Dosarul nr. 3-2975/2021

HOTĂRÂRE
În numele Legii

14 iulie 2025 mun. Chişinău

Judecătoria Chişinău (sediu Centru)
Instanța compusă din:
Președintele ședinței, judecătorul Guzun Corneliu
Grefier Fedișin Adelina

examinând în ședință de judecată publică cauza de contencios administrativ la cererea de chemare în judecată depusă de S.A. „Nufărul” către Agenția Proprietății Publice și IP „Cadastrul Bunurilor Imobile” privind anularea actului și constatarea faptului și cererea reconvențională înaintată de Agenția Proprietății Publice către Agenția Servicii Publice și SA ”Nufărul” cu participarea terților, Ministerul Sănătății și IMSP Institutul Mamei și Copilului cu privire la rectificarea înscrierilor în registrul Bunurilor Imobile,

constată:

La data de 03 noiembrie 2021 reclamanta SA ”Nufărul” a depus cerere de chemare în judecată către Agenția Proprietății Publice privind anularea actului administrativ și obligarea la încheierea contractului.

La data de 13 iunie 2025 reclamanta SA ”Nufărul” a depus cerere de chemare în judecată concretizată către Agenția Proprietății Publice și IP „Cadastrul Bunurilor Imobile” privind anularea actului și constatarea faptului.

În motivarea acțiunii reclamanta a indicat următoarele. În fapt, SA „Nufărul" urmare a procedurii de privatizare, prin concursul instituțiilor statului, a cărui acțiuni ce au aparținut statului au fost înstrăinate, astfel societatea a devenit cu capital privat. În cursul activității sale, reclamanta a devenit proprietar a anumitor bunuri imobile.

În acest sens, reține că actul doveditor de drept, ce acordă calitatea de proprietar al bunurilor reclamantei îl constituie Adeverința de privatizare nr.***** din *****.

Menționează că, potrivit Hotărârii Guvernului nr.688 din 09.10.1995 despre aprobarea Regulamentului cu privire la modul de transmitere a întreprinderilor de stat, organizațiilor, instituțiilor, subdiviziunilor clădirilor, construcțiilor,

mijloacelor fixe și altor active, stabilește că „Adeverința se eliberează societății pe acțiuni supuse privatizării numai cu condiția că cota-parte a proprietății private în capitalul ei social a atins nu mai puțin de 67 la sută. Adeverința de privatizare servește drept temei pentru introducerea modificărilor și completărilor în documentele de constituire a societății pe acțiuni, reînregistrării mijloacelor fixe privatizate la organele autorizate și înstrăinarea lor ulterioară fără a cere permisul autorității administrației publice".

Astfel indică că, din data constituirii întreprinderii și în cursul perioadei de activitate, aceste bunuri dobândite în proprietate, sunt *ipso facto* inerente activității antreprenoriale.

În Adeverința de privatizare nr.***** din *****, sunt indicate bunurile din totalul curățătoriilor chimice intrate în proprietatea reclamantei, în special la poziția nr.19 identifică bun reclamantei aflat pe teritoriul/subdiviziunea SCRC ("Spitalul Clinic Republican pentru Copii").

Învederează că, bunul de la poziția nr.19 este înscris în Registrul bunurilor imobile - în titlu de proprietar al construcției cu nr. cadastral ********** cu o suprafață de 419.7 m.p. din mun. Chișinău, str. *****.

Acest drept de proprietate a fost înscris în temeiul Actului de estimare din 01.06.1994 (*****), Adeverința de privatizare nr. ***** din ***** (*****), eliberată de Agenția Proprietății Publice), care a fost înscris în Registrul bunurilor imobile la 29.09.2005.

În continuare indică reclamanta că, bunul acesteia este amplasat pe un teren, ce are înregistrat în Registrul bunurilor imobile după un alt proprietar decât cel al construcției cu nr. cadastral ********** fiind în proprietatea autorității publice.

Această stare de lucruri are ca efect constituirea unui raport de superficie (art.206 alin. (l) lit. d) Cod administrativ), iar în speță - superficie legală, în favoarea SA "Nufărul" în vederea exploatării construcției existente cu nr. cadastral **********

Reclamanta mai arată că a introdus o acțiune în justiție, care a fost pusă în curs conform dispozițiilor art. 206 alin. (1) lit. d) din Codul administrativ.

Având în vedere că reclamanta a introdus o acțiune de contestare a actului administrativ individual defavorabil, iar prin cererea reconvențională nu sunt puse în discuție faptele ce țin de existența raportului de superficie, SA ”Nufărul” a pretins o acțiune în constatarea superficiei legale.

La fel s-a invocat că, superficia legală *ab initio* reprezintă un drept real limitat, ce în speță s-a instituit în privința SA "Nufărul" (numită superficiar) de a deține construcție pe terenul altcuiva, fără să fie proprietarul terenului.

Remarcă că, dreptul de superficie a reclamantei este constituit prin lege (superficie legală).

Astfel, potrivit reglementărilor din Codul civil, în special art.29 alin. (1) din Secțiunea 3 Dispoziții privind punerea în aplicare a modificărilor operate la cartea a doua, prin efectul Legii nr.133/2018 din 01 martie 2019, se instituie drept de superficie asupra terenului care aparține statului sau unităților administrativ-teritoriale (indiferent că face parte din domeniul public sa 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 01 martie 2019, se află în una din următoarele situații:

a) are 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 și folosință asupra terenului, altul decât cele prevăzute la lit. a)-c),

e) nu are nici un drept asupra terenului.

