Dosarul nr. 2c-1777/2022
2-22108914-12-2c-28072022-1

H O T Ă R Â R E
în numele Legii

Dispozitivul hotărârii a fost emisă la 6 martie 2025
Cererea de apel a fost depusă la 13 martie 2025
Hotărârea motivată a fost întocmită la 16 mai 2025

06 martie 2025 mun. Chișinău

Judecătoria Chișinău (sediul Centru), Complet specializat în materie civilă
Instanța compusă din:
Președintele ședinței, judecător Dan Sîrbu
Grefier Ruslan Zgîrcibaba

Cu participarea reprezentantului reclamantei Instituția Publică „Cadastrul bunurilor imobile", Vera Șuparscaia, împuternicită în baza procurii nr. 01-33/301/24 din 05 ianuarie 2024, a reprezentantului pârâtei societatea cu răspundere limitată „Bon Ton & Company", avocatul Briceac Ion, împuternicit în baza mandatului seria MA nr. 1721835 din 25 octombrie 2022, a reprezentantului intervenienților accesorii Primăria mun. Chișinău și a Consiliului mun. Chișinău, Corcimari Svetlana, împuternicită în baza procurilor nr. 2-01/2-5 din 15 ianuarie 2025, și respectiv nr. 1-01/2-135 din 23 decembrie 2024, în lipsa intervenientului accesoriu Tuceac Igor, citat în mod legal

A examinat în ședință de judecată publică, cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Instituția Publică „Cadastrul bunurilor imobile" împotriva societății cu răspundere limitată „Bon Ton & Company", intervenienți accesorii Primăria mun. Chișinău, Consiliul mun. Chișinău și Tuceac Igor cu privire la nulitatea înregistrării dreptului asupra bunului imobil, cu rectificarea în Registrul de publicitate Registrul bunurilor imobile, prin radierea dreptului asupra bunului,

CONSTATĂ:

Poziția și solicitările reclamantei.

La 27 iulie 2022, Instituția Publică „Cadastrul bunurilor imobile" a depus în instanța de judecată cerere de chemare în judecată împotriva societății cu răspundere limitată „Bon Ton & Company", intervenienți accesorii Primăria mun. Chișinău, Consiliul mun. Chișinău și Tuceac Igor cu privire la nulitatea înregistrării dreptului asupra bunului imobil, cu rectificarea în Registrul de publicitate Registrul bunurilor imobile, prin radierea dreptului asupra bunului.

În motivarea cererii reclamanta a indicat că la 7 mai 2021, registratorul Serviciului cadastral teritorial Chișinău Tuceac Igor, a primit cererea de la societatea cu răspundere limitată „Bon Ton & Company", privind înregistrarea dreptului de superficie legală asupra terenului cu numărul cadastral *****, amplasat în mun. Chișinău, sect. Centru, str.

Ismail nr. 44, în temeiul prevederilor Legii 1125-XV din 13 iunie 2002, privind punerea în aplicare a Codului civil al Republicii Moldova.

Reclamanta menționează că la 7 mai 2021, registratorul Serviciului cadastral teritorial Chișinău, Tuceac Igor a înregistrat dreptul de superficie legală asupra terenului cu nr. cadastral *****, proprietatea municipiului Chișinău, cu modul de folosință „pentru construcții", cu suprafața de 0,0611 ha, în folosul societății cu răspundere limitată „Bon Ton & Company", indicând ca temei: alt act Codul civil, Legea privind punerea în aplicare a Codului civil al Republicii Moldova nr.1125-XV din 13 iunie 2002.

Însă, reclamanta consideră că registratorul a efectuat greșit înregistrarea dreptului de superficie legală asupra terenului în cauză, or, conform datelor din registrul bunurilor imobile, societatea nominalizată deține în proprietate încăperile izolate cu nr. cadastral *****.01.001-002; *****.02.003 (înregistrate până la intrarea în vigoare a Legii nr. 133/2018). Din cadrul construcțiilor Bloc locativ, amplasate pe terenul vizat. Iar, clădirile cu numerele cadastrale, *****.01 și *****.02 (din care fac parte încăperile vizate) nu sunt înscrise sub formă de condominiu, acestea fiind înregistrate în folosul Republicii Moldova, în conformitate cu Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998, fapt ce se confirmă prin extrasul din registrul bunurilor imobile.

Reclamanta afirmă că nu este îndeplinită condiția referitoare la înscrierea construcțiilor cu numerele cadastrale, *****.01 și *****.02 (din care fac parte încăperile vizate) în registrul bunurilor imobile sub formă de condominiu, iar registratorul greșit a admis efectuarea înregistrării dreptului de superficie legala, asupra terenului în cauză.

Or, legiuitorul stabilește cert și clar în normele de drept menționate condițiile ce urmează să fie întrunite pentru admiterea înregistrării superficiei legale asupra terenului proprietatea unității administrativ-teritoriale, fără a stabili excepții și fără a lăsa loc de interpretare, precum este stipulat în normele anterioare.

