Dosarul nr. 3r-21/24; (2-23169184-02-3r-16012024)
Prima instanță: Judecătoria Chișinău sediul Rîșcani (judecător Dodon Viorica)

D E C I Z I E

22 februarie 2024 mun. Chișinău

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

în componența:
Președintele completului, judecătorul Mîra Ghenadie
judecătorii Bostan Angela și Dașchevici Grigore

examinând recursul depus de IP „Agenția Servicii Publice" (succesor în drepturi procedurale IP „Cadastrul Bunurilor Imobile"), împotriva încheierii Judecătoriei Chișinău sediul Rîșcani din 08 decembrie 2023, prin care a fost admisă cererea reclamantului privind emiterea ordonanței provizorii,

în cauza de contencios administrativ la acțiunea înaintată de S.C. „Vasigur-Construct" S.R.L. către IP „Agenția Servicii Publice" privind anularea refuzului și obligarea înregistrării bunurilor și drepturilor asupra lor,

a c o n s t a t a t:

Circumstanțele cauzei:

La 28 noiembrie 2023 S.C. „Vasigur-Construct" S.R.L. a înaintat o cerere de chemare în judecată împotriva Instituției Publice „Agenția Servicii Publice", solicitând anularea deciziei din 06 noiembrie 2023; obligarea înregistrării bunurilor imobile și drepturilor asupra lor, de pe strada Ismail nr. 28, municipiul Chișinău, după beneficiarul S.C. „Vasigur-Construct", în temeiul autorizației de construire aplicată și aprobată în procedura tacită, în conformitate cu prevederile art. 2, art. 3 alin. (1), art. 4, art. 62 alin. (1) și alin. (6) ale Legii nr. 160 din 22 iulie 2010 privind reglementarea prin autorizare a activității de întreprinzător și prevederile art. 281 al Legii nr. 163 din 2010.

Concomitent cu depunerea acțiunii reclamanta a depus cerere de asigurare a acțiunii. Ulterior, la data de 06 decembrie 2023 reclamanta S.C. „Vasigur-Construct" a depus cerere de modificare a cererii de asigurare a acțiunii, prin care a solicitat aplicarea măsurii de asigurare a acțiunii prin emiterea încheierii (ordonanței provizorii) pentru a dispune înregistrarea provizorie a bunurilor imobile (bunuri viitoare) potrivit Declarației în condominiu a construcției viitoare către beneficiarul S.C. „Vasigur-Construct" S.R.L. pe terenul cu numărul cadastral *****, de pe strada *****, municipiul Chișinău și a dispune de dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile viitoare potrivit Declarației în condominiu, până la rămânerea definitivă a hotărârii judecătorești.

În motivarea cererii cu privire la emiterea ordonanței provizorii, reclamantul a invocat că la data de 28 noiembrie 2023 a depus acțiune împreună cu cerere la măsura de asigurare a acțiunii înregistrată cu nr. 24668 Ia Judecătoria Chișinău (sediul Râșcani). La data de 01 noiembrie 2023 beneficiarul S.C. „Vasigur-Construct" S.R.L. a depus cerere la Agenția Service Publice cu privire la înregistrarea bunurilor imobile și drepturilor asupra lor, de pe strada *****, municipiul Chișinău. La cerere a anexat integral documentele: Autorizația de construire, aprobată prin procedura tacită și confirmată de Certificatul constatator nr. AC-*****-12- 2021 din 10 decembrie 2021; Aprobarea aplicării procedurii tacite nr. 3420/110472 din 04 iulie 2022 de către

Inspectoratul de poliție Centru; Planul geometric al terenului cu numărul cadastral *****; Declarația în condominiu a construcției viitoare, pe terenul cu nr. cadastral ***** din 18 octombrie 2023.

La data de 06 noiembrie 2023 Agenția Servicii Publice, SCT Chișinău, a emis decizia prin care neîntemeiat a refuzat înregistrarea bunurilor imobile și drepturilor asupra lor.

Considera că decizia nu se încadrează în câmpul legal și este neargumentată, este emisă ilegal, cu depășirea împuternicirilor. Primăria municipiului Chișinău a acceptat și a avizat cererea dnei Amelia Bacalâm cu privire la înregistrarea superficiei legală asupra lotului de pământ cu suprafața de 0,0873 ha de pe strada Ismail 28, sectorul Centru, municipiul Chișinău, acordând dnei Amelia Bacalâm împuternicirile legale cu privire la înregistrarea dreptului de superficie la serviciul cadastral Chișinău.

