Dosarul nr.2c-2427/23 (2-23134731-12-2c-19092023)

HOTĂRÎRE
În numele legii

Dispozitivul hotărîrii pronunțat public la 16 iunie 2026 în municipiul Chişinău
Hotărîrea integrală întăcmită la 24 iulie 2026
Judecătoria Chişinău (sediul Centru)
Instanţa compusă din:
Preşedintele şedinţei, judecătorul Maria Ţurcan
Grefier Chihai Aliona

cu participarea reprezentantului reclamantului Primarul municipiului Chișinău, Consiliul municipiului Chișinău, Corcimari Svetlana, cu participarea reprezentantului pîrîtului SRL ”Biplus-G”, avocatul Bucătaru Serghei, în lipsa intervenientului accesoriu IP ”Cadastrul Bunurilor Imobile”,

în sediul instanței, în ședință publică, a examinat cauza civilă la cererea de chemare în judecată a Primarului municipiului Chișinău, Consiliului municipiului Chișinău către SRL ”Biplus-G” privind constatarea nulității actului de recepție finală a construcției, constatarea nulității înregistrării dreptului de superficie legală asupra terenului pe numele pîrîtei, constatarea nulității înregistrării construcției și a dreptului de proprietate asupra construcției, radierea din Registrul bunurilor imobile a înregistrării dreptului de proprietate asupra construcției pe numele pîrîtei, radierea din Registrul bunurilor imobile a înregistrării dreptului de superficie legală asupra terenului, obligarea pîrîtei să demoleze construcția neautorizată și să elibereze terenul proprietate a municipiului Chișinău,

a c o n s t a t a t:

Argumentele participanților la proces:

1. La data de 18.09.2023 Primarul municipiului Chișinău, Consiliul municipiului Chișinău s-au adresat cu cerere de chemare în judecată către SRL ”Biplus-G” privind constatarea nulității actului de recepție finală a construcției, constatarea nulității înregistrării dreptului de superficie legală asupra terenului pe numele pîrîtei, constatarea nulității înregistrării construcției și a dreptului de proprietate asupra construcției, radierea din Registrul bunurilor imobile a înregistrării dreptului de proprietate asupra construcției pe numele pîrîtei, radierea din Registrul bunurilor imobile a înregistrării dreptului de superficie legală asupra terenului, obligarea pîrîtei să demoleze construcția neautorizată și să elibereze terenul proprietate a municipiului Chișinău.
2. În motivarea cererii reclamanții au indicat că, potrivit încheierii Judecătoriei Botanica nr. 25-201/14 din 15.04.2014 a fost confirmat procesul-verbal al licitației nr. 018-1092/14 din 25.03.2014 și 26.03.2014, privind desemnarea în calitate de adjudecător a SC ”Biplus-G” S.R.L, și atribuirea în arendă pe un termen de 10 ani, cu achitarea plății

lunare de 135106,84 lei a lotul de pământ cu suprafața de 1,75 ha amplasat pe ***** conform planului de încadrare în teritoriu aprobat de arhitectul șef al municipiului Chișinău și al studiului de prefezabilitate elaborate de IMP "Chișinău-proiect". Iar conform încheierii Judecătoriei Botanica nr. 25-201/14 din 06.10.2014 s-a explicat că încheierea Judecătoriei nr. 25-201/14 din 15.04.2014 prin care a fost confirmat procesul-verbal al licitației nr. 018-1092/14 din 25.03.2014 și 26.03.2014, privind desemnarea în calitate de adjudecător a SC "Biplus-G" și atribuirea în arendă pe un termen de 10 ani, cu achitarea plății lunare de 135106,84 lei lotul de pământ cu suprafața de 1,75 ha amplasat pe *****, constituie temei pentru efectuarea de către Î.S. "CADASTRU" a lucrărilor necesare privind recepționarea dosarului tehnic a lotului de teren adjudecat dar și pentru efectuarea lucrărilor necesare de formare, înregistrare și intabulare a dreptului de proprietate a lotului de teren cu suprafața de 1,75 ha amplasat pe ***** după administrația publică locală potrivit prevederilor art. 42 Codului funciar conform dosarului tehnic prezentat cu înregistrarea dreptului de locațiune funciară asupra lotului adjudecat pe numele companiei "Biplus-G" S.R.L., IDNO ***** pe termen de 10 ani la prețul locațiunii funciare în valoare de 135 106,84 lei anual precum și pentru efectuarea altor modificări și înregistrări în registrele de stat ținute de organele cadastrale a Republicii Moldova. Încheierile menționate au servit temei pentru înregistrarea în Registrul bunurilor imobile la data de 10.12.2014 a dreptului de proprietate a municipiului Chișinău asupra terenului cu nr. cadastral ***** amplasat în din municipiul Chișinău, str. Mesager și dreptului de locațiune a S.C. "Biplus-G"" S.R.L. asupra terenului cu nr. cadastral ***** amplasat în din municipiul Chișinău, str. Mesager cu termenul 10 ani. La data de 24.12.2018, S.C. "Biplus-G" S.R.L, a perfectat actul de recepție finală nr. - al obiectivului cu nr. cadastral ***** amplasată în mun. Chișinău, sect. Buiucani str. Mesager. Conform conținutului din actul de recepție finală, lucrările de construcție au fost executate în lipsa autorizației de construire. Totuși, potrivit pct. 3 din actul de recepție, în baza constatărilor făcute, membrii comisiei au propus spre recepție finală obiectivul construcția cu nr. cadastral ***** amplasată în mun. Chișinău, sect. Buiucani str. Mesager.

3. Potrivit informației din Registrul bunurilor imobile, la data de 18.05.2021 în Registrul bunurilor imobile s-a înregistrat construcția și dreptul de proprietate a S.C. "Biplus-G" S.R.L, asupra construcției cu nr. cadastral ***** din municipiul Chișinău, str. Mesager, în temeiul actului nr. - din 24.12.2018 și a fost modificată înscrierea "locațiune" cu înscrierea "superficie" legală pe 99 ani, ca dată de înregistrare figurând 10.12.2014.
4. Consideră reclamanții, că recepția construcției cu nr. cadastral *****, înregistrarea construcției și a dreptului de proprietate asupra construcției cât și modificarea înscrierii dreptului din "locațiune" în "superficie" legală pe 99 ani a fost efectuată contrar normelor de drept în vigoare, fără temei și suport juridic legal, fără acte doveditoare de drept și cu depășirea atribuțiilor legale.
5. Afirmă reclamanții, că întocmirea și semnarea actului nr. - din 24.12.2018 a avut loc în lipsa actelor permisive asupra construcției.
6. Indicînd normele legale care, în opinia reclamanților au fost încălcate, aceștea menționează, că actul de recepție a construcției ***** nr. - din 24.12.2018 în baza căruia a fost înregistrată construcția și dreptul de proprietate asupra construcției menționate a fost întocmit cu încălcarea actelor normative în vigoare, or construcția cu nr. cadastral ***** din str. Mesager a fost edificată în lipsa certificatului de urbanism și autorizației de

construire. Respectiv, fără loc de interpretare se atestă recepția finală a construcției, contrar prevederilor legii, în lipsa actelor permisive în construcție, ceea ce implică recepția unei construcții neautorizate, deci ilegale. Mai mult, conform modelului aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 285/1998 (anexa nr. 2), în actul de recepție se indică în mod obligatoriu autorizația de construire în baza cărei au fost efectuate lucrările, iar conform circumstanțelor de fapt, autorizația de construire nici nu a fost solicitată și eliberată de Autoritatea publică locală.