Reclamanta mai indică că greșeala admisă de Serviciul cadastral teritorial Chișinău la înregistrarea sus - indicată nu are caracter tehnic, corectarea acesteia se efectuează în conformitate cu prevederile art. 38 alin. (1) din Legea cadastrului bunurilor imobile, rectificarea unei înregistrări sau a unei înregistrări provizorii se face la cererea persoanei interesate, în temeiul declarației, autentificata notarial sau semnată în fața registratorului, a titularului dreptului ce urmează a fi radiat ori modificat sau în temeiul hotărârii judecătorești irevocabile.

Respectiv, legiuitorul a lăsat la discreția reclamantului alegerea modalității rectificării în registru, fie pe cale amiabilă, fie prin adresarea în instanța dc judecată. Prin urmare, calea amiabilă extrajudiciară de soluționare a litigiului pentru această categorie de subiecte nu este obligatorie.

În drept, acțiunea depusă de Instituția Publică „Cadastrul bunurilor imobile" a fost întemeiată pe prevederile art. 438, 439 alin. (1) lit. a) Cod civil, art. 29 din Legea 1125/2002, art. 11 alin. (2) lit. 1^{1}), art. 38 alin. (1), ale Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XIII din 25 februarie 1998, pct. 136^{44} din Instrucțiunea cu privire la înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor nr. 112/2005 și art. 166 Cod de procedură civilă.

Ulterior, reclamanta a înaintat o cerere de concretizare, potrivit căreia reclamanta a indicat că la 7 mai 2021, în baza cererii societății cu răspundere limitată „Bon Ton & Company”, nr. 0100/21/68782, registratorul Serviciului cadastral teritorial Chișinău a înregistrat în Registrul bunurilor imobile dreptul de superficie legală asupra terenului cu numărul cadastral *****, cu suprafața de 0.0611 ha., amplasat în mun. Chișinău, str. Columna, 78, în favoarea societății cu răspundere limitată „Bon Ton & Company”, ca temei fiind indicată Legea nr. 1125/2002 privind punerea în aplicare a Codului civil al Republicii Moldova.

Reclamanta consideră că înregistrarea sus-menționată nu corespunde cu situația juridică reală, deoarece societatea cu răspundere limitată „Bon Ton & Company” nu deține drept de superficie legală asupra întregului teren cu numărul cadastral ***** și nici nu a prezentat registratorului Serviciului cadastral teritorial setul integral de acte stabilit de legislație, pentru înregistrarea în Registrul bunurilor imobile a dreptului de superficie legală, respectiv, se impune rectificarea cuprinsului Registrului bunurilor imobile prin radierea înregistrării în cauză, efectuată greșit.

Reclamanta a mai precizat că dreptul de superficie legală asupra terenului statului sau unității administrativ-teritoriale se instituie prin efectul legii doar în favoarea proprietarului construcției înregistrate în Registrul bunurilor imobile până la data de 1 martie 2019, iar dacă titularul bunului imobil la data respectivă nu avea nici un drept asupra terenului, dreptul de superficie se instituie doar asupra părții terenului necesare pentru deservirea bunului imobil înregistrat separat în capitolul B. Dimensiunile concrete ale părților de teren se stabilesc de către proprietarul terenului, la cererea superficiarului sau la inițiativa proprietarului.

Reclamanta menționează că potrivit datelor din Registrul bunurilor imobile, terenul cu numărul cadastral *****, este înregistrat cu drept de proprietate pe numele Unității administrativ teritoriale Chișinău, începând cu data de 28 decembrie 2005.

Pe terenul în cauză sunt amplasate construcțiile cu numerele cadastrale *****.01, *****.02 înregistrate primar în cadastru începând cu data de 6 aprilie 2000, după Republica Moldova în temeiul Legii cadastrului bunurilor imobile.

Ulterior, construcțiile sus-menționate au fost înregistrate pe numele societății cu răspundere limitată „Bon Ton & Company” după cum urmează:

- la data de 23 iunie 2022 construcția cu numărul cadastral *****.01, în temeiul actului de constatare nr. 0100/22/89332 din 10 iunie 2022 și contractului de vânzare - cumpărare nr. 1-1207 din 20 septembrie 2021;

- la 26 iulie 2022 construcția cu numărul cadastral *****.02, în temeiul Actului de constatare nr. 0100/22/110919 din 20 iulie 2022, contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-497 din 17 mai 2021, contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-76 din 28 aprilie 2021, fapt confirmat prin extrasul din Registrul bunurilor imobile. Remarcă că la 1 martie 2019 proprietarul construcțiilor enunțate nu avea nici un drept asupra terenului, înregistrat în Registrul bunurilor imobile.

Astfel, reclamanta indică că se instituie dreptul de superficie legală asupra terenului unității administrativ-teritoriale Chișinău în favoarea societății cu răspundere

limitată „Bon Ton & Company”, în calitate de dobânditor al construcțiilor înregistrate la 1 martie 2019, doar asupra părții terenului necesar pentru deservirea construcțiilor cu numerele cadastrale *****01.02, întrucât titularul acestor bunuri imobile nu avea la data de 1 martie 2019 un drept asupra terenului, iar dimensiunile concrete ale părților de teren trebuie să fie stabilite de către proprietarul terenului, autoritatea publică locală Chișinău, la cererea superficialului - societății cu răspundere limitată „Bon Ton & Company”.

