Dosarul nr. 3-2984/2022
2-22177850-12-3-05122022

H O T Ă R Î R E
În numele Legii

02.04.2025 mun. Chişinău

Judecătoria Chișinău (sediul Rîşcani)
Instanța compusă din :
Președintele şedinţei, judecător specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ Igor Barbacaru
Grefier Versavia Șumilin

examinând în ședință publică, acțiunea de contencios administrativ înaintată de către Berlinschi Veaceslav, Berlinschii Natalia, Berlinschi Sergiu și Doaga Olga împotriva Pretorului sect. Botanica, mun. Chișinău și Preturii sect. Botanica, mun. Chișinău, privind anularea actului administrativ,

a c o n s t a t a t :

La 05.12.2022, Berlinschi Veaceslav, Berlinschii Natalia, Berlinschi Sergiu și Doaga Olga, reprezentați de către avocatul Cotună Andrain, s-au adresat cu cerere de chemare în judecată împotriva Pretorului sect. Botanica, mun. Chișinău și Preturii sect. Botanica, mun. Chișinău, solicitînd :

- Anularea Dispoziției Pretorului sectorului Botanica, mun. Chișinău nr. 199 din 03.11.2022 „Cu privire la demontarea/evacuarea gardului, și eliberarea terenului proprietate municipală cu nr. cad. *****, suprafața de 0,1125 ha, din str. *****, 36”;

- Anularea răspunsului vice-pretorului sectorului Botanica, mun. Chișinău nr. 03- 9/510/22 din 28.11.2022 prin care s-a respins cererea prealabilă formulată de Berlinschi Veaceslav, Berlinschii Natalia, Berlinschi Sergiu și Doaga Olga privind anularea Dispoziției Pretorului sectorului Botanica, mun. Chișinău nr. 199 din 03.11.2022 „Cu privire la demontarea/evacuarea gardului, și eliberarea terenului proprietate municipală cu nr. cad. *****, suprafața de 0,1125 ha, din str. *****, 36”.

În motivarea acțiunii s-a invocat următoarele : Prin decizia Primăriei mun. Chișinău nr. 6/66-2 din 18.03.1999 „Cu privire la recunoașterea dreptului de proprietate asupra imobilelor construite în mod neautorizat pe teritoriul municipiului Chișinău” s-a dispus : „Se recunoaște dreptul de proprietate asupra imobilelor construite în mod neautorizat pe teritoriul municipiului Chișinău, după cum urmează (...) 1.2. Casa de locuit lit. „B” din str. *****, 36, suprafața totală de 55,7 m.p., suprafața locativă 32.2 m.p., inclusiv veranda lit. „b”, bucătăria de vară nr. 2, garajul nr. 3, beciul nr. 4, șopronul nr. 5, construite de către dl Valentin Berlinschi.”

La data de 17.01.2005, în Registrul Bunurilor Imobile a fost înregistrat dreptul de proprietate a dl Berlinschi Veaceslav asupra 1/8 din bunurile imobile, construcții situate în mun. Chișinău, sect. Botanica, str. ***** nr. 36, cu nr. cadastral ***** - 09.

Ulterior, la 22.02.2012, s-a înregistrat dreptul de proprietate a doamnei Berlinschii Natalia asupra a 2/8 din bunurile imobile cu nr. cadastrale ***** - 09, situate în mun. Chișinău, sect. Botanica, str. ***** nr. 36.

La 15.10.2014, în Registrul Bunurilor Imobile a fost înregistrat dreptul de proprietate a doamnei Doaga Olga asupra bunului imobil cu nr. cadastral *****, situat în mun. Chișinău, sect. Botanica, str. ***** nr. 36.

La data de 08.04.2021, s-a înregistrat dreptul de proprietate a dl Berlinschi Sergiu asupra 2/4 din bunurile imobile, construcții situate în mun. Chișinău, sect. Botanica, str. ***** nr. 36, cu nr. cadastral ***** - 09.

După cum atestă Extrasul anexat din Registrul Bunurilor Imobile, la situația din 27.05.1999, în calitate de teren aferent bunurilor imobile cu nr. cadastrale ***** - 09 figura o porțiune de teren cu suprafața de 0,243 ha, potrivit planurilor cadastrale (geometrice) anexate la materialele cauzei civile.

Concomitent, se atestă că la data obținerii dreptului de proprietate, terenul aferent bunurilor imobile proprietate privată era amenajat de proprietarii anteriori a construcțiilor, inclusiv prin delimitarea terenului aferent bunurilor imobile deținute de proprietatea vecină.

La data de 11.07.2022, de către Ungureanu Vasile, specialist principal din cadrul Direcției Generale Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare a fost întocmit Act de constatare pe teren nr. 93/2022 în cadrul căruia s-a invocat că „de către proprietarii imobilului din str. *****, 36, fără a efectua coordonările respective cu serviciile abilitate, a fost ocupat ilegal un lot de pământ cu suprafața de circa 0,1125 ha din str. *****, 36 (nr. cadastral *****), care constituie proprietate municipală. Pe perimetru terenul ocupat abuziv este îngrădit cu gard".

În anexă la actul de constatare în cauză, figurează un plan al lotului în care figurează delimitată o porțiune de teren care face parte din mai multe loturi de teren, inclusiv în imediata apropriere de bunuri imobile deținute de reclamanți, fiind efectiv vizat teren destinat deservirii bunurilor imobile deținute de reclamanți.

Prin prescripția din 13.09.2022, „s-a obligat Veaceslav, Nalalia, Fiodor, Sergiu Berlinschi, Cușnir Angela și Olga Doagă să demonteze gardul, eliberarea terenului cu nr. cadastral *****".

Prin Dispoziția Pretorului sectorului Botanica, mun. Chișinău nr. 199 din 03.11.2022 „Cu privire la demontarea/evacuarea gardului, și eliberarea terenului proprietate municipală cu nr. cad. *****, suprafața de 0,1125 ha, din str. *****, 36" s-a dispus : „întreprinderea Municipală pentru Servicii Locative Botanica (dl Iacob Ciubotaru) : 1.1. Va executa lucrările de demontare/evacuare a gardului, cu eliberarea terenului proprietate municipală cu nr. cadastral *****, suprafața de 0,1125 ha, din str. *****, 36 și reducerea terenului în forma inițială, lucrările urmează să fie finalizate până la data de 30.11.2022 (...)".

Considerând dispoziția Pretorului sectorului Botanica, mun. Chișinău nr. 199 din 03.11.2022 ca fiind ilegală, bazată pe informație eronată, la data de 17.11.2022, Berlinschi Veaceslav, Berlinschii Natalia, Berlinschi Sergiu și Doaga Olga au formulat cererea prealabilă împotriva actului administrativ în cauză, solicitând anularea acestuia cât și suspendarea executării actului administrativ contestat în ordine prealabilă.

Prin răspunsul vice-pretorului sectorului Botanica, mun. Chișinău, nr. 03-9/510/22 din 28.11.2022, s-a respins cererea prealabilă formulată de Berlinschi Veaceslav, Berlinschii Natalia, Berlinschi Sergiu și Doaga Olga privind anularea Dispoziției Pretorului sectorului Botanica, mun. Chișinău nr. 199 din 03.11.2022 „Cu privire la demontarea/evacuarea gardului, și eliberarea terenului proprietate municipală cu nr. cad. *****, suprafața de 0,1125 ha, din str. *****, 36".

Consideră reclamanții dispoziția Pretorului sectorului Botanica, mun. Chișinău nr. 199 din 03.11.2022 ca fiind ilegală la fel ca și răspunsul vice-pretorului sectorului Botanica, mun. Chișinău nr. 03-9/510/22 din 28.11.2022 prin care s-a respins cererea prealabilă formulată împotriva actului administrativ

inițial, fapt pentru care intervin în adresa instanței de judecată cu prezenta cerere de contestare a actului administrativ.

