Dosarul: nr.2a-2642/23(2-22107685-02-2a-14072023)
Prima instanță: Judecătoria Chișinău (sediul Centru), judecător - R. Pascari

D E C I Z I E

21 ianuarie 2025 municipiul Chişinău

Colegiul civil, comercial şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Centru

Avînd în componenţă:
Preşedintele şedinţei, judecătorul Marina Anton
Judecătorii: Constantin Roșca și Dorin Dulghieru
Grefier Tinca Zagorodnîi

examinând în ședință publică, apelul declarat de *****, în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de către IP ”Agenția Servicii Publice” împotriva lui *****, intervenienți accesorii Primarul municipiului Chișinău și Consiliul municipiului Chișinău cu privire la rectificarea înscrierilor din Registrul bunurilor imobile, împotriva hotărârii Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 06 aprilie 2023, prin care acțiunea a fost admisă, -

C O N S T A T Ă:

Pretențiile reclamantului:

1. La data de 25.07.2022, I.P. ”Agenția Servicii Publice” s-a adresat cu cerere de chemare în judecată către *****, intervenient accesoriu Primarul mun.Chișinău și Consiliul mun.Chișinău privind rectificarea înscrierilor din registrul bunurilor imobile.
2. În motivarea acțiunii a indicat că, registratorul Serviciului cadastral teritorial Chișinău, Gore Lucia a primit cererea nr.0100/21/99121 din 02.07.2021, prin care ***** a solicitat înregistrarea dreptului de superficie asupra terenului cu numărul cadastral *****, amplasat în *****, la cererea în cauză, solicitantul anexînd cererea scrisă din 02.07.2021.
3. A relevat că, în baza cererii menționate, registratorul a înregistrat în Registrul bunurilor imobile dreptul de superficie legală asupra terenului în cauză, proprietate a municipiului Chișinău, cu modul de folosință „pentru construcții”, cu suprafața de 0,044 ha, iar ca temei pentru înregistrare a indicat Legea privind punerea în aplicare a Codului civil nr.1125 din 13.06.2002.
4. Reclamantul a mai relatat că, înregistrarea nominalizată s-a efectuat contrar prevederilor legale, deoarece potrivit datelor din Registrul bunurilor imobile,

terenul cu numărul cadastral *****este înregistrat cu drept de proprietate pe numele unității administrativ teritoriale Chișinău.

5. Întru susținerea poziției sale, a explicat că, pe terenul vizat sunt amplasate trei construcții, cu numerele cadastrale *****, *****, *****, înregistrate cu drept de proprietate pe numele lui ***** *****, începînd 02.06.2021.

6. În continuare, a menționat că, ***** a cumpărat construcțiile în cauză de la ***** și *****, dreptul cărora a fost înregistrat în registrul bunurilor imobile la data de 25.01.2001, fapt ce îl confirmă prin extrasul din registrul bunurilor imobile.

7. Consideră reclamantul că, proprietarul construcțiilor vizate, ***** *****, înregistrate pînă la data de 01 martie 2019, nu are nici un drept asupra terenului în cauză. Respectiv, dreptul de superficie legală se instituie, prin efectul legii nr.133/2018, doar asupra părții terenului necesar pentru deservirea bunului imobil înregistrat, iar dimensiunile concrete ale părților de teren se stabilesc de către proprietarul terenului, la cererea superficiarului sau la inițiativa proprietarului. Iar, înregistrarea dreptului de superficie se efectuează la prezentarea planului geometric al terenului în cauză cu indicarea părții din teren asupra căreia se instituie superficia, semnat de către autoritatea publică locală și recepționat în modul stabilit.

8. La fel, a făcut referire la faptul că, registratorul Serviciului cadastral teritorial Chișinău, ignorând prevederile legale ale Legii nr. 133/2018, art.40^{8} alin.(9), alin.(11) al Legii cadastrului bunurilor imobile nr.1543-XIII din 25.02.1998, a înscris greșit în registrul bunurilor imobile dreptul de superficie legală asupra întregului teren, cu suprafața de 0,044 ha, cu nr.cadastral 411.275, fără ca ***** să prezinte confirmarea scrisă a autorității publice locale Chișinău.

9. A conchis că, în aceste condiții se impune rectificarea registrului bunurilor imobile, prin radierea înregistrării greșite a dreptului de superficie asupra terenului în cauză, efectuate la data de 02.07.2021, în favoarea lui *****.