7. Mai indică reclamanții că având în vedere recepția finală a construcției în lipsa actelor permisive prevăzute de lege se atestă fără echivoc ilegalitatea și nulitatea absolută actului de recepție finală nr. - din 24.12.2018.
8. Mai mult ca atât, reclamanții au invocat, că raportând normele de drept la circumstanțele speței, se constată că potrivit prevederilor art. 29 din Legea 1125/2002 la data de 01.03.2019 pe teren proprietate municipală urmează a fi amplasată construcția proprietate privată și înregistrat dreptul de proprietate asupra construcției respective la capitolul B din Registrul bunurilor imobile. La caz, construcția cu nr. cadastral ***** din str. Mesager și dreptul de proprietate asupra acesteia a fost înregistrată în Registrul bunurilor imobile pe numele S.R.L. „Biplus-G" la data de 18.05.2021. Din considerentul că la 01.03.2019, pe terenul cu nr. cadastral ***** nu era înregistrată vre-o construcție și dreptul de proprietate asupra construcției, dreptul de superficie legală nu se instituie prin efectul Legii 1125/2002. Prin urmare, modificarea înscrierii dreptului de "locațiune" cu dreptul de „superficie legală", pe un termen de 99 ani asupra terenului proprietate municipală cu nr. cadastral ***** cu suprafața de 1,75 ha, a fost efectuată în lipsa oricărui temei legal, cu abuz de drept și reconsiderarea legii.
9. Reclamanții au menționat că având în vedere că S.R.L. „Biplus-G" a supus recepției finale o construcție neautorizată, deci ilegală, rezultă că înregistrarea din Registrul bunurilor imobile a fost efectuată contrar normelor de drept. Actele prezentate pentru înregistrare și anume actul de recepție nr. - din 2.2.2018 nu corespund cerințelor legislației în vigoare, iar la data înregistrării construcției pârâtul nu deținea drept de proprietate sau de superficie asupra terenului, astfel înregistrarea construcției cu nr. cadastral ***** efectuată pe terenul cu nr. cadastral ***** este nulă.
10. Reclamanții notează că prin acțiunile ilegale înfăptuite la întocmirea și înregistrarea actului nr. - din 24.12.2018, la înregistrarea construcției cu nr. cadastral ***** precum și la înregistrarea dreptului de superficie legală pe termen de 99 ani este afectat dreptul de proprietate al municipiului Chișinău asupra terenului cu nr. cadastral ***** din str. Mesager.
11. Mai susțin reclamanții că, Consiliul municipal Chișinău nu a transmis terenul cu nr. cadastral ***** către S.C. „Biplus-G" S.R.L, cu drept de construire și nici dreptul (de construire) nu a fost obținut de către pârât pe altă cale legală.
12. Indică reclamanții că, având în vedere existența temeiurilor legale privind nulitatea absolută a actului de recepție finală, nulitatea înregistrării construcției și a dreptului de proprietate asupra construcției, consideră că sunt întrunite și condițiile necesare pentru rectificarea înregistrării dreptului de proprietate asupra construcției cu nr.cadastral ***** înregistrat în baza actului nr.-din 24.12.2018. Totodată, având în Vedere existența temeiurilor legale privind nulitatea înregistrării dreptului de superficie legală pe 99 ani (ilegalitatea modificării dreptului de "locațiune" cu cel de "superficie" legală pe 99 de ani), reclamantul consideră că sunt întrunite și condițiile necesare pentru rectificarea

înregistrării dreptului de superficie asupra terenului proprietate municipală cu nr. cadastral ***** înregistrat cu data de 10.12.2014.

13. În drept reclamanții și-au întemeiat pretențiile pe prevederile art. art. 13, 18 alin. (3), 22 din Legea nr. 721/1996 privind calitatea în construcții, art. art. 2, 28 alin. (1) din Legea nr. 163 din 09.07.2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, pct. pct.18, 21, 22, 25, 49, 52 din regulamentul de recepție a construcțiilor și instalațiilor aferente, aprobat prin Hotărîrea Guvernului nr. 285 din 23.05.1996, art. art. 320 alin. (1), 220 alin. (1) și (2), 217 alin. (1), 219 alin. (1), 500, 501 alin. (1), 581 alin. (1), 438, , 439 Cod civil, art. 29 din Legea nr. 1125/2002 privind punerea în aplicare a Codului civil, art.art. 40^{8} alin. (9), 37 alin. (1), 40^{4} alin. (1), 28 alin. (3), 31 alin. (1), 33 din Legea cadastrului bunurilor immobile nr. 1543 din 25.02.1998, art.art. 9, 30, 42, 101 din Codul funciar al Republicii Moldova, art. 109 alin. (1) și (2) din constituția Republicii Moldova, art.art. 3 alin. (1), 14 alin.(1) din Legea nr. 436/2006 privind administrația publică locală, art. 9 alin. (1) din Legea nr. 121/2007 privind administrarea și dezetatizarea prorpietății publice, art. 6 alin. (2) pct. 3 din legea nr. 136/2016 privind statutul municipiului Chișinău, art.art. 35, 36 al legii nr. 835/1996 privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului.
14. *Solicită reclamanții Primarul și Primăria mun. Chișinău, Consiliul municipiului Chișinău, inclusiv prin cererea de concretizare (*f.d.143-154) : 1) constatarea nulității actului de recepție finală fără număr din 24 decembrie 2018, în baza căruia a fost înregistrat primar dreptul de proprietate asupra construcției cu număr cadastral ***** din *****; 2) Constatarea nulității înregistrării construcției și a dreptului de proprietate asupra construcției cu număr cadastral ***** din *****, înregistrat la data de 18 mai 2021 pe numele SRL ”Biplus-G”; 3) dispunerea radierii din Registrul bunurilor imobile a înregistrării dreptului de proprietate al SRL ”Biplus-G” asupra construcției cu număr cadastral ***** din *****, înregistrat la data de 18 mai 2021; 4) Constatarea nulității înregistrării dreptului de superficie legală asupra terenului cu număr cadastral ***** din *****, pe numele SRL ”Biplus-G”; 5) radierea din Registrul bunurilor imobile a înregistrării dreptului de superficie legală asupra terenului cu număr cadastral ***** din *****, înregistrat pe numele SRL ”Biplus-G”; 6) obligarea SRL ”Biplus-G” să demoleze construcția neautorizată cu număr cadastral ***** și să elibereze terenul proprietate a municipiului Chișinău cu număr cadastral ***** din *****
15. În ședința de judecată reprezentantul reclamanților, Corcimari Svetlana a susținut cererea de chemare în judecată și a solicitat admiterea integrală a acesteia cu toate motivele de fapt și de drept invocate.
16. Reprezentantul pârâtului SRL ”Biplus-G”, avocatul Bucătaru Serghei în ședința de judecată, în debutul examinării fondului cauzei s-a prezentat, a declarat că pîrîtul nu recunoaște pretențiile înaintate, și a solicitat respingerea acestora, ca nefondate. Ulterior, la etapa de explicații ale pîrîtului, nu s-a mai prezentat în ședință.
17. Pîrîtul SRL ”Biplus-G” a înregistrat referința, în care a expus poziția, potrivit căreia în temeiul actelor judecătorești, precum și în conformitate cu prevederile cadrului legal, în perioada 2015-2018 de către compania pîrîtă pe suprafața terenului deținut în locațiune, a fost edificată o construcție, fapt ce se confirmă prin Actul de Recepție Finală a obiectivului finanțat din mijloace financiare proprietate privată din 24 decembrie 2018. Construcția menționat a fost înregistrată în Registrul bunurilor imobile, fiind intabulat dreptul de proprietate asupra acesteia pe numele SRL ”Biplus-G”. Ulterior, în temeiul