Cu referire la solicitarea privind anularea Dispoziției Pretorului sectorului Botanica, mun. Chișinău nr. 199 din 03.11.2022 „Cu privire la demontarea/evacuarea gardului, și eliberarea terenului proprietate municipală cu nr. cad. *****, suprafața de 0,1125 ha, din str. *****, 36” cât și cu privire la anularea răspunsului vice-pretorului sectorului Botanica, mun. Chișinău nr. 03- 9/510/22 din 28.11.2022 prin care s-a respins cererea prealabilă formulată de Berlinschi Veaceslav, Berlinschii Natalia, Berlinschi Sergiu și Doaga Olga Fiodor privind anularea Dispoziției Pretorului sectorului Botanica, mun. Chișinău nr. 199 din 03.11.2022 în conformitate cu art. 3 Cod 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.

Potrivit art.20 Cod 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. 39 Cod 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.

Concomitent, în temeiul prevederilor art.22 Cod administrativ, autoritățile publice și instanțele de judecată competente cercetează starea de fapt din oficiu. Acestea stabilesc felul și volumul cercetărilor și nu sânt legate nici de expunerile participanților, nici de cererile lor de reclamare a probelor. Faptele deja cunoscute autorităților publice sau instanțelor de judecată competente, faptele general notorii și faptele prezumate în virtutea prevederilor legale nu necesită a fi probate, până la proba contrarie.

Conform art. 206 alin. (1) lit. a) Cod administrativ, o acțiune în contencios administrativ poate fi depusă pentru: anularea în tot sau în parte a unui act administrativ individual (acțiune în contestare).

Potrivit art. 141 alin. (1) și (2) lit. a), b) și f) Cod administrativ, un act administrativ individual este nul dacă conține un viciu deosebit de grav și acest lucru este evident în cadrul aprecierii concludente a tuturor circumstanțelor care se iau în considerare. Un act administrativ individual este, de asemenea, nul: dacă executarea lui cere săvîrșirea unei fapte ilegale, care constituie o componență de contravenție sau de faptă penală; dacă din motive reale nimeni nu-1 poate executa; în alte cazuri prevăzute de lege.

Primordial, identifică reclamanții că atât în cadrul Actului de constatare pe teren nr. 93/2022 din 11.07.2022, a prescripției din 13.09.2022 cât și în cadrul Dispoziției Pretorului sectorului Botanica, mun. Chișinău nr. 199 din 03.11.2022 figurează mențiunea expresă că soluția adoptată de demontare/evacuare a gardului s-a dispus în legătură cu faptul că „a fost ocupat ilegal un lot de pământ cu nr. cadastral *****, cu suprafața de circa 0,1125 ha, teren proprietate municipală (...)”.

Concomitent, dispoziția privind „executarea lucrărilor de demontare/evacuare a gardului, cu eliberarea terenului proprietate municipală cu nr. cadastral *****, suprafața de 0,1125 ha, din str. *****, 36”.

Potrivit art. 413 alin. (1) și (2) lit. a) CC, drepturile, actele și faptele privitoare la starea și capacitatea persoanelor, cele în legătură cu bunurile care aparțin acestora, precum și orice raporturi juridice sînt supuse publicității în cazurile expres prevăzute de lege. Publicitatea menționată la alin. (1) se realizează prin: registrul bunurilor imobile.

Conform art. 424 alin. (1) CC, dacă legea nu prevede altfel, drepturile supuse înregistrării se constituie, se transmit, se grevează cu drepturi reale, numai prin înregistrare în registrul prevăzut de lege, pe baza actului sau faptului care întemeiază înregistrarea în condițiile legii.

Potrivit art. 446 alin. (1) CC, în registrul bunurilor imobile se înregistrează bunurile imobile și drepturile reale asupra lor (drepturi reale imobiliare). De asemenea, în registrul bunurilor imobile se înscriu părțile componente ale bunurilor imobile. În cazurile prevăzute de lege, titularul dreptului real este obligat să ceară înscrierea părților componente ale bunurilor imobile.

Conform art. 416 alin. (1) CC, dacă un drept, act sau fapt a fost înregistrat într-un registru public, se prezumă că el există, cît timp nu a fost radiat sau modificat în condițiile legii. În speță, dacă de analizat extrasul anexat din Registrul Bunurilor Imobile, și anume ce ține de bunul imobil cu nr. cadastral *****, identifică reclamanții că acesta nu figurează ca fiind înregistrat în calitate de proprietate a „municipiului Chișinău", și în general nu există informație ce ține de suprafața lotului de teren, domeniul, cât și efectiv informația grafică în raport cu acest lot de teren nu este definitivată.

La fel, lotul de teren în cauză nici nu figurează ca fiind cu adresa „mun. Chișinău, str. ***** 36" dar figurează ca fiind situat pe adresa „mun. Chișinău, sect. Botanica, str. Decembriștilor".

Ca urmare, susțin reclamanții că în cadrul actului administrativ contestat se operează cu informație eronată, care nu corespunde Registrului Bunurilor Imobile, registru constitutiv de drept cât și efectiv nu se urmărește „interesul publicat invocat" și anume, „protejarea dreptului de proprietate a mun. Chișinău", or, nu se atestă ca acest pretins drept de proprietate să fie confirmat în modul corespunzător, prin înscriere din Registrul Bunurilor Imobile opozabilă terților - din categoria cărora fac parte și reclamanții.

Concomitent, situația descrisă în ansamblu dovedește ilegalitatea actului administrativ contestat, a soluției adoptate cât și efectiv apare întrebarea referitor la posibilitatea executării actului administrativ în cauză având în vedere că se invocă demontarea/demolarea unui gard care rezultă că nu se află pe adresa indicată cât și este amplasat pe un lot de teren care nu se atestă să fie proprietate a mun. Chișinău.

Totodată, dacă se indică strada „***** nr. 36" există riscul să fie desființat/demolat gard aferent bunurilor imobile proprietate privată a reclamanților.

Ca urmare, consideră reclamanții că actele administrative contestate urmează a fi anulate având în vedere că eroarea admisă nu poate fi înlăturată figurând în mod cert la data emiterii acestora, fiind un viciu fundamental.

Potrivit art. 467 alin. (1) CC, bunul destinat în mod permanent întrebuințării economice unui alt bun (principal) și legat de acesta prin destinație comună este un bun accesoriu atît timp cît satisface această întrebuințare. Toate celelalte bunuri sînt principale.

Conform art. 29 alin. (1) lit. e) și (5) al Legii nr. 1125 din 13.06.2002 pentru punerea în aplicare a Codului civil al Republicii Moldova, prin efectul Legii nr. 133/2018, din 1 martie 2019, se instituie drept de superficie asupra terenului care aparține statului sau unităților administrativ-teritoriale (indiferent că face parte din domeniul public sau privat) în folosul proprietarului bunului imobil înregistrat separat în capitolul B (cu excepția construcțiilor provizorii) și al proprietarului bunului imobil înregistrat separat în capitolul C al registrului bunurilor imobile dacă proprietarul bunului imobil respectiv, la data de 1 martie 2019, se află în una dintre următoarele situații: nu are niciun drept asupra terenului. Dreptul de superficie prevăzut de prezentul articol este perpetuu. Cu toate acestea, în cazul în care actul juridic sau administrativ ori legea care guvernează dreptul menționat la alin. (1) lit. a)-d) stabilește un termen de existență al dreptului menționat, după a cărui expirare proprietarul terenului devine proprietar deplin al bunului imobil respectiv înregistrat separat în capitolul B, dreptul de superficie prevăzut de prezentul articol se stinge la expirarea termenului de existență al dreptului menționat.