10. Astfel, prin cererea de chemare în judecată depusă, a solicitat reclamantul I.P. ”Agenția Servicii Publice” rectificarea Registrului bunurilor imobile, prin radierea înregistrării greșite a dreptului de superficie legală asupra terenului cu număr cadastral *****, amplasat în *****, efectuată la data de 02.07.2021, în favoarea lui *****

Poziția instanței de fond:

11. Prin hotărârea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 06 aprilie 2023, cererea de chemare în judecată înaintată de IP ”Agenția Servicii Publice” a fost admisă.

12. Astfel, instanța de judecată a dispus rectificarea Registrului bunurilor imobile, prin radierea înregistrării greșite a dreptului de superficie legală asupra terenului cu număr cadastral *****, amplasat în *****, efectuată la data de 02.07.2021, în favoarea lui *****.

Solicitarea apelantului:

13. La data de 03.05 2023, ***** a declarat apel împotriva hotărârii Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 06 aprilie 2023, prin care a solicitat casarea hotărârii instanței de fond, cu adoptarea unei noi hotărâri prin care să fie dispusă respingerea integrală a acțiunii.

Argumentele participanților la proces:

14. În motivarea cererii de apel, apelantul și-a manifestat dezacordul cu soluția adoptată de prima instanță, pe care o consideră vădit ilegală și pasibilă de a fi casată.

15. În sensul expus, apelantul a adus critici de ilegalitate soluției judecătorești emisă de instanța de fond, fiind invocat aprecierea greșită a circumstanțelor și a probelor prezentate.

16. Întru susținerea poziției sale, apelantul a indicat că, obiectul cererii de chemare în judecată a fost rectificarea înregistrării greșite a dreptului de superficie asupra terenului cu numărul cadastral *****, amplasat în municipiul Chișinău, str.Botează 10, înregistrat în favoarea lui ***** la data de 02.07.2021.

17. Susține că, instanța a acceptat acțiunea pe motivul că, înregistrarea nu a fost efectuată conform cerințelor legale, adică fără prezentarea unui plan geometric al terenului sau confirmarea scrisă că superficie se instituie asupra întregului teren, așa cum impun reglementările aplicabile.

18. A mai reiterat apelantul ***** că, a dobândit dreptul asupra imobilelor și terenului în baza unui contract de vânzare-cumpărare din martie 2021, iar înregistrarea a fost efectuată corect la data de 02.06.2021 în Registrul Bunurilor Imobile.

19. Indică că, în contractul enunțat, notarul a menționat că a fost instituit dreptul de superficie asupra terenului în cauză, iar la 02.07.2021 a fost înregistrat acest drept la cererea lui Vasile Ciorbă.

20. Mai mult, susține apelantul că, Consiliul Municipal Chișinău a stabilit anterior dreptul de proprietate asupra terenului prin decizia nr.22/9-1 din 2005, care a aprobat planurile cadastrale ale terenurilor aferente caselor de locuit, inclusiv pentru terenul în cauză.

21. Astfel, consideră că, nu există erori înregistrate, iar argumentul intimatului privind lipsa unui plan geometric nu ar fi corect, având în vedere că hotarele terenului și planul au fost deja stabilite în documentația cadastrală și aprobate prin hotărârea Consiliului Municipal.

22. De asemenea, apelantul argumentează că, dreptul de superficie nu ar trebui să fie radiat, întrucât autoritățile locale nu au contestat înregistrarea efectuată și nu au demonstrat nereguli în privința hotarelor stabilite. Mai mult, autoritățile publice ar trebui să corecteze orice erori înregistrate într-un mod prompt și adecvat, dar fără a aduce atingere drepturilor legitime dobândite de cetățeni de bună-credință.