În calitate de probă concludentă suplimentară reprezintă faptul că, în temeiul art. 29 alin. (1) lit. d), lit. e) alin. (21) lit. c), alin. alin. (4-5) a Legii nr.1125 din 13 iunie 2002, modificat și în vigoare din 01 martie 2019, la data de 01 martie 2019 Amelia Bacalâm deținea în proprietate privată bunul imobil înregistrat separat în capitolul B și bunul imobil înregistrat separat în capitolul C al Registrului bunurilor imobile la Agenția Servicii Publice. Dreptul de superficie instituit este perceput la terenul situat pe strada *****, municipiul Chișinău, 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.

Indica reclamanta că probele concludente sunt anexate la materialele acțiunii. Au fost prezentate la Agenția Servicii Publice, Departamentul cadastru, integral toate documentele respective cu privire la înregistrarea bunurilor imobile și drepturilor asupra lor de pe strada *****, municipiul Chișinău, în conformitate cu legislația în vigoare.

La 10 decembrie 2021 Primăria municipiul Chișinău a emis pe numele S.C. „Vasigur-Construct” Certificatul constatator nr. AC-*****-12-2021 cu privire la emiterea actului permisiv Autorizația de construire a edificiului de pe strada Ismail nr. 28, municipiul Chișinău.

În conformitate cu prevederile art. 28/1 al Legii nr. 163 din 2010, Primăria municipiului Chișinău nu a eliberat autorizația de construire solicitată și nu a emis un răspuns oficial de refuz în termen legal. În aceste condiții, beneficiarul S.C. „Vasigur-Construct” a aplicat prevederile legale prevăzute de art. 2, art. 3 alin. (1), art. 4, art. 62 alin. (1, 6) ale Legii nr. 160 din 22 iulie 2011, privind reglementarea prin autorizare a activității de întreprinzător și prevederile art. 281 al Legii nr. 163 din 2010.

În calitate de probă concludentă suplimentară a indicat faptul că Agentul constatator a constatat că circumstanțele de fapt și de drept corespund aplicării procedurii tacite aplicate de către S.C. „Vasigur-Construct” S.R.L. cu privire la obținerea actului permisiv Autorizația de construire a edificiului de pe strada *****, municipiul Chișinău.

Prin urmare, legalitatea procedurii tacite cu privire obținerea actului administrativ favorabil – autorizația de construire a edificiului nou de pe strada *****, municipiul Chișinău și confirmată de Certificatul constatator nr. AC *****-12-2021 din 10 decembrie 2021, a fost aplicată legal de către reclamantă, iar persoana vinovată a fost sancționată contravențional.

Această probă concludentă este confirmată prin Decizia irevocabilă a Curții de Apel Chisinău nr. 4-22102856-02-4r-25102022 din 19 aprilie 2023. În alin. (3) al deciziei menționate din 06 noiembrie 2023, Agenția Servicii Publice recunoaște faptul că în conformitate cu art. 28, art. 405 alin. (6) ale Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25 februarie 1998, că

beneficiarul S.C. „Vasigur-Construct” S.R.L. deține actul de drept ce servește ca temei de înregistrare bunurilor imobile și drepturilor asupra lor de pe strada *****, municipiul Chisinău în conformitate cu certificatul constatator – autorizația de construire aplicată și aprobată în procedura tacită, în conformitate cu prevederile legale prevăzute de art. 2, art. 3 alin. (1), art. 4, art. 62 alin. (1), (6) ale Legii nr. 160 din 22 iulie 2011 privind reglementarea prin autorizare a activității de întreprinzător si prevederile art. 28/1 al Legii nr. 163 din 2010.

Conform art. 17 Cod administrativ, Agenția Servicii Publice i-a vătămat reclamantei drepturile cu privire la înregistrarea bunurilor imobile și drepturilor asupra lor, de pe strada *****, municipiul Chișinău, în conformitate cu legislația în vigoare. Acțiunile Agenției Servicii Publice le consideră ilegale, îi lezează drepturile beneficiarului cu privire la înregistrarea dreptului de proprietate și produc prejudicii materiale în valoare de 70000000 lei.

Referitor la pericolele de primejdie existente (riscurile) motivate și circumstanțele de fapt si de drept pentru care se solicită asigurarea acțiunii, indică că în calitate de probă concludentă suplimentară este faptul care reprezintă pericol de primejdie existentă (riscuri) pentru reclamantă că a efectuat investiția prin cumpărarea imobilului situat la strada *****, municipiul Chișinău în suma totală de 8000000 lei prin achitare în rate și alocare la 100 m.p. suprafața locativă către vânzător din construcția edificiului nou menționat (bun viitor).