Conform art.654 alin. (1) Cod civil, superficia este dreptul real imobiliar de a poseda și folosi terenul altuia în vederea edificării și exploatării unei construcții a superficiarului, deasupra și sub acest teren, sau a exploatării unei construcții existente a superficiarului.

Potrivit art.29 alin.5 din Secțiunea 3 Dispoziții privind punerea în aplicare a modificărilor operate la cartea a doua, prin efectul Legii nr.133/2018 din 01 martie 2019, dreptul de superficie prevăzut de prezentul articol este perpetuu.

Totuși, reclamanta revendică un drept subiectiv vătămat de autoritate - manifestat prin ingerința nejustificată, abuzivă în dreptul de proprietate al SA "Nufărul"; promovează un interes juridic actual - ce presupune calitatea de a nu fi contrar legii, precum și un interes procesual - în condițiile în care actul administrativ individual identifică reclamanta, fiind îndreptat împotriva acesteia.

În continuare susține că, interpretând art.195 Cod administrativ și art.60 Cod procedură civilă, se constată că în cazul evoluției situației de fapt și de drept, în sensul modificării în substanță a acestor situații, pentru pune în vedere elemente ale acțiunii declaratorii prelungite - în a obține constatarea superficiei legale în favoarea SA "Nufărul" asupra părții de teren cu nr. cadastral ***** în vederea exploatării construcției existente cu nr. cadastral **********

Reclamanta prevalându-se de practica judiciară (dosar nr.3ra-790/22 cauza D.M. vs Consiliul Superior Magistraturii, terț Procuratura Generală), raportată la principiul certitudinii juridice (art.4 alin.4 Cod civ art.6 CEDO), a subliniat că dorește să continue cu o acțiune de constatarea unui raport juridic de superficie legală, fără a mai solicita anularea sau obligarea la acte, întrucât raportul juridic există *ipso iure*, fiind necesară intabularea în registrul public.

Mai comunică reclamanta că în corespundere cu art.655 alin. (l) Cod civil, dreptul de superficie se naște în temeiul [...] unei dispoziții legale, fiind opozabil terților din momentul înregistrării în registrul bunurilor imobile.

Prin urmare, reclamanta susține că este îndreptățită la transformarea acțiunii, pentru a obține un act judiciar care să constate superficia legală în favoarea SA "Nufărul" asupra părții de teren cu nr. cadastral ***** în vederea exploatării construcției existente cu nr. cadastral ********** precum înregistrarea superficiei în registrul bunurilor imobile în favoarea SA "Nufărul".

Pentru motivele descrise SA "Nufărul" a solicitat admiterea integrală a acțiunii.

La data de 24 ianuarie 2023 de către pârâta Agenția Proprietății publice a fost depusă acțiune reconvențională către Agenția Servicii Publice și SA ”Nufărul” cu privire la rectificarea înscrierilor în registrul Bunurilor Imobile.

În motivarea cererii Agenția Proprietății Publice a indicat că în mod eronat s-a înregistrat dreptul de proprietate a SA„Nufărul” asupra construcției amplasate în mun. Chișinău. str. ***** cu nr. cadastral **********

Susține că, potrivit datelor Registrului bunurilor imobile, dreptul de proprietate asupra construcției cu nr. cadastral ********** din mun. Chișinău, str. *****, cu suprafața de 419.7 m.p., este înregistrat după SA"Nufărul” la 29.09.2005, în temeiul Adeverinței de privatizare nr. ***** din *****, ceea ce nu corespunde situației de fapt și de drept.

Menționează că, în Adeverința de privatizare nr. ***** din *****, în baza căreia a fost înregistrat dreptul de proprietate a SA"Nufărul” asupra bunului imobil cu nr. cadastral ********** nu sunt indicate doar bunurile, care aparțineau cu drept de proprietate societății la data eliberării adeverinței de privatizare, dar sunt specificate bunurile incluse în capitalul social al S. A. „Nufărul” la data fondării, conform actului de estimare a patrimoniului societății perfectat la 01.06.1994.

Potrivit Agenției Proprietății Publice Actului de estimare a valorii patrimoniului întreprinderii la 01.06.1994 capitalul social al S.A. „Nufărul" a fost stabilit în mărime de 3 176 430 lei, cota statului de 2 361 490 lei sau 74.3% din capitalul social, fapt confirmat prin Permisul de înregistrare nr. 211 din 26.08.1994, eliberat de Ministerul Privatizării și Administrării Proprietății de Stat. În capitalul social al societății au fost incluse mijloace fixe în valoare totală de 3 153 140 lei, inclusiv 8 spălătorii spitalicești în valoare de 544 044 lei.

A evidențiat că ținând cont de prevederile Programului de Stat de privatizare în Republica Moldova pentru anii 1993-1994, aprobat prin Hotărârea Parlamentului nr. 1333/1993, potrivit cărora în sfera socială nu erau pasibile de privatizare bunurile de stat folosite în activitatea de bază în domeniul ocrotirii sănătății, învățământului public, științei și asistenței științifice, sportului, culturii și artelor, S.A. „Nufărul" era obligată să excludă din capitalul social al societății

valoarea mijloacelor fixe, spălătoriile de pe lângă spitale, care erau utilizate în activitatea de bază în domeniul ocrotirii sănătății.

