Instanța de fond: Judecătoria Chişinău, sediul Centru (jud. Cazacu Grigorii)

*Dosarul nr. 3a-2135/25 (2-221077*****-02-3a-24062025)*

D E C I Z I E

24 iunie 2026 mun. Chișinău

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Centru

Completul de Contencios Administrativ în componența:

Președintele ședinței, judecătorul Sîrbu Victoria
Judecătorii Bagrin Lucia și Cașcaval Andrei
Grefieri Papuc Daniela, Stratulat Maria și Muturniuc Ionela

examinând în ședință de judecată publică, cererea de apel declarată de SRL „ Boghian” împotriva hotărârii Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 5 martie 2025, adoptată în cauza de contencios administrativ la acțiunea înaintată de către SRL „ Boghian” împotriva IP ”Cadastrul bunurilor imobile”, terți CAV „Sigur-Asigur” SA, Ștefan Marian și Vladimir Marian, privind constatarea încălcării legii privind omiterea executării cererii SA „Agat” din 27 aprilie 2005 cu privire la înregistrarea în registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate asupra bunului imobil.

a c o n s t a t a t :

Pretențiile reclamantului:

La 26 iulie 2022 SRL „ Boghian” s-a adresat cu o acțiune în contencios administrativ împotriva IP ”Cadastrul bunurilor imobile”, terți CAV „Sigur-Asigur” SA, Ștefan Marian și Vladimir Marian, prin care a solicitat:

- recunoașterea ilegalității și constatarea nulității refuzului registratorului Ina Enache, din cadrul OCT „Chişinău”, de a înregistra în registrul bunurilor imobile dreptul de proprietate al SA „Agat” asupra Tunelului pentru comunicare (cît și a părţilor componente ale Tunelului pentru comunicare) amplasat la *****, solicitat prin cererea SA „Agat” din 27 aprilie 2005;

- recunoașterea ilegalității şi constatarea nulității înregistrării a orice teren adiacent aflat în proprietatea altui proprietar decît a proprietarului tunelului pentru comunicare,

care se suprapune peste Tunelul pentru comunicare, sau peste părţile componente ale Tunelului pentru comunicare, cît și peste terenul aferent Tunelului pentru comunicare; se referă concret la terenurile cu nr. cadastrale ***** înregistrate după persoanele CAV „Sigur-Asigur” SA și Marian Ştefan, extinse peste Sectoarele de tunel *****, care constituie proprietatea SRL „Boghian”, cît şi la terenurile cu nr. cadastrale *****, înregistrate după mun. Chişinău, în care sînt incluse Sectoarele de tunel *****, fără de perfectarea planurilor geometrice și fără de indicarea pe terenuri a construcţiilor Sectoarelor de tunel ***** amplasate la *****, care constituie proprietatea SRL „Boghian”.

În motivarea cererii de chemare în judecată reclamantul a indicat că, prin răspunsul din 28 iunie 2022 cu nr. ***** al Agenției Servicii Publice, petiţionarului SRL „Boghian”, pe baza cererii înregistrată cu nr.***** din 13 iunie 2022, în mod abuziv se comunică că se consideră perimat dreptul SRL „Boghian” privind înaintarea obiecţiilor referitoare la legalitatea deciziei registratorului Serviciului cadastral teritorial Chişinău din 27 aprilie 2005, privind refuzul la înregistrarea bunului imobil Tunelul pentru comunicare și a dreptului de proprietate asupra Tunelului pentru comunicare, deoarece acest drept nu a fost exercitat în termen de 30 zile pe baza art. 14 (1) a Legii contenciosului administrativ *****3/2000. Totodată, prin răspunsul din 28 iunie 2022 cu nr. ********** se comunică că, constatarea nulității înregistrării în registrul bunurilor imobile a terenurilor adiacente Tunelului pentru comunicare nu este de competenţa Agenției Servicii Publice.

A menționat reclamantul că, prin petiţia înaintată, SRL „Boghian” a solicitat Agenției Servicii Publice – recunoașterea ilegalității și constatarea nulității refuzului registratorului Ina Enache, din cadrul OCT „Chișinău” de a înregistra în registrul bunurilor imobile dreptului de proprietate al SA „Agat” asupra Tunelului pentru comunicare (cît şi a părţilor componente ale Tunelului pentru comunicare) amplasat la *****, solicitat prin cererea SA „Agat” din 27 aprilie 2005; recunoașterea ilegalității și constatarea nulității înregistrării a orice teren adiacent aflat în proprietatea altui proprietar decît a proprietarului Tunelului pentru comunicare, care se suprapune peste Tunelul pentru comunicare, sau peste părţile componente ale Tunelului pentru comunicare, cît și peste terenul aferent Tunelului pentru comunicare. Răspunsul Agenției Servicii Publice a fost întocmit abuziv, deoarece contravine prevederilor imperative ale legislaţiei, anume: OCT „Chişinău” al ÎS „Cadastru”, prin registratorul Ina Enache, a refuzat soluţionarea cererii SA „Agat” din 27 aprilie 2005 privind înregistrarea în registrul bunurilor imobile a Tunelului pentru comunicare, parvenit în proprietatea SA „Agat” prin Actul de transmitere-primire nr. *****din 13 iunie 2000 (*****), eliberat de Ministerul Privatizării a Republicii Moldova, inclus în Adeverinţa de privatizare nr.***** din 26 iulie 2002.

Reclamantul a susținut că refuzul registratorului Ina Enache a fost bazat pe un motiv eronat/falsificat, că nu ar dispune de careva recomandare a Agenției Relaţii Funciare și Cadastru, privind modalitatea înregistrării bunurilor imobile cu calitatea de construcţii subterane, deşi în realitate Tunelul pentru comunicare nu era construcţie subterană, ci era construcţie compusă din partea încorporată în teren la nivelul terenului,

cu multiple construcţii supraterane de un etaj, cu înălţimea de 5 m şi cu suprafeţe de 60 - ***** m^2 fiecare, iar prin refuzul înregistrării Tunelului pentru comunicare, au fost încălcate următoarele norme imperative: 1. Norma art.82 a Legii cu privire la Programul de privatizare pentru anii 1997-1998 nr. 1217/1997. 2. Norma art.214 alin. (1) al Codului civil, în vigoare în anul 2005. 3. Norma art.26 alin. (2) din Legea cadastrului bunurilor imobile, în vigoare în anul 2005. 4. Norma art. 28 alin. (1) lit. a) și e) a Legii cadastrului bunurilor imobile.

Cu referire la art. 4 a Legii cadastrului bunurilor imobile, în vigoare la anul 2005, a invocat că în fapt Tunelul pentru comunicare era o construcţie capitală, care urma a fi înregistrată în registrul bunurilor imobile, iar la anul 2005 Legea cadastrului bunurilor imobile nu prevedea careva restricţii referitor la înregistrarea reţelelor tehnico-edilitare și a obiectelor de infrastructură tehnico-edilitară, la care în prezent se anexează persoanele corupte din cadrul Departamentului Cadastru al Agenției Servicii Publice, care invocă falsificat precum că Tunelul pentru comunicare ar constitui obiect de infrastructură tehnico-edilitară.

Cu trimitere la art.9 alin. (3) a Legii nr. 1308/1997 privind prețul normativ şi modul de vînzare-cumpărare a pămîntului, a declarat că înregistrarea a careva teren adiacent aflat în proprietatea altui proprietar decît a proprietarului Tunelului pentru comunicare, care se suprapune peste Tunelul pentru comunicare, sau peste părţile componente ale Tunelului pentru comunicare, cît și peste terenul aferent Tunelului pentru comunicare, constituie act ilegal, lovit de nulitate.