În calitate de probă concludentă suplimentară care reprezintă pericol de primejdie existentă (riscuri) pentru beneficiarul S.C. „Vasigur-Construct” S.R.L., urmează a fi reținute următoarele circumstanțe: pentru a efectua tranzacția de investiție vânzare-cumpărare a imobilului menționat, a aplicat ipoteca pentru vânzător a spațiilor comerciale, proprietatea sa privată și al terțului, cu suprafață totală de 682 m.p. în sumă de 1264000 lei. În calitate de probă concludentă suplimentară este faptul care reprezintă pericol de primejdie existentă (riscuri), care probează că în conformitate cu certificatul nr. 01 din 24 noiembrie 2023 beneficiarul S.C. „Vasigur-Construct” S.R.L. a procurat deja materiale de construcție de la furnizori și a investit, a efectuat lucrările de construcție pentru construcția edificiului nou, amplasat în strada *****, municipiul Chișinău în sumă de peste 6000000 lei.

Urmează a fi reținut faptul imposibilității desfășurării activității economice de onorare a obligațiunilor contractuale cu antreprenorii, furnizorii de mărfuri pentru construcție, prestări servicii, care în viitor ar putea genera noi litigii cu furnizorii și antreprenorii și cauzarea în urma acestor litigii prejudicii materiale emitente beneficiarului S.C. „Vasigur-Construct” S.R.L.

Reprezintă pericol de primejdie existentă (riscuri) că beneficiarul S.C. „Vasigur-Construct” S.R.L., in conformitate cu certificatul nr. 2 din 24 noiembrie 2023, a vândut investitorilor - cetățeni ai Republicii Moldova, prin antecontracte, 900 m.p. spații locative apartamente, în suma totală de 18000000. Blocul locativ de pe strada *****, municipiul Chișinău, este deja construit în volum de 25%. Există pericolul emitent că beneficiarul S.C. „Vasigur-Construct” S.R.L. nu poate înregistra la Agenția Servicii Publice, dreptul la proprietate privată a investitorilor și beneficiarului S.C. „Vasigur-Construct” S.R.L. a spațiilor locative construite (viitoare bunuri imobile), amplasate pe strada *****, municipiul Chișinău, care în viitor ar putea genera litigii noi și cauzarea de prejudicii materiale în urma acestor litigii.

Agenția Servicii Publice a înregistrat la data de 22 septembrie 2023 actul de constituire a condominiului la construcția viitoarelor bunuri imobile și dreptul de a dispune de aceste bunuri imobile viitoare, temeiul înscrierii fiind certificatul constatator din 02 decembrie 2022, aplicat prin procedura tacită.

În calitate de probă suplimentară reprezintă faptul că, S.C. „Vasigur-Construct” S.R.L. este proprietarul imobilului menționat. Construcția este parte componentă esențială a dreptului de

superficie. Dreptul de proprietate asupra construcției ridicate pe terenul grevat de superficie este exercitat de către superficiar pe durata existentei dreptului de superficie. În cazul în care construcția a fost înregistrată în registrul bunurilor imobile, superficiarul va fi arătat ca proprietar al construcției pe durata existentei dreptului de superficie.

În conformitate cu prevederile art. 215 alin. (2) lit. a), lit. b) Cod administrativ, jurisdicția CtEDO, cauzele (Hornsby vs Grecia), (Golder vs Marea Britanie), a constatat că emiterea de către autoritatea publică a unor acte administrative individuale defavorabile, care pot provoca prejudicii materiale, constituie o încălcare flagrantă a dreptului la un proces echitabil consacrat de art. 6 al Convenției Europene a Dreptului Omului. În accepțiunea jurisprudenței Curții Europene a Drepturilor Omului (cauza Roșca-Popov vs Moldova) din 06 decembrie 2005, care a reiterat principiul caracterului legal al hotărârilor judecătorești la restabilirea drepturilor vătămate de către autoritățile publice și a confirmat faptul inadmisibilității de continuitate sau neexaminare unui drept vătămat de către autoritățile publice, care poate provoca prejudicii materiale considerabile.

Un exemplu elocvent îl deduce din jurisprudența CtEDO în cauza Devlin c. Marea Britanie, prin care s-a statuat că persoana vătămată într-un drept al său de o autoritate publică, printr-un act administrativ sau prin nesoluționarea în termenul legal a unei cereri, este îndreptățită să obțină recunoașterea dreptului pretins, anularea actului și repararea pagubei. Statul răspunde patrimonial, potrivit legii, pentru prejudiciile cauzate prin erorile săvârșite în procesele penale și civile de către organele de anchetă, autoritățile publice, instanțele judecătorești. Întreaga activitate a serviciilor publice administrative, inclusiv cea care se referă la procedura de emitere ori adoptare a actelor administrative, trebuie si este supusă unui control atât pe dimensiunea administrativă, cit si pe cea judiciară.