cerereii companiei, a fost înregistrat dreptul de superficie legală a SRL ”Biplus-G” asupra terenului cu nr. cadastral *****, situat în ***** Comisia de Recepție Finală nu a avut obiecții la recepționarea construcției. A menționat cu referire la invocarea nulității absolute a actului de recepție finală că reclamanții au invocat încălcarea anumitor prevederi legale, însă care nu reprezintă norme imperative, prin urmare încălcarea acestora nu conduce la nulitatea absolută a actului juridic, și conchide pîrîtul, că actul de recepție finală din 24.12.2018 a fost emis cu respectarea prevederilor legale. Consideră pîrîtul, că dreptul de superficie legală al companiei SRL ”Biplus-G” asupra terenului cu nr. cadastral ***** a fost înregistrat conform normelor legale în vigoare, iar careva temeiuri pentru a declara nulitatea înregistrării dreptului de superficie legală nu sunt constatate. A mai notat, că dreptul de superficie deținut de către SRL ”Biplus-G” a fost supus deja controlului de legalitate, în litigiul la cererea de chemare în judecată a Agenției Servicii Publice către SRL ”Biplus-G”, intervenent accesoriu Primăria mun.Chișinău prin care a solicitat rectificarea Registrului bunurilor imobile, prin radierea înregistrării greșite a dreptului de superficie legală asupra terenului cu nr. cadastral *****, efectuate la data de 18.05.2021 pe numele SRL ”Biplus-G”. Însă, prin Hotărîrea Judecătoriei Chișinău sediul Centru din 14 iulie 2023, a fost respinsă acțiunea, fiind menținută prin Decizia Curții de Apel Chișinău din 02.11.2023. Pîrîtul susține, că prin litigiul prezent autoritatea publică locală urmărește examinarea repetată a aceleiași cauze, în baza acelorași circumstanțe, și avînd același obiect, și anume radierea din Registru a înregistrării dreptului de superficie asupra terenului în cauză. Cu referire la radierea din Registru a dreptului de proprietate asupra construcției, afirmă că este în sarcina reclamanților de a proba acțiunile ilicite ale instituției care a dispus înregistrarea. Adaugă că în speță nu există nici acordul în forma cerută de lege a proprietarului, și nici o hotărîre judecătorească care să modifice situația juridică a construcției din mun.Chișinău, str. Mesager, prin urmare, dreptul de proprietate nu poate fi radiat. Cu referire la pretenția despre demolarea construcției, menționează, că pîrîta n-a fost sancționată contravențional sau penal pentru faptele descrise, pentru presupusele construcții neautorizate. Prin demolarea construcției s-ar putea aduce atingere dreptului de proprietate a pîrîtei, garantat de art.1 Protocol 1 adițional la Convenția pentru apărarea Drepturilor Omului și a Libertăților Fundamentale. Solicită SRL ”Biplus-G” respingerea tuturor pretențiilor, ca nefondate. (f.d.74-83)

18. Intervenientul accesoriu IP ”Cadastrul bunurilor imobile” la data de 19.03.2024 a înregistrat referința, prin care a notat, că în Republica Moldova noţiunea de superficie legală este o noutate, această instituţie s-a introdus prin Legea nr. 1125/2002 de punere în aplicare a Codului civil, la caz art. 29, care reglementează exhaustiv de către cine şi în care condiţii poate fi dobândit dreptul de superficie legală asupra terenului statului sau unităţii administrativ teritoriale, anume această normă imperativă este aplicabilă raportului juridic litigious. A indicat prevederile art. 29 din Legea nr. 1125/2002 și a menționat că din sensul normei de drept enunţate se deduce clar că, dreptul de superficie legală asupra terenului statutul sau unităţii administrativ-teritoriale se instituie prin efectul legii doar în favoarea proprietarului construcției înregistrate în Registrul bunurilor imobile pînă la data de 1 martie 2019. A subliniat că, la data de 1 martie 2019, SRL ”Biplus-G”” nu avea înregistrat vreun imobil (construcţie) în proprietatea sa pe terenul proprietate municipală, cu numărul cadastral *****, situat în mun. Chişinău, sectorul Buiucani, str. Mesager, fapt confirmat prin Extrasul din Registrul bunurilor imobile,