S-a menționat că potrivit hotărârii Adunării generale a acționarilor SA„Nufărul" din 10.12.1994 a fost aprobată decizia privind efectuarea modificărilor și completărilor în Statutul și Contractul de constituire al SA"Nufărul" în legătură cu transmiterea la balanța societății a punctelor de recepție arendate și excluderea valorii spălătoriilor spitalicești din capitalul social al societății.

Drept rezultat, pct. 16 din Contractul de constituire al SA„Nufărul" a fost expus în redacția "Capitalul statutar al Societății constituie 2 799 295 lei și se împarte în întregime în acțiuni nominative cu valoarea nominală de 10 lei fiecare" și respectiv, pct.20 lit. a) a fost expus în redacția: *„A lăsa în administrarea economică a Societăţii spălătoriile spitalelor: SCO-1; SCO-2; SCR-1; SCR-2; SCOC-3; SCRC; SF; SCP cu valoarea mijloacelor fixe conform situației la 01.06.94 în sumă de 544 040 lei până la dispoziţie specială"*.

Agenția Proprietății Publice a pledat în cererea reconvențională că SA"Nufărul" prin demersul nr.430 din 12.12.1994 a solicitat Ministerului Privatizării și Administrării Proprietății de Stat excluderea din capitalul social al SA„Nufărul" a valorii mijloacelor fixe, spălătoriile de pe lângă spitale, în sumă de 554 044 lei și respectiv, includerea valorii clădirilor și construcțiilor punctelor de recepție arendate, în sumă de 177 010 lei. Această autoritate prin răspunsul nr.04/1/05-51 din 09.01.1995 a considerat necesară efectuarea modificărilor și completărilor respective în documentele de constituire ale societății și a eliberat Permisul de înregistrare nr. 271 din 07.06.1995 care stabilește capitalul social în mărime de 2 799 395 lei, în care patrimoniul Republicii Moldova constituie 102 073 lei (3.6%). Astfel fiind micșorată și cota statului în capitalul social al societății.

În context, reclamanta în cererea reconvențională a menționat că spălătoriile *SCO-1 (INSP Spitalul Clinic Municipal), SCO-2 (Spitalul "Arhanghelul Mihail"), SCR-1 (Spitalul Clinic Republican), SCR-2 (Institutul de Cercetări Ştiinţifice în Domeniul Ocrotirii Sănătăţii Mamei şi Copilului), SCOC-3 (Spitalul "Nicolae Ignatenco"). SCRC (Spitalul "Emilian Coţaga"), SF (Spitalul Feroviarilor) şi SCP (Spitalul Clinic de Psihiatrie)* nu aparțin SA „Nufărul" cu drept de proprietate.

La fel s-a susținut că SA "Nufărul" a demontat utilajul din spălătorii și preluat de către societate, iar clădirile au fost restituite gestionarilor. Totodată, imobilele spălătoriei *INSP Spitalul Clinic Municipal (SCO-1), Institutul de Cercetări Ştiinţifice în Domeniul Ocrotirii Sănătăţii Mamei şi Copilului (SCR-2) şi Spitalul "Emilian Coţaga "(SCRC)*, contrar prevederilor Programului de Stat de privatizare în Republica Moldova pentru anii 1993-1994, Adunării generale a acționarilor SA„Nufărul" din 10.12.1994, Contractului de constituire al societății, Permisului

de înregistrare nr. 271 din 07.06.1995, au fost înregistrate ca proprietate a SA”Nufărul”.

Se consideră potrivit Agenției, că SA„Nufărul” nu dispune de nici un temei legal ce ar determina spălătoriile ca proprietate a sa, iar poziția acesteia asupra faptului că bunurile în cauză îi aparțin sub aspectul includerii acestora în Adeverința de privatizare nr. ***** din ***** este totalmente eronată, în contextul în care adeverința nu certifică patrimoniul SA „Nufărul”, ci date privind bunurile incluse în capitalul social al societății la momentul fondării din 01.06.1994.

A învederat că imobilele spălătoriilor spitalicești, valoarea cărora a fost exclusă din capitalul social al SA„Nufărul" în corespundere cu cerințele Programului de Stat de privatizare în Republica Moldova pentru anii 1993-1994 și procesului-verbal al adunării generale a acționarilor din 10.12.1994, inclusiv construcția cu numărul cadastral ********** ce constituie proprietatea statului și aparține SA”Nufărul” doar cu drept de gestiune economică.

În acest sens, menționând că SA„Nufărul” a înregistrat neîntemeiat dreptul de proprietate a societății asupra imobilelor unor spălătorii spitalicești, inclusiv față de imobilul cu nr. cadastral ********** din mun. Chișinău str. *****, Agenția Proprietății Publice a pretins la rectificarea înscrierilor respective în Registrul bunurilor imobile cu înregistrarea dreptului de proprietate după statul Republica Moldova.

În același sens, Agenția Proprietății Publice a evidențiat că SA „Nufărul" manifestă un refuz în rectificarea înscrierii din Registrul bunurilor imobile privind înregistrarea imobilele spălătoriilor spitalicești ca proprietate a statului.