Curtea Europeană a Drepturilor Omului a sintetizat și clarificat jurisprudența sa privitoare la noțiunea de „speranță legitimă" ca „valoare patrimonială" și ca un „bun de proprietate", în sensul dispozițiilor art. 1 din Protocolul nr. 1.

Curtea Europeană a reținut că această noțiune a fost utilizată pentru prima dată în contextul analizat cu prilejul examinării cauzei Pine Valley Developments Ltd vs Irlanda. În cauza vizată, a ajuns la concluzia că emiterea unui refuz de către autoritățile naționale competente (asupra lui acestea nemaiputând reveni) pe temeiul căruia societățile reclamante au un proiect în realizare se constată o asemenea „speranță legitimă" în discuție reprezenta, prin raportare la dispozițiile art. 1 din Protocolul nr. 1, un element al dreptului de proprietate.

Jurisprudența Curții a constatat că un reclamant poate pretinde la o încălcare sau vătămarea unu drept la art. 1 din Protocolul nr. 1, numai în măsura în care deciziile contestate se referă la „bunurile" sale în sensul acestei dispoziții. „Bunurile" pot fi „bunuri actuale" sau active, inclusiv creanțe, în privința cărora reclamantul poate susține că are cel puțin o „așteptare legitimă" de a obține exercitarea efectivă a unui drept de proprietate [Pressos Compania Naviera S.A. și alții împotriva Belgiei, pct. 31; J.A. Pye (Oxford) Ltd și J.A. Pye (Oxford).

În speță, probele menționate sunt argumentate plauzibil în corespundere cu accepțiunea jurisprudenței Curții Europene a Drepturilor Omului în susținerea cererii înaintate.

În aceste condiții legale a probat iminența producerii unui prejudiciu grav și ireparabil beneficiarului S.C. „Vasigur-Construct" S.R.L. și este necesară aplicarea măsurii de asigurare cu privire la înregistrarea bunurilor imobile (bunuri viitoare potrivit anexei) și drepturilor asupra lor de pe strada *****, municipiul Chișinău, în Registrul bunurilor imobile al Agenției Servicii Publice.

Instituția Publică „Agenția Servicii Publice” a depus referință la cererea privind cererea de asigurare a acțiunii și ca urmare a examinării cererii privind emiterea ordonanței provizorii prin care să fie dispusă înregistrarea provizorie a bunului imobil cu nr. cadastral *****, ca bun viitor, consideră că aceasta urmează a fi respinsă din considerentele ce succed. Invoca prevederile art. 421 alin. (3), art. 432, art. 433 Codul civil și remarcă faptul că înregistrarea provizorie în registrul bunurilor imobile, nu este un mijloc de asigurare a acțiunii si nu poate fi efectuată în scop de suspendare a executării Deciziei cu privire la refuzul înregistrării bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor din 06 noiembrie 2023, or, art. 421 alin. (3) Codul civil, art. 27 Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998, pct. pct. 64-69 din Instrucțiunea cu privire la înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor, aprobată prin Ordinul Agenției Relații Funciare și Cadastru nr. 112 din 22 iunie 2005, prevăd expres că se înregistrează provizoriu drepturile supuse înregistrării sub condiția justificării lor ulterioare și se efectuează, doar în cazurile prevăzute de lege.

Suplimentar informa că în cel mai restrâns termen, registratorul din cadrul Agenției Servicii Publice, conform art. 435 alin. (2) pct. 12), art. 436 alin. (3) lit. c) Codul civil, pct. 783 lit. c) din Instrucțiunea cu privire la înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor, va nota, în registrul bunurilor imobile referitor la bunul imobil cu nr. cadastral ***** acțiunea în contestare înaintată de S.C. „Vasigur-Construct” S.R.L. împotriva Agenției Servicii Publice.

Poziția judecătorului primei instanțe.

Prin încheierea Judecătoriei Chișinău sediul Rîșcani din 08 decembrie 2023, a fost admisă cererea reclamantei S.C. „Vasigur-Construct” S.R.L. privind emiterea ordonanței provizorii.

Astfel, s-a obligat IP „Agenția Servicii Publice” să înregistreze provizoriu bunurile imobile (bunuri viitoare) ale beneficiarului S.C. „Vasigur-Construct” S.R.L. și drepturile asupra lor potrivit Declarației în condominiu a construcției viitoare, pe terenul cu numărul cadastral *****, de pe strada *****, municipiul Chișinău și de a dispune de dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile viitoare potrivit Declarației în condominiu până la rămânerea definitivă a hotărârii judecătorești.