Totodată afirmă că SRL „Boghian” s-a referit la faptul că, la anul 2007, Codul civil prevedea norma art.212, care dispune că, forma autentică a actului juridic este obligatorie în cazurile: stabilite de lege; prevăzute prin acordul părţilor, chiar dacă legea nu cere formă autentică. SRL „Boghian” a demonstrat, că expresia „*Forma autentică a actului juridic*”, înseamnă întocmirea corectă, adevărată, semnată, cu indicarea datelor personale ale autorilor care au perfectat actul juridic. Astfel indică că, SRL „Boghian” a demonstrat că expresia „*Forma autentică*” nu înseamnă „*Autentificare notarială*”, precum invocă în mod falsificat reprezentanţii Departamentului Cadastru al Agenției Servicii Publice, din intenția de a declara că autentificarea notarială ar fi fost obligatorie la încheierea contractelor ***** și ***** din 18 septembrie 2007 dintre SRL „Boghian” și SA „Agat ”, privitor la vînzare-cumpărare a Sectoarelor de tunel ***** amplasate la *****.

Cu privire la dovada ilegalității răspunsului abuziv al Agenției Servicii Publice din 28 iunie 2022 în fapt, prin refuzul de înregistrare expus de registratorul Ina Enache, nu s-a respins dreptul SA „Agat” la înregistrarea bunului imobil Tunel pentru comunicare, ci din eroare, sau intenţie care contravine legii, registratorul Ina Enache s-a expus că nu cunoaște modalitatea de înregistrare a construcţiilor subterane, fapt ce atestă, că nu a fost dispusă lipsa dreptului SA „Agat” de înregistrare a Tunelului pentru comunicare în registrul bunurilor imobile, şi lipsa înregistrării în registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate al SA „Agat” asupra Tunelului pentru comunicare.

Reclamantul a indicat că dreptul de proprietate al SA „Agat” asupra Tunelului pentru comunicare a parvenit prin actul de primire-predare a întreprinderii **********

din 13 iunie 2000, prin care bunurile uzinei „Compecs” au fost transmise SA „Agat”, adică înainte de intrarea în vigoare a Codului civil din 2002, în care este specificată norma art.321, fapt ce atestă valabilitatea dreptului de proprietate al SA „Agat” asupra Tunelului pentru comunicare, cît şi asupra părţilor componente ale tunelului pentru comunicare, Sectoarele de tunel *****, care ulterior au fost comercializate în mod legal societăţii SRL „Boghian”, fără de înregistrarea acestora în registrul bunurilor imobile, fapt determinat în baza prevederilor art.37.1 şi art.59 a Legii cadastrului bunurilor imobile.

Reclamantul a declarat că, reieșind din faptul că registratorul prin refuzul de înregistrare a Tunelului pentru comunicare, în fapt a încălcat drepturile și obligaţiile de înregistrare a Tunelului pentru comunicare, stabilite de norma art.5 (1) a Legii cadastrului bunurilor imobile (în vigoare la anul 2005), rezultă că registratorul Ina Enache poartă răspundere pentru încălcarea prevederilor legale ale Legii cadastrului bunurilor imobile, și pentru neînregistrarea în registrul bunurilor imobile a dreptului SA „Agat” asupra Tunelului pentru comunicare, fiind pasibilă de a răspunde disciplinar conform art.47 a Legii cadastrului bunurilor imobile (în vigoare la anul 2005).

Reclamantul a susținut că, prin prisma art.48 a Legii cadastrului bunurilor imobile este lovită de nulitate înregistrarea de către ÎS „Cadastru” (denumirea ulterioară Departamentul Cadastru al Agenției Servicii Publice) a terenurilor cu nr. cadastrale *****, *****, *****, înregistrate după CAV „Sigur-Asigur”, Marian Ştefan, şi după mun. Chişinău, deoarece înregistrarea a fost efectuată cu încălcarea normelor art.14 și art.25 a Legii cadastrului bunurilor imobile.

Totodată, este lovită de nulitate înregistrarea terenurilor menţionate, care sunt extinse ilegal peste Sectoarele de tunel ***** amplasate la *****, care constituie proprietatea altui proprietar (inițial Statul R. Moldova, ulterior societatea SA „Agat”, la moment societatea SRL „Boghian”), deoarece s-au încălcat prevederile imperative ale art.9 alin. (3) a Legii *****308/1997. Pe cazul dat, se referă la normele imperative ale Codului civil, anume, la art. 1 alin. (1), art. 4, art.10, art.13.

Reclamantul a declarat că reieșind din situaţia pe cazul dat, în temeiul prevederilor legale stipulate supra, specifică că:

1. Cererea SA „Agat”, cu privire la înregistrarea în registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate asupra Tunelului pentru comunicare, drept inviolabil, inclus în Adeverinţa de privatizare nr.***** din 26.07.2002, a fost depusă legal la OCT Chişinău, și urma a fi în mod obligatoriu înregistrată în registrul bunurilor imobile.

2. Refuzul registratorului Ina Enachi privind înregistrarea dreptului de proprietate pe motiv că nu dispune de recomandarea Agenției Relaţii Funciare şi Cadastru, nu se încadrează în prevederile legale de respingere a cererii SA „Agat” de înregistrare a dreptului de proprietate asupra Tunelului pentru comunicare al SA „Agat”.

3. Respectiv, constituie afirmaţii falsificate ale reprezentanţilor OCT Chişinău, ÎS „Cadastru”, Agenţia Servicii Publice, care se expun asupra lipsei dreptului de proprietate al SA „Agat” asupra Tunelului pentru comunicare și asupra părţilor componente, - Sectoarele de tunel *****, comercializate SRL „Boghian” (din motiv de neînregistrare în registrul bunurilor imobile), fapt care contravine prevederilor legale, stabilite de art.46 al

Constituţiei, în temeiul căruia există dreptul garantat de stat, inviolabil, asupra proprietăţii private a SA „Agat” în privinţa Tunelului pentru comunicare, şi asupra părţilor componente, - Sectoarelor de tunel *****, comercializate SRL „Boghian”.

4. Refuzul registratorului Ina Enachi privind înregistrarea dreptului de proprietate pe motiv că nu dispune de recomandarea Agenției Relaţii Funciare și Cadastru, este un act administrativ ce contravine prevederilor legale, din care motiv este lovit de nulitate absolută în temeiul art.217 și art.220 Cod civil în vigoare în anul 2005 şi în temeiul art.17, art.328, art. 334 Cod civil actualizat. Refuzul registratorului Ina Enachi este un act administrativ ce contravine prevederilor legale, care este lovit de nulitate, este bazat şi pe normele art. 165, 206, 208, 209 Cod administrativ.

5. Dreptul de proprietate asupra Sectoarelor de tunel ***** amplasate la *****, au parvenit la SRL „Boghian” la 18 septembrie 2007 în baza contractelor de vînzare-cumpărare ***** și ***** încheiate cu SA „Agat”, drept specificat de norma art.321 alin. (2) Cod civil (în vigoare în anul 2007), pe baza normei art.37.1 a Legii cadastrului bunurilor imobile.