23. În concluzie, apelantul consideră că, nu există temeiuri legale pentru a rectifica Registrul Bunurilor Imobile prin radierea dreptului de superficie asupra terenului respectiv, având în vedere că nu au fost prezentate dovezi suficiente care să justifice o astfel de măsură.
24. Totodată, consideră că, contestațiile autorităților publice nu sunt întemeiate, iar procedura de înregistrare a fost realizată în conformitate cu reglementările legale în vigoare.
25. În ședința de judecată, reprezentantul apelantului *****, avocatul Mațco Andrei, a susținut integral argumentele expuse în cererea de apel și reiterând aspectele reflectate în cerere, a solicitat admiterea apelului declarat cu casarea hotărârii instanței de fond și adoptarea unei noi hotărâri, prin care cererea de chemare în judecată depusă de către acesta să fie respinsă integral.
26. Reprezentantul intimatului IP ”Agenția Servicii Publice”, Pascaru Natalia în cadrul ședinței instanței de apel a solicitat respingerea cererii de apel și menținerea hotărîrii instanței de fond, pe care o consideră legală și întemeiată.
27. Întru susținerea poziției sale, reprezentantul intimatului a reiterat argumentele expuse în cererea de chemare în judecată, precum și a făcut referire la concluziile instanței de fond.
28. Reprezentantul Consiliului mun.Chișinău și Primăriei mun.Chișinău, Tofan Alina, în cadrul ședinței instanței de apel a solicitat respingerea cererii de apel și menținerea hotărârii instanței de fond, pe care o consideră legală și întemeiată.
29. Prin referința prezentată la materialele cauzei, reprezentantul intervenienților accesorii a indicat că, este cert că terenul de 0,044 ha, situat pe str.Botează 10, a fost delimitat prin decizia CMC nr.22/9-1 din 26.04.2005 ca proprietate a municipiului Chişinău, iar la momentul înregistrării dreptului de superficie asupra acestui teren, la 02.07.2021, nu existau acte care să confirme atribuirea terenului sau o decizie a CMC privind dimensiunile exacte ale părții de teren asupra căreia se va institui superficie.
30. La fel a menționat că, înregistrările nu au fost efectuate conform cerințelor legale, lipsind planul geometric al terenului cu indicarea părții asupra căreia se instituie dreptul de superficie sau confirmarea autorităților competente că se instituie asupra întregului teren.
31. Consideră că, aceasta constituie o încălcare a normelor legale care reglementează instituirea dreptului de superficie asupra terenului proprietate a unității administrativ-teritoriale, ceea ce afectează dreptul de proprietate al municipiului Chișinău asupra terenului.

Termenul legal de declarare a apelului:

32. În conformitate cu prevederile art.362 alin.(1) Cod de procedură civilă, termenul de declarare a apelului este de 30 de zile de la data pronunțării dispozitivului hotărârii, dacă legea nu prevede altfel.

33. În acest context, având în vedere că, dispozitivul hotărârii Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) a fost pronunțat public la 06 aprilie 2023, iar cererea de apel a fost depusă la 05 mai 2023, Colegiul civil constată că, apelul a fost declarat în termenul legal.

Aprecierea instanței de apel:

34. Ascultând explicațiile participantului la proces, verificând legalitatea și temeinicia hotărârii atacate, prin prisma materialelor din dosar și în raport cu argumentele indicate în cererea de apel, Colegiul civil consideră că, apelul declarat este întemeiat și urmează a fi admis, cu casarea integrală a hotărârii primei instanței și dispunerea încetării procesului din următoarele considerente.

35. În conformitate cu art.385 alin.(1) lit.e) Cod de procedură civilă, instanța de apel, după ce judecă apelul, este în drept să admită apelul şi să caseze integral sau parţial hotărîrea primei instanţe, dispunînd încetarea procesului ori scoaterea cererii de pe rol dacă există temeiurile prevăzute la art.art.265 şi 267.

36. În conformitate cu art.265 lit.h) CPC, insanța judecătorească dispune încetarea procesului în cazul în care, cererea de chemare în judecată este depusă de un organ, o organizaţie sau o persoană în vederea apărării drepturilor, libertăţilor sau intereselor legitime ale unei alte persoane fără ca prezentul cod sau o altă lege să le confere acest drept.

37. În conformitate cu art.59 al.a CPC, legitorul indică că parte în proces (reclamant sau pîrît) poate fi orice persoană fizică sau juridică prezumată, la momentul intentării procesului, ca subiect al raportului material litigios.