Solicitarea recurentului:

La data 20 decembrie 2023 IP „Agenția Servicii Publice” a declarat recurs împotriva încheierii Judecătoriei Chișinău sediul Rîșcani din 08 decembrie 2023, solicitând anularea încheierii primei instanțe (f.d. 142-144).

Termenul de declarare a recursului:

În temeiul art. 242 Cod administrativ, recursul împotriva încheierii judecătorești se depune motivat la instanța de judecată care a emis încheierea contestată, în termen de 15 zile de la notificarea încheierii judecătorești, dacă legea nu stabilește un termen mai mic.

Din materialele cauzei rezultă că încheierea contestată a fost emisă la data de 08 decembrie 2023, iar cererea de recurs a fost depusă la data de 20 decembrie 2023, astfel încît Colegiul conchide că recursul a fost declarat în termen.

Argumentele părților:

În motivarea recursului declarat, recurentul a invocat că înregistrarea provizorie în registrul bunurilor imobile, nu este un mijloc de asigurare a acțiunii si nu poate fi efectuată în scop de suspendare a executării Deciziei cu privire la refuzul înregistrării bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor din 06.11.2023, ori, art. 421 alin. (3) din Codul civil, art. 27 din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998, pct. 64-69 din Instrucțiunea cu privire la înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor, aprobată prin Ordinul Agenției Relații Funciare și Cadastru nr. 112 din 22.06.2005, prevăd expres că se înregistrează provizoriu

drepturile supuse înregistrării sub condiția justificării lor ulterioare si efectuează, doar în cazurile prevăzute de lege.

Susține că legiuitorul nu a reglementat înregistrarea provizorie a bunurilor imobile viitoare în temeiul încheierii instanței de judecată, ceia ce evidențiază caracterul ilegal al actului judecătoresc contestat.

Consideră relevant de a informa că terenul cu nr. cadastral 0100101.713, aparține cu drept de proprietate mun. Chișinău, iar SRL „Vasigur-Construct" deține drept de proprietate asupra construcțiilor cu nr. cadastrale 0100101.713.01; *****, înregistrate în registrul bunurilor imobile cu modul de folosință casă de locuit individuală.

În conformitate cu art. 435 alin. (2) pct. 12), art. 436 alin. (3) lit. c) din Codul civil, pct. 78/3 lit. c) din Instrucțiunea cu privire la înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor, registratorul din cadrul Agenției Servicii Publice a notat în registrul bunurilor imobile referitor la bunul imobil cu nr. cadastral *****, acțiunea în contestare înaintată SRL „Vasigur-Construct" împotriva Agenției Servicii Publice.

Comunicarea actelor:

Colegiul a notificat intimatul despre depunerea recursului, oferindu-i un termen pentru prezentarea referinței. Ca urmare, la data de 30 ianuarie 2024 reprezentantul intimatului SRL „Vasigur-Construct" a depus referința, solicitând respingerea recursului și menținerea încheierii primei instanțe.

Aprecierea instanței de recurs:

Prin încheierea Curții de Apel Chișinău din 08 februarie 2024, s-a dispus înlocuirea recurentului-pârât Instituția Publică „Agenția Servicii Publice", cu succesorul în drepturi procedurale - Instituția Publică "Cadastrul Bunurilor Imobile". (f.d. 186-187)

Studiind materialele dosarului, completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Chișinău ajunge la concluzia de a admite recursul depus de Instituția Publică „Agenția Servicii Publice", de a anula încheierea Judecătoriei Chișinău sediul Rîșcani din 08 decembrie 2023, cu pronunțarea unei noi încheieri, prin care să fie respinsă cererea reclamantului privind eliberarea ordonanței provizorii.

În conformitate cu art. 243 alin. (1) lit. c) Cod administrativ, examinând recursul împotriva încheierii judecătorești, instanța adoptă una dintre următoarele decizii: anulează încheierea și adoptă o nouă încheiere.

Din materialele dosarului rezultă cu certitudine că, reclamanta S.C. „Vasigur-Construct" S.R.L. este învestitor și a efectuat lucrări de construcție pentru construcția unui edificiu nou, amplasat pe strada Ismail, 28, municipiul Chișinău, în sumă totală de 6 000 000 lei.

La 01 noiembrie 2023 în adresa IP „Agenția Servicii Publice" a parvenit o cerere depusă de S.C. „Vasigur-Construct" S.R.L., prin care s-a solicitat înregistrarea bunurilor imobile și drepturilor asupra lor din str. Ismail 28, nr. cadastral 010010713.