Concomitent informează că, potrivit art. 10 alin. (l) și alin. (2) lit. a) din Legea nr. 121/2007 privind administrarea și deetanizarea proprietății publice, bunurile domeniului public fac obiectul exclusiv al proprietății publice, sânt inalienabile, insesizabile și imprescriptibile, în particular nu pot fi înstrăinate, nici prin privatizare sau depunere în capitalul social al unei persoane juridice.

În contextul celor menționate, registratorul urma să constate că Adeverința de privatizare nr. ***** din ***** nu certifică patrimoniul S.A. „Nufărul” la momentul eliberării adeverinței (anul 2001), sau depunerii cererii de înregistrare a drepturilor sale în Registrul bunurilor imobile (anul 2005), dar a patrimoniului acesteia care a fost inclus în capitalul social al societății la momentul fondării - 01.06.1994, respectiv neconținând elementele survenite ulterior, inclusiv urmare modificării capitalului social. Astfel registratorul nu a verificat veridicitatea datelor, iar SA „Nufărul" fiind în cunoștință de cauză, ilegal și abuziv a înregistrat dreptul.

A susținut că potrivit art. 438 alin. (2) Cod civil prin rectificare se înțelege radierea, îndreptarea sau corectarea oricărei înregistrări, înregistrări provizorii sau notări inexacte efectuate în registru. Articolul 439 alin. (1) lit. a) al aceluiași act

normativ determină dreptul oricărei persoane interesate să solicite rectificarea unei înregistrări dacă aceasta nu este valabilă, inclusiv dacă dreptul a fost greșit calificat de către registrator.

Rectificarea în registru se poate face fie pe cale amiabilă sau prin hotărâre judecătorească. Astfel, ținând cont de poziția pârâtului pe cauza respectivă, litigiile demarate în instanțele de judecată și a acțiunilor întreprinse în coraport cu construcțiile vizate în speță procedura amiabilă este înlăturată. Astfel Agenția, ca administrator al terenurilor proprietate de stat, poate valorifica rectificarea doar prin intermediul instanței de judecată.

Se indică că potrivit art.440 alin. (1) Cod civil acțiunea în rectificare este imprescriptibilă.

Pentru motivele promovate Agenția Proprietății Publice a solicitat admiterea integrală a cererii reconvenționale, rectificarea înscrierilor în Registrul bunurilor imobile cu înregistrarea dreptului de proprietate după statul Republica Moldova asupra construcțiilor din mun. *****, str. ***** cu numărul cadastral **********

Agenția Servicii Publice, reorganizată conform Hotărârii Guvernului nr.959/2023 în Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile, prin referința depusă la dosarul cauzei a solicitat respingerea cererii reconvenționale.

În referință depusă s-a indicat că registratorului serviciului cadastral teritorial Chișinău nu i s-au prezentat documente de modificare a actelor de constituire a SA ”Nufărul” sau orice document din care să rezulte că construcția nu aparține SA”Nufărul”, ci ar fi proprietatea de stat. Respectiv registratorul la executarea cererii privind înregistrarea primară a construcției cu nr. cadastral ********** în registrul bunurilor imobile, precum și a drepturilor de proprietate asupra acesteia, nefiind admise erori de înregistrare.

În contextul motivelor din referință Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile a solicitat respingerea cererii reconvenționale ca fiind neîntemeiată.

La fel intervenientul accesoriu Ministerul Sănătății, la cererea reconvențională a prezentat referință scrisă, iar prin argumentele ce se cuprind a pledat pentru admiterea cererii reconvenționale și rectificarea înscrierilor în registrul bunurilor imobile cu înregistrarea dreptului de proprietate după statul Republica Moldova, asupra construcției din mun. Chișinău, str. ***** cu numărul cadastral **********

De asemenea intervenientul accesoriu IMSP ”Institutul Mamei și Copilului” la pretențiile din cererea reconvențională, și-a prezentat argumentele scrise și a concluzionat cu privire la admiterea cererii reconvenționale formulate de Agenția Proprietății Publice.

În ședința de judecată reprezentantul S.A. „Nufărul” a susținut cererea de chemare în judecată, iar pe marginea cererii reconvenționale a solicitat respingerea acesteia.

Reprezentantul Agenției Proprietății Publice în ședința de judecată acțiunea nu a recunoscut-o și a solicitat respingerea acesteia ca fiind neîntemeiată, iar pe marginea cererii reconvenționale a solicitat admiterea acesteia.

Reprezentantul IP „Cadastrul Bunurilor Imobile” în ședința de judecată nu s-a prezentat, deși a fost înștiințat legal despre data desfășurării ședinței.

Reprezentantul IMSP ”Institutul Mamei și Copilului” în ședința de judecată acțiunea nu a recunoscut-o și a solicitat respingerea acesteia ca fiind neîntemeiată, iar pe marginea cererii reconvenționale a solicitat admiterea acesteia.

Reprezentantul Ministerul Sănătății în ședința de judecată nu s-a prezentat deși a fost înștiințat legal despre data desfășurării ședinței.