Respectiv, înregistrarea în Registrul bunurilor imobile a dreptului de superficie legală se efectuează la prezentarea planului geometric al terenului cu indicarea părții din teren asupra căreia se instituie superficia, semnat de către autoritatea publică locală, pentru terenurile unităților administrativ-teritoriale, în conformitate cu articolul 408 alin. (9) lit. b) din Legea 1543/1998.

Întrucât, societatea cu răspundere limitată „Bon Ton & Company” nu s-a conformat condiției legale de a prezenta planul geometric al terenului cu indicarea părții din teren asupra căreia se instituie superficia, semnat de către autoritatea publică locală sau confirmarea scrisă a autorității menționat, privind instituirea superficiei legale asupra întregului teren, înregistrarea dreptului de superficie legală asupra întregului teren cu suprafața de 0.0611 ha s-a efectuat greșit cu încălcarea prevederilor art. 408 alin. (9) lit. b) din Legea 1543/1998, art. 29 alin. (3) din Legea 1125/2002.

Prin urmare, deținătorul Registrului bunurilor imobile constatând că, la caz, este întrunit temeiul de nulitate a înregistrării dreptului de superficie legală greșit calificat de registrator, asupra întregului teren, precum și întrunirea condițiilor stabilite la art. 439 alin. (1) lit. a) din Codul civil, legal și întemeiat și-a exercitat dreptul de a cere instanței de judecată să dispună prin hotărârea judecătorească rectificarea Registrului bunurilor imobile, prin radierea înregistrării greșite a dreptului de superficie legală asupra terenului nominalizat.

Anume din acest considerent a fost formulată acțiunea în rectificare, or înscrierea din Registrul bunurilor imobile nu corespunde cu situația juridică reală. Menționăm că acțiunea în rectificare a fost înaintată de către deținătorul registrului bunurilor imobile pentru a proteja Registrul bunurilor imobile, pentru a asigura că înscrierile în acest registru sunt legale și reflectă situația juridică reală, pentru a descuraja efectuarea înscrierilor abuzive în Registru, pentru a nu știrbi încrederea în Registrul bunurilor imobile, registru care trebuie să ofere certitudine juridică, nu să conțină și să se tolereze existența înscrierilor eronate, neîntemeiate.

Poziția și solicitările pârâtei societatea cu răspundere limitată „Bon Ton & Company”.

După depunerea cererii de chemare în judecată, întru respectarea dreptului părților la un proces echitabil, instanța a dispus comunicarea actelor de procedură părților procesului, la adresele indicate în cerere.

La 3 noiembrie 2022, pârâta societatea cu răspundere limitată „Bon Ton & Company” a depus referință pe marginea cererii de chemare în judecată înaintă de Instituția Publică „Cadastrul bunurilor imobile”, prin care a solicitat respingerea acțiunii ca fiind neîntemeiată.

În motivarea referinței pârâta a indicat că a observat că aceasta nu conține indicarea exactă a esenței încălcării sau a pericolului încălcării a unui drept al său de către societatea cu răspundere limitată „Bon Ton & Company”.

Mai mult decât atât, din cererea de chemare în judecată, nu se evidențiază clar care este interesul legitim personal și dreptul Agenției Servicii Publice, care este afectat de faptul că în registrul bunurilor imobile a fost înscris dreptul de superficie a societății cu răspundere limitată „Bon Ton & Company”, mai ales că dreptul de superficie al pârâtului, cum indică și Agenția Servicii Publice în cererea depusă, a fost instituit prin efectul legii.

În continuare, pârâta atrage atenția că din art. 59 Cod de procedură civilă. reiese că parte la procesul de judecată, poate fi persoana care este subiectul unui raport material litigios. Deci, persoana interesată, care intentează o acțiune civilă și devine reclamant, trebuie să fie parte la un raport juridic litigios cu pârâtul. Adică, pentru ca Agenția Servicii Publice să se adreseze în instanța de judecată cu o cerere de chemare în judecată împotriva societății cu răspundere limitată „Bon Ton & Company”, trebuie să existe un raport juridic litigios dintre Agenția Servicii Publice și societatea cu răspundere limitată „Bon Ton & Company” și un drept al Agenției Servicii Publice, ce decurge din acest raport juridic, trebuie să fie încălcat sau contestat de către pârât.

Cu toate acestea, pârâta indică că din cererea de chemare în judecată depusă de Agenția Servicii Publice, nu reiese că exista vreun drept lezat ce aparține Agenției și nici nu reiese că există un raport material litigios dintre Agenția Servicii Publice și societatea cu răspundere limitată „Bon Ton & Company”. La fel, Agenția Servicii Publice nu are nici un interes legitim personal, care este afectat de faptul că în registrul bunurilor imobile a fost înregistrat dreptul de superficie ce aparține societății cu răspundere limitată „Bon Ton & Company”.

Pârâta mai precizează că Agenția Servicii Publice prin acțiunea intentată, în esența sa, contestă dreptul de superficie a societății cu răspundere limitată „Bon Ton & Company” instituit în privința terenului nr. cadastral *****, care aparține Republicii Moldova și este în gestiunea Primăriei mun. Chișinău.