La cererea adresată instituției publice pârâte, solicitantul a anexat următoarele acte: Certificatul constatator nr. AC-*****-12-2021 din 10 decembrie 2021; scrisoarea Inspectoratului de Poliție Centru, Sectorul de Poliție nr.l nr.34/20/110472 din 04.07.2022; Plan Geometric al terenului cu numărul cadastral *****, cu o anexă formular tipizat (cerere) al UAT Chișinău; Declarație în condominium a construcției viitoare pe terenul cu nr. cadastral ***** din 18.10.2023; Planuri geometrice a încăperilor izolate din bunul imobil viitor cu numărul cadastral ***** 02; Proiectul reconstrucția imobilului existent cu numărul cadastral *****.

În urma examinării documentelor prezentate, IP „Agenția Servicii Publice” a concluzionat că: „setul prevăzut de legiuitor pentru înregistrarea bunului imobil viitor nu este complet”, din aceste considerente a fost emisă Decizia din 06 noiembrie 2023, prin care s-a refuzat înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lui. (f.d. 14-15)

La 28 noiembrie 2023 S.C. „Vasigur-Construct” S.R.L. a înaintat o cerere de chemare în judecată împotriva Instituției Publice „Agenția Servicii Publice”, solicitând anularea deciziei din 06 noiembrie 2023; obligarea înregistrării bunurilor imobile și drepturilor asupra lor, de pe strada Ismail nr. 28, mun. Chișinău, după beneficiarul S.C. „Vasigur-Construct”, în temeiul autorizației de construire aplicată și aprobată în procedura tacită, în conformitate cu prevederile art. 2, art. 3 alin. (1), art. 4, art. 62 alin. (1) și alin. (6) ale Legii nr. 160 din 22 iulie 2010 privind reglementarea prin autorizare a activității de întreprinzător și prevederile art. 281 al Legii nr. 163 din 2010.

Concomitent cu depunerea acțiunii, reclamanta a depus cerere de asigurare a acțiunii. Ulterior, la data de 06 decembrie 2023 S.C. „Vasigur-Construct” a depus cerere de modificare a cererii de asigurare a acțiunii, prin care a solicitat aplicarea măsurii de asigurare a acțiunii prin emiterea încheierii (ordonanței provizorii) pentru a dispune înregistrarea provizorie a bunurilor imobile (bunuri viitoare) potrivit Declarației în condominiu a construcției viitoare către beneficiarul S.C. „Vasigur-Construct” S.R.L., pe terenul cu numărul cadastral *****, de pe strada *****, mun. Chișinău și a dispune de dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile viitoare, potrivit Declarației în condominiu, până la rămânerea definitivă a hotărârii judecătorești.

Fiind investită cu judecarea cererii privind eliberarea ordonanței provizorii, prima instanța s-a pronunțat în favoarea temeiniciei acesteia, dispunând admiterea cererii în sensul formulat.

La data 20 decembrie 2023 IP „Agenția Servicii Publice” a declarat recurs împotriva încheierii Judecătoriei Chișinău sediul Rîșcani din 08 decembrie 2023, solicitând anularea încheierii primei instanțe (f.d. 142-144).

Completul judiciar analizând situația de fapt din prezenta speță, în raport cu circumstanțele care au importanță pentru elucidarea corectă a chestiunii privind eliberarea ordonanței provizorii, în sensul soluționării corecte a prezentei cereri, menționează că soluția dată de către prima instanță este una greșită și nu poate fi menținută.

În conformitate cu prevederile art.189 alin.(1) din Codul administrativ, orice persoană care revendică încălcarea unui drept al său prin activitatea administrativă a unei autorități publice poate înainta o acțiune în contencios administrativ.

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

În conformitate cu prevederile art.215 din Codul administrativ, (1) În cazurile care nu cad sub incidența art.214, reclamantul poate solicita instanței de judecată care examinează acțiunea în contencios administrativ emiterea unei ordonanțe provizorii. Până la înaintarea acțiunii în contencios administrativ, reclamantul poate solicita emiterea unei ordonanțe provizorii instanței de judecată la care se va depune acțiunea.

(2) Instanța de judecată poate emite o ordonanță provizorie dacă:

a) în baza unei examinări sumare, ajunge la concluzia că pretenția revendicată de reclamant este întemeiată; și,

b) emiterea ordonanței este necesară pentru evitarea consecințelor grave și ireparabile pentru reclamant.

(3) Prevederile art.214 alin.(3)–(5), (7) și (8) se aplică corespunzător.

În conformitate cu prevederile art.214 alin.(3)–(5), (7) și (8) din Codul administrativ,

[…] (3) Pentru probarea faptelor, participanții, în locul prezentării probelor obișnuite, pot depune o declarație pe propria răspundere.