6. Expunerea directorului adjunct, precum că SRL „Boghian” nu a contestat în termen de 30 de zile refuzul registratorului Ina Enache de a înregistra Tunelul pentru comunicare, solicitat prin cererea SA „Agat” din 27 aprilie 2005, este o apreciere falsificată, deoarece dreptul de proprietate al SRL „Boghian” asupra unor părţi componente ale Tunelului pentru comunicare, a parvenit doar la încheierea contractelor de vînzare cumpărare din 18 septembrie 2007.

Reclamantul a menționat că pentru afirmațiile falsificate ale reprezentanţilor OCT Chişinău, ÎS „Cadastru”, Agenţia Servicii Publice, care se expun asupra lipsei dreptului de proprietate al SA „Agat” asupra Tunelului pentru comunicare, și asupra părţilor componente, - Sectoarele de tunel *****, comercializate SRL „Boghian” (din motiv de neînregistrare în registrul bunurilor imobile), afirmaţii care contravin prevederilor legale stabilite și de art.4, 5 a Legii cadastrului bunurilor imobile, urmează a fi aplicate prevederile art. 47 ale Legii menționate de a atrage persoanele menţionate la răspundere materială, civilă, administrativă şi penală.

Deoarece persoanele respective, prin atribuirea terenurilor cu nr. cadastrale *****, ***** persoanelor CAV „Sigur-Asigur” SA și Marian Ştefan, extinse peste Sectoarele de tunel *****, care constituie proprietatea SRL „Boghian”, cît și prin înregistrarea ilegală a terenurilor cu nr. cadastrale *****, fără de perfectarea lucrărilor cadastrale și fără de perfectarea planurilor geometrice, pe care urmau a fi indicate construcţiile Sectoarelor de tunel *****, au promovat jefuirea Sectoarelor de tunel ***** amplasate la *****, care constituie proprietatea SRL „Boghian” de către grupul infracţional CAV „Sigur-Asigur” SA, SRL „Flormin-com”, Marian Ştefan.

Reclamantul a considerat că cerinţele înaintate spre examinare de SRL „Boghian” au fost în mod formal, și în mod ilegal appreciate de către directorul adjunct ASP, fără de participarea administratorului SRL „Boghian”, fără de întocmirea dosarului administrativ, fără cercetarea şi examinarea tuturor probelor prezentate de SRL „Boghian” și fără de aplicarea prevederilor legale, la concret invocate de SRL „Boghian”.

La 22 august 2022 SRL „Boghian” a depus cerere de concretizare a cerințelor și corectarea unor expuneri din cererea de chemare în judecată în temeiul încheierii Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani din 28 iulie 2022, solicitând:

- constatarea încălcării prevederilor imperative obligatorii stabilite de art. 5 și art. 59 din Legea cadastrului bunurilor imobile (în vigoare în anul 2005), de către OCT Chișinău, prin registratorul Ina Enache, care pe motiv că nu cunoaște modalitatea înregistrării construcţiilor subterane, nu a soluționat cererea SA „Agat” din 27 aprilie 2005 privitor la înregistrarea în registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate asupra bunului imobil Tunel pentru comunicare, amplasat la *****;

- constatarea nulității răspunsului din 28 iunie 2022 cu nr. *****, formulat de directorul adjunct Francisco Talmaci al Agenției Servicii Publice petiţionarului SRL „Boghian”, prin care se invocă abuziv, că se consideră perimat dreptul SRL „Boghian” privind înaintarea obiecţiilor referitoare la legalitatea deciziei registratorului Serviciului cadastral teritorial Chișinău din 27.04.2005, privind refuzul la înregistrarea bunului imobil Tunelul pentru comunicare și a dreptului de proprietate asupra Tunelului pentru comunicare;

- constatarea nulității răspunsului ÎS „Cadastru” nr.***** din 25 februarie 2008, prin care se afirmă că SRL „Boghian” ar fi procurat Sectoarele de tunel ***** de la persoana juridică SA „Agat”, care nu ar fi dispus de dreptul de proprietate asupra Tunelului pentru comunicare, din care fac parte părţile componente, - Sectoarele de tunel *****. pe motiv că bunul respectiv nu a fost înregistrat în registrul bunurilor imobile;

- constatarea încălcării normelor imperative a art. 14 și art.25 a Legii cadastrului bunurilor imobile și a art.9 alin. (3) a Legii privind prețul normativ și modul de vînzare-cumpărare a pămîntului de către OCT Chișinău a ÎS Cadastru, la înregistrarea în registrul bunurilor imobile a terenurilor cu nr. cadastrale *****, înregistrate în hotare generale după CAV „Sigur-Asigur” SA, și terenului cu nr. cadastral *****, înregistrat în hotare generale după Marian Ștefan, înregistrări efectuate fără perfectarea lucrărilor cadastrale, și cu extinderea ilegală peste construcţiile Sectoarelor de tunel *****, amplasate la *****, care au constituit proprietatea SA „Agat”, comercializată SRL „Boghian” prin contractele ***** și ***** din 18.09.2007. Totodată se solicită constatarea ilegalității răspunsului Agenției Servicii Publice nr .*****din 05.11.2019, prin care refuză constatarea ilegalității înregistrării terenurilor cu nr. cadastrale *****.

- constatarea nulității înregistrării în registrul bunurilor imobile a terenurilor cu nr. cadastrale *****, înregistrate după mun. Chișinău fără de perfectarea planurilor geometrice și fără de indicarea pe terenuri a construcţiilor Sectoarelor de tunel ***** amplasate la str. M. Sadoveanu 42/7. mun. Chișinău, care au constituit proprietatea SA „Agat”, comercializate SRL „Boghian” prin contractele ***** și ***** din 18.09.2007, care constituie proprietatea privată a SRL „Boghian” confirmată / stabilită prin Hotărârea Judecătoriei Ciocana din 15 octombrie 2015 pe dosarul *****.

- constatarea ilegalității răspunsului Agenției Servicii Publice nr ***** din 28 octombrie 2019, prin care refuză constatarea ilegalității înregistrării terenurilor cu nr. cadastrale *****.

Poziţia instanţei de fond:

Prin hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 5 martie 2025, s-a respins ca fiind neîntemeiată cererea de chemare în judecată depusă de către SRL „Boghian” împotriva IP „Cadastrul bunurilor imobile”, terți CAV „Sigur-Asigur” SA, Marian Ștefan și Marian Vladimir, privind constatarea încălcării legii privind omiterea executării cererii SA „Agat” din 27 aprilie 2005 cu privire la înregistrarea în registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate asupra bunului imobil și anume tunelul pentru comunicare, amplasat la *****, nulitatea răspunsului din 28 iunie 2022 cu nr. **********, adresat SRL „Boghian”, constatarea nulității răspunsului IP „Cadastrul bunurilor imobile” nr.***** din 25 februarie 2008, constatarea nulității înregistrării privind înregistrarea în registrul bunurilor imobile a terenurilor cu nr. cadastrale *****, după CAV „Sigur-Asigur” SA, şi terenului cu nr. cadastral *****, înregistrat după Marian Ştefan, deoarece înregistrările au fost efectuate fără perfectarea lucrărilor cadastrale şi cu extinderea ilegală peste construcţiile Tunelului pentru comunicare, inclusiv a părţilor componente construcţiile sectoarelor de tunel *****, amplasate la *****, care au constituit proprietatea SA „Agat”, comercializată SRL „Boghian” prin contractele ***** şi ***** din 18 septembrie 2007, precum și constatarea nulității înregistrării în registrul bunurilor imobile a terenurilor cu nr. cadastrale *****, înregistrate după municipiul Chişinău fără de perfectarea planurilor geometrice şi fără de indicarea pe terenuri a construcţiilor sectoarelor de tunel ***** amplasate la *****, care au constituit proprietatea SA ”Agat”, comercializate SRL „Boghian” prin contractele ***** şi ***** din 18 septembrie 2007, care constituie proprietatea privată a SRL ”Boghian” confirmată prin Hotărîrea Judecătoriei Ciocana, mun. Chișinău nr. ***** din 15 octombrie 2015.