referitor la imobilul în cauză, care atestă informaţia privind înscrierile din registrul bunurilor imobile existente la data de 1 martie 2019. Respectiv, dreptul de superficie legală asupra terenului în cauză, proprietate a unităţii administrativ-teritoriale Chişinău nu s-a instituit în favoarea SRL ”Biplus-G”, prin efectul Legii nr. 133/2018, deoarece ultima si-a înregistrat primar în cadastru construcţia cu numărul cadastral ***** la data de 18.05.2021, fapt confirmat de Extrasul din Registrul bunurilor imobile, probă anexată la materialele dosarului respectiv. Astfel, reieşind din cadrul legal pre citat, raportat la situaţia de fapt, care demonstrează că, SRL ”Biplus-G” nu deţine drept de superficie legală asupra terenului în cauză, proprietate a UAT Chişinău, instituit conform art. 29 al Legii nr.1125/2002, se deduce cert şi clar că, înregistrarea dreptului de superficie în registrul bunurilor imobile s-a făcut greşit, fără ca pârâtul să-l deţină, fiind greşit calificat de către registrator. Or, legiuitorul a stabilit expres, în mod imperativ şi fără a lăsa loc de interpretare, prin art. 40^8 alin. (9) din Legea cadastrului bunurilor imobile 1543/1998, citat din lege: Superficia legală instituită conform art. 29 al Lesii nr. 1125/2002 pentru punerea în aplicare a Codului civil al Republicii Moldova, asupra terenului proprietatea statului sau a unităţii administrativ-teritoriale, se înregistrează în folosul proprietarului bunului imobil înregistrat separat la capitolul B (cu excepţia construcţiilor provizorii). La fel a menționat că pînă la înregistrarea greşită a dreptului de superficie legală, SRL ”Biplus-G” avea înregistrat în Registrul bunurilor imobile, începând cu data de 10.12.2014, dreptul de locaţiune asupra terenului în cauză, pe un termen de 10 ani, fapt confirmat de extrasul din Registrul bunurilor imobile. La data de 18.05.2021 s-a înregistrat primar în cadastru construcţia cu numărul cadastral *****, pe numele SRL ”Biplus-G”, anume la această dată registratorul a stins greşit dreptul de locaţiune şi a înregistrat dreptul de superficie legală, fără ca titularul enunţat să deţină acest drept. Respectiv, nu erau întrunite condiţiile legale pentru înregistrarea dreptului de superficie legală asupra terenului pe care este amplasată construcţia, la fel neligitim a fost radiat dreptul de locaţiune al „Biplus-G” SRL deoarece art. 43 alin. (3) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998 stabileşte cazurile în care se radiază notarea locaţiunii, ori în cazul dat nu era vorba de nici una din situaţiile create. Interveneintul accesoriu remarcă că, existenţa drepturilor de locaţiune cu drept de construire asupra terenului, de concesiune, de posesie sau folosinţă asupra terenului, în lipsa construcţiei înregistrate la data de 01.03.2019, nu se pierd, sunt valabile şi produc efecte juridice conform condiţiilor contractuale stabilite de părţi, or legiuitorul nu a anulat aceste drepturi, ca instituţii separate. I.P. ”Cadastrul Bunurilor Imobile” susţine cerinţele cu privire la nulitatea înregistrării dreptului de superficie legală asupra terenului cu nr. cadastral *****, nulitatea înregistrării construcţiei şi a dreptului de proprietate asupra construcţiei cu nr. cadastral *****.01, prin radierea din RBI a înregistrărilor nominalizate şi solicită admiterea acestor cerinţe. (f.d.71-72)

Aprecierea instanţei:

19. Audiind explicațiile reprezentantului reclamantului, analizînd argumentele expuse în referința pîrîtului, apreciind pretenţiile formulate în acţiune în raport cu probele prezentate, administrîndu-le pertinenţa şi temeinicia prin prisma legislaţiei ce guvernează raportul juridic litigios, instanţa de judecată consideră necesar a admite ca întemeiate

pretențiile reclamanților, formulate către pîrîtul SRL ”Biplus-G”, reieșind din următoarele raționamente.

20. *Cu referire la pretenția despre constatarea nulității actului de recepție finală fără număr din 24 decembrie 2018, în baza căruia a fost înregistrat primar dreptul de proprietate asupra construcției cu număr cadastral ***** din *****.*
21. În ședința de judecată s-a constatat, că potrivit informaţiei din Registrul bunurilor imobile, terenul cu nr. cadastral ***** cu suprafaţa de 1.75 ha, amplasat în mun.Chișinău, str. Mesager, aparţine cu drept de proprietate municipiului Chişinău. (f.d.25)
22. Prin încheierea Judecătoriei Botanica nr. 25-201/14 din 15.04.2014 a fost confirmat procesul-verbal al licitației nr. 018-1092/14 din 25.03.2014 și 26.03.2014, privind desemnarea în calitate de adjudecător a SC ”Biplus-G” S.R.L, și *atribuirea în arendă pe un termen de 10 ani*, cu achitarea plății lunare de 135106,84 lei a lotul de pământ cu suprafața de 1,75 ha amplasat pe ***** conform planului de încadrare în teritoriu aprobat de arhitectul șef al municipiului Chișinău și al studiului de prefezabilitate elaborate de IMP “Chișinău-proiect”. (f.d.51-53)
23. Conform încheierii Judecătoriei Botanica nr. 25-201/14 din 06.10.2014 s-a explicat că încheierea Judecătoriei nr. 25-201/14 din 15.04.2014 prin care a fost confirmat procesul-verbal al licitației nr. 018-1092/14 din 25.03.2014 și 26.03.2014, privind desemnarea în calitate de adjudecător a SC ”Biplus-G” și atribuirea în arendă pe un termen de 10 ani, cu achitarea plății lunare de 135106,84 lei lotul de pământ cu suprafața de 1,75 ha amplasat pe *****, constituie temei pentru efectuarea de către Î.S. “CADASTRU” a lucrărilor necesare privind recepționarea dosarului tehnic a lotului de teren adjudecat dar și pentru efectuarea lucrărilor necesare de formare, înregistrare și intabulare a dreptului de proprietate a lotului de teren cu suprafața de 1,75 ha amplasat pe ***** după administrația publică locală potrivit prevederilor art. 42 Codului funciar conform dosarului tehnic prezentat cu înregistrarea dreptului de locațiune funciară asupra lotului adjudecat pe numele companiei ”Biplus-G” S.R.L., IDNO ***** pe termen de 10 ani la prețul locațiunii funciare în valoare de 135 106,84 lei anual precum și pentru efectuarea altor modificări și înregistrări în registrele de stat ținute de organele cadastrale a Republicii Moldova.(f.d.54-58)
24. Încheierile menționate au servit temei pentru înregistrarea în Registrul bunurilor imobile la data de 10.12.2014 a dreptului de proprietate a municipiului Chișinău asupra terenului cu nr. cadastral ***** amplasat în din municipiul Chișinău, str. Mesager și dreptului de locațiune a S.C. ”Biplus-G”” S.R.L. asupra terenului cu nr. cadastral ***** amplasat în din municipiul Chișinău, str. Mesager pe termen de 10 ani.(f.d.73)
25. La data de 24.12.2018, S.C. ”Biplus-G” S.R.L, a perfectat Actul de recepție finală fără număr, al obiectivului cu nr. cadastral ***** amplasată în mun. Chișinău, sect. Buiucani str. Mesager. Conform conținutului acestuia, lucrările de construcție au fost executate ***în lipsa autorizației de construire.*** Necătînd la aceasta, potrivit pct. 3 din actul de recepție, în baza constatărilor făcute, membrii comisiei au propus spre recepție finală obiectivul construcția cu nr. cadastral ***** amplasată în mun. Chișinău, sect. Buiucani str. Mesager.
26. În cadrul ședinței de judecată pîrîtul nu neagă lipsa autorizației de construire, pentru edificarea acestei construcții, însă susține, că prin aceasta n-au fost încălcate norme imperative ale legii, și prin urmare, încălcarea acestora nu conduce la nulitatea absolută a

actului juridic, iar actul de recepție finală din 24.12.2018 a fost emis cu respectarea prevederilor legale.