(4) Instanța de judecată decide cu privire la suspendarea executării actului administrativ individual printr-o încheiere susceptibilă de recurs, fără citarea participanților la proces. Dacă consideră necesar, instanța de judecată citează părțile pentru audiere în privința temeiniciei cererii de suspendare. Prevederile art.177 alin.(2) din Codul de procedură civilă nu se aplică.

(5) Suspendarea executării poate fi condiționată de plata unei cauțiuni, de îndeplinirea anumitor condiții sau poate fi limitată în timp. [...]

(7) Instanța de judecată care examinează acțiunea în contenciosul administrativ poate modifica sau anula în orice moment încheierile privind cererile prevăzute la alin.(4). Participantul la proces poate solicita modificarea sau anularea unei astfel de încheieri ca urmare a schimbării circumstanțelor sau a neinvocării acestora în procedura inițială din motive neimputabile lui.

(8) Nu pot fi suspendate actele Băncii Naționale a Moldovei ce țin de domeniul politicii monetare și valutare, inclusiv de măsurile de salvgardare, actele Băncii Naționale cu privire la administrarea specială asupra băncilor referitoare la retragerea licenței entităților supravegheate de Banca Națională, cu privire la inițierea procedurii de lichidare silită a băncilor, actele Băncii Naționale adoptate în procesul de evaluare și supraveghere a calității acționarilor entităților supravegheate de Banca Națională, precum și măsurile implementate de Banca Națională, de administratorul special sau de lichidator în cursul administrării speciale sau lichidării silite a băncii.

Chestiunea privind emiterea ordonanței provizorii urmează a fi soluționată reieșind din analiza circumstanțelor care implică acordarea protecției provizorii subiectului în raport cu actele adoptate de autoritățile publice.

Raportând normele legale enunțate la circumstanțele cauzei, Colegiul consideră că în speță nu sunt întrunite temeiurile legale de emitere a ordonanței provizorii. Or, ordonanța provizorie să emite numai în cazurile în care se întrunesc cumulativ condițiile stabilite în art. 215 alin. (2) Cod administrativ, și anume, ca în baza unei examinări sumare, instanța să ajungă la concluzia că pretenția revendicată de reclamant este întemeiată și să fie demonstrat că emiterea ordonanței este necesară pentru evitarea consecințelor grave și ireparabile pentru reclamant.

Analizând actul judecătoresc contestat, Completul judiciar a stabilit că în opinia instanței de fond, îndeplinirea condiției menționate de art. 215 alin. (2) lit. (a) Cod administrativ, se confirmă prin faptul că din sinteza materialelor dosarului în coroborare cu normele legale care reglementează emiterea ordonanței provizorii, se denotă justificarea testului de temeinicie a pretenției examinate sumar, în sensul obiectului acțiunii în obligare.

Însă, Completul judiciar consideră că o astfel de argumentare este insuficientă pentru aplicabilitatea prevederilor art. 215 alin. (2) lit. a) Cod administrativ.

Or, analizând sumar actul administrativ contestat, în limita competenței atribuite de legiuitor instanței de judecată la etapa examinării cererii privind emiterea ordonanței provizorii, Completul judiciar a stabilit că temei al refuzului înregistrării bunurilor imobile viitoare și drepturilor de proprietate asupra lor, s-a invocat că setul actelor prezentate de solicitant pentru efectuarea procedurii respective este insuficient.

La data de 07 decembrie 2023 reprezentantul autorității publice emitente IP „Agenția Servicii Publice” a expediat în adresa instanței de judecată prin intermediul poștei electronice

referință asupra cererii reclamantului privind emiterea ordonanței provizorii, reiterând poziția că în speță, nu există temeiuri pentru înregistrarea provizorie a drepturilor de proprietate asupra bunului imobil, reiterând că această argumentare corespunde legislației în vigoare.

Astfel, Completul judiciar consideră corectă poziția recurentului despre neîntrunirea condiției prevăzută de art. 215 alin. (2) Cod administrativ, pentru a dispune emiterea ordonanței provizorii.

Or, argumentul principal în opinia reclamantului, care denotă ilegalitatea actului administrativ contestat, constituie faptul că IP „Agenția Servicii Publice" la examinarea cererii S.C. „Vasigur-Construct" S.R.L. din 01 noiembrie 2023 privind înregistrarea bunurilor imobile și drepturilor asupra lor, greșit a invocat că temei pentru înregistrarea dreptului de proprietate asupra bunului imobil viitor poate constitui în exclusivitate autorizația de construcție în comun cu alte documente, și că aceasta nu poate fi înlocuită cu Certificatul constatator emis în conformitate cu prevederile Legii nr. 163/2010.