Astfel, pârâta Agenția Servicii Publice nu este parte la raportul juridic stabilit dintre societatea cu răspundere limitată „Bon Ton & Company” și Primăria Municipiului Chișinău și nu are nici o legătură cu superficia înființată prin efectul legii. Agenția Servicii Publice nu este titularul unui drept asupra terenului în privința căruia s-a instituit superficia și nici nu este afectată în vreun careva mod de superficie sau de faptul că această superficie a fost înregistrată în registrul bunurilor imobile. Mai ales că această superficie este născută prin efectul legii și faptul că ea este înregistrată în registrul bunurilor imobile, nu o afectează în nici într-un mod.

Prin urmare, nu are nici o importanță dacă la înregistrarea dreptului de superficie în registrul bunurilor imobile nu s-au respectat careva formalități, ori dreptul de superficie este înființat prin efectul legii.

Pârâta mai indică că dreptul de superficie a societății cu răspundere limitată „Bon Ton & Company”, a fost instituit prin efectul legii, iar înregistrarea acestuia în registrul

bunurilor imobile, nu afectează valabilitatea acestuia. Nu există nici un act juridic sau o hotărâre judecătorească, care să fi anulat dreptul dreptului de superficie.

Totodată, societatea cu răspundere limitată „Bon Ton & Company" nu a făcut nici o declarație prin care să indice că situația juridică reală nu corespunde cu înregistrarea făcută în registru, ba mai mult societatea cu răspundere limitată „Bon Ton & Company" invocă că înscrierea efectuată în registrul bunurilor imobile coincide întocmai cu situația juridică reală, or societatea cu răspundere limitată „Bon Ton & Company" deține un drept de superficie instituit prin efectul legii.

Raportând prevederile alin. (3) al art. 438 Cod civil la litigiul dat, pârâta remarcă că doar o hotărâre judecătorească de admitere a acțiunii în nulitatea înregistrării sau o altă acțiune care poate avea ca efect întemeierea unei acțiuni de rectificare, poate servi ca temei pentru înaintarea unei cereri de chemare în judecată de rectificare a înscrierii din registru, depusă de Agenția Servicii Publice.

Acest fapt este și logic, or pentru ca să se efectueze o rectificare în registrul bunurilor imobile cu privire la un drept real de superficie ce aparține societății cu răspundere limitată „Bon Ton & Company", urmează să se demonstreze inexistența în realitate a dreptului de superficie. însă, Agenția Servicii Publice nici nu neagă existența dreptului de superficie, iar odată ce situația juridică reală este aceea că societatea cu răspundere limitată „Bon Ton & Company" are un drept de superficie asupra terenului cadastral nr. ***** instituit prin efectul Legii nr. 133/2018, atunci înscrierea din registrul bunurilor imobile este corectă, valabilă și legală.

În pofida celor menționate, pârâta este în situația când Agenția Servicii Publice a înaintat în instanța de judecată, o acțiune în rectificare fără a avea la bază un temei de rectificare și anume o acțiune în constatare înaintată anterior, prin care să fie demonstrat că societatea cu răspundere limitată „Bon Ton & Company" nu deține un drept de superficie asupra terenului cadastral nr. *****. Din cauza acestei omisiuni admise de Agenția Servicii Publice, acțiunea înaintată urmează a fi respinsă ca neîntemeiată.

Poziția și solicitările intervenienților accesorii Primăria mun. Chișinău, Consiliul mun. Chișinău.

Pe parcursul examinării cauzei, intervenienții accesorii Primăria mun. Chișinău, Consiliul mun. Chișinău au depus referință pe marginea cererii de chemare în judecată înaintă de Instituția Publică „Cadastrul bunurilor imobile".

În motivarea referinței au indicat că conform informației din Registrul bunurilor mobile, terenul cu nr. cadastral ***** aparține cu drept de proprietate municipiului Chișinău. La 7 mai 2021 a fost înregistrat dreptul de superficie a societății cu răspundere limitată „Bon Ton & Company" asupra terenului cu nr. cadastral *****.

Reieșind din faptul că societatea cu răspundere limitată „Bon Ton & Company" nu deține nici un drept asupra terenului cu nr. cadastral ***** din mun. Chișinău, str. Columna 78, dreptul de superficie asupra terenurilor cu nr. cadastral ***** a fost înregistrat în Registrul Bunurilor Imobile cu încălcarea gravă a normelor legale fapt care afectează în mod grav dreptul proprietarului de teren de a-și valorifica bunul conform destinației.

Astfel, intervenienții accesorii indică că înregistrarea dreptului de superficie a societății cu răspundere limitată „Bon Ton & Company” asupra terenului cu nr. cadastral ***** din 7 mai 2021, este contrară.

Poziția participanților la proces expusă în ședința de judecată.

În ședința de judecată, reprezentantul reclamantei Instituția Publică „Cadastrul bunurilor imobile”, Vera Șuparscaia a pledat pentru admiterea cererii de chemare în judecată.

În ședința de judecată, reprezentantul pârâtei societatea cu răspundere limitată „Bon Ton & Company”, avocatul Briceac Ion solicitat respingerea cererii de chemare în judecată ca fiind neîntemeiată.