Potrivit art. 654 alin. (1) și (2) CC, superficie este dreptul real imobiliar de a poseda și folosi terenul altuia în vederea edificării și exploatării unei construcții a superficialului, deasupra și sub acest teren, sau a exploatării unei construcții existente a superficialului. Acest drept este alienabil, se transmite prin succesiune și poate fi obiect al unui contract de locațiune. Dacă nu se prevede altfel, dreptul de superficie nu se poate exercita decît asupra suprafeței construite sau asupra suprafeței pe care urmează să se ridice construcția, precum și asupra suprafeței neconstruite, necesare, potrivit naturii sau destinației construcției, exploatării ei normale.

În speță, invocă reclamanții că, în virtutea legii dețin un drept de superficie asupra terenului aferent construcțiilor deținute, proprietate privată, teren la care aceștia sunt în drept să pretindă, și care poate să asigure capacitatea acestora de ași deservi și exploata în modul corespunzător construcția deținută. Menționează că prin însuși noțiunea sa, modul de utilizare, „gardul" reprezintă o amenajare care ține de bunul imobil principal - casa de locuit și respectiv se află în raport accesoriu cu acest „bun principal" având și regimul juridic al acestuia.

Ca urmare, în speță, Pretorul sectorului Botanica, mun. Chișinău, în cadrul dispoziției nr. 199 din 03.11.2022 urma să elucideze în modul corespunzător care este gardul deținut de reclamanți și care ar fi gardul invocat ca amplasat pe proprietatea municipală, însă, la caz se observă că absolut în nici un mod nu s-a elucidat care este porțiunea de teren aferentă bunurilor imobile a reclamanților și care totuși este porțiunea de teren afectată, invocată ca proprietate a mun. Chișinău.

Din schema anexată la Actul de constatare pe teren nr. 93/2022 11.07.2022 întocmită de către Ungureanu Vasile, specialist principal din cadrul Direcției Generale Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare se observă că sunt vizate anume că porțiuni pretinse de gard aflate în imediata apropiere de bunurile imobile a reclamanților, or, ultimii, în virtutea legii, având un drept de superficie asupra lotului de teren aferent beneficiază și de dreptul de a-și delimita suprafața de teren deținută în folosință, de a întreprinde măsuri de asigurare a securității proprietății, acțiuni care anume că țin de destinația amenajării în cauză (gardului).

În cadrul actului administrativ invocat, se invocă că acesta a fost adoptat în temeiul: 1) Legii nr. 136/2016 privind statutul municipiului Chișinău; 2) pct. 1.3. din Regulamentul provizoriu privind procedura de demolare a construcțiilor executate ilegal pe terenurile ce aparțin domeniului public/privat al municipiului Chișinău, aprobat prin Decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 10/10 din 04.12.2014; 3) pct. 11 lit. s), pct. 13 din Regulamentul de organizare și funcționare a Pretorilor de sector aprobat prin Decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 4/4 din 13.12.2019.

Însă, dacă de examinat planul lotului de teren cu nr. cadastral ***** întocmit în 2001, se identifică că lotul de teren pe care se invocă că ar fi prezent careva gard „necoordonat" figurează ca fiind aferent bunurilor imobile proprietate privată a reclamanților, situație care persistă în cadrul unui alt plan al lotului de teren din 2007, întocmit de oficiul cadastral teritorial, situație care corespunde extrasului din Registrul Bunurilor Imobile din data de 27.05.1999.

Conform pct.7 al Regulamentului cu privire la vînzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente aprobat prin Hotărârea de Guvern nr. 1428 din 16.12.2008, cumpărător sau locatar/arendaș al terenului aferent (în continuare - Cumpărător) poate fi proprietarul bunului privatizat sau privat, amplasat pe acest teren.

Totodată, conform art. 1 alin. (1) Legii nr. 1308 din 25.07.1997 privind prețul normativ și modul de vînzare-cumpărare a pămîntului, prezenta lege se aplică în cazurile: vînzării-cumpărării terenuri lor, inclusiv a terenurilor aferente bunurilor privatizate sau care se privatizează, a terenurilor aferente bun privat, precum și a terenurilor aferente construcțiilor nefinalizate.

Ca urmare, dacă lotul de teren în cauză, potrivit informației deținute de reclamanți figurează în calitate de teren aferent bunurilor imobile deținute cu drept de proprietate, teren la care doar aceștia pot pretinde, apare întrebarea care este motivul că aceștia nu ar fi în drept să-și amenajeze terenul aferent, inclusiv prin construcție a unui gard (care nici nu este capital)?!

Menționează reclamanții că lotul de teren în cauză, în limitele planurilor anexate este amplasat și utilizat de zeci de ani de către predecesorii reclamanților și nemijlocit de aceștia pentru ca într-un final să se invoce că acesta este amplasat abuziv, nejustificat pe proprietate municipală, după ce acesta a existat de zeci de ani, fiind amplasat pe același lot de teren, fiind efectiv „tolerat" de pretinsul proprietar al lotului de teren.

4) Potrivit art. 7 alin. (1) Cod civil, legea civilă nu are caracter retroactiv. Ea nu modifică și nici nu suprimă condițiile de constituire a unei situații juridice constituite anterior, nici condițiile de stingere a unei situații juridice stinse anterior. De asemenea, legea nouă nu modifică și nu desființează efectele deja produse ale unei situații juridice stinse sau în curs de realizare.

În speță, nu este clar temeiul în baza la care Pretorul sectorului Botanica, mun. Chișinău în cadrul Dispoziției nr. 199 din 03.11.2022 invocă în raport cu amenajările nominalizate (gard) prevederile legale din 2014 - 2019 în contextul în care gardul există până la data adoptării actelor normative în cauză, fiind amplasate pe lot de teren care tot timpul a fost folosit de subsemnați și care în această configurație figurează în planurile lotului de teren aferent construcțiilor private.

5) Accentuează reclamanții că potrivit art. 11 Cod Funciar, autoritățile administrației publice locale atribuie cetățenilor terenuri fără plată, eliberîndu-le titluri de proprietate: trec în proprietatea cetățenilor sectoarele de teren ocupate de case, anexe gospodărești și grădini care li s-au atribuit în conformitate cu legislația; atribuie familiilor nou-formate sectoare de teren din rezerva intravilanului pînă la epuizarea acesteia pentru construcția caselor de locuit, anexelor gospodărești și grădini: în orașe - de la 0,04 pînă la 0,07 hectare, în localități rurale - pînă la 0,12 hectare. Dimensiunile concrete ale sectoarelor de teren se stabilesc de către autoritățile administrației publice locale.

Ca urmare, menționează reclamanții că în virtutea legii de facto sunt în drept să pretindă de la 0,16 ha până la 0,28 ha în calitate de teren aferent bunurilor imobile deținute nefiind invocată depășirea acestor limite legale.

6) La fel, ce ține de procedura invocată de „demolare a gardului neautorizat/ necoordonat" în baza Regulamentul provizoriu privind procedura de demolare a construcțiilor executate ilegal pe terenurile ce aparțin domeniului public/privat al municipiului Chișinău, aprobat prin Decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 10/10 din 04.12.2014, menționează că o astfel de soluție ar fi ilegală, or de iure, nu este în drept autoritatea publică locală să adopte un „Regulament local" care să contravină unei legi organice - „Codului administrativ". Or, potrivit art. 4396 alin. (5) Cod Contravențional, modul de demolare a construcțiilor neautorizate și de defrișare a arborilor și arbuștilor se stabilește de către Guvern.

Conform art. 7 alin. (1) și (2) al Legii cu privire la actele normative, forța juridică a actelor normative se stabilește în funcție de competența și statutul autorității publice emitente, precum și de categoria actului. Limitele de competență privind adoptarea, aprobarea sau emiterea actelor normative sînt stabilite de Constituția Republicii Moldova, de Legea nr. 136/2017 cu privire la Guvern și de alte acte normative. Actul normativ cu forță juridică superioară poate modifica sau abroga un act normativ cu forță juridică inferioară al aceluiași emitent. În cazul modificării exprese a actului inferior, modificarea are aceeași forță juridică ca și actul modificat.