Solicitarea apelantului:

Nefiind de acord cu soluția primei instanțe, la 6 martie 2025 SRL „ Boghian” a declarat cerere de apel, prin care a solicitat admiterea acestuia, casarea hotărârii Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 5 martie 2025, cu emiterea unei noi decizii prin care acțiunea reclamantului să fie admisă.

Termenul de declarare a apelului:

Potrivit art.232 alin.(1) și (2) din Codul administrativ, apelul se depune la instanţa de judecată care a emis hotărîrea contestată în termen de 30 de zile de la pronunţarea dispozitivului hotărîrii, dacă legea nu stabileşte un termen mai mic.

Motivarea apelului se prezintă la instanţa de apel în termen de 30 de zile de la data notificării hotărîrii motivate.

Din materialele cauzei rezultă că, dispozitivul hotărârii instanţei de fond a fost pronunțat public la 5 martie 2025, apelul fiind declarat la 6 martie 2025, apelantul SRL „ Boghian” a recepționat hotărârea motivată la 22 aprilie 2025, iar la 30 aprilie 2025 a depus motivarea apelului, astfel Colegiul constată că, apelul nemotivat și apelul motivat au fost depuse în interiorul termenului legal.

Argumentele participanților la proces:

În motivarea cererii de apel a invocat apelantul aceleași argumente care au fost indicate în acțiunea depusă. Suplimentar la cele menționate a declarat că instanța a omis să se expună asupra solicitărilor sale. Astfel reiterează asupra hotărârii Judecătoriei Ciocana din 15 octombrie 2015 pe dosarul *****.

Apelantul a relatat că prin hotărârea Judecătoriei Chişinău, sediul Centru din 17 octombrie 2024, s-a admis acţiunea în contencios administrativ a reclamantei SRL „Boghian” și s-a constatat nulitatea contractului de vânzare-cumpărare a terenului ***** din 05.03.2014, încheiat între Primăria municipiului Chişinău şi Marian Ştefan.

Apelantul a indicat că dreptul de înregistrare în registrul bunurilor imobile a Sectoarelor de tunel *****, care constituie proprietatea SRL „Boghian ” urmează de a fi înregistrate în Registrul bunurilor imobile.

Apelantul a invocat că prin încheierea judecătoriei Ciocana Chișinău, se demonstrează ilegalitatea extinderii terenului cu nr. ***** specificat prin autorizaţia de construire *****-c/18 din 04.05.2018, încheiată de către vice-primarul Nistor Grozavu cu persoana Marian Ştefan, chipurile aflat doar la str. *****, dar care în realitate a fost extins peste terenul aferent al Sectorului de tunel *****, care constituie proprietatea SRL „Boghian” cu suprafaţa de 0,405 ha, şi peste Sectorul de tunel *****, instalat la *****, care constituie proprietatea SRL „Boghian”.

Apelantul a specificat că este proprietarul Sectoarelor de tunel ***** amplasate la *****, şi deţine dreptul de folosire şi cumpărare a terenului aferent Sectoarelor de tunel *****, pe care sunt extinse ilegal terenurile cu nr. cadastrale ***** şi *****, înregistrate la 2019 după CAV „Sigur-Asigur” SA, formarea terenurilor noi, cu nr. cadastrale ***** şi *****, care urmau a fi transmise societăţii SRL „Boghian”, urmau a fi identificate cu suprafeţe pe baza distanţei de la jumătatea terenului dintre construcţiile Sectoarelor de tunel ***** care constituie proprietatea SRL „Boghian" şi blocul de producere nr.3, care constituie proprietatea CAV „Sigur-Asigur” SA.

Apelantul a explicat că în realitate, suprafeţele terenurilor separate urmau a fi identificate concret:

- Deoarece extinderea terenului iniţial cu nr. cadastral *****, cu suprafaţa de 0,9633 ha era efectuată ilegal peste suprafaţa terenul aferent Sectorului de tunel ***** în mărime de 0,1227 ha, suprafaţa terenului nou separat care urma a fi înregistrat de CAV „Sigur-Asigur” SA cu nr. cadastral *****, pentru al elibera SRL „Boghian”, urma a fi stabilită în mărime de 0,1227 ha;

- Deoarece extinderea terenului iniţial cu nr. cadastral *****, cu suprafaţa de 1,7224 ha efectuată ilegal peste suprafaţa terenul aferent Sectorului de tunel *****, în mărime de 0,2940 ha, suprafaţa terenului nou separat care urma a fi înregistrat de CAV „Sigur-Asigur” SA cu nr. cadastral *****, pentru al elibera SRL „Boghian”, urma a fi stabilită în mărime de 0,294 ha;

Cealaltă parte a suprafeţei terenului aferent Sectorului de tunel *****, care constituie proprietatea SRL „Boghian”, este amplasat în cadrul terenului cu nr. cadastral *****, înregistrat după Primăria mun. Chişinău, şi a fost stabilită la 01.02.2016 de SRL „Maxgeocad” în mărime de 0,0830 ha; Actul de stabilire a sectorului de teren, a fost semnat de DGAURF a Primăriei mun. Chişinău, şi a fost notat de notarul public Raisa Mereuţă la data de 25 aprilie 2017.

Dar toate invocările specificate supra de către vice-primarul Nistor Grozavu de comun cu Marian Ştefan şi de către Agenţia Servicii Publice de comun cu CAV „Sigur-Asigur”, sunt acţiuni şi afirmaţii falsificate, prin care s-a promovat acapararea bunurilor

imobile, a Sectorelor de tunel ***** şi a terenului aferent Sectoarelor de tunel ***** din *****, în favoarea CAV „Sigur-Asigur” SA şi Marian Ştefan.

Nicio persoană fizică sau juridică, care nu este proprietarul Sectoarelor de tunel *****, nu sînt în drept de a cumpăra vreun teren aferent pe care sînt amplasate Sectoarele de tunel *****, care constituie proprietatea SRL „Boghian”.

Astfel este inadmisibilă preluarea de către CAV „Sigur-Asigur” SA şi persoana Marian Ştefan a terenului pe care sînt amplasate Sectoarele de tunel *****, din *****, care constituie proprietatea SRL „ Boghian”.

Apelantul a comunicat că instanța a omis și nu a examinat şi nu s-a expus asupra cererii suplimentare, adresată de SRL „Boghian” la 19 iulie 2024 către Judecătoria Chişinău, sediul Rîşcani, prin care s-a solicitat, comunicarea de către SRL „Boghian” a nulităţii înregistrării în registrul bunurilor imobile a terenurilor cu nr. cadastrale *****, *****, extinse ilegal peste Sectoarele de tunel *****, amplasate la *****, care constituie proprietatea SRL „Boghian”.

