulie 2024 emisă de I.P. „Cadastrul Bunurilor

Imobile” și nici pentru a obliga autoritatea publică să efectueze înregistrarea dreptului de proprietate solicitat asupra bunului imobil cu numărul cadastral 0100120032.01.

În concluzie, raportând dispozițiile legale incidente la circumstanțele de fapt stabilite în cauză, Completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Centru apreciază că instanța de fond a examinat cauza în mod complet și sub toate aspectele relevante, a stabilit corect situația de fapt și a aplicat în mod corespunzător normele de drept material și procesual incidente, ajungând în mod întemeiat la concluzia că acțiunea reclamantului este neîntemeiată.

În consecință, Completul specializat pentru examinarea cauzelor de contencios administrativ apreciază că instanța de fond a interpretat și aplicat corect normele materiale incidente, a stabilit în mod complet circumstanțele relevante ale cauzei și a ajuns, în mod întemeiat, la concluzia că decizia registratorului Serviciului Cadastral Teritorial Chișinău din 13 iunie 2024 și decizia nr. 11/07/644/2024/77/2024 din 3 iulie 2024 emisă de I.P. „Cadastrul Bunurilor Imobile” în cadrul procedurii prealabile sunt legale. Or, refuzul autorității publice de a efectua înregistrarea dreptului de proprietate asupra bunului imobil cu numărul cadastral 0100120032.01 nu a avut un caracter arbitrar, ci a fost determinat de faptul că actele prezentate de C.A. „Air Moldova” S.R.L. nu confirmau dobândirea dreptului de proprietate asupra bunului imobil individualizat, precum și de existența impedimentelor juridice prevăzute de Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998.

Totodată, Completul de judecată analizând hotărârea judecătorească în contextul obligației instanței judecătorești de a-și motiva hotărârea, inclusiv analiza argumentelor principale ale reclamantului în acțiune, observă că judecătorul instanței de fond a motivat hotărârea sa în lumina circumstanțelor cauzei și a înscrisurilor prezentate, iar prin interpretarea corectă a normelor materiale, just a ajuns la concluzia respingerii pretențiilor reclamantului.

Reieșind din cele enunțate, Completul judiciar învederează că soluția asupra fondului cauzei, la care a ajuns instanța de fond, de respingere ca neîntemeiată a acțiunii în contencios administrativ formulată de C.A. „Air Moldova” S.R.L., este compatibilă cu prevederile articolului 6 § 1 CEDO, fiind prevăzută de art. 224 alin. (1) lit. f) din Codul administrativ.

În consecință, Completul judiciar apreciază cu certitudine caracterul formal al alegațiilor părții apelante, care nu generează opozabilitate instanței atât timp cât aceste alegații nu au fost confirmate prin probe relevante și admisibile, or, conform art. 93 alin. (1) din Codul administrativ, „*fiecare participant are obligația de a proba faptele pe care își întemeiază pretențiile*”, ceea ce nu s-a realizat în acest caz. Astfel în viziunea Completului judiciar, toate argumentele și afirmațiile invocate de către partea apelantă, citate supra, sunt vădit lipsite de suport juridic, instanța de apel

apreciindu-le ca fiind inconsistente și fără raționament valabil circumstanțelor speței.

Sintetizând cele detaliate mai sus, statuând cu certitudine că argumentele părții apelante sunt neîntemeiate, iar hotărârea instanței de fond este legală și întemeiată, Completul specializat în examinarea cauzelor de contencios administrativ al Curții de Apel Centru conchide asupra respingerii apelului declarat de C.A. „Air Moldova" S.R.L. și menținerii fără modificări a hotărârii Judecătoriei Chișinău, sediul Râșcani din 21 mai 2025.

În conformitate cu prevederile art. 240 alin. (1) lit. a), alin. (3) din Codul administrativ și art. 389-390 din Codul de procedură civilă, Completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Centru,

D E C I D E :

Se respinge apelul declarat de Compania Aeriană „Air Moldova" S.R.L.

Se menține hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Râșcani din 21 mai 2025.

Decizia este executorie de la emitere, însă cu drept de recurs la Curtea Supremă de Justiție. Recursul se depune la Curtea Supremă de Justiție în termen de două luni.

Președintele completului, judecătorul Mîra Ghenadie

Judecătorii Bostan Angela

Ghedrovici Nicolae