Pîrîtul – Pretura sect.Centru, la 26.12.2022 a depus referință aferentă cererii de chemare în judecată, solicitând respingerea acesteia ca fiind neîntemeiată (f.d.75-79).

În şedinţa de judecată de examinare şi soluţionare în fond a acţiunii, r/reclamanților Berlinschi Veaceslav, Berlinschii Natalia, Berlinschi Sergiu și Doaga Olga - avocatul Cotună Andrian a solicitat admiterea acțiunii pentru motivele invocate în cererea de chemare în judecată.

Reprezentantul pârâtului-Pretura sect.Botanica- în ședința de judecată de examinare şi soluţionare în fond a acţiunii nu s-a prezentat, însă la 24.05.2023 a depus prin intermediul cancelariei instanței cerere privind examinarea cauzei în lipsa sa (f.d.127) și instanța, în temeiul art.218 lit. d) Cod Administrativ, a dispus soluționarea acțiunii în lipsă.

Examinînd cererea de chemare în judecată, cercetînd probele anexate la dosar în ansamblu şi interconexiunea lor, studiind normele legii aplicabile, instanţa de judecată conchide că aceasta este neîntemeiată și urmează a fi respinsă, din următoarele considerente.

În privința admisibilității acțiunii în contenciosul administrativ instanța de judecată reține următoarele.

În condițiile speței, instanța constată că reclamanții contestă dispoziția nr.199 din 03.11.2022 „Cu privire la demontarea/evacuarea gardului și eliberarea terenului proprietate municipală cu nr.cad.*****, suprafața 0,0125 ha, din str.*****, 36”.

Conform art. 206 al Codului administrativ, (1) O acţiune în contencios administrativ poate fi depusă pentru: a) anularea în tot sau în parte a unui act administrativ individual (acţiune în contestare); b) obligarea autorităţii publice să emită un act administrativ individual (acţiune în obligare); c) impunerea la acţiune, la tolerare a acţiunii sau la inacţiune (acţiune în realizare); d) constatarea existenţei sau inexistenţei unui raport juridic ori nulităţii unui act administrativ individual sau a unui contract administrativ (acţiune în constatare); sau e) anularea în tot sau în parte a unui act administrativ normativ (acţiune de control normativ). (2) Acţiunea în constatare prezumă existenţa unui interes îndreptăţit pentru constatarea solicitată. Acţiunea în constatare nu poate fi înaintată dacă reclamantul îşi poate sau şi-ar putea revendica drepturile printr-o altă acţiune prevăzută la alin.(1), cu excepţia situaţiei cînd se urmăreşte constatarea nulităţii unui act administrativ individual sau normativ.

Potrivit prevederilor art.208 alin.(1) al Codului administrativ, în cazurile prevăzute de Lege, pînă la înaintarea acțiunii în contencios administrativ, se va respecta procedura prelabilă.

În conformitate cu art.209 al Codului administrativ, 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; b) data comunicării sau notificării actului administrativ individual, dacă legea nu prevede procedura prealabilă. Prevederile art.165 alin.(1) referitoare la nesoluţionarea în termen se aplică corespunzător. Dacă informaţia cu privire la exercitarea căilor de atac nu se conţine în actul administrativ individual sau în decizia cu privire la cererea prealabilă ori este indicată incorect, înaintarea acţiunii în contencios administrativ se admite în termen de un an de la comunicarea sau notificarea actului administrativ sau a deciziei cu privire la cererea prealabilă. Pentru acţiunea în realizare, acţiunea în constatare şi acţiunea de control normativ nu există termen de înaintare a acţiunii în contencios administrativ.

Materialele cauzei denotă că, la 03.11.2022, Pretura sect.Botanica a emis dispoziția nr.199 prin care s-a dispus că Întreprinderea Municipală pentru Servicii Locative Botanica (dl Iacob Ciubotaru) Va executa lucrările de demontare/evacuare a gardului, cu eliberarea terenului proprietate municipală cu nr. cad. *****, suprafața de 0.1125 ha, din str. *****, 36 și readucerea terenului în forma inițială, lucrările urmează să fie finalizate până la data de 30.11.2022 (f.d.41-42).

La 17.11.2022, reclamanții Berlinschi Veaceslav, Berlinschii Natalia, Berlinschi Sergiu și Doaga Olga au depus la Pretura sect.Botanica cerere prealabilă prin care au solicitat anularea dispoziției Preturii sect.Botanica nr.199 din 03.12.2022 „Cu privire la demontarea/evacuarea gardului și eliberarea terenului proprietate municipală cu nr.cad.*****, suprafața 0,0125 ha, din str.*****, 36” (f.d.44-47).

Prin decizia Preturii sect.Botanica nr.03-9/510/22 din 28.11.2022 adoptată în procedura prealabilă, autoritatea pârâtă a relatat că Pretura de sector deține competența de demontare și evacuare, inclusiv forțată, a gardului instalat în mod neautorizat. În urma celor expuse, în urma verificării circumstanțelor enunțate în cererea prealabilă, acțiunile Preturii sect. Botanica sunt legale și corespund tuturor rigorilor, ceea ce nu va produce anularea ori suspendarea Dispoziției nr. 199 din 03.11.2022 (f.d.48-49).

Nefiind de acord cu decizia Preturii sect.Botanica nr.03-9/510/22 din 28.11.2022 adoptată în procedura prealabilă, la 05.12.2022 reclamanții Berlinschi Veaceslav, Berlinschii Natalia, Berlinschi Sergiu și Doaga Olga s-au adresat cu prezenta acțiune în instanța de judecată.

În urma analizei actului contestat, precum și a contextului solicitărilor formulate de reclamanți, instanța constată că acțiunea dedusă judecații este o acțiune în anulare, conform prevederilor art. 206 Cod Administrativ.

În acest context, instanța va respinge ca neîntemeiate alegațiile autorității pârâte privind declararea acțiunii ca inadmisibilă în temeiul art.207 alin.(2) lit.e) din Codul administrativ, lipsa dreptului vătămat a reclamanților Berlinschi Veaceslav, Berlinschii Natalia, Berlinschi Sergiu și Doaga Olga prin activitatea administrativă a Preturii sect.Botanica, or la caz dispoziția contestată nr.199 din 03.11.2022 impune obligația demontării și evacuării gardului, cu eliberarea terenului proprietate municipală cu nr. cad. *****, suprafața de 0.1125 ha, din str. *****, 36 și readucerea terenului în forma inițială, iar reclamanții sunt proprietari de imobile pe terenul menționat, fapt ce denotă netemeinicia alegațiilor pârâtului privind lipsa dreptului vătămat al reclamanților Berlinschi Veaceslav, Berlinschii Natalia, Berlinschi Sergiu și Doaga Olga prin actul emis.

În acest context, instanța subliniază că potrivit art.10 alin. (1) Cod administrativ, 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.

Dispoziția Preturii sectorului Botanica nr. 199 din 03.11.2022 „Cu privire la demontarea/evacuarea gardului și eliberarea terenului proprietate municipală cu nr.cad.*****, suprafața 0,0125 ha, din str.*****, 36”, în sensul art.10 și 11 Cod Administrativ este act administrativ individual defavorabil pentru Berlinschi Veaceslav, Berlinschii Natalia, Berlinschi Sergiu și Doaga Olga, ținând cont că prin aceasta au fost impuse obligații de demontare a gardului de pe terenul a căror proprietari învecinați sunt reclamanții, obligații care, reclamanții pretind că sunt ilegale.

Totodată, ținând cont de localizarea sediului autorității publice care a desfășurat activitatea administrativă contestată, în virtutea art. 191 alin. (1) și art. 196 Cod Administrativ se constată competența materială și teritorială a Judecătoriei Chișinău (sediul Râșcani) în examinarea acțiunii de contencios administrativ dedusă judecății.