38. În conformitate cu art.73 alin.(1) CPC, în cazurile prevăzute de lege, autorităţile publice, organizaţiile, persoanele fizice pot adresa în judecată acţiune (cerere) în apărarea drepturilor, libertăţilor şi intereselor legitime ale unor alte persoane, la cererea acestora, sau în apărarea drepturilor, libertăţilor şi intereselor legitime ale unui număr nelimitat de persoane fizice. Acţiunea în apărarea intereselor unei persoane în privinţa căreia este instituită o măsură de ocrotire judiciară (ocrotire provizorie, curatelă sau tutelă) poate fi intentată independent de existenţa cererii unei persoane interesate sau a reprezentantului ei legal.

39. Conform prevederilor art.11 alin.(2) din Legea cadastrului bunurilor imobile din 25.02.1998, Agenția Servicii Publice înaintează cereri în instanţa de judecată pentru radierea sau corectarea înscrierii greşite din registrul bunurilor imobile; l[1]) înaintează cereri în instanţa de judecată pentru radierea sau corectarea înscrierii greşite din registrul bunurilor imobile; înaintează cereri în instanţa de judecată pentru radierea sau corectarea înscrierii greşite din registrul bunurilor imobil.

40. Conform art.38 alin.(1) al aceluiași act normativ, rectificarea unei înregistrări sau a unei înregistrări provizorii se face la cererea persoanei interesate, în temeiul declarației, autentificată notarial sau semnată în fața registratorului, a titularului dreptului ce urmează a fi radiat ori modificat sau în temeiul hotărârii

judecătorești irevocabile. În cazul unei autorități publice, consimțământul pentru rectificare poate fi exprimat în adresarea scrisă a acesteia. Dacă, potrivit legislației, pentru rectificare este necesar și acordul altor persoane decât titularul dreptului ce urmează a fi rectificat, ca administratorul procesului de insolvabilitate, executorul judecătoresc care a aplicat măsuri de asigurare, exprimarea acordului se face printr-o adresare scrisă.

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

42. Art.439 alin.(1), stipulează 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. Rectificarea în registru se poate face fie pe cale amiabilă, prin declarația în forma cerută de lege a titularului dreptului ce urmează a fi radiat sau modificat, fie, în cazul în care declarația nu s-a dat, prin hotărîre judecătorească irevocabilă. Reclamantul nu este ținut să demonstreze că titularul dreptului ce urmează a fi radiat sau modificat nu a dat declarația.

43. Cu referire la caz, Colegiul a stabilit că, acțiunea civilă în instanța de judecată este inițiată de IP „Agenția Servicii Publice”, care contestă înregistrarea dreptului de superficie legală asupra unui teren cu numărul cadastral *****, în favoarea lui *****, efectuată de către registratorul Serviciului cadastral teritorial Chișinău la data de 02.07.2021.

44. Învederează instața de apel că, obiectul acțiunii este rectificarea Registrului bunurilor imobile, prin radierea înregistrării greșite a dreptului de superficie asupra terenului menționat, pe motiv că, înregistrarea a fost efectuată contrar legii, deoarece terenul respectiv este înregistrat ca proprietate a municipiului Chișinău, iar ***** nu are drept asupra terenului în cauză, ci doar asupra construcțiilor amplasate pe acest teren.

45. La fel, reclamantul pretite că, dreptul încălcat, conform acțiunii, este dreptul de a înregistra corect drepturile asupra bunurilor imobile, având în vedere că, potrivit legii, dreptul de superficie se poate constitui doar asupra părții de teren

necesare pentru deservirea construcțiilor, iar acest drept ar trebui să fie înregistrat cu respectarea cerințelor legale, inclusiv prezentarea unui plan geometric semnat de autoritățile competente. Înregistrarea greșită ar fi fost făcută fără respectarea acestora și fără confirmarea autorității publice locale.
46. Aplicând prevederile cadrului legal enuțat, la cirumstanțele cauzie date, Colegiul conchide că, prezenta cerere de chemare în judecată este depusă de un organ, o organizaţie sau o persoană în vederea apărării drepturilor, libertăţilor sau intereselor legitime ale unei alte persoane fără ca prezentul cod sau o altă lege să le confere acest drept.
47. La acest capitol, Colegiul constată că, în cererea de chemare în judecată intimatul a obiectat asupra faptului că înregistrarea dreptului de superficie în speță s-a făcut contrar prevederilor legale în vigoare.
48. În sensul expus, s-a referit și instanța de fond care a invocat prevederile art.655 alin.(1) Cod civil, care prevede că, dreptul de superficie se naşte în temeiul unui act juridic sau al unei dispoziţii legale, fiind opozabil terţilor din momentul înregistrării în registrul bunurilor imobile.
49. La fel, prima instanță a făcut referire și la prevederile art.29 alin.(1) din Legea 1125 din 13.06.2002 pentru punerea în aplicare a Codului civil, potrivit cărora, 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.
50. Prima instanța și-a motivat soluția de rectificare a registrului și în temeiul art.40[8] alin.(9) din Legea nr.1543 din 25.02.1998 privind cadastrul bunurilor imobile, superficia legală instituită, conform art.29 al Legii 1125/2002 pentru punerea în aplicare a Codului civil, 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.