27. Potrivit informației din Registrul bunurilor imobile, la data de *18.05.2021* în Registrul bunurilor imobile s-a înregistrat construcția și dreptul de proprietate a S.C. ”Biplus-G” S.R.L, asupra construcției cu nr. cadastral ***** din municipiul Chișinău, str. Mesager, în temeiul Actului de recepție finală fără număr, din 24.12.2018 și a fost modificată înscrierea “*locațiune*” cu înscrierea “*superficie”* legală pe 99 ani, *ca dată de înregistrare figurând 10.12.2014*.(f.d.25)
28. Instanța de judectă constată, că recepția construcției cu nr. cadastral *****, înregistrarea construcției și a dreptului de proprietate asupra construcției cât și modificarea înscrierii dreptului din “locațiune” în “superficie” legală pe 99 ani a fost efectuată contrar normelor de drept în vigoare, fără temei și suport juridic legal, fără acte doveditoare de drept și cu depășirea atribuțiilor legale.
29. Astfel, instanța constată că întocmirea și semnarea Actului de recepție finală fără număr din 24.12.2018 a avut loc în lipsa actelor permisive asupra construcției.Instanța de judecată apreciază că sunt întemeiate argumentele reclamanților, prin care aceștea afirmă, că înregistrarea dreptului de proprietate asupra construcţiei, cât şi dreptul de superficie asupra terenului sunt pasibile radierii din Registrul Bunurilor imobile.
30. Procedura de recepţie a construcţiilor este reglementată de legile speciale în domeniu. Astfel, în conformitate cu art.13 alin.(1) Legea nr.721/1996 privind calitatea în construcții, (abrogată la 30.01.2025, dar în vigoare la momentul înregistrării construcției în Registrul de publicitate), *(1) Lucrările de construcţii, precum şi de modernizare, modificare, transformare, consolidare şi de reparaţii se execută* ***numai pe bază de proiect*** *elaborat de către persoane fizice sau juridice şi verificat de către verificatorii de proiecte atestaţi. Elaborarea proiectelor se efectuează în modul stabilit cu respectarea documentelor normative în vigoare, regimului arhitectural-urbanistic şi regimului tehnic,* ***indicate în certificatul de urbanism eliberat de autoritatea administraţiei publice locale.***
31. În conformitate cu art.18 alin.(3) Legea menționată, *recepția construcțiilor se face de către investitor în prezența proiectantului și a executantului și (sau) reprezentanților de specialitate desemnați de aceștea în conformitate cu legislația.*
32. Potrivit art. 22 lit.b) Legea menționată, *Investitorii sînt persoane fizice sau juridice care finanţează şi realizează investiţii sau intervenţii la construcţiile existente în sensul legii* ***şi răspund de*** *îndeplinirea următoarelor obligaţii principale referitoare la calitatea construcţiilor: b)* ***obţinerea certificatului de urbanism, autorizaţiei de construire şi avizelor prevăzute de lege.***
33. În conformitate cu art.2 din Legea nr.163 din 09.07.2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, (abrogată la 30.01.2025, dar în vigoare la momentul înregistrării construcției în Registrul de publicitate), *autorizaţie de construire* – act, eliberat de către emitent, prin care se autorizează executarea lucrărilor de construcţie în temeiul şi cu respectarea certificatului de urbanism pentru proiectare şi a documentaţiei de proiect elaborate şi verificate; *certificat de urbanism pentru proiectare* – act cu caracter reglementator, eliberat de către emitent, prin care se fac cunoscute solicitantului (beneficiarului) prescripţiile şi elementele ce caracterizează regimul juridic, economic, tehnic şi arhitectural-urbanistic al unui imobil/teren, stabilite prin documentaţia de urbanism şi de amenajare a teritoriului, şi care permite elaborarea documentaţiei de proiect.

34. În conformitate cu art.28 alin.(1) Legea nr.163 din 09.07.2010, *Construcţiile executate în lipsa certificatului de urbanism pentru proiectare, a documentaţiei de proiect şi a autorizaţiei de construire se consideră construcţii neautorizate.*
35. În conformitate cu pct.43[1] din Regulamentul de recepţie a construcţiilor şi instalaţiilor aferente aprobat prin Hotărîrea Guvernului nr.285 din 23.05.1996, (abrogată la 30.01.2025, dar în vigoare la momentul înregistrării construcției în Registrul de publicitate),(cap..III[1]. MODUL DE RECEPŢIE A CONSTRUCŢIILOR ŞI INSTALAŢIILOR AFERENTE FINANŢATE DIN MIJLOACE FINANCIARE PROPRIETATE PRIVATĂ*[Cap.III[1] (pct.43[1]–43[5]) introdus prin Hot.Guv. nr.318 din 23.05.2017, în vigoare 26.05.2017], adică era în vigoare la momentul înregistrării construcției în litigiu în Registrul bunurilor imobile),* **43[1].** *Recepţia lucrărilor de construcţie şi a instalaţiilor aferente acestora, atît la lucrările noi, cît şi la intervenţiile în timp asupra construcţiilor existente (reparaţii capitale, consolidări, reconstrucţii, modificări, modernizări, extinderi), finanţate din mijloace financiare proprietate privată se efectuează de către investitor (persoană fizică sau juridică), prin crearea unei comisii de recepţie în baza unui contract civil.* ***43[2]. Prevederile pct.12-22 se aplică corespunzător şi pentru recepţia construcţiilor şi instalaţiilor aferente finanţate din mijloace financiare proprietate privată.43[3].*** *Prevederile pct.49 din prezentul Regulament şi alte prevederi privind Cartea tehnică se aplică corespunzător modului de recepţie prevăzut de prezentul capitol. pct.**49**.Cartea tehnică a construcţiei, potrivit modelului prezentat în anexa nr.6 la prezentul Regulament, se păstrează de investitor pe toată durata existenţei construcţiei.*
36. Potrivit pct.18 din Regulamentul menționat, *Comisia de recepţie verifică:1) respectarea prevederilor din autorizaţia de construire, precum şi avizele şi condiţiile de execuţie, impuse de autorităţile competente.Examinarea se va face prin:- cercetarea vizuală a construcţiei;- analiza documentelor conţinute în Cartea tehnică a construcţiei;*
37. Conform pct.21 din Regulament, *Comisia de recepţie recomandă amînarea recepţiei în cazul cînd:2) lipseşte Cartea tehnică a construcţiei sau este incompletă;3) lipsesc avizele organelor respective de control;6) obiectul a fost construit cu abateri de la documentaţia de execuţie, 7)* ***obiectul a fost construit nelegitim (fără certificatul de urbanism, fără proiect, fără autorizaţie de construire)***.
38. Astfel, instanța constată, că actul de recepție a construcției *****, fără număr, din 24.12.2018 în baza căruia a fost înregistrată construcția și dreptul de proprietate asupra construcției menționate a fost întocmit cu încălcarea actelor normative în vigoare, or construcția cu nr. cadastral ***** din str. Mesager a fost edificată în lipsa certificatului de urbanism și autorizației de construire. Recepția finală a construcției a fost efectuată contrar prevederilor legale, în lipsa actelor permisive în construcție, ceea ce a condus la recepția unei construcții neautorizate, deci ilegale. Mai mult, conform modelului aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 285/1998 (anexa nr. 2), în actul de recepție se indică în mod obligatoriu autorizația de construire în baza cărei au fost efectuate lucrările, iar conform circumstanțelor de fapt, autorizația de construire n-a fost solicitată și eliberată de autoritatea publică locală.
39. Potrivit art.320 Cod civil, (în redacția în vigoare la momentul înregistrării construcției, 18.05.2021), *dreptul de proprietate asupra unui bun nou, realizat de persoana pentru sine se dobîndeşte de către aceasta dacă legea sau contractul nu prevede altfel.*
40. *Conform art.206 alin.(2) Cod civil,* (în redacția în vigoare la momentul emiterii Actului de recepție finală fără număr din 24.12.2018), *obiectul actului juridic trebuie să fie licit.*