Prin urmare, instanța consideră că motive de inadmisibilitate în conformitate cu prevederile art. 207 alin. (2) Cod Administrativ, nu se regăsesc.

În privința temeiniciei acțiunii în contenciosul administrativ instanța de judecată reține următoarele.

Prin decizia Primăriei mun.Chișinău nr.6/66-2 din 18.03.1999 Cu privire la recunoașterea dreptului de proprietate asupra imobilelor construite în mod neautorizat pe teritoriul mun.Chișinău, Primăria mun.Chișinău a decis : 1. Se recunoaște dreptul de proprietate asupra imobilelor construite în mod neautorizat pe teritoriul mun.Chișinău,m după cum urmează: 1.2. Casa de locuit lit.„B" din str.*****, 36, suprafața totală 55,7 m.p., suprafața locativă 32,2 m.p., inclusiv veranda lit.„b", bucătăria de vară nr.2, garajul nr.3, beciul nr.4, șopronul nr.v construite de către dl.Valentin Berlinschi (f.d.22-25).

Prin actul de constatare pe teren nr.93/2022 din 11.07.2022, întocmit de specialistul în secția control și asigurarea plăților funciare din cadrul Direcției generale arhitectură, urbanism și relații funciare-Vasile Ungureanu, a efectuat controlul privind folosirea rațională și după destinație a resurselor funciare lotul de pământ din mun.Chișinău, str.*****, 36 (nr.cadastral *****). În urma controlului s-a constatat : de către proprietarii imobilului din str. *****, 36, fără a efectua coordonările respective cu serviciile abilitate, a fost ocupat ilegal un lot de pământ cu suprafața de circa 0,1125 ha din str. *****, 36 (nr. cadastral *****), care constituie proprietate municipală. Pe perimetru terenul ocupat abuziv este îngrădit cu gard. Derogările menționate, contravin prevederilor art. 20. 21 și 101 din Codul funciar, Legii nr.163 din 09.07.2010 „Privind autorizarea executării lucrărilor de construcție", Legii nr. 835 din 17.06.1996 „Privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului", Planului Urbanistic General al orașului Chișinău și cartierului locativ din zona respectivă. Drept măsură, se impune aplicarea de către serviciile abilitate a sancțiunilor prevăzute de actele normative în vigoare, demolarea gardului neautorizat și tragerea la răspundere a persoanelor vinovate, cu eliberarea terenului și aducerea lui în stare bună pentru folosință (f.d.38).

Prin scrisoarea nr.4958/22 din 15.07.2022, Direcția Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare, a solicitat Preturii și reclamanților întreprinderea măsurilor prevăzute de actele normative în vigoare, tragerea la răspundere a vinovaților, demolarea gardului, eliberarea terenului nr.cadastral *****, cu aducerea lui în stare bună pentru folosință (f.d.39).

Prin prescripția nr.150 din 13.09.2022 privind verificarea legalității construcției amplasate pe str.*****, 36, s-a depistat ocuparea ilegală a unui lot de pămînt cu suprafața de circa 0,1125 ha din str.***** 36 (nr.cadastral *****) care constituie proprietate municipală. Pe perimetru, terenul ocupat ilegal este îngrădit cu gard, ceea ce contravine prevederilor art.20, 21 și 101 din Codul funciar, Legii 163 din 09.07.2010 „privind autorizarea executării lucrărilor de construcție și PG Urbanistic al or.Chișinău. În conformitate cu art.28 din Legea nr.163 din 09.07.2010 „Privind autorizarea executării lucrărilor de construcție" s-a constatat că lucrările menționate sunt executate neautorizat, pe teren/imobil aflat în proprietatea municipiului Chișinău. S-au obligat Veaceslav, Natalia, Fiodor, Sergiu Berlinschi, Cușnir Angela, Olga Doagă să demonteze/evacueze pe cont propriu construcția, instalația: gardul, cu eliberarea terenului cu nr.cadastral ***** și aducerea terenului în forma inițială, conform art.101 din Codul fiscal, în termen de pînă la 07.10.2022 (f.d.40).

Prin dispoziția Preturii sect.Botanica nr.199 din 03.11.2022 „Cu privire la demontarea/evacuarea gardului și eliberarea terenului proprietate municipală cu nr.cad.*****, suprafața de 0,1125 ha, din str.*****, 36, având în vedere scrisoarea Direcției Generale Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare a Consiliului municipal Chișinău, înregistrată cu nr. 03-8/416 din 21.07.2022, referitor la exercitarea unui

control privind folosirea rațională și după destinație a resurselor funciare din mun. Chișinău str. *****, 36, Actul de constatare pe teren nr. 93/2022 din 11.07.2022 prin care s-a constatat că, proprietarii imobilului din str. *****, 36 fără a efectua coordonările respective cu serviciile abilitate, a fost ocupat ilegal un lot de pământ cu nr. cad. *****, suprafața de circa 0.1125 ha, teren proprietate municipală, pe perimetru este îngrădit cu gard, în conformitate cu prevederile art. 59 din Legea nr. 436/2006 privind administrația publică locală, art. 21 alin. (1) lit. s), art. 22 din Legea nr. 136/2016 privind statutul municipiului Chișinău, pct. 1.3 din Regulamentul provizoriu privind procedura de demolare a construcțiilor executate ilegal pe terenurile ce aparțin domeniul public/privat al municipiului Chișinău, aprobat prin Decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 10/10 din 04.12.2014, pct. 11 lit. s), pct. 13 din Regulamentul de organizare și funcționare a Preturilor de sector, aprobat prin Decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 4/4 din 13.12.2019 și în baza Prescripției nr.150 din 13.09.2022, cu privire la demontarea benevolă a gardului neautorizat cu eliberarea terenului proprietate municipală, suprafața de 0.1125 ha., nr. cad. *****, din str. *****, 36, cu aducerea terenului în forma inițială, în termen de până la 08.07.2022, întocmită de Secția urbanism și arhitectură, în privința dlui Sergiu Berlinschii, dlor Angela Cușnir și Olga Doagă, Dispoziției Primarului General nr. 940-dc din 30.10.2020 „Cu privire la numirea dnei Diana Guba în funcție de Pretor al sectorului Botanica", Pretorul sectorului Botanica a dispus:

1. Întreprinderea Municipală pentru Servicii Locative Botanica (dl Iacob Ciubotaru):

1.1 Va executa lucrările de demontare/evacuare a gardului, cu eliberarea terenului proprietate municipală cu nr. cad. *****, suprafața de 0.1125 ha, din str. *****, 36 și readucerea terenului în forma inițială, lucrările urmează să fie finalizate până la data de 30.11.2022.

1.2 Va asigura pe o perioadă de 15 zile depozitarea bunurilor și a materialelor rezultate în urma demontării și evacuării, nu va purta răspundere de integritatea acestora...(f.d.41-42).

Relevante speței sunt următoarele prevederi ale Legii privind statutul municipiului Chişinău, nr. 136 din 17.06.2016 :

Articolul 1. Obiectul de reglementare (1) Prezenta lege reglementează particularităţile specifice ale organizării şi funcţionării autorităţilor administraţiei publice ale municipiului Chişinău.

Articolul 20. Pretorul (1) Pretorul este persoană cu funcţie de demnitate publică, numit şi eliberat din funcţie de către primarul general, în condiţiile Legii nr.199 din 16 iulie 2010 cu privire la statutul persoanelor cu funcţii de demnitate publică. (2) Pretorul este reprezentant al primarului general în sector şi se conduce în activitatea sa de legislaţia în vigoare, dispoziţiile primarului general şi regulamentul de organizare şi funcţionare a preturii.