IP „Agenția Servicii Publice" în continuare a insistat că o astfel de interpretare a situației apărute, este una corectă și că Decizia din 06 noiembrie 2023 cu privire la refuzul înregistrării bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor, este absolut legală.

Completul judiciar consideră că argumentul invocat de reclamant în susținerea condiției prevăzute de art.215 alin. (2) lit. a) Cod administrativ, se referă la interpretarea aplicării normelor materiale, respectiv reținând un astfel de argument al reclamantului, apare riscul pronunțării de către instanța de judecată asupra fondului litigiu, or, art. 215 alin. (2) lit. a) Cod administrativ stipulează că în baza unei examinări sumare, instanța de judecată ajunge la concluzia că pretenția revendicată de reclamant este întemeiată, în timp ce în speță, argumentele invocate de reclamant în susținerea cererii privind emiterea ordonanței provizorii, nu pot fi analizate la etapa dată, acestea urmînd a fi interpretate doar la examinarea fondului litigiului.

Prin urmare, aprecierea temeiniciei sau netemeinicia acestui argument al reclamantului (despre lista actelor, care pot sta la baza înregistrării bunurilor imobile și drepturilor asupra lor) și care în opinia sa, demonstrează ilegalitatea deciziei ASP din 06 noiembrie 2023, poate să aibă loc doar la examinarea fondului litigiului, oferind posibilitatea participanților la proces de a beneficia de un proces echitabil, cu dezbateri judiciare pe marginea fondului litigiu, în cadrul căruia fiecare participant la proces va avea posibilitate de a apăra poziția sa procedurală, cu prezentarea probelor relevante.

În lumina celor descrise, Completul judiciar consideră că la etapa dată a procesului argumentele invocate de reclamant în susținerea cererii privind emiterea ordonanței provizorii nu se încadrează în prevederile art. 215 alin. (2) lit. a) Cod administrativ, în caz contrar instanța se va pronunța asupra unor argumente care țin de fondul litigiului, fapt care este inadmisibil.

Prin urmare, chiar dacă în urma efectuării unei analize sumare referitor la întrunirea celeilalte condiții de emitere a ordonanței provizorii, reglementate de art. 215 alin. (2) lit. b) Cod administrativ (emiterea ordonanței este necesară pentru evitarea consecințelor grave și ireparabile pentru reclamant), s-ar constata temeinicia acesteia, instanța de judecată este în imposibilitate de a admite cererea privind emiterea ordonanței provizorii.

Or, așa cum s-a invocat supra, pentru a fi aplicată instituția ordonanței provizorii, reclamantul urmează să demonstreze întrunirea cumulativă a condițiilor prevăzute de art. 215 alin. (2) Cod administrativ, în timp ce reclamantul a eșuat să demonstreze întrunirea condiției prevăzute în art. 215 alin. (2) lit. a) Cod administrativ, ca urmare se constată lipsa temeiurilor legale pentru emiterea ordonanței provizorii din motivul neîntrunirii cumulative a condițiilor prevăzute de art. 215 alin. (2) Cod administrativ.

Din aceste raționamente se impune respingerea cererii înaintate de S.C. „Vasigur-Construct” S.R.L. privind emiterea ordonanței provizorii.

Din considerentele menționate și având în vedere faptul că cererea de recurs este întemeiată, Colegiul judiciar ajunge la concluzia de a admite recursul, a anula ordonanța provizorie din 08 decembrie 2023 emisă de Judecătoria Chișinău sediul Râșcani, cu pronunțarea unei noi încheieri, prin care cererea de emitere a ordonanței provizorie să fie respinsă ca neîntemeiată.

În conformitate cu prevederile art. 243 alin. (1) lit. c) Cod administrativ, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Chișinău,

D E C I D E :

Se admite recursul depus de IP „Agenția Servicii Publice” (succesor în drepturi procedurale IP „Cadastrul Bunurilor Imobile”).

Se anulează încheierea Judecătoriei Chișinău sediul Rîșcani din 08 decembrie 2023, cu adoptarea unei noi încheieri, prin care:

Se respinge cererea S.C. „Vasigur-Construct” privind emiterea ordonanței provizorii, în cauza de contencios administrativ la acțiunea înaintată de S.C. „Vasigur-Construct” S.R.L. către IP „Agenția Servicii Publice” privind anularea refuzului și obligarea înregistrării bunurilor imobile și drepturilor asupra lor.

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

Preşedintele completului, judecătorul Mîra Ghenadie

Judecătorii Bostan Angela

Dașchevici Grigore