Cu referire la concluzia judecătorului cu referire la faptul că hotărârea Judecătoriei Chişinău sediul Ciocana nr. ***** din 13 decembrie 2018 este irevocabilă, apelantul consideră că instanța a adoptat concluzia pe afirmații falsificate.

Apelantul a explicat că prin hotărîrea Curţii de Apel Chişinău nr.*****, Consiliul municipal Chişinău a fost obligat să emită o decizie privind vînzarea către Marian Ştefan a unui teren cu suprafaţa de 0,886 ha, chipurile amplasat la str. *****, în calitate de teren aferent imobilului cu nr. cadastral ***** amplasat la *****. Din materialele dosarului nr.*****, privitor la cererea lui Ştefan Marian, este anexată o schiţa falsificată a terenului solicitat de a i se atribui, cu suprafaţa de 0,886, care chipurile ar fi amplasat la *****, dar, în care nu a arătat că pe suprafaţa terenului indicat există şi un alt bun imobil /obiect, care constituie proprietatea altei persoane, anume a SRL „Boghian”, în mărime de 58% a Sectorului de tunel *****, (parte componentă a imobilulului Tunel pentru comunicare), cu adresa *****, vîndut de SA „Agat” către SRL „Boghian”, amplasat pe un teren aferent de 0,405 ha. Astfel, hotărârea menționată a afectat interesele reclamantului, deși cauza s-a judecată fără înştiinţarea şi atragerea SA „Agat” şi SRL „Boghian”.

La 5 ianuarie 2026 SRL „Boghian” a depus cerere de apel suplimentară.

La 30 ianuarie 2026 Marian Ștefan a depus referință asupra apelului declarat de SRL „Boghian”.

La 3 februarie 2026 IP „Cadastrul Bunurilor Imobile” a depus referință asupra apelului declarat de SRL „Boghian”.

În ședința instanței de apel reprezentanții apelantului SRL „Boghian”, administratorul Lupea Petru și Lupea Victor au susținut cererea de apel, solicitând admiterea acesteia.

Reprezentantul Marian Ștefan, avocatul Leșanu Tudor nu a susținut cererea de apel, solicitând respingerea acestuia, cu menținerea hotărârii primei instanțe.

Intimatul IP ”Cadastrul bunurilor imobile” și terții CAV „Sigur-Asigur” SA și Vladimir Marian, nu s-au prezentat, fiind citați în mod legal despre data, ora și locul ședinței de judecată. Astfel în temeiul art. 239 alin. (2) din Codul administrativ, Completul specializat a decis examinarea cererii de apel în lipsa participanților la proces.

Aprecierea instanţei de apel:

Potrivit art.195 Cod administrativ, procedura acțiunii în contenciosul administrativ se desfășoară conform prevederilor prezentului cod. Suplimentar se aplică corespunzător prevederile Codului de procedura civilă, cu exceptia art. 169–171.

Potrivit art.194 alin.(1) Cod administrativ, în procedura în prima instanță, în procedura de apel și în procedura de examinare a recursurilor împotriva încheierilor judecătorești se soluționează din oficiu probleme de fapt și de drept.

În conformitate cu prevederile art.231 alin.(2) Cod administrativ, pentru procedura în apel se aplică corespunzător prevederile cap. II din cartea a treia, dacă din prevederile prezentului capitol nu rezultă altceva.

Potrivit art.219 alin.(1)-(3) Cod 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 depune eforturi pentru înlăturarea greșelilor de formă, explicarea cererilor neclare, depunerea corectă a cererilor, completarea datelor incomplete și pentru depunerea tuturor declarațiilor necesare constatării și aprecierii stării de fapt. Instanța de judecată indică asupra aspectelor de fapt și de drept ale litigiului care nu au fost discutate de participanții la proces. 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 limitele apelului, instanța de apel verifică circumstanțele și raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanțe, precum și cele care nu au fost stabilite, dar care au importanță pentru soluționarea cauzei, apreciază probele din dosar și cele prezentate suplimentar în instanță de apel de către participanții la proces.

Admisibilitatea acțiunii:

În conformitate cu art. 207 alin. (1) din Codul administrativ, *instanţa verifică din oficiu dacă sunt întrunite condiţiile pentru admisibilitatea unei acţiuni în contenciosul administrativ. Dacă este inadmisibilă, acţiunea în contencios administrativ se declară ca atare prin încheiere judecătorească susceptibilă de recurs.*

Instanța constată că este întrunită condiția necesară admisibilității acțiunii în contencios administrativ, reclamantul beneficiind, în condițiile legii, de control judecătoresc efectiv asupra activității administrative contestate.

La fel, reclamantul a respectat termenul legal de sesizare a instanței stabilit de art. 209 din Codul administrativ.

Completul judiciar constată că reclamantul a respectat termenul de depunere a acțiunii, iar obiectul cererii nu se încadrează în situațiile exceptate de la controlul judiciar. În aceste condiții, nu se identifică motive de inadmisibilitate a acțiunii.

Legislația relevantă:

În conformitate cu art. 321 alin. (2)din Codul civil (în redacția legii în vigoare până la 1 martie 2019), în cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobîndeşte la data înscrierii în registrul bunurilor imobile, cu excepţiile prevăzute de lege.

Conform art. 212 lit. a) din Codul civil (în redacţia legii în vigoare până la 1 martie 2019), forma autentică a actului juridic este obligatorie a) dacă actul juridic are ca obiect înstrăinarea bunurilor imobile, cu excepţia cazurilor prevăzute expres de lege.

Conform art. 213 alin. (1) din Codul civil, nerespectarea formei autentice atrage nulitatea actului juridic.

Potrivit art. 28 din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998, (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 şi declaraţiile de exercitare a opţiunii, autentificate notarial, cu confirmarea comunicării către promitent;

c) certificatele de moştenitor;

d) hotărîrile 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 licitaţiei, 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.

(1[1]) La înregistrarea primară a bunului imobil şi a drepturilor asupra lui în temeiul documentelor indicate la alin.(1) este obligatorie prezentarea planului bunului imobil. Prezentarea planului nu este necesară în cazul în care organul cadastral teritorial îl deţine deja.

(2) Planurile de sistematizare a teritoriului, planurile urbanistice generale şi alte documente cu privire la urbanism nu constituie temei pentru înregistrarea grevărilor drepturilor patrimoniale.

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

(4) Datele despre adresă sunt preluate prin asigurarea schimbului de date cu Registrul de stat al unităţilor administrativ-teritoriale şi al adreselor.

În temeiul art. 29 din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998, (1) Documentele prezentate pentru înregistrarea drepturilor trebuie să corespundă exigenţelor prezentei legi şi ale altor acte normative.

(2) Documentele ce confirmă drepturile se depun în două exemplare, după cum urmează: pentru actele juridice autentificate notarial şi actele autorităţilor publice – originalul sau o copie legalizată şi o copie simplă; pentru actele juridice în formă scrisă simplă – două exemplare originale. În cazul dosarului cadastral electronic, actele juridice autentificate notarial şi actele autorităţilor publice se depun într-un singur exemplar original sau în copie legalizată.

(3) Documentele prezentate pentru înregistrarea drepturilor trebuie să identifice bunul imobil (să conţină descrierea lui) sau dreptul înregistrat asupra căruia se cere a face înscrierea, să indice dreptul ce urmează a fi înscris sau radiat, să conţină numele părţilor, semnăturile de rigoare, iar în cazurile stabilite de lege, să fie autentificate notarial.