Articolul 21. Atribuţiile pretorului (1) În teritoriul administrat, pretorul exercită următoarele atribuţii de bază : s) constată şi dispune, în sector, demontarea şi evacuarea, inclusiv forţată, a panourilor publicitare instalate în mod neautorizat, a obiectelor şi instalaţiilor de orice tip amplasate ilegal pe domeniul public;

Articolul 22. Actele pretorului (1) În exercitarea atribuţiilor, pretorul emite dispoziţii cu caracter normativ şi individual. (2) Dispoziţiile pretorului sînt supuse controlului administrativ şi pot fi atacate, în modul stabilit de lege, în instanţa de judecată de către persoanele care se consideră vătămate într-un drept al lor prin dispoziția respectivă.

În temeiul art. 3 alin. (2) din Legea nr. 436/2006 privind administrația publică locală, autoritățile administrației publice locale beneficiază de autonomie decizională, organizațională, gestionară și financiară, au dreptul la inițiativă în tot ceea ce privește administrarea treburilor publice locale, exercitându-și, în condițiile legii, autoritatea în limitele teritoriului administrat.

Conform art. 10 alin. (1) și (3) din Legea nr. 523/1999 cu privire la proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale, în Republica Moldova dreptul de proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale este recunoscut și apărat de lege. Nimeni nu are dreptul să retragă în mod forțat patrimoniul proprietarului public, cu excepția cazurilor prevăzute de legislația în vigoare, precum și să ceară comasarea bunurilor acestuia cu bunurile altui proprietar.

Conform art. 11 din Legea nr. 523/1999 cu privire la proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale, proprietatea publică a unităților administrativ- teritoriale este imprescriptibilă. Ea nu poate fi supusă exproprierii și nu poate constitui obiectul unor garanții reale. Această proprietate poate fi dată în administrare sau închiriată în condițiile legii. Actele juridice încheiate cu încălcarea prevederilor prezentului articol sunt lovite de nulitate absolută.

Conform art. 101 Cod funciar, (în vigoare la momentul emiterii actului contestat) terenurile ocupate fără autorizație se restituie deținătorilor legitimi, fără ca ei să repare cheltuielile făcute în timpul folosirii nelegitime a terenurilor. Aducerea terenurilor în stare bună pentru folosință, inclusiv demolarea construcțiilor se face pe seama întreprinderilor, instituțiilor, organizațiilor și a cetățenilor care le-au ocupat fără autorizație. Restituirea terenului ocupat fără autorizație se face în baza hotărîrii organelor de resort.

Conform pct.1.3 din Regulamentul provizoriu privind procedura de demolare a construcțiilor executate ilegal pe terenurile ce aparțin domeniului public/privat al municipiului Chișinău, aprobat prin dispoziția Consiliului mun. Chișinău nr. 10/10 din 04.12.2014, prin construcție neautorizată se subînțelege orice tip de construcții capitale (construcții cu destinație locativă sau cu altă destinație, împrejmuiri), construcții ușor demontabile (gherete, tarabe, garaje metalice, copertine, panouri publicitare, împrejmuiri din lemn sau metal, instalații ce blochează căile de acces, amplasate pe terenuri ce aparțin domeniului publici-privat al municipiului Chișinău), precum și amenajările spațiilor publice, executate în lipsa certificatului de urbanism pentru proiectare, documentației de proiect și autorizației de construire.

Potrivit pct.1.7 din Regulament, prezentul Regulament este executoriu pentru autoritatea administrației publice locale, reprezentată de preturile de sector și se aplică pe întreg intravilanul orașului Chișinău.

Pct.2.1. din același Regulament stabilește că Inspectarea și depistarea construcțiilor executate ilegal pe terenuri ce aparțin domeniului public/privat al municipiului Chișinău este asigurată de către preturile de sector, prin reprezentanții săi, abilitați cu funcții de control (în continuare – reprezentantul preturii).

Pct.2.2. din Regulament prevede că Reprezentantul preturii are obligația să inspecteze și să identifice persoana/proprietarul care a ridicat construcția ilegală (contravenient), căruia îi înmânează prescripția privind suspendarea lucrărilor neautorizate. Demolarea, demontarea, evacuarea și aducerea terenului/construcției la forma inițială (în continuare – prescripție), potrivit prevederilor art.101 din Codul funciar și prezentului regulament.

Pct.2.4 din Regulament stabilește că verificarea lucrărilor executate conform prescripției se face de către reprezentantul preturii, care, în cazul nerespectării prescripției, informează pretorul și propune emiterea dispoziției referitoare la demolarea/demontarea construcțiilor executate ilegal și aducerea terenului/construcției la forma inițială (în continuare-demolare forțată).

În conformitate cu pct. 11 lit. s) din Regulamentul de organizare și funcționare a Preturii, anexă la decizia Consiliului mun. Chișinău nr. 4/4 din 13.12.2019, pretorul constată și dispune, în sector, demontarea și evacuarea, inclusiv forțată, a panourilor publicitare neautorizate, a obiectelor și instalațiilor de orice tip amplasate ilegal pe teritoriul administrat.

Astfel, instanța reține că, Dispoziția nr. 199 din 03.11.2022 a Preturii sect. Botanica, mun. Chișinău a fost precedată de emiterea prescripției nr. 150 din 13.09.2022. Or, potrivit prescripției Preturii sect. Botanica nr.150 din 19.09.2022, s-a depistat ocuparea ilegală a unui lot de pământ cu suprafața de circa 0,1125 ha din str.***** 36 (nr.cadastral *****) care constituie proprietate municipală. Pe perimetru, terenul ocupat ilegal este îngrădit cu gard, ceea ce contravine prevederilor art.20, 21 și 101 din Codul funciar, Legii 163 din 09.07.2010 „privind autorizarea executării lucrărilor de construcție și PG Urbanistic al or.Chișinău. În conformitate cu art.28 din Legea nr.163 din 09.07.2010 „Privind autorizarea executării lucrărilor de construcție" s-a constatat că lucrările menționate sunt executate neautorizat, pe teren/imobil aflat în proprietatea municipiului Chișinău. S-au obligat Veaceslav, Natalia, Fiodor, Sergiu Berlinschi, Cușnir Angela, Olga Doagă să demonteze/evacueze pe cont propriu construcția, instalația: gardul, cu eliberarea terenului cu nr.cadastral ***** și aducerea terenului în forma inițială, conform art.101 din Codul fiscal, în termen de pînă la 07.10.2022. În caz contrar, obiectivul neautorizat va fi demolat (demontat, evacuat) în mod forțat de către subdiviziunile municipale conform dispoziției pretorului de sector. Restituirea materialelor obținute în urma demolării forțate, la solicitarea contravenientului, poate fi efectuată doar după achitarea integrală a cheltuielilor suportate pentru lucrările de demolare forțată, transportul materialelor la locul depozitării și păstrării acestora. La expirarea termenelor de păstrare, stabilite conform Regulamentului provizoriu, obiectivul/materialele vor fi comercializate în modul stabilit de legislația în vigoare (f.d.40).

Dat fiind faptul că reclamanții nu au demontat benevol gardul din str.*****, 36 cu aducerea terenului la forma inițială, în termen de până la 07.10.2022, amplasat pe teren ce aparține domeniului public al municipiului Chișinău, iar ca efect al neexecutării solicitării de către reclamanți de a satisface conduita prevăzută în prescripție, pretorul sec. Botanica, mun. Chișinău a emis dispoziția nr. 199 din 03.11.2022.

Conduita autorității publice pârâte denotă respectarea procedurii legale în sensul emiterii actului administrativ individual contestat, or, dispoziția nr. 199 din 03.11.2022 este motivată elocvent atât în fapt cât și în drept, iar abuzuri nu au fost conturate. Din analiza dispoziției abordate se atestă că emitentul a invocat în suportul acesteia o multitudine de acte legislative și acte normative subordonate legii, relevante și pertinente.

Astfel, cu privire la afirmațiile reclamantului precum că în actul administrativ contestat se indică un alt număr cadastral al terenului decât cel aferent străzii ***** 36, mun.Chișinău, pe care sunt amplasate construcțiile reclamanților, instanța reține că deși este indicat alt număr cadastral, terenul cu nr.cadastral *****, din str.***** 36, mun.Chișinău, cu suprafața 0,243 ha, conform extrasului din Registru bunurilor imobile, aparține administrației publice locale.