Audiind explicațiile părților și a participanților la proces, studiind materialele cauzei în raport cu argumentele formulate, instanța de judecată consideră că, acțiunea reclamantei S.A. „Nufărul” este întemeiată și urmează să fie admisă, iar acțiunea reconvențională depusă de Agenția Proprietății Publice, urmează a fi respinsă ca fiind neîntemeiată, reieșind din următoarele considerente.

Conform art. 189, alin. (1) Cod administrativ, *orice persoană care revendică încălcarea unui drept al său prin activitatea administrativă a unei autorităţi publice poate înainta o acţiune în contencios administrativ.*

În conformitate cu prevederile art. 93, alin.(1) din Codul administrativ, *fiecare participant probează faptele pe care își întemeiază pretenția.*

Conform art. 206 alin.(1) lit. a) și d) Cod administrativ, *o acţiune în contencios administrativ poate fi depusă pentru: anularea în tot sau în parte a unui act administrativ individual (acţiune în contestare); constatarea existenţei sau inexistenţei unui raport juridic ori nulităţii unui act administrativ individual sau a unui contract administrativ (acţiune în constatare).*

Instanța de judecată relevă că, la baza statului de drept, consacrat de art. 1, alin. (3) din Constituție, stă principiul legalității.

Legalitatea, ca principiu de bază al statului de drept, presupune conformitatea normei sau a actului juridic cu normele superioare, care stabilesc condiții privind adoptarea sau emiterea lor.

Importanța principiului legalității presupune ca legea să fie respectată, această exigență, existând nu doar pentru indivizi, dar în mod egal şi pentru autoritățile publice şi private.

În măsura în care legalitatea vizează actele autorităților publice, exigența este ca acestea să acționeze în strictă conformitate cu actele legislative, în limita

atribuțiilor care le-au fost conferite și cu respectarea procedurii reglementate de lege.

Totodată, instanța constată că, în procesul examinării acțiunii în contencios, legalitatea actului administrativ este supusă analizei prin aplicarea triplului test al legalității, care implică verificarea respectării competenței autorității emitente, a rigorilor procedurale impuse de lege, precum și a legalității acestuia sub aspect material.

Reieșind din actele probatorii administrate la dosar, instanța constată că, potrivit extrasului din Registrul Bunurilor Imobile, terenul identificat cu nr. cadastral *****, amplasat în mun. Chișinău, str. *****, este înscris în evidențele oficiale ca aparținând Statului Republica Moldova (f.d.7).

De asemenea, instanța constată că, la data de 29.09.2005 SA„Nufărul” a procedat la înregistrarea în Registrul Bunurilor Imobile a dreptului de proprietate asupra construcției identificate cu nr. cadastral ********** amplasată în mun. Chișinău, str. *****, în baza actului de estimare nr.0 din 01.06.1994 (15960N/05-02) și a Adeverinței de privatizare nr.***** din ***** (15960N/05-1) (f.d.6–15).

În considerarea actelor doveditoare ale dreptului, care fundamentează calitatea de proprietar a reclamantei în acțiunea inițială, se reține în mod particular Adeverința de privatizare nr. ***** din *****, aceasta reprezentând temeiul juridic al dobândirii dreptului de proprietate asupra construcției cu nr. cadastral **********

Potrivit Hotărârii Guvernului nr. 688 din 09.10.1995 privind aprobarea Regulamentului cu privire la modul de transmitere a întreprinderilor de stat, organizațiilor, instituțiilor, subdiviziunilor, clădirilor, construcțiilor, mijloacelor fixe și altor active, se stabilește expres că Adeverința de privatizare se eliberează societății pe acțiuni supuse privatizării exclusiv în condițiile în care cota-parte a proprietății private în capitalul social a atins nivelul de cel puțin 67 la sută.

Totodată, actul normativ menționat prevede că Adeverința de privatizare constituie temei juridic pentru operarea modificărilor și completărilor în documentele de constituire ale societății pe acțiuni, reînregistrarea mijloacelor fixe privatizate la autoritățile competente, precum și pentru înstrăinarea ulterioară a acestora, fără a fi necesar acordul autorității administrației publice.

De asemenea, se statuează că, în contextul modificării documentelor de constituire, structura capitalului statutar al societății pe acțiuni privatizate se configurează prin cota-parte deținută de stat, exercitată prin intermediul Departamentului Privatizării, și cota-parte integrală aferentă proprietății private.

Din momentul constituirii întreprinderii reclamante și pe întreaga durată a activității sale, bunurile dobândite în proprietate au fost reflectate în Adeverința de privatizare nr. ***** din *****, acestea fiind, *ipso facto*, inerente activității antreprenoriale desfășurate.

În cuprinsul Adeverinței de privatizare nr. ***** din ***** sunt enumerate bunurile provenite din totalitatea curățătoriilor chimice intrate în proprietatea reclamantei SA ”Nufărul”, iar la poziția nr. 19 este identificat bunul amplasat pe teritoriul/subdiviziunea SCRC („Spitalul Clinic Republican pentru Copii”).

În această privință, se constată că nici o parte sau participant la proces nu au contestat, că Statul Republica Moldova a emis reclamante SA ”Nufărul” Adeverința de privatizare nr. ***** din *****. Actul în cauză, emis de autoritatea publică investită cu competență în materia privatizării, are valoarea unui veritabil titlu doveditor de drept, prin intermediul căruia se atestă, în mod oficial și irefragabil, transmiterea legală a unor bunuri din domeniul proprietății statului în patrimoniul privat al societății beneficiare. Acesta constituie totodată fundamentul juridic al înscrierii dreptului de proprietate în Registrul bunurilor imobile, legitimând exercitarea deplină, neîngrădită și exclusivă a prerogativelor dreptului de proprietate asupra bunurilor astfel dobândite, în conformitate cu dispozițiile legale incidente.