Dispozițiile art. 37^1 din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998 statuează că, (1) Dreptul de proprietate şi alte drepturi reale se constituie şi se transmit fără înregistrare în registrul bunurilor imobile în temeiul moştenirii, dizolvării persoanei juridice, care era titular al dreptului înregistrat, accesiunii naturale, vânzării/transmiterii silite, exproprierii pentru cauză de utilitate publică, hotărârii judecătoreşti sau dacă aceste drepturi sunt dobândite prin efectul unui act normativ. Excepţia dată se aplică şi dreptului de proprietate confirmat de titlul de autentificare a dreptului deţinătorului de teren, eliberat la atribuirea gratuită a terenurilor.

(2) Pentru opozabilitatea faţă de terţi, precum şi pentru ca titularul dreptului supus înregistrării să dispună de el prin acte juridice, dreptul dobândit prin modalităţile indicate la alin.(1) urmează a fi înregistrat în registrul bunurilor imobile.

Raționamentele asupra fondului acțiunii:

Din materialele cauzei se atestă că, prin actul de primire-predare din 13 iunie 2000, autentificat notarial, au fost transmise de către Statul Republica Moldova în persoana Departamentului de Privatizare și Administrare a Proprietății de Stat, de comun cu Ministerul Industriei și Energeticii către SA „Agat”, printre altele și construcțiile nefinalizate cu costul total de 2.450.000 lei. (f.d.18-19, vol. I)

Prin scrisoarea din 30 martie 2005, adresată SA „Agat”, Direcția Generală Arhitectură și Urbanism a Consiliului municipal Chișinău a comunicat că, tunelul pentru comunicare, care aparține SA „Agat”, conform adeverinței de privatizare din 26 iulie 2002 are adresa poștală: *****. (f.d.23, vol. I)

Prin contractul de vânzare-cumpărare ***** din 18 septembrie 2007 SA „Agat” a vândut SRL „Boghian” „*****” cu edificii de acces și ventilare, care este o parte din tunelul de comunicare, construcție nefinalizată, în regiunea intersecției str. *****. (f.d.29-30, vol. I) Prin actul de predare-primire din 18 septembrie 2007, anexă la contractul ***** s-a realizat transmiterea construcției „*****”. (f.d.31, vol. I)

Prin contractul de vânzare-cumpărare ***** din 18 septembrie 2007 SA „Agat” a vândut SRL „Boghian” „*****” cu edificiu ventilare, care este o parte din tunelul de

comunicare, construcție nefinalizată, în regiunea intersecției str. *****. (f.d.32-33, vol. I) Prin actul de predare-primire din 18 septembrie 2007, anexă la contractul ***** s-a realizat transmiterea construcției „*****”. (f.d.34, vol. I)

Se va evidenția că, la momentul semnării contractelor de vânzare-cumpărare ***** și ***** din 18 septembrie 2007 în registrul bunurilor imobile dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile obiect al contractelor nu era înregistrat după SA „Agat”.

La 13 noiembrie 2007 SRL „Boghian” s-a adresat OCT Chișinău cu o cerere în vederea înregistrării *****, însă prin decizia registratorului din aceeași dată reclamantului i-a fost refuzat în primire cererea în temeiul art. 29, 33 alin. (1) lit. d) și e), alin. (2) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998. (f.d.35, vol. I)

Prin hotărârea Judecătoriei Ciocana, mun. Chișinău din 15 octombrie 2015 s-a respins cererea de chemare în judecată a CAV „Sigur-Asigur” SA împotriva SA „Agat”, SRL „Boghian”, intervenienți accesorii Primăria mun. Chișinău, OCT Chișinău, Agenția Proprietății Publice, SRL „Rufi Expres”, notarul privat Tatiana Ungureanu cu privire la recunoașterea nulă a contractului de vânzare-cumpărare ***** din 18 septembrie 2007 încheiat între SA „Agat” și SRL „Boghian”, cu revendicarea bunului – ***** proprietarului CAV „Sigur-Asigur”. S-a respins cererea reconvențională și de coparticipare înaintată de SRL „Boghian”, SA „Agat” împotriva CAV „Sigur-Asigur” SA, intervenienți accesorii Primăria mun. Chișinău, OCT Chișinău, Agenția Proprietății Publice, SRL „Rufi Expres”, notarul privat Tatiana Ungureanu, cu privire la recunoașterea nulității actelor juridice și divizare a imobilului nr. *****, ca fiind efectuate cu încălcarea normelor imperative stabilite de lege, *recunoaşterea dreptului de înregistrare a ***** şi ***** în registrul cadastral de stat după SRL „Boghian”,* cu atribuirea terenului aferent conform schemei de amplasare coordonată cu SA „Agat”. (f.d.44-72, vol. I)

Astfel, argumentele reclamantului precum că prin hotărârea Judecătoriei Ciocana, mun. Chișinău din 15 octombrie 2015 acestuia i-au fost conferite anumite drepturi nu urmează a se reține, întrucât din conținutul hotărârii respective nu rezultă că aceasta constituie temei de înregistrare.

La 30 noiembrie 2012 SRL „Boghian” s-a adresat cu o acțiune împotriva Primăriei și Consiliului mun. Chișinău, Marian Ștefan, Marian Margareta, IP „Agenția Servicii Publice”, intervenienți accesorii Agenția Proprietății Publice și „Agat” SA, acțiunea fiind concretizată pe parcursul judecării cauzei.

În final a solicitat reclamantul SRL „Boghian”:

1. Restabilirea situaţiei anterioare încălcării de către Marian Ştefan și Marian Margareta a drepturilor SRL „Boghian” de proprietate, posesiune şi folosinţă netulburată asupra sectorului de tunel ***** din str. M. Sadoveanu 42/7 mun. Chişinău şi a dreptului nepatrimonial de atribuire în arendă şi proprietate din lotul de pământ cu nr. cadastral ***** aflat în proprietatea Primăriei mun. Chişinău, a terenului aferent pe care este amplasat sectorul de tunel *****, liber la momentul depunerii de către SRL „Boghian” a cererii în instanţa de judecată;

2. Recunoaşterea că, clauza referitoare la caracteristica obiectului privatizat „suprafaţa terenului-2,27 ha” din pct.l al contractului de vânzare-cumpărare ***** din 02 mai 1996 a blocului de producere ***** din str. *****, încheiat între ÎS Uzina „Compecs” şi Marian Ştefan este nulă de drept şi nu poate produce efecte juridice, odată cu intrarea în vigoare la 29 iunie 2007 a Legii nr. 12 l-XVI din 04 mai 2007 privind administrarea şi deetatizarea proprietăţii publice;

3. Recunoaşterea nulităţii absolute a deciziei Consiliului mun. Chişinău nr.***** din 27 iunie 2013 şi a contractului de vânzare-cumpărare ***** din 05 martie 2014 prin care, cu încălcarea normelor imperative, s-a acceptat vânzarea către Marian Ştefan a lotului de pământ din *****, cu suprafaţa de 0,886 ha, înregistrat ulterior în Registrul bunurilor imobile cu nr. cadastral *****, care include ilegal şi o parte a terenului aferent pe care este amplasat sectorul de tunel ***** din *****, ce constituie proprietatea SRL „Boghian”;

4. Verificarea, prin prisma nulităţii absolute a actelor juridice, a legalităţii înregistrării în Registrul bunurilor imobile, cu calitatea de obiect independent de drept, a bunului imobil cu nr. cadastral *****, perfectate în baza actelor ilegale, deciziei Consiliului mun. Chişinău nr.***** din 27 iunie 2013 şi contractului ***** de vânzare-cumpărare a terenului aferent cu suprafaţa de 0,886 ha încheiat la 05 martie 2014 de Primăria mun. Chişinău cu Marian Ştefan;

5. Recunoaşterea dreptului nepatrimonial al SRL „Boghian” de a obţine în arendă şi proprietate lotul de teren aferent pe care este amplasat sectorul de tunel ***** din *****, care constituie o fâşie de pământ cu lăţimea de 20 m şi lungimea de 186,16 m.(lungimea sectorului de tunel *****), aceasta fiind o parte din lotul de pământ cu nr. cadastral *****, aflat în proprietatea Primăriei mun. Chişinău, liber la momentul depunerii de către SRL „Boghian” a cererii în instanţa de judecată.