Cu referire la argumentele reclamanților că ar deține dreptul de folosință, superficie asupra terenului proprietății municipale în temeiul art. 29 alin.(1) lit.e) și alin (5) din Legea nr.1125 din 13.06.2002 pentru punerea în aplicare a Codului civil, instanța reține că potrivit art.654 din Codul civil, (1) Superficie este dreptul real imobiliar de a poseda şi folosi terenul altuia în vederea edificării şi exploatării unei construcţii a superficiarului, deasupra şi sub acest teren, sau a exploatării unei construcţii existente a superficiarului. Acest drept este alienabil, se transmite prin succesiune şi poate fi obiect al unui contract de locaţiune. (2) Dacă nu se prevede altfel, dreptul de superficie nu se poate exercita decît asupra suprafeţei construite sau asupra suprafeţei pe care urmează să se ridice construcţia, precum şi asupra suprafeţei neconstruite, necesare, potrivit naturii sau destinaţiei construcţiei, exploatării ei normale. (3) Întinderea dreptului superficiarului de a folosi terenul grevat este stabilită prin contract sau lege. În lipsa unor prevederi contractuale, terenul este grevat cu servitutea necesară exercitării dreptului de superficie.

Servitutea încetează la stingerea dreptului de superficie. (4) Asupra dreptului de superficie se aplică în modul corespunzător regulile dreptului de proprietate asupra imobilelor dacă legea nu prevede altfel. (5) Construcţia este o parte componentă esenţială a dreptului de superficie. Dreptul de proprietate asupra construcţiei ridicate pe terenul grevat de superficie este exercitat de către superficiar pe durata existenţei dreptului de superficie. În cazul în care construcţia a fost înregistrată în registrul bunurilor imobile, superficiarul va fi arătat ca proprietar al construcţiei pe durata existenţei dreptului de superficie. (6) Dreptul de superficie nu poate fi constituit sub condiţie rezolutorie. (7) Dreptul de superficie nu poate fi limitat la o parte din construcţie.

Art.655 din Codul civil, prevede că (1) Dreptul de superficie se naşte în temeiul unui act juridic sau al unei dispoziţii legale, fiind opozabil terţilor din momentul înregistrării în registrul bunurilor imobile. (2) Dreptul de superficie se constituie pentru un termen de 99 de ani dacă nu a fost stabilit un alt termen. La împlinirea termenului, dreptul de superficie poate fi reînnoit. (3) Superficia se poate înregistra şi în temeiul unui act juridic prin care proprietarul întregului imobil a transmis exclusiv construcţia ori a transmis terenul şi construcţia, în mod separat, către două persoane, chiar dacă nu s-a stipulat expres constituirea superficiei. (4) În situaţia în care s-a construit pe terenul altuia, superficia se poate înregistra pe baza renunţării proprietarului terenului la dreptul de a invoca accesiunea, în favoarea constructorului. De asemenea, ea se poate înregistra în folosul unui terţ pe baza cesiunii dreptului de a invoca accesiunea.

Totodată, potrivit art.40^8 alin.(9) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543 din 25.02.1998, (9) Superficia legală instituită conform art.29 al Legii nr.1125/2002 pentru punerea în aplicare a Codului civil al Republicii Moldova asupra terenului proprietatea statului sau a unităţii administrativ-teritoriale, în folosul proprietarului bunului imobil înregistrat separat la capitolul B (cu excepţia construcţiilor provizorii), se înregistrează:

a) dacă proprietarul bunului imobil înregistrat separat la capitolul B are la data de 1 martie 2019 un drept de locaţiune cu drept de construire asupra terenului, de concesiune, de posesie sau de folosinţă asupra terenului. Dacă proprietarul bunului imobil înregistrat separat la capitolul B are dreptul menţionat doar asupra unei părţi din teren, superficia se va înregistra doar asupra acelei părţi, potrivit planului geometric cu indicarea părţii asupra căreia se instituie superficia, recepţionat în modul stabilit. Dacă contractul, actul administrativ sau legea stabilesc că, după expirarea termenului indicat în act sau în lege, proprietarul terenului devine proprietar şi al bunului imobil înregistrat separat la capitolul B, termenul dat se va indica în Registru ca durată a superficiei. Dreptul de posesie sau de folosinţă trebuie să existe la data de 1 martie 2019, chiar dacă la data depunerii cererii s-a stins. Dacă dreptul de locaţiune, de posesie sau de folosinţă nu este înregistrat, pentru înregistrarea superficiei legale se va prezenta originalul actului justificativ al locaţiunii, concesiunii, posesiei, folosinţei şi confirmarea scrisă a autorităţii care administrează terenul proprietate publică privind existenţa raportului juridic la data de 1 martie 2019. Pentru înregistrarea superficiei, datele din actele justificative ale dreptului, care nu a fost înregistrat, privind suprafaţa, amplasarea terenului trebuie să corespundă cu terenul înregistrat, în caz contrar, superficia se va înregistra conform condiţiilor prevăzute la lit.b);

b) în cazul în care proprietarul bunului imobil înregistrat separat la capitolul B nu are niciun drept asupra terenului, la prezentarea planului geometric al terenului cu indicarea părţii din teren asupra căreia se instituie superficia, semnat de către autoritatea publică locală, pentru terenurile unităţilor administrativ-teritoriale, sau de către autoritatea publică centrală care administrează terenurile proprietatea statului, pentru terenurile statului, şi recepţionat în modul stabilit. În cazul în care superficia se instituie asupra întregului teren, se prezintă confirmarea scrisă a autorităţilor menţionate. Confirmarea nu este necesară în cazul în care terenul este înregistrat pe perimetrul soclului clădirii.

(10) Dacă pe teren sunt amplasate mai multe construcţii deţinute în proprietate de către proprietari diferiţi, pentru înregistrarea superficiei se va prezenta planul geometric al terenului cu indicarea părţii din teren asupra căreia se instituie superficia.

Instanța mai reține că, prevederi similare se conțin și în Instrucțiunea cu privire la înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor, aprobat prin Ordinul Agenției Relații Funciare și Cadastru din 22.05.2005, care la pct.13643, statuează că, superficia legală instituită potrivit art.29 al Legii nr. 1125/2002 pentru punerea în aplicare a Codului civil al R. Moldova asupra terenului proprietate a statului sau unități administrativ-teritoriale, în folosul proprietarului bunului imobil, înregistrat separat la capitolul B (cu excepția construcțiilor provizorii) se înregistrează la cererea persoanei interesate, în următoarele condiții: a) dacă proprietarul bunului imobil înregistrat separat la cap. B are la data de 01.03.2019 un drept de locațiune cu drept de construire asupra terenului, de concesiune, de folosință sau de posesie asupra terenului. Dacă proprietarul bunului imobil înregistrat separat la capitol. B, are dreptul menționat doar asupra unei părți de teren, superficia se va înregistra doar asupra acelei părți, potrivit planului geometric cu arătarea părții, recepționate în mod stabilit.