41. În conformitate cu art 220 alin.(1) și (2) Cod civil, (în redacția în vigoare la momentul emiterii Actului de recepție finală fără număr din 24.12.2018), *actul juridic sau clauza care contravin normelor imperative sunt nule dacă legea nu prevede altfel. Actul juridic sau clauza care contravine ordinii publice sau bunelor moravuri sunt nule.*
42. Ordinea publică reprezintă o totalitate de dispoziții legale imperative de drept public și de drept privat, care urmăresc ca finalitate apărarea instituțiilor și valorilor fundamentale ale societății, octorirea socială a tuturor persoanelor, a drepturilor și libertăților omului, precum și dezvoltarea economică a țării.
43. Instanța reține, că actele normative subordinate legii (instrucțiuni, regulamente, alte acte ministeriale sau departamentale) sunt emise în temeiul legii și nu trebuie să contravină acesteia.
44. Pe cale de consecință, având în vedere recepția finală a construcției în lipsa actelor permisive prevăzute de lege, instanța constată nulitatea absolută Actului de recepție finală din 24.12.2018.
45. *Cu referire la pretenția despre nulitatea înregistrării construcției și a dreptului de proprietate asupra construcției.*
46. Instanța de judecată reliefează următoarele concluzii și constatări. **1**) terenul cu numărul cadastral ***** a fost transmis pîrîtei ***temporar,*** doar pe perioada de 10 ani. **2)** conform lucrărilor dosarului, nu există nici o Decizie a Consiliului mun.Chișinău, prin care arendașului SRL "Biplus-G" i-ar fi fost permis ***ridicarea construcțiilor***; **3**) potrivit normelor legale care reglementează relațiile de arendă, beneficiarul SRL "Biplus-G" era obligat ***să elibereze teritoriul arendat, la expirarea termenului arendei,*** **4)** Consiliul mun.Chișinău nu și-a dat consimțământul privind construirea și înregistrarea unor construcții permanente pe terenul respectiv; **5)** Construcția nr. cadastral ***** a fost recepționată ilegal, ca bun imobil principal, ***fără certificatul de urbanism, fără proiect, fără autorizaţie de construire***.
47. Conform art. 40/4 alin.(1) Legea nr.1543/1998 cadastrul bunurilor imobile, *Construcţia construită se înregistrează ca proprietate a beneficiarului (investitorului) construcţiei dacă anterior sau concomitent se înregistrează* ***dreptul de proprietate sau superficie asupra terenului*** *al beneficiarului (investitorului) construcţiei şi se prezintă documentele ce confirmă recepţia lucrărilor de construcţie.*
48. Potrivit art.28 alin.(3) Legea nr.1543/1998, *Registratorul, în limitele prevăzute de prezenta lege, verifică puterea juridică a documentelor ce confirmă drepturile, prezentate pentru înregistrare.*
49. În conformitate cu art.31 alin.(1) lit.c), d) Legea nr.1543/1998, ***cererea se respinge dacă:*** *lipsesc documentele pentru înregistrare; d) documentele prezentate nu corespund cerinţelor stabilite de legislaţie.*
50. *Iar potrivit art.33 alin.(1) lit.b),* b[1]) Legea nr.1543/1998, *Înregistrarea drepturilor poate fi refuzată numai dacă: b) forma şi/sau conţinutul documentelor prezentate nu corespund cerinţelor legislaţiei; b[1]) lipsesc documentele pentru înregistrare.*
51. Din analiza cumulului normelor legale citate, raportate la circumstanțele cazului, rezultă că actele prezentate pentru înregistrare și anume actul de recepție din 24.12.2018 nu corespunde cerințelor legislației în vigoare, iar ***la data înregistrării construcției*** pîrîtul ***nu deținea dreptul de proprietate sau de superficie asupra terenului,*** astfel înregistrarea construcției cu nr, cadastral ***** pe terenul cu nr. cadastral ***** este nulă.