În ședința de judecată, reprezentantul intervenienților accesorii Primăria mun. Chișinău și a Consiliului mun. Chișinău, Corcimari Svetlana a pledat pentru admiterea cererii de chemare în judecată.

În ședința de judecată, reprezentantul intervenientului accesoriu Tuceac Igor nu s-a prezentat, procedura de citare fiind legal îndeplinită.

Aprecierea instanței de judecată.

Audiind poziția participanților la proces asupra acțiunii formulate, studiind materialele dosarului și înscrisurile probatorii administrate, verificând temeinicia argumentelor expuse în cererea de chemare în judecată în raport cu argumentele expuse în referință, instanța de judecată conchide că cererea de chemare în judecată înaintată reclamanta Instituția Publică „Cadastrul bunurilor imobile” este întemeiată, fapt pentru care urmează a fi admisă, pentru următoarele considerente.

Potrivit dispoziţiilor art. 130 alin. (1) Codul de procedură civilă, instanţa judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multe aspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.

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

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

Din lucrările dosarului, instanța de judecată a constatat că la 7 mai 2021, în baza cererii societății cu răspundere limitată „Bon Ton & Company”, nr. 0100/21/68782, registratorul Serviciului cadastral teritorial Chișinău a înregistrat în Registrul bunurilor imobile dreptul de superficie legală asupra terenului cu numărul cadastral *****, cu suprafața de 0.0611 ha., amplasat în mun. Chișinău, str. Columna, 78, în favoarea societății cu răspundere limitată „Bon Ton & Company”, ca temei fiind indicată Legea privind punerea în aplicare a Codului civil (f.d. 8-9).

Astfel, potrivit cererii de chemare în judecată reclamanta a pledat pentru faptul că înregistrarea dreptului de superficie legală asupra terenului cu numărul cadastral *****

nu corespunde cu situația juridică reală, deoarece societatea cu răspundere limitată „Bon Ton & Company” nu deține drept de superficie legală asupra întregului teren cu numărul cadastral ***** și nici nu a prezentat registratorului Serviciului cadastral teritorial setul integral de acte stabilit de legislație, pentru înregistrarea în Registrul bunurilor imobile a dreptului de superficie legală, respectiv conchide că se impune rectificarea cuprinsului Registrului bunurilor imobile prin radierea înregistrării în cauză, efectuată greșit.

Pârâta societatea cu răspundere limitată „Consoliterra” a obiectat împotriva aserțiunilor reclamantei, invocând că Agenția Servicii Publice a înaintat în instanța de judecată, o acțiune în rectificare fără a avea la bază un temei de rectificare și anume o acțiune în constatare înaintată anterior, prin care să fie demonstrat că societatea cu răspundere limitată „Bon Ton & Company” nu deține un drept de superficie asupra terenului cadastral nr. *****. Din cauza acestei omisiuni admise de Agenția Servicii Publice, acțiunea înaintată urmează a fi respinsă ca neîntemeiată.

Având în vedere aceste argumente ale reclamantei Instituția Publică „Cadastrul bunurilor imobile” și ținând cont de obiecțiile pârâtei societatea cu răspundere limitată „Bon Ton & Company” expuse în acest sens, instanței de judecată îi revine obligația de a stabili dacă nulitatea înregistrării dreptului de superficie legală asupra bunului imobil, teren cu nr. cadastral ***** solicitată de reclamantă este incidentă speței.

Se atestă, că la 15 noiembrie 2018, Parlamentul Republicii Moldova a adoptat Legea nr. 133 privind modernizarea Codului civil și modificarea unor acte legislative, Lege prin care, au fost operate mai multe modificări la Codul Civil.

Legea nr. 133 din 15 noiembrie 2018 privind modernizarea Codului civil și modificarea unor acte legislative, a intrat în vigoare la 1 martie 2019, dată la care Codul Civil a fost republicat.

Instanța reține că dreptul de superficie legală asupra terenului cu numărul cadastral ***** a fost înregistrat la 7 mai 2021, adică, ulterior adoptării și intrării în vigoare a Legii nr. 133 din 15 noiembrie 2018 privind modernizarea Codului civil și modificarea unor acte legislative.

Corespunzător, instanța conchide că valabilitatea înregistrării dreptului de superficie legală asupra terenului cu numărul cadastral *****, urmează a fi verificată prin prisma temeiurilor de nulitate stabilite de legea materială în vigoare la data încheierii contractelor.

Potrivit art. 654 alin. (1) Cod civil, superficie este dreptul real imobiliar de a poseda și 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.

Astfel, din definiție se desprinde că obiect al superficiei poate fi un teren, pe care urmează a fi edificată şi exploatată o construcţie, sau pe care există o construcţie şi aceasta urmează a fi exploatată. Din conţinutul aceluiași aliniat rezultă că dreptul de superficie, fiind un drept de lungă durată şi alienabil, poate fi transmis prin moştenire şi poate fi obiect al unui contract de locaţiune.