51. Instanța de fond a conchis că, la caz, este cert că, pârâtul ***** nu are nici un drept asupra terenului cu număr cadastral *****, amplasat în *****, iar din aceste motive, a stabilit că, înregistrarea superficiei în favoarea lui ***** s-a efectuat contrar prevederilor legale.

52. Așadar, pentru adoptarea soluției în pricină, Colegiul va analiza două concepte esențiale: contestarea unui drept versus cererea de rectificare a unei înregistrări cadastrale.

53. Or, contestarea unui drept implică faptul că există un conflict cu privire la existența, natura sau validitatea unui drept înscris în registrul cadastral. În acest context, intimatul, susține că, înregistrarea dreptului de superficie asupra unui teren a fost făcută contrar prevederilor legale.

54. Prin urmare, IP ”Agenția Servicii Publice” contestă de fapt legalitatea dreptului de superfice a apelantului *****.

55. Acest lucru sugerează o contestare a dreptului propriu-zis a titularului *****, nu doar a înregistrării dreptului respectiv în registrul bunurilor imobile.

56. Pe de altă parte, o cerere de rectificare presupune corectarea unei erori materiale înregistrate în registrul cadastral, fără a contesta existența unui drept sau a unui act juridic. Rectificarea poate fi cerută atunci când datele înregistrate sunt incorecte .
57. La caz, Colegiul conchide că, IP ”Agenția Servicii Publice” nu solicită rectificarea a unei greșeli materiale, ci contestă validitatea înscrierii dreptului de superficie al apelantului.
58. Conform art.27 alin.(1) și alin.(2) al Legii cadastrului bunurilor imobile 1543/1998, în registrul bunurilor imobile se efectuează înregistrări, înregistrări provizorii și notări. Se înregistrează drepturile reale, precum și drepturile indicate la art.4 alin.(5), în continuare - *drepturi supuse înregistrării*.
59. La art.28 al aceluiași act normativ, se enumeră actele care urmează a fi prezentate de titlurarul unui drept pentru înregistrarea acestuia.
60. Prin prisma art.32 alin.(3) al Legii cadastrului bunurilor imobile nr.1543/1998, decizia privind refuzul înregistrării drepturilor se comunică solicitantului în scris, pe suport de hârtie sau în format electronic, iar un exemplar al deciziei se îndosariază în dosarul cadastral. Refuzul înregistrării drepturilor poate fi soluționat prin acțiunea în efectuarea înregistrării, prin acțiunea în justificare sau, după caz, prin acțiunea în rectificare dacă sunt prezente temeiurile indicate în Codul civil. În celelalte cazuri, decizia de refuz poate fi atacată în instanţa de judecată sau la registratorul Agenției Servicii Publice, iar decizia acestuia poate fi atacată în instanţa de judecată.
61. La art.31 alin.(3) al aceleiași legi se specifică că respingerea cererii în temeiul invocat la alin.(1) lit.f) poate fi soluţionată prin acţiunea în rectificare, doar dacă documentele prezentate nu corespund datelor din cadastru, cu excepţia cazurilor în care necorespunderea este cauzată de o eroare tehnică a organului cadastral teritorial.
62. Respingerea cererii pe celelalte temeiuri specificate la alin.(1) art.31 al legii respective, poate fi atacată în instanța de judecată sau la registratorul din cadrul instituției de implementare, iar decizia acestuia poate fi atacată în instanţa de judecată.
63. Conform legislației în vigoare, în cazul unui act administrativ de înregistrare, doar persoanele care se consideră vătămate de acest act (adică cele care au un interes direct și legitim) pot ataca decizia respectivă, printr-o acțiune în procedura contenciosului administrativ.
64. Așadar, Colegiul învederează că, intimatul în speță, nu are, în mod normal, calitatea de a solicita direct în instanță anularea unui astfel de act administrativ, întrucât aceasta este o autoritate administrativă și nu o parte vătămată.
65. La caz, proprietarul terenului și anume Consiliul municipal Chișinău, ar fi partea lezată în drepturile sale, în sensul în care ar putea contesta decizie de a