52. Pe cale de consecință, instanța de judecată constată nulitatea înregistrării construcției și a dreptului de proprietate asupra construcției cu număr cadastral ***** din *****, înregistrat la data de 18 mai 2021 pe numele SRL ”Biplus-G”.
53. *Cu referire la pretenția despre dispunerea radieri din Registrul bunurilor imobile a înregistrării dreptului de proprietate al SRL ”Biplus-G” asupra construcției cu număr cadastral ***** din *****, înregistrat la data de 18 mai 2021.*
54. În conformitate cu art.438 Cod civil, *Cînd o înregistrare, înregistrare provizorie sau notare efectuată în registru nu corespunde cu situaţia juridică reală, se poate cere rectificarea acesteia.(2) Prin rectificare se înţelege radierea, îndreptarea sau corectarea oricărei înregistrări, înregistrări provizorii sau notări inexacte efectuate în registru.Situaţia juridică reală trebuie să rezulte dintr-o recunoaştere făcută de titularul înregistrării, al înregistrării provizorii sau al notării a cărei rectificare se solicită, prin declaraţie dată în forma cerută de lege,* ***ori dintr-o hotărîre judecătorească irevocabilă pronunţată împotriva acestuia, prin care s-a admis acţiunea de fond.****(4) Acţiunea de fond poate fi, după caz, o acţiune în constatare sau declarare a nulităţii ori a ineficienţei actului juridic în partea constituirii, a transmiterii sau, după caz, a stingerii dreptului înregistrat, o acţiune în nulitate a înregistrării, înregistrării provizorii sau notării, o cerere de revizuire a hotărîrii judecătoreşti sau cerere de contestare a hotărîrii arbitrale, precum şi altă acţiune care poate avea ca efect întemeierea unei acţiuni în rectificare.*
55. Potrivit art.439 Cod civil, (1) *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 greşit calificat de către registrator;b)* ***s-a constatat sau s-a declarat nulitatea ori ineficienţa 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;****(2) Rectificarea în registru se poate face fie pe cale amiabilă, prin declaraţia în forma cerută de lege a titularului dreptului ce urmează a fi radiat sau modificat, fie, <u>în cazul în care declaraţia nu s-a dat, prin hotărîre judecătorească irevocabilă.</u> Reclamantul nu este ţinut să demonstreze că titularul dreptului ce urmează a fi radiat sau modificat nu a dat declaraţia.*
56. Avînd în considerare că instanța a constatat nulitatea actelor menționate supra, *pentru înregistrarea construcției, constituirea dreptului de proprietate asupra construcției* cu nr. cadastral ***** din *****, pe numele SRL ”Biplus-G”, instanța de judecată consideră că este întemeiată și pretenția despre rectificarea registrului bunurilor imobile prin radierea dreptului de proprietate asupra construcției respective, dreptul respectiv fiind înregistrat în Registru la 18.05.2021.
57. *Cu referire la pretențiile despre constatarea nulității înregistrării dreptului de superficie legală asupra terenului cu număr cadastral ***** din *****, pe numele SRL ”Biplus-G”, rectificarea Registrului bunurilor imobile prin radierea înregistrării dreptului de superficie legală asupra terenului cu număr cadastral ***** din *****, înregistrat pe numele SRL ”Biplus-G”.*
58. Cercetînd Informația din Registrul bunurilor imobile, instanța a constatat, că ***dreptul de superficie*** **legală** al SRL ”Biplus-G”, asupra terenului cu nr. cadastral ***** *din* *****, cu suprafața de 1,75 ha, însemnare -legală pe 99 ani, **<u>a fost înregistrat la 10.12.2014,</u>** în temeiul: Încheierea Judecătoriei nr.25-201/14 din 15.04.2014; Încheierii

Judecătoriei nr.25-201/14 din 06.10.2014; Decizia CM nr.11/13 din 16.07.2020. Termenul-01.03.2019.(f.d.25)

59. În acest context, instanța constată, că în Registrul bunurilor imobile s-a efectuat o modificare ilegală a înscrierii dreptului de ”locațiune, fiind înlocuită cu înscrierea dreptului de ”superficie” legală pe 99 ani. Aceatsă modificare a drepturilor a fost efectuată fără nici un temei legal, contrar normelor imperative.
60. Instanța reține, că dreptul de superficie legală a fost instituit odată cu modernizarea Codului civil, începînd cu 01.03.2019, prin efectul Legii 133/2018.
61. Astfel, potrivit art. 29 alin.(1) din Legea 1125/2002 privind punerea în aplicare a Codului civil, Prin efectul Legii nr.133/2018, din 1 martie 2019, se instituie drept de superficie asupra terenului care aparţine statului sau unităţilor administrativ-teritoriale (indiferent că face parte din domeniul public sau privat) **în folosul proprietarului bunului imobil înregistrat separat în capitolul B** (*cu excepţia construcţiilor provizorii*) şi 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 situaţii:a) **are un drept de locaţiune asupra terenului cu drept de construire;**b) are un drept de concesiune asupra terenului;c) are un drept de folosinţă asupra terenului pe baza parteneriatului public-privat;d) are un drept de posesie sau folosinţă asupra terenului, altul decît cele prevăzute la lit.a)-c);e) nu are niciun drept asupra terenului.
62. În conformitate cu art.40/8 alin.(9) Legea nr.1543/1998, *Superficia legală instituită conform art.29 al Legii nr.1125/2002 pentru punerea în aplicare a Codului civil al Republicii Moldova asupra terenului proprietatea statului sau a unităţii administrativ-teritoriale, **în folosul proprietarului bunului imobil** înregistrat separat la capitolul B (cu excepţia construcţiilor provizorii), se înregistrează:a) dacă **proprietarul bunului imobil înregistrat separat la capitolul B are la data de 1 martie 2019** un drept de locaţiune cu drept de construire asupra terenului, de concesiune, de posesie sau de folosinţă asupra terenului. Dacă proprietarul bunului imobil înregistrat separat la capitolul B are dreptul menţionat doar asupra unei părţi din teren, superficia se va înregistra doar asupra acelei părţi, potrivit planului geometric cu indicarea părţii asupra căreia se instituie superficia, recepţionat în modul stabilit. Dacă contractul, actul administrativ sau legea stabilesc că, după expirarea termenului indicat în act sau în lege, proprietarul terenului devine proprietar şi al bunului imobil înregistrat separat la capitolul B, termenul dat se va indica în Registru ca durată a superficiei. Dreptul de posesie sau de folosinţă trebuie să existe la data de 1 martie 2019, chiar dacă la data depunerii cererii s-a stins. Dacă dreptul de locaţiune, de posesie sau de folosinţă nu este înregistrat, pentru înregistrarea superficiei legale se va prezenta originalul actului justificativ al locaţiunii, concesiunii, posesiei, folosinţei şi confirmarea scrisă a autorităţii care administrează terenul proprietate publică privind existenţa raportului juridic la data de 1 martie 2019. Pentru înregistrarea superficiei, datele din actele justificative ale dreptului, care nu a fost înregistrat, privind suprafaţa, amplasarea terenului trebuie să corespundă cu terenul înregistrat, în caz contrar, superficia se va înregistra conform condiţiilor 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 părţii din teren asupra căreia se instituie superficia, semnat de către autoritatea publică locală, pentru terenurile unităţilor administrativ-teritoriale, sau de*

către autoritatea publică centrală care administrează terenurile proprietatea statului, pentru terenurile statului, şi recepţionat în modul stabilit. În cazul în care superficia se instituie asupra întregului teren, se prezintă confirmarea scrisă a autorităţilor menţionate. Confirmarea nu este necesară în cazul în care terenul este înregistrat pe perimetrul soclului clădirii.