Potrivit art. 29 alin. (1) și (3) din Legea nr. 1125 din 13 iunie 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**: a) are un drept de locațiune asupra terenului cu drept de construire; b) are un drept de concesiune asupra terenului; c) are un drept de folosință asupra terenului pe baza parteneriatului public-privat; d) are un drept de posesie sau folosință asupra terenului, altul decît cele prevăzute la lit. a)-c); e) nu are niciun drept asupra terenului. În cazul prevăzut la alin. (1) lit. e), dreptul de superficie se instituie doar asupra părții terenului necesare pentru deservirea bunului imobil înregistrat separat în capitolul B. Dimensiunile concrete ale părților de teren se stabilesc de către proprietarul terenului, la cererea superficiarului sau la inițiativa proprietarului. Exceptare se face pentru terenurile fondului apelor, conform prevederilor Legii apelor nr.272/2011, care le distinge ca bunuri indivizibile.

Din sensul prevederilor menționate, instanța de judecată a stabilit că dreptul de superficie legală asupra terenului statutul sau unității administrativ-teritoriale se instituie prin efectul legii doar în favoarea proprietarului construcției înregistrate în Registrul bunurilor imobile până la data de 1 martie 2019, iar dacă titularul bunului imobil la data respectivă nu avea nici un drept asupra terenului, dreptul de superficie se instituie doar asupra părții terenului necesare pentru deservirea bunului imobil înregistrat separat în capitolul B. Dimensiunile concrete ale părților de teren se stabilesc de către proprietarul terenului, la cererea superficiarului sau la inițiativa proprietarului.

Suplimentar, potrivit art. 31 din Legea nr. 1125 din 13 iunie 2002 pentru punerea în aplicare a Codului civil al Republicii Moldova, dreptul de superficie prevăzut la art. 27-29 se naște de plin drept fără înregistrarea lui în Registrul bunurilor imobile. Orice persoană interesată poate cere înregistrarea acestui drept în Registrul bunurilor imobile.

În aceeași ordine de idei, instanța de judecată a stabilit că art. 40^8 alin. (9) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25 februarie 1998, superficia legală instituită conform art. 29 al Legii 1125/2002 pentru punerea în aplicare a Codului civil al Republicii Moldova asupra terenului proprietatea statului sau a unității administrativ-teritoriale, în folosul proprietarului bunului imobil înregistrat separat la capitolul B (cu excepția construcțiilor provizorii), se înregistrează: a) dacă proprietarul bunului imobil înregistrat separat la capitolul B are la data de 1 martie 2019 un drept de locațiune cu drept de construire asupra terenului, de concesiune, de posesie sau de folosință asupra terenului. Dacă proprietarul bunului imobil înregistrat separat la capitolul B are dreptul menționat doar asupra unei părți din teren, superficia se va înregistra doar asupra acelei părți, potrivit planului geometric cu indicarea părții asupra căreia se instituie superficia, recepționat în modul stabilit. Dacă contractul, actul administrativ sau legea stabilesc că, după expirarea termenului indicat în act sau în lege, proprietarul terenului devine

proprietar și al bunului imobil înregistrat separat la capitolul B, termenul dat se va indica în Registru ca durată a superficiei. Dreptul de posesie sau de folosință trebuie să existe la data de 1 martie 2019, chiar dacă la data depunerii cererii s-a stins. Dacă dreptul de locațiune, de posesie sau de folosință nu este înregistrat, pentru înregistrarea superficiei legale se va prezenta originalul actului justificativ al locațiunii, concesiunii, posesiei, folosinței și confirmarea scrisă a autorității care administrează terenul proprietate publică privind existența raportului juridic la data de 1 martie 2019. Pentru înregistrarea superficiei, datele din actele justificative ale dreptului, care nu a fost înregistrat, privind suprafața, amplasarea terenului trebuie să corespundă cu terenul înregistrat, în caz contrar, superficia se va înregistra conform condițiilor 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 părții din teren asupra căreia se instituie superficia, semnat de către autoritatea publică locală, pentru terenurile unităților administrativ-teritoriale, sau de către autoritatea publică centrală care administrează terenurile proprietatea statului, pentru terenurile statului, și recepționat în modul stabilit. În cazul în care superficia se instituie asupra întregului teren, se prezintă confirmarea scrisă a autorităților menționate. Confirmarea nu este necesară în cazul în care terenul este înregistrat pe perimetrul soclului clădirii.

Potrivit materialelor cauzei, instanța de judecată a stabilit că terenul cu numărul cadastral *****, este înregistrat cu drept de proprietate pe numele Unității administrativ teritoriale Chișinău, începând cu data de 28 decembrie 2005.

Totodată, potrivit datelor din Registrul bunurilor imobile, pe terenul în cauză sunt amplasate construcțiile cu numerele cadastrale *****.01, *****.02 înregistrate primar în cadastru începând cu data de 6 aprilie 2000, după Republica Moldova în temeiul Legii cadastrului bunurilor imobile (f.d. 110-112).

Ulterior, construcțiile au fost înregistrate pe numele societății cu răspundere limitată „Bon Ton & Company” după cum urmează: *(i)* la 23 iunie 2022 construcția cu numărul cadastral *****.01, în temeiul actului de constatare nr. 0100/22/89332 din 10 iunie 2022 și contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-1207 din 20 septembrie 2021; *(ii)* la 26 iulie 2022 construcția cu numărul cadastral *****.02, în temeiul Actului de constatare nr. 0100/22/110919 din 20 iulie 2022, contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-497 din 17 mai 2021, contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-76 din 28 aprilie 2021, fapt confirmat prin extrasul din Registrul bunurilor imobile.