Prin hotărârea irevocabilă al Judecătoriei Chișinău. sediul Ciocana din 13 decembrie 2018, cererea de chemare în judecată înaintată de SRL „Boghian” către Primăria și Consiliul municipal Chișinău, Marian Ștefan, Marian Margareta, IP „Agenția Servicii Publice”, intervenienți accesorii Agenția Proprietății Publice și „Agat” SA, cu privire la restabilirea situației anterioare încălcării dreptului prin recunoașterea nulității clauzei, prin recunoașterea nulității absolute a deciziei și a contractului de vânzare-cumpărare, verificarea legalității înregistrării în registrul bunurilor imobile, recunoașterea dreptului nepatrimonial de a obține în arendă și proprietate lotul de teren aferent, s-a respins ca fiind neîntemeiată.

În aceste circumstanțe, instanța de apel nu urmează să rețină criticile părții apelante asupra concluziilor din hotărârea respectivă, având în vedere faptul că aceasta prin prisma dispozițiilor art. 123 alin. (2) din Codul de procedură civilă are caracter obligatoriu și nu mai poate fi pusă în discuție.

Cu referire la solicitarea reclamantului privind constatarea încălcării prevederilor imperative obligatorii stabilite de art. 5 și art. 59 din Legea cadastrului bunurilor imobile (în vigoare în anul 2005), de către OCT Chișinău, prin registratorul Ina Enache, care pe motiv că nu cunoaște modalitatea înregistrării construcţiilor subterane, nu a soluționat cererea SA „Agat” din 27 aprilie 2005 privitor la înregistrarea în registrul bunurilor

imobile a dreptului de proprietate asupra bunului imobil Tunel pentru comunicare, amplasat la *****.

Prin decizia registratorului OCT Chișinău, ÎS „Cadastru” din 27 aprilie 2005 s-a refuzat în înregistrarea bunurilor imobile de referință, pe motiv că nu este cunoscută modalitatea înregistrării bunurilor imobile ca construcții subterane de către Agenția de Stat Relații Funciare și Cadastru. (f.d.24, vol. 1)

La 13 iunie 2022 SRL „Boghian” a adresat Agenţiei Servicii Publice cererea, prin care a solicitat anularea deciziei registratorului OCT Chişinău, ÎS „Cadastru” din 27 aprilie 2005, cu privire la refuzul cererii SA „Agat” referitor la înregistrarea bunului imobil şi a dreptului de proprietate a Sectoarelor de tunel *****, din municipiul Chişinău, sect. Ciocana, str. M. Sadoveanu, 42/7.

Prin răspunsul din 28 iunie 2022 IP „Agenția Servicii Publice” i-a comunicat reclamantului despre faptul că dreptul acesteia privind înaintarea obiecţiilor referitoare la legalitatea deciziei registratorului Serviciului cadastral teritorial Chişinău din data de 27 aprilie 2005, privind refuzul în înregistrarea bunului imobil şi a dreptului de proprietate asupra tunelului de comunicare este perimat, deoarece acest drept nu a fost exercitat în termen de 30 de zile, prevăzut de art. 14 alin. (1) din Legea contenciosului administrativ *****3/2000. Respectiv, se constată că termenul de contestare în instanţa de judecată, a deciziei registratorului Serviciului cadastral teritorial Chişinău, a fost omis.

La acest capitol, instanța nu poate admite această cerință al reclamantului, întrucât reclamantul nu poate pretinde înregistrarea unui bun imobil în lipsa prezentării actelor juridice în forma cerută de lege. Mai mult ca atât, reclamantul nu este subiectul corespunzător de a revendica o încălcare prin actul administrativ emis de către o autoritate publică în condițiile în care la momentul adoptării acestuia el viza un alt subiect de drept.

Astfel, faptul că prin contractele de vânzare-cumpărare ***** și ***** din 18 septembrie 2007 acesta a intrat în posesia construcțiilor de referință, nu reprezintă un temei ce să-l repună pe reclamant în dreptul de a contesta acest act administrativ. Cu toate acestea, neînregistrarea dreptului de proprietate nu-l privează pe titularul dreptului de a solicita înregistrarea repetată în condițiile în care acesta va respecta condițiile instituite prin lege.

La fel, la această etapă imobilele transmise prin contractele de vânzare-cumpărare ce nu au fost autentificate notarial nu pot fi supuse înregistrării, în contextul în care nici vânzătorul SA „Agat” nu a efectuat înregistrarea corespunzătoare al acestora în Registrul bunurilor imobile. Astfel, actele translative de proprietate în care obiectul este un bun imobil, urmează să respecte forma autentică. Din aceste motive, cerința reclamantului privind nesoluționarea cererii SA „Agat” din 27 aprilie 2005 se respinge.

Un alt aspect omis de către reclamant constă în faptul că din conţinutul contractului de vânzare-cumpărare *****, obiectul contractului nu este identificat cu suprafaţă, adresă fixă (număr cadastral), nu este indicat în temeiul cărui document de drept îi aparţine dreptul de proprietate a SA „Agat”, după condiţiile stabilite în art. 29 alin. (2), (3) al Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998.

Totodată, autoritatea pârâtă a explicat faptul că în conformitate cu prevederile art. 2, art. 4 alin. (6) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998, sectorul de tunel este o construcţie tehnică cu destinaţie specială care face parte din categoria obiectelor de infrastructură tehnicoedilitară şi nu este obiect al înregistrării în registrul bunurilor imobile.

Deasemenea, lucrările cadastrale pe sectoarele de tunel *****, procurate în temeiul contractului de vânzare-cumpărare ***** din 18 septembrie 2007, nu pot fi executate de către organul cadastral, din cauza distrugerii parțiale a acestora și acoperirea cu pământ a părților încorporate. Respectiv, nu sunt întrunite condiţiile legale pentru a solicita Serviciului cadastral teritorial Chișinău, executarea lucrărilor cadastrale de identificare a sectoarelor de tunel ***** din *****.

În acest context, pretențiile reclamantului privind constatarea nulității răspunsului din 28 iunie 2022 cu nr. ***** și constatarea nulității răspunsului ÎS „Cadastru” nr.***** din 25 februarie 2008, țin nemijlocit de pretenția privind nesoluționarea cererii SA „Agat” nu au niciun suport legal, având în vedere că concluziile expuse supra sunt valabile și pentru aceste cerințe.