Dacă contractul, actul administrativ sau legea stabilesc că, după expirarea termenului indicat în act sau lege proprietarul terenului devine proprietar și al bunului imobil înregistrat separat la cap.B, termenul dat se va indica în Registru ca durată a superficiei. La expirarea termenului, dreptul de superficie se va radia la cerere, iar bunul imobil înregistrat separat la capitolul B se va înregistra ca proprietate a proprietarului terenului. Dacă contractul sau actul justificativ sau legea nu conține o așa clauză, termenul superficiei în Registru se indică de 99 ani. Dacă dreptul de locațiune, folosință, posesie nu este înregistrat, pentru înregistrarea superficiei legale se prezintă originalul actului justificativ al locațiunii, concesiunii, folosinței, posesiei și confirmarea scrisă a autorității care administrează terenul proprietate publică privind existența raportului juridic la data de 01.03.2019. Pentru înregistrarea superficiei, datele din actele justificative a dreptului care nu a fost înregistrat privind suprafața, amplasarea terenului, trebuie să corespundă cu terenul înregistrat, în caz contrat superficia se va înregistra potrivit condițiilor expuse la lit. b). Dacă potrivit actului justificativ al locațiunii, concesiunii, folosinței sau posesiunii, titularul dreptului deține o cotă parte din acest drept, superficia se va înregistra cu cota respectivă, mărimea cotei se va indica la rubrica ”comentariu”. Dacă pe teren sânt amplasate mai multe construcții deținute în proprietate de către proprietari diferiți, pentru înregistrarea superficiei se va prezenta planul geometric al terenului cu indicarea părții de teren asupra căreia se instituie superficia. Pentru înregistrarea superficiei, registratorul va verifica dacă potrivit înscrierilor în Registru sau potrivit documentelor ce confirmă recepția lucrărilor de construcție din dosarul cadastral, construcția nu este provizorie; b) dacă proprietarul bunului imobil înregistrat separat la cap. B nu are nici un drept asupra terenului, superficia se va înregistra la prezentarea planului geometric al terenului, cu indicarea părții de teren asupra căreia se instituie superficia, semnat de către autoritatea publică locală sau autoritatea publică centrală care administrează terenul și recepționat în modul stabilit. În cazul în care superficia se instituie asupra întregului teren, se prezintă confirmarea scrisă de la autoritatea menționată. Dacă terenul este înregistrat la nivelul soclului clădirii, superficia legală se va înregistra în baza cererii persoanei interesate fără a fi necesar planul geometric sau confirmarea autorităților, dar se va solicita de la inginerul cadastral nota de verificare prin care se confirmă existența planului terenului și identificarea bunului în plan. Termenul superficiei în Registru se va indica de 99 ani.

Reieșind din normele legale enunțate, instanța constată cu certitudine că pentru a deține dreptul de superficie la care invocă reclamanții că l-ar deține era necesar parcurgerea conduitei indicată mai sus și stabilită de lege, iar reclamanții nu au prezentat nici o probă privind darea terenului în arendă, folosință de

către Consiliul municipal Chișinău, adresarea cu solicitare la IP Cadastru bunurilor imobile privind înregistrarea dreptului de superficie cu prezentarea planului geometric al terenului, cu indicarea părții de teren asupra căreia se instituie superficia, semnat de către autoritatea publică locală sau autoritatea publică centrală care administrează terenul și recepționat în modul stabilit.

În aceste condiții, instanța constată că reclamanții eronat interpretează normele legale privind deținerea de către reclamanți a unui drept de superficie la moment în privința terenului pe care a fost instalat gardul și respectiv dispoziția privind demontarea gardului ar fi ilegală, or în condițiile speței date, se constată că gardul construit fără acte permisive eliberate de autoritatea publică locală cărei proprietar este, reprezintă o construcție neautorizată.

Iar, conform pct. 1.1 din Regulamentul nominalizat, prezentul Regulament stabilește cadrul juridic unitar și condițiile în care se desfășoară activitatea de demolare/desființare a construcțiilor executate ilegal pe terenuri ce aparțin domeniului public/privat al municipiului Chișinău, care, în conformitate cu art. 28 din Legea nr. 163 din 09.07.2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție (în vigoare la momentul emiterii actului contestat), sunt considerate ca fiind executate neautorizat.

Cu atît mai mult, nici în cadrul examinării cauzei reclamantul nu a prezentat careva probe suplimentare care ar răsturna soluția Preturii sectorului Botanica, mun. Chișinău despre necesitatea demontării gardului, amplasat pe teren ce aparține domeniului public/privat al mun. Chișinău.

În același timp, urmează a fi subliniat faptul că, proprietatea este, în condițiile legii, inviolabilă. Dreptul de proprietate fiind garantat de art. 46 alin. 1 Constituției, art. 316 alin. (2) Cod Civil și protejată de art. 1 din Protocolul nr. 1 al Convenției pentru apărarea drepturilor omului și a libertăților fundamentale.

Având în vedere cele specificate, instanța concluzionează că, pretențiile înaintate de reclamanți privind atentarea dreptului de folosință/proprietate al său în privința terenului menționat în dispoziția Preturii sect.Botanica, sunt neîntemeiate și abuzive deoarece terenul aparține administrației publice locale iar reclamanții nu au prezentat probe privind întreprinderea măsurilor de înregistrare a dreptului de superficie, așa cum prevede legea. În acest sens, s-a stabilit că, terenul vizat nu face parte din categoria terenurilor din domeniul public și cel privat al statului, în conformitate cu prevederile art. 4 din Legea nr. 91-XVI din 05.04.2007, deoarece acest bun imobil care se află în intravilanul municipiului Chișinău, este un teren pe care sunt amplasate mai multe construcții ce aparțin cu drept de proprietate reclamanților și respectiv, în virtutea prevederilor Legii privind administraţia publică locală, autoritatea publică locală deține obligația de a asigura, în condiţiile legii, în toate problemele de interes local și respectiv întreprinderea măsurilor de folosință rațională și după destinație a loturilor de pământ din mun.Chișinău.

Conform art. 224 alin. (1) lit. f) din Codul administrativ, examinând acțiunea în contencios administrativ în fond, instanța de judecată adoptă una dintre următoarele hotărâri: respinge acțiunea ca fiind neîntemeiată, dacă nu sunt îndeplinite condițiile de adoptare a unei hotărâri prevăzute la lit. a)–e).

În acest sens, instanța de judecată, reieșind din circumstanțele de fapt constatate supra, coroborate cu normele de drept relevante situației din speță, consideră necesar a respinge ca neîntemeiată acțiunea în contencios administrativ înaintată de către Berlinschi Veaceslav, Berlinschii Natalia, Berlinschi Sergiu și Doaga Olga împotriva Pretorului sect. Botanica, mun. Chișinău și Preturii sect. Botanica, mun. Chișinău, privind anularea actului administrativ - Dispoziţia nr. 199 din 03.11.2022 „Cu privire la demontarea/evacuarea gardului şi eliberarea terenului proprietate municipală cu nr. cad. *****, suprafaţa de 0,1125 ha, din str. *****, 36”, precum și Decizia nr. 03-9/510/22 din 28.11.2022 adoptată în procedura prealabilă, or, autoritatea pârâtă prin argumentele și probele anexate la materialele cauzei au demonstrat legalitatea actului contestat, iar reclamanții nu au invocat în susținerea poziției sale careva probe

pertinente, concludente și utile, care în ansamblul lor ar demonstra necesitatea anulării actului administrativ al autorității publice și admiterea cerințelor înaintate.

În conformitate cu prevederile art. 224 alin.(1) lit. f) Cod Administrativ, instanţa de judecată,

h o t ă r ă ş t e :

Acțiunea de contencios administrativ, înaintată de către Berlinschi Veaceslav, Berlinschii Natalia, Berlinschi Sergiu și Doaga Olga împotriva Pretorului sect. Botanica, mun. Chișinău și Preturii sect. Botanica, mun. Chișinău, privind anularea actului administrativ - Dispoziţia nr. 199 din 03.11.2022 „Cu privire la demontarea/evacuarea gardului şi eliberarea terenului proprietate municipală cu nr. cad. *****, suprafaţa de 0,1125 ha, din str. *****, 36”, precum și Decizia nr. 03-9/510/22 din 28.11.2022 adoptată în procedura prealabilă, ***se respinge ca fiind neîntemeiată.***

Hotărîrea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Centru în termen de 30 zile de la data pronunțării dispozitivului hotărîrii, prin intermediul Judecătoriei Chişinău (sediul Rîşcani).

Preşedintele şedinţei,
judecătorul Igor Barbacaru