Reieșind din cele constate, instanța de judecată concluzionează că la 1 martie 2019 proprietarul construcțiilor enunțate nu avea nici un drept asupra terenului, înregistrat în Registrul bunurilor imobile.

Analizând lucrările dosarului, așa cum au fost descrise anterior, în coraport cu normele legale citate mai sus, instanța de judecată constată că pretenția reclamantei cu privire la nulitatea înregistrării dreptului asupra bunului imobil, cu rectificarea în Registrul de publicitate Registrul bunurilor imobile, prin radierea dreptului asupra bunului, este întemeiată și urmează a fi admisă.

Sub acest aspect, instanța subliniază că dreptul de superficie legală instituit asupra terenului unității administrativ-teritoriale Chișinău în favoarea societății cu răspundere limitată „Bon Ton & Company”, în calitate de dobânditor al construcțiilor înregistrate la 1 martie 2019, doar asupra părții terenului necesar pentru deservirea construcțiilor cu numerele cadastrale *****.01 și *****.02, întrucât titularul acestor bunuri imobile nu avea la data de 1 martie 2019 un drept asupra terenului, iar dimensiunile concrete ale părților de teren trebuie să fie stabilite de către proprietarul terenului, autoritatea publică locală Chișinău, la cererea superficialului – societatea cu răspundere limitată „Bon Ton & Company”.

Or, înregistrarea în Registrul bunurilor imobile a dreptului de superficie legală se efectuează la prezentarea planului geometric al terenului cu indicarea părții din teren asupra căreia se instituie superficia, semnat de către autoritatea publică locală, pentru terenurile unităților administrativ-teritoriale, în conformitate cu articolul 40^8 alin. (9) lit. b) din Legea 1543/1998.

Întrucât, societatea cu răspundere limitată „Bon Ton & Company” nu s-a conformat condiției legale de a prezenta planul geometric al terenului cu indicarea părții din teren asupra căreia se instituie superficia, semnat de către autoritatea publică locală sau confirmarea scrisă a autorității menționate, privind instituirea superficiei legale asupra întregului teren, înregistrarea dreptului de superficie legală asupra întregului teren cu suprafața de 0,0611 ha s-a efectuat greșit cu încălcarea prevederilor art. 40^8 alin. (9) lit. b) din Legea 1543/1998, art. 29 alin. (3) din Legea 1125/2002.

Astfel, înregistrarea dreptului de superficie legală asupra terenului cu numărul cadastral ***** nu corespunde cu situația juridică reală, deoarece societatea cu răspundere limitată „Bon Ton & Company” nu deține drept de superficie legală asupra întregului teren cu numărul cadastral ***** și nici nu a prezentat registratorului Serviciului cadastral teritorial setul integral de acte stabilit de legislație, pentru înregistrarea în Registrul bunurilor imobile a dreptului de superficie legală, respectiv înregistrarea a fost efectuată greșit.

Deci, just se impune concluzia privind admiterea cererii de chemare în judecată depusă de Instituția Publică „Cadastrul bunurilor imobile” cu adoptarea unei soluții de declarare a nulității înregistrării dreptului de superficie legală asupra bunului imobil, teren cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,0611 ha, situat în mun. Chișinău, str. Columna, 78.

Potrivit art. 438 alin. (1) și (2) Cod civil, când o înregistrare, înregistrare provizorie sau notare efectuată în registru nu corespunde cu situația juridică reală, se poate cere rectificarea acesteia. Prin rectificare se înțelege radierea, îndreptarea sau corectarea oricărei înregistrări, înregistrări provizorii sau notări inexacte efectuate în registru.

Concomitent, art. 439 alin. (1) Cod civil, prevede că orice persoană interesată poate cere rectificarea unei înregistrări sau înregistrări provizorii dacă: a) înregistrarea sau înregistrarea provizorie nu este valabilă, inclusiv dacă dreptul a fost greșit calificat de către registrator; b) s-a constatat sau s-a declarat nulitatea ori ineficiența actului sau

faptului în temeiul căruia a fost efectuată înregistrarea ori înregistrarea provizorie în partea constituirii, a transmiterii sau, după caz, a stingerii dreptului înregistrat sau înregistrat provizoriu; c) dreptul înregistrat sau înregistrat provizoriu s-a stins în baza legii ori a actului în temeiul căruia s-a făcut înregistrarea sau înregistrarea provizorie; d) înregistrarea sau înregistrarea provizorie din registru nu mai este, din orice alte motive, în concordanță cu situația juridică reală a dreptului înregistrat sau înregistrat provizoriu.