La fel, reclamantul omite că prin prisma art. 141 din Codul administrativ pentru constatarea nulității unui act administrativ acesta trebuie să conţină un viciu deosebit de grav şi acest lucru este evident în cadrul aprecierii concludente, ceea ce la caz nu se atestă. La fel, argumentele reclamantului nu urmează a se reține în contextul în care acesta omite că pentru bunurile imobile dreptul de proprietate se dobândește din momentul înregistrării, or, situația reclamantului nu se încadrează în niciuna dintre excepțiile stabilite prin art. 37^1 din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998

Cu referire la pretenția apelantului privind constatarea încălcării normelor imperative a art. 14 și art.25 a Legii cadastrului bunurilor imobile și a art.9 alin. (3) a Legii privind prețul normativ și modul de vînzare-cumpărare a pămîntului de către OCT Chișinău a ÎS Cadastru, la înregistrarea în registrul bunurilor imobile a terenurilor cu nr. cadastrale *****. *****, *****, ***** și terenului cu nr. cadastral *****, constatarea ilegalității răspunsului Agenției Servicii Publice nr .*****din 5 noiembrie 2019, prin care refuză constatarea ilegalității înregistrării terenurilor cu nr. cadastrale ***** și constatarea ilegalității răspunsului Agenției Servicii Publice nr ***** din 28 octombrie 2019, prin care refuză constatarea ilegalității înregistrării terenurilor cu nr. cadastrale *****.

Potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile, bunul imobil cu nr. cadastral ***** este înregistrat după CAV „Sigur-Asigur” SA în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. *****din 27 decembrie 2005 și decizia privind formarea bunului imobil nr. ***** din 30 decembrie 2005. (f.d.117, vol. I)

Din extrasul din Registrul bunurilor imobile, bunul imobil cu nr. cadastral ***** este înregistrat după CAV „Sigur-Asigur” SA în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. ***** din 27 decembrie 2005 și decizia privind formarea bunului imobil nr. ***** din 30 decembrie 2005. (f.d.118, vol. I)

Extrasul din Registrul bunurilor imobile atestă că bunul imobil cu nr. cadastral ***** este înregistrat după CAV „Sigur-Asigur” SA în temeiul contractului de vânzare-

cumpărare nr. *****din 27 decembrie 2005, decizia privind formarea bunului imobil nr. ***** din 30 decembrie 2005 și decizia privind formarea bunului imobil fn. din 23 ianuarie 2019 (f.d.119, vol. I)

Din datele extrasului din Registrul bunurilor imobil rezultă că bunul imobil cu nr. cadastral ***** este înregistrat după CAV „Sigur-Asigur" SA în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. *****din 27 decembrie 2005, decizia privind formarea bunului imobil nr. ***** din 30 decembrie 2005 și decizia privind formarea bunului imobil fn. din 23 ianuarie 2019 (f.d.187, vol. I)

Potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile, imobilul cu nr. cadastral ***** este înregistrat după Marian Ștefan în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 227 din 5 martie 2014 și după Marian Vladimir în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 430 din 8 aprilie 2014. (f.d.121, vol. I)

În această ordine de idei, instanța de judecată pune în evidență faptul că actele ce au constituit drept temei al înregistrării dreptului de proprietate al CAV „Sigur-Asigur" SA și lui Marian Ștefan și Marian Vladimir asupra imobilelor menționate nu au fost anulate, întrucât reclamantul nu a administrat atare probe, iar în acest context, reclamantul în vederea justificării apărării dreptului său de proprietate nu poate pretinde opozabilitatea dreptului respectiv atât timp cât acesta a omis să parcurgă etapele formale necesare pentru înregistrarea dreptului său de proprietate.

Cu referire la trimiterea apelantului-reclamant la hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani din 17 octombrie 2024, prin care se invocă anularea contractului nr. 227 din 5 martie 2014, instanța de apel evidențiază că prin decizia Curții de Apel Centru din 21 octombrie 2025, hotărârea din 17 octombrie 2024 a fost casată, iar acțiunea reclamantului SRL „Boghian" respinsă. Prin urmare la această etapă o hotărâre irevocabilă prin care să fie soluționată chestiunea privind temeiul înregistrării dreptului lui Marian Ștefan asupra imobilului menționat nu a fost adoptată.

Mai mult ca atât, nu au fost administrate probe, care să ateste că la etapa înregistrării acestor bunuri registratorul ar fi admis erori, iar prin răspunsul Agenției Servicii Publice nr.*****din 5 noiembrie 2019 autoritatea publică a comunicat reclamantului despre faptul că solicitările sale excedează competențele organului cadastral. Din aceste considerente, percepțiile subiective ale reclamantului în lipsa furnizării unui suport probatoriu din care să se ateste cert că actele ce au stat la baza înregistrării dreptului titularului asupra imobilelor, nu pot sta la baza adoptării unei soluții de anulare al acestor înregistrări, iar din aceste considerente pretenția SRL „Boghian" se respinge.

Cu referire la solicitarea reclamantului privind constatarea nulității înregistrării în registrul bunurilor imobile a terenurilor cu nr. cadastrale *****, înregistrate după mun. Chișinău.

Potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile, imobilul cu numărul cadastral ***** aparține municipiului Chișinău, iar temeiul înscrierii acestui imobil este decizia Consiliului municipal Chișinău nr. ***** din 2 aprilie 2013. (f.d.116, vol. I)

La fel, decizia Consiliului municipal Chișinău nr. ***** din 2 aprilie 2013 a servit drept temei al înscrierii imobilului cu ***** după Consiliul mun. Chișinău.

În acest context, delimitarea terenurilor a fost efectuată în conformitate cu prevederile Legii privind terenurile proprietate publică și delimitarea lor nr. 91/2007. Astfel, dreptul de proprietate al UAT Chișinău a fost înregistrat deoarece procedura de delimitare a fost finalizată prin executarea lucrărilor de identificare și de formare a terenurilor proprietate publică a UAT, prin elaborarea proiectelor planurilor geometrice și coordonarea acestora cu persoanele și autoritățile interesate, potrivit cadrului legal.

Prin urmare, nici decizia Consiliului municipal Chișinău nr. ***** din 2 aprilie 2013 nu a fost anulată, este valabilă și produce efectele de rigoare și din acest motiv nu este întemeiată solicitarea reclamantului privind constatarea nulității înregistrării în registrul bunurilor imobile a terenurilor cu nr. cadastrale *****.

În concluzie cerințele reclamantului nu au niciun suport legal, iar revendicările acestuia se bazează pe interpretarea proprie și subiectivă atât al actelor judecătorești emise anterior, în privința cărora operează autoritatea lucrului judecat, cât și asupra prevederilor legale ce limitează explicit drepturile titularului unui bun imobil ce nu este supus înregistrării, iar criticile SRL „ Boghian” se rezumă la opiniile sale personale asupra activității administrative al autorității publice pârâte.

Astfel, din considerentele menționate şi având în vedere că hotărârea primei instanţe este legală şi întemeiată, iar argumentele invocate de către apelant sunt nefondate şi combătute integral prin constatările expuse supra, Colegiul civil, comercial şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Centru ajunge la concluzia de a respinge apelul declarat de SRL „ Boghian” şi a menţine hotărârea primei instanţe.

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

d e c i d e :

Se respinge apelul declarat de SRL „ Boghian”.

Se menține hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 5 martie 2025.

Decizia cu drept de recurs, la Curtea Supremă de Justiție în termen de două luni.

Președintele ședinței,
Judecătorul Sîrbu Victoria

Judecătorii Bagrin Lucia

Cașcaval Andrei

Copia corespunde originalului / judecător/