înregistra dreptul de superficie sau înregistrarea incorectă, dar nicidecum Agenția Servicii Publice.
66. Aceasta din urmă nu poate contesta de una singură validitatea unui drept de înregistrare, având în vedere că nu este parte interesată în procesul de înregistrare, ci doar autoritatea care gestionează procesul.
67. Legea prevede că, orice persoană care se consideră vătămată de un act administrativ, cum ar fi o decizie de înregistrare a unui drept în registrul cadastral, poate ataca respectiva decizie în instanța de contencios administrativ. Aceasta include persoanele care sunt direct afectate de actul administrativ, la caz, persoana care contestă înregistrarea sau refuzul înregistrării unui drept.
68. Așadar, prin prisma cadrului legal enunțat, se atestă că, Agenția Servicii Publice nu are temei legal să solicite rectificarea unei înregistrări atunci când nu există o eroare materială, ci o contestare a valabilității dreptului înregistrat.
69. Totodată, în cazul în care Agenția Servicii Publice contestă dreptul de superficie al apelantului *****, rezultă că, aceasta acționează în interesele Consiliului mun.Chișinău, iar legea nu conferă în mod explicit intimatului dreptul de a contesta astfel de drepturi în instanță, decât în anumite condiții speciale, cum ar fi rectificarea erorilor materiale înregistrate în sistemul cadastral.
70. Evidențiază Colegiul civil că, o componentă esențială a capacității procesuale este interesul procesual.
71. Interesul procesual se referă la faptul că, persoana care inițiază acțiunea trebuie să aibă un interes propriu, direct și legitim în soluționarea litigiului. Or, aceasta înseamnă că, doar persoanele care sunt afectate în mod direct de o anumită situație juridică pot solicita instanței modificarea acesteia.
72. În speța examinată, Agenția Servicii Publice, nu are niciun interes direct în ceea ce privește înregistrarea dreptul de superficie al apelantului.
73. Or, dreptul de superficie este un drept patrimonial acordat unei persoane private, apelantului *****. Respetiv, intimatul, nu este considerată o parte interesată care să aibă un interes de a contesta acest drept, decât în situații foarte specifice, de exemplu, când există erori materiale evidente în înregistrarea acestui drept.
74. Astfel, acțiunea inițiată de Agenția Servicii Publice, nu poate fi fundamentată pe o capacitate procesuală legală și nu poate fi acceptată de instanță.
75. Or, la caz, aceasta nu a prezentat un interes propriu sau un temei legal care să justifice intervenția sa într-un proces de contestare a unui drept, și în acest sens, procesul de judecată inițiat urmează a fi încetat.
76. În conformitate cu prevederile art.art.265 lit.h), 385 lit.e), 389-390, 394 CPC, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Centru, -

D E C I D E:

Se admite apelul declarat de *****.

Se casează integral hotărârea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 06 aprilie 2023, pronunțată în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de către IP ”Agenția Servicii Publice” împotriva lui *****, intervenienți accesorii Primarul municipiului Chișinău și Consiliul municipiului Chișinău cu privire la rectificarea înscrierilor din Registrul bunurilor imobile și se emite o nouă hotărâre, sub formă de încheiere, prin care:

Procesul civil la cererea de chemare în judecată depusă de către IP ”Agenția Servicii Publice” împotriva lui *****, intervenienți accesorii Primarul municipiului Chișinău și Consiliul municipiului Chișinău cu privire la rectificarea înscrierilor din Registrul bunurilor imobile se încetează.

Decizia este definitivă, dar poate fi atacată cu recurs la Curtea Supremă de Justiţie în termen de 2 luni, de la data comunicării deciziei integrale, prin intermediul Curţii Supreme de Justiţie.

Preşedintele şedinţei,
Judecătorul Marina Anton

Judecătorii: Constantin Roșca

Dorin Dulghieru