Bunul indicat la poziția nr. 19 este înscris în Registrul bunurilor imobile cu drept de proprietate asupra construcției cu nr. cadastral ********** având suprafața de ***** m.p., situată în mun. Chișinău, str. *****.

Bunul cu nr. cadastral ********** este amplasat pe un teren care, potrivit evidențelor din Registrul bunurilor imobile, conține un alt proprietar decât cel al construcției cu nr. cadastral **********

Această situație juridică generează, în mod obiectiv, constituirea unui raport de superficie, în sensul art. 206 alin. (1) lit. d) Cod administrativ, respectiv formarea unei superficii legale în favoarea SA ”Nufărul”, necesară pentru exploatarea construcției existente identificate cu nr. cadastral ********** situată în mun. Chișinău, str. *****.

Având în vedere natura juridică a acțiunii în contestarea unui act administrativ individual defavorabil, iar prin cererea reconvențională nu sunt puse în discuție faptele ce atestă existența unui raport de superficie, se reține că, *ab initio*, superficia legală constituie un drept real limitat, instituit în speță în favoarea SA ”Nufărul”, în calitate de superficiar, conferindu-i dreptul de a deține și exploata construcția edificată pe terenul aflat în proprietatea altei persoane, fără a dobândi însă dreptul de proprietate asupra terenului.

Astfel, dreptul de superficie al reclamantei SA ”Nufărul” este unul constituit direct prin efectul legii, având natura unei superficii legale, subzistând independent de voința proprietarului terenului și fiind opozabil terților.

Potrivit reglementărilor din Codul civil, în special art.29 alin.1 din Secțiunea 3 Dispoziții privind punerea în aplicare a modificărilor operate la cartea a doua, *prin efectul Legii nr.133/2018 din 01 martie 2019,* ***se instituie drept de superficie asupra terenului care aparține statului*** *sau unităților administrativ-teritoriale*

(indiferent că face parte din domeniul public sa 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 01 martie 2019, se află în una din următoarele situații:*

a) are 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 și folosință asupra terenului, altul decât cele prevăzute la lit.a)-c),
e) nu are nici un drept asupra terenului.

Conform art.654 alin.1 Cod civil, *superficia este dreptul real imobiliar de a poseda şi folosi terenul altuia în vederea edificării şi exploatării unei construcţii a superficiarului, deasupra şi sub acest teren, sau a exploatării unei construcţii existente a superficiarului.*

Potrivit art.29 alin.5 din Secțiunea 3 Dispoziții privind punerea în aplicare a modificărilor operate la cartea a doua, prin efectul Legii nr.133/2018 din 01 martie 2019, *dreptul de superficie prevăzut de prezentul articol este perpetuu.*

La data de 22 iulie 2021 reclamanta SA „Nufărul" a depus cerere în adresa Agenției Proprietății Publice prin care a solicitat încheierea contractului de superficie pentru terenul aferent construcției din mun. Chișinău, str. *****, în scopul exploatării construcției cu nr. cadastral ********** (f.d.18).

Prin răspunsul Agenției Proprietății Publice nr. 03-05-5351 din 21.08.2021, autoritatea pârâtă a indicat că, *„... ținând cont de faptul că Agenția opinează asupra ilegalității înregistrării dreptului de proprietate al S.A. "Nufărul" asupra imobilelor spălătoriilor spitalicești cu nr. cadastrale ********** din mun. Chişinău, str. ***** și ********** din mun. Chişinău, str. *****, care urmează a fi transmise de către societate cu titlu gratuit în proprietatea statului, gestiunea IMSP Institutul Mamei și Copilului, cererea înaintată nu poate fi soluționată"* (f.d.19).

La data de 27 septembrie 2021, SA „Nufărul" a depus cerere prealabilă în adresa Agenției Proprietății Publice (f.d. 21-24).

Prin răspunsul Agenției Proprietății Publice nr. 06-05-6602 din 29.10.2021 cererea prealabilă a fost respinsă ca neîntemeiată (f.d. 25-27).

La data de 24 aprilie 2025, SA "Nufărul" a depus cerere în adresa IP „Cadastrul Bunurilor Imobile" prin care a solicitat: *„inițierea procedurii administrative, ce va avea ca obiect constatarea superficiei legale în favoarea S.A. "Nufărul" asupra părții de teren cu nr. cadastral ***** în vederea exploatării construcției existente cu nr. cadastral **********;*

*Înregistrarea în registrul bunurilor imobile a superficiei legale în favoarea S.A. ”Nufărul” asupra părții de teren cu nr. cadastral ***** în vederea exploatării construcției existente cu nr. cadastral **********”.*

Prin răspunsul IP „Cadastrul Bunurilor Imobile” cu nr. 07-538/25/01-07/9177 din 23 mai 2025, a fost respinsă cererea privind înregistrarea în Registrul bunurilor imobile a superficiei legale în favoarea SA ”Nufărul” asupra părții de teren cu nr. cadastral *****, în vederea exploatării construcției existente cu nr. cadastral ********** motivele de refuz ar putea fi rezumate la faptul că procedura de determinare a porțiunii, urmează a fi inițiată de autoritatea publică care administrează terenul.