63. În conformitate cu pct.136/43 din Instrucțiunea 112/2005, *superficia legală instituită potrivit art.29 Legii pentru punerea în aplicare a Codului ciil nr.1125/2002 asupra terenului proprietate a statului sau unității administrativ-teritoriale se înregistrează la cererea persoanei interesate, **în folosul proprietarului bunului imobil** înregistrat separat la capitolul B (cu excepția construcțiilor provizorii.)*
64. Interpretînd normele enunțate, rezultă, că pentru a fi înregistrat dreptul de superficie legală în baza art. 29 alin.(1) din Legea 1125/2002 privind punerea în aplicare a Codului civil, Prin efectul Legii nr.133/2018, construcția **trebuia să fi fost deja înregistrată** în Registrul bunurilor imobile, **pînă la data de 01 martie 2019.**
65. Însă, la caz, construcția cu nr. cadastral ***** din *****, și dreptul de proprietate asupra acesteia a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile pe numele SRL ”Biplus-G”, primar, **abea la data de 18.05.2021.**
66. Intervenientul accesoriu a anexat la referința sa, informația din Registrul bunurilor imobile, așa cum era înainte de introducerea modificărilor ilegale, astfel că anterior, în Registru, la cap.Partea II.Notări. era menționat: tipul grevării.*Locațiune*. Termenul **10 ani.** Data înregistrării:*10.12.2014.* (f.d.73) Prin urmare, la data de 01.03.2019, SRL ”Biplus-G” nu avea înregistrat o construcție în proprietatea sa pe terenul proprietate municipală, cu nr. cadastral *****, din *****, fapt confirmat prin Extrasul, anexat la dosar. Instanța de judecată, că anume la data de 18.05.2021, cînd s-a înregistrat primar în cadastru construcția cu nr. cadastral ***** , pe numele SRL ”Biplus-G”, anume la această dată registratorul ***a stins ilegal*** dreptul de locațiune și a ***înregistrat ilegal*** dreptul de superficie legală, fără ca SRL ”Biplus-G” să dețină acest drept. Respectiv, nu erau întrunite condițiile legale pentru înregistrarea dreptului de superficie legală asupra terenului pe care este amplasată construcția. În mod ilegal a fost radiat dreptul de locațiune al SRL ”Biplus-G”, deoarece art.43 alin.(3) Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543/1998 stabilește cazurile în care se radiază notarea locațiunii, iar în cazul speței nu era vorba de nici una din situațiile date.
67. În concluzia celor expuse, avînd în vedere că **la 01.03.2019,** pe terenul cu nr. cadastral ***** **nu era înregistrat dreptul de proprietate asupra construcției, nici dreptul de superficie legală nu putea fi instituit prin efectul Legii 1125/2002.**
68. Instanța de judecată apreciază ca fiind întemeiate explicațiile și poziția reclamanților, precum că modificarea înscrierii dreptului de locațiune cu dreptul de ”superficie legală”, pe un termen de 99 ani asupra terenului proprietate municipală cu nr.cadastral ***** cu suprafața de 1,75 ha, a fost efectuată în lipsa oricărui temei legal, prin abuz de drept și neconsiderarea legii.
69. Se va reține și faptul, că terenul în cauză are 1,75 ha, iar construcția litigioasă ocupă o parte neînsemnată din teren, în comarație cu suprafața acestuia. -24 m.p., și este poziționată la o margine de teren. (vezi f.d. 78) În condițiile în care relația de arendă urma să expire în anul 2024, și în lipsa unei Decizii a Consiliului mun.Chișinău de indicare a părții de teren necesare pentru deservirea unei construcții, este totalmente ilegală și inechitabilă instituirea unui drept de superficie pentru 99 de ani, ***asupra unui***

teren de 1,75 ha, pentru deservirea unei construcții de 167,2 m.p. Or, legiuitorul, cînd a implementat această lege, a avut în vedere cu totul alte obiective, dar nu deposedarea autorității publice de posesia asupra terenurilor în așa măsură.

70. Pe cale de consecință, instanța de judecată consideră, că înregistrarea dreptului de superficie legală asupra terenului municipal nr. cadastral ***** constituie o imixtiune gravă în dreptul de proprietate al municipiului Chișinău, în activitatea administrației publice locale. Prin urmare, instanța de judecată a admite ca întemeiată pretenția despre constatarea nulității înregistrării dreptului de superficie legală asupra terenului cu număr cadastral ***** din *****, pe numele SRL "Biplus-G".
71. Astfel, reieșind din nulitatea Actului de recepție finală din 24 decembrie 2018, și nulitatea înregistrării construcției și a dreptului de proprietate asupra construcției cu număr cadastral ***** din *****, precum și nulitatea înregistrării dreptului de superficie legală asupra terenului, înregistrat pe numele SRL "Biplus-G", instanța de judecată consideră necesar a admite integral pretenția despre radierea dreptului de superficie legală asupra terenului, înregistrat în Registru la 10.12.2014.
72. *Cu referire la pretenția despre demolarea construcției, şi eliberarea terenului.*
73. Potrivit art.908 Cod civil, *după încetarea raporturilor contractuale, locatarul este obligat să restituie bunul închiriat în starea în care i-a fost dat sau în starea prevăzută de contract.*
74. În conformitate cu art. 500 Cod civil, *Proprietarul are drept de posesiune, de folosinţă şi de dispoziţie asupra bunului.(2) Dreptul de proprietate este perpetuu.(3) Dreptul de proprietate poate fi limitat prin lege sau de drepturile unui terţ.*
75. În conformitate cu art. 9 alin.(1) Legea nr.121/2007 privind administrarea și deetatizarea proprietății publice, *Împuternicirile de proprietar al patrimoniului unităţii administrativ-teritoriale sînt exercitate de consiliul local în numele unităţii administrativ-teritoriale. Iar conform alin.(2) lit.j) În domeniul administrării proprietăţii publice, de competenţa autorităţii administraţiei publice locale sînt:j) exercitarea controlului asupra integrităţii şi folosirii eficiente a patrimoniului unităţii administrativ-teritoriale.*
76. Potrivit art.14 alin.(1) Legea nr.436/2006 privind administrația publică locală, *Consiliul local are drept de iniţiativă şi decide, în condiţiile legii, în toate problemele de interes local, cu excepţia celor care ţin de competenţa altor autorităţi publice.(2) Pornind de la domeniile de activitate ale autorităţilor administraţiei publice locale de nivelul întîi stabilite la art.4 al Legii privind descentralizarea administrativă, consiliul local realizează următoarele competenţe:b) administrează bunurile domeniului public şi ale celui privat ale satului (comunei), oraşului (municipiului);c) decide în privinţa actelor juridice de administrare privind bunurile domeniului public al satului (comunei), oraşului (municipiului), după caz, precum şi privind serviciile publice de interes local