Astfel, ținând cont de faptul că prin hotărârea judecătorească s-a declarat nulă înregistrarea dreptului de superficie legală asupra bunului imobil, teren cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,0611 ha, situat în mun. Chișinău, str. Columna, 78, instanța de judecată urmează să dispună rectificarea în Registrul de publicitate Registrul bunurilor imobile deținut de Instituția Publică „Cadastrul bunurilor imobile", prin radierea dreptului de superficie legală asupra bunului imobil, teren cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,0611 ha, situat în mun. Chișinău, str. Columna, 78, înregistrat la data de 07 mai 2021 în favoarea societății cu răspundere limitată „Bon Ton & Company".

În conformitate cu dispozițiile art. 98 alin. (1) Cod de procedură civilă, cheltuielile aferente judecării cauzei, suportate de instanţa judecătorească, precum şi taxa de stat, de a căror plată reclamantul a fost scutit, se încasează la buget de la pîrît proporţional părţii admise din acţiune dacă pîrîtul nu este scutit de plata cheltuielilor de judecată.

Potrivit art. 85 alin. (1) lit. i) Cod de procedură civilă (în vigoare la data înaintării acțiunii), de taxă de stat pentru judecarea cauzelor civile se scutesc: autoritățile publice centrale, organele centrale de specialitate ale administrației publice, Curtea de Conturi şi organele subordonate lor, finanţate de la bugetul de stat, precum şi autorităţile administraţiei publice locale - la înaintarea acţiunilor şi la contestarea hotărîrilor instanţelor judecătoreşti, inclusiv în cauzele examinate în procedură de contencios administrativ, indiferent de calitatea lor procesuală.

Conform art. 3 alin. (1) lit. e) din Legea taxei de stat nr. 1216 din 3 decembrie 1992 (în vigoare la data înaintării acțiunii), tarifele taxei de stat se stabilesc la următoarele cuantumuri: 1) pentru cererile de chemare în judecată, cererile terţilor care au revendicări de sine stătătoare, pentru cererile privitor la litigiile precontractuale, pentru cererile (plîngerile) privitor la cauzele cu procedură specială, pentru cererile de apel şi cererile de recurs, pentru cererile de revizuire a hotărîrilor instanţelor judecătoreşti, precum şi pentru eliberarea de către instanţele judecătoreşti a copiilor (duplicatelor) de pe documente: e) pentru cererile de chemare în judecată privitor la modificarea sau rezilierea contractului de închiriere a încăperilor de locuit, prelungirea termenului de primire a moştenirii, ridicarea sechestrului asupra bunurilor şi pentru alte cereri de chemare în judecată cu caracter nepatrimonial (sau care nu urmează a fi evaluate) – 500 %.

Astfel, ținând cont de faptul că, reclamanta este scutită de la achitarea taxei de stat prin efectul legii, instanța va încasa din contul pârâtei societatea cu răspundere limitată „Bon Ton & Company" în beneficiul statului suma de 200 lei.

În aceste circumstanțe, instanța de judecată investită cu examinarea litigiului deferit judecății în prezenta speță, nu poate găsi o altă elucidare a cazului decât cea

clarificată mai sus, de vreme ce concluzia instanței este consecința dedusă în urma prezentării probelor de către părţi şi examinate în cadrul ședinței de judecată, or, în conformitate cu prevederile art. 118 alin. (1) sprijinite cu dispoziția art. 119 alin. (1) Cod de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel, iar probele se adună şi se prezintă de către părţi.

Sintetizând cele expuse mai sus și examinând probatoriul administrat la dosar prin raportarea acestuia la prevederile art. 118, 121 – 122 Codul de procedură civilă, instanța reiterează că cererea de chemare în judecată înaintată de Instituția Publică „Cadastrul bunurilor imobile”, este întemeiată și urmează a fi admisă.

În conformitate cu art. art. 238-241 Cod de procedură civilă, instanța de judecată

HOTĂRĂȘTE:

Se admite cererea de chemare în judecată înaintată de Instituția Publică „Cadastrul bunurilor imobile” împotriva societății cu răspundere limitată „Bon Ton & Company”, intervenienți accesorii Primăria mun. Chișinău, Consiliul mun. Chișinău și Tuceac Igor cu privire la nulitatea înregistrării dreptului asupra bunului imobil, cu rectificarea în Registrul de publicitate Registrul bunurilor imobile, prin radierea dreptului asupra bunului.

Se declară nulă înregistrarea dreptului de superficie legală asupra bunului imobil, teren cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,0611 ha, situat în mun. Chișinău, str. Columna, 78.

Se rectifică în Registrul de publicitate Registrul bunurilor imobile deținut de Instituția Publică „Cadastrul bunurilor imobile”, prin radierea dreptului de superficie legală asupra bunului imobil, teren cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,0611 ha, situat în mun. Chișinău, str. Columna, 78, înregistrat la data de 07 mai 2021 în favoarea societății cu răspundere limitată „Bon Ton & Company”.

Se încasează de la societatea cu răspundere limitată „Bon Ton & Company”, IDNO 1002600000087, cu sediul în mun. Chișinău, str. Ismail, 44, în beneficiul statului, suma de 200,00 (două sute,00) lei cu titlu de taxă de stat.

Hotărârea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Centru în termen de 30 zile din momentul pronunțării dispozitivului hotărârii, prin intermediul Judecătoriei Chișinău (sediul Centru).

Președintele ședinței, Dan Sîrbu
Judecătorul