Din actele administrate la dosar se confirmă existența Studiului de fezabilitate privind sistematizarea terenului aferent imobilului cu nr. cadastral ********** situat în mun. Chișinău, str. *****, studiu validat și aprobat de instituțiile competente, planșa nr. 7 și nota informativă aferentă acestuia justifică în mod expres necesitatea delimitării unei suprafețe de 0,0751 ha din terenul cu nr. cadastral *****, ca fiind indispensabilă pentru exploatarea construcției identificate cu nr. cadastral **********

În acest context, instanța urmează să rețină că, potrivit art. 438 alin. (1)-(3) Cod civil, *în situația în care o înregistrare, o înregistrare provizorie sau o notare efectuată în registru nu corespunde situației juridice reale, poate fi solicitată rectificarea acesteia.*

Prin rectificare se înțelege radierea, îndreptarea sau corectarea oricărei înregistrări, înregistrări provizorii ori notări inexacte operate în registru, iar situația juridică reală trebuie să rezulte fie din recunoașterea titularului înregistrării, formulată în forma cerută de lege, fie dintr-o hotărâre judecătorească irevocabilă pronunțată împotriva acestuia, prin care a fost admisă acțiunea de fond.

Potrivit art. 439 alin. (1) lit. a) și (2) Cod civil, *orice persoană interesată poate cere rectificarea unei înregistrări sau înregistrări provizorii dacă: înregistrarea sau înregistrarea provizorie nu este valabilă, inclusiv dacă dreptul a fost greșit calificat de către registrator.*

(2) 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.

Iar, potrivit art. 440 alin.(1) Cod civil, *acțiunea în rectificare este imprescriptibilă.*

Se reține în speță, că acțiunea în rectificare este mijlocul procedural adresată instanței de judecată prin care se solicită corectarea, modificarea sau radierea unei

înscrieri din Registrul bunurilor imobile, atunci când aceasta nu corespunde situației juridice reale.

Raportând aceste condiții la cauza dedusă judecății, instanța nu a constatat, în limitele regulilor de probațiune consacrate de art. 121–122 Cod de procedură civilă, existența vreunei neconcordanțe între situația juridică și cea de fapt, în contextul în care actul doveditor de drept – Adeverința de privatizare nr. ***** din ***** – nu a fost supus vreunei măsuri de anulare, revocare sau abrogare, în orice altă formă care ar fi putut produce efectul juridic al desființării sale.

Respectiv, titlul de proprietate își are izvorul în Adeverința de privatizare nr. ***** din *****, emisă cu respectarea exigențelor legale, și a fost înregistrat dreptul asupra construcției din mun. *****. str. ***** cu nr. cadastral ********** în conformitate cu dispozițiile art. 321 Cod civil, în redacția aplicabilă anterior datei de 01 martie 2019.

Referitor la argumentele invocate de Agenția Proprietății Publice, potrivit cărora înregistrarea dreptului de proprietate al reclamantei SA „Nufărul" ar fi survenit în mod eronat, acestea nu pot fi reținute nici sub aspect de fond, nici din perspectivă procedurală.

Potrivit art. 12 alin. (8) lit. b) din Legea cadastrului bunurilor imobile, registratorul din cadrul organului cadastral teritorial este abilitat să decidă, în modul stabilit de lege, asupra efectuării ori modificării înscrierilor în Registrul bunurilor imobile, precum și asupra refuzului efectuării sau modificării acestora.

Conform art. 26 alin. (6) lit. d) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998, procedura de înregistrare a drepturilor presupune luarea deciziei privind admiterea cererii de înregistrare sau, după caz, emiterea deciziei de refuz. Totodată, potrivit art. 31 alin. (1) lit. f) din aceeași lege, cererea urmează a fi respinsă în situația în care dreptul asupra bunului imobil solicitat pentru înregistrare este deja înscris pe numele unei alte persoane.

În speță, dreptul de proprietate înregistrat după SA "Nufărul" s-a produs la cererea persoanei indreptățite, a fost întocmit dosar tehnic și dosar cadastral, neexistând restricții ce ar fi impus soluția de respingere a cererii de înregistrare.

Din sinteza celor expuse, instanța reține că este întrunit testul de temeinicie al pretenției deduse judecății, sub aspectul obiectului acțiunii în contestare, acesta opunându-se în mod evident motivelor invocate prin cererea reconvențională având ca obiect rectificarea înscrierii dreptului de proprietate.

În corespundere cu art.655 alin.1 Cod civil, *dreptul de superficie se naşte în temeiul [...] unei dispoziţii legale, fiind opozabil terţilor din momentul înregistrării în registrul bunurilor imobile.*

Prin urmare, instanța de judecată reține că în favoarea reclamantei SA "Nufărul", ca titular de proprietar asupra construcției din mun. Chișinău. str. ***** cu nr. cadastral ********** este născut un drept de superficie legală asupra părții

de teren cu nr.cadastral ***** în vederea *exploatării construcției existente* cu nr. cadastral ********** precum și înregistrarea superficiei în registrul bunurilor imobile în favoarea SA ”Nufărul”.

Studiul de fezabilitate, elaborat de instituțiile de specialitate ca urmare a demersului în procedura administrativă a SA ”Nufărul”, cu încuviințarea Agenției Proprietății Publice, privind sistematizarea terenului aferent imobilului cu nr. cadastral ********** situat în mun. Chișinău, str. *****, a evidențiat planimetria terenului cu nr. cadastral *****, identificând o suprafață de 0,0751 ha – având consemnate puncte de cotitură ale suprafețelor sistematizate propuse, destinată exploatării construcției existente cu nr. cadastral **********

Înscrisurile administrate la dosarul cauzei, analizate în coroborare cu susținerile părților, relevă că reclamanta SA „Nufărul” valorifică un drept subiectiv afectat de autoritatea publică pârâtă, printr-o ingerință nejustificată și disproporționată în exercitarea dreptului său de proprietate asupra construcției situate în mun. Chișinău, str. *****, identificată cu nr. cadastral ********** Totodată, reclamanta justifică existența unui interes juridic actual, licit și protejat de ordinea de drept, precum și a unui interes procesual legitim, în condițiile în care măsura oficială o desemnează în mod expres, fiind îndreptată în privința SA ”Nufărul”, determinând, în mod direct, restrângerea sferei drepturilor și libertăților sale fundamentale.

Nu în ultimul rând urmează a fi reținut că eventuala admitere a acțiunii în rectificare ar reprezenta o ingerință nejustificată a statului în dreptul de proprietate a S.A. „Nufărul”, fapt care este incompatibil cu prevederile art. 6 și art.1 protocol. 1 din CEDO (*cauza Dacia SRL vs Republica Moldova, Cererea nr. 3052/04)*.

Corespunzător, ținând cont de faptul că, prin efectul Legii nr. 133/2018, din 01.03.2019, s-a institut drept de superficie legală în favoarea SA ”Nufărul” asupra părții de teren cu nr. cadastral *****, ce evidențiază o suprafață de 0,0751 ha destinată exploatării construcției existente cu nr. cadastral ********** ce aparține cu drept de proprietate S.A. ”Nufărul”, instanța de judecată, subsecvent va anula răspunsul IP „Cadastrul Bunurilor Imobile” nr. 07-538/25/01-07/9177 din 23.05.2025, emis pe marginea cererii prealabile, cât și va obliga IP Cadastrul Bunurilor Imobile, să înregistreze în registrul bunurilor imobile superficia legală în favoarea SA ”Nufărul” asupra părții din teren cu nr. cadastral *****, pentru suprafață de 0,0751 ha mun. Chișinău, str. *****, destinată exploatării construcției existente cu nr. cadastral **********

Potrivit art. 224 alin.(1) lit. a), d) Cod administrativ, *examinînd acţiunea în contencios administrativ în fond, instanţa de judecată adoptă una dintre următoarele hotărîri: în baza unei acţiuni în contestare, anulează în tot sau în parte actul administrativ individual, precum şi o eventuală decizie de soluționare a cererii prealabile, dacă acestea sînt ilegale şi prin ele reclamantul este vătămat în*

drepturile sale; (d) în baza unei acțiuni în constatare, constată existența sau inexistența unui raport juridic ori nulitatea unui act administrativ individual sau a unui contract administrativ, dacă raportul juridic există sau, respectiv, nu există ori actul administrativ individual sau contractul administrativ este nul.

În conformitate cu art. 224 alin.(1) lit. a), d) Cod administrativ, instanța de judecată,

hotărăște:

Cererea de chemare în judecată înaintată de S.A. „Nufărul" către Agenția Proprietății Publice și IP „Cadastrul Bunurilor Imobile" privind anularea actului și constatarea faptului, se admite.

Se constată superficia legală în favoarea S.A. "Nufărul" asupra părții de teren cu nr. cadastral ***** în vederea exploatării construcției existente cu nr. cadastral ********** ce aparține cu drept de proprietate S.A. "Nufărul".

Se anulează răspunsul IP „Cadastrul Bunurilor Imobile" nr. 07-538/25/01-07/9177 din 23 mai 2025, emis pe marginea cererii prealabile, ca fiind ilegal.

Se obligă IP Cadastrul Bunurilor Imobile, să înregistreze în registrul bunurilor imobile a superficiei legale în favoarea S.A. „Nufărul„ asupra părții din teren cu nr. cadastral ***** în vederea exploatării construcției existente cu nr. cadastral **********

Cererea de chemare în judecată reconvențională înaintată de Agenția Proprietății Publice către Agenția Servicii Publice și SA "Nufărul" cu participarea terților, Ministerul Sănătății și IMSP Institutul Mamei și Copilului cu privire la rectificarea înscrierilor în registrul Bunurilor Imobile, se respinge, ca neîntemeiată.

Hotărârea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Centru în termen de 30 zile de la pronunțarea dispozitivului, prin intermediul Judecătoriei Chișinău (sediu Râșcani).

Motivarea apelului se prezintă la instanța de apel în termen de 30 de zile de la data notificării hotărârii motivate. Dacă se depune împreună cu apelul, motivarea apelului se depune la instanța de judecată care a emis hotărârea contestată.

Președintele ședinței,
Judecător Guzun Corneliu

Copia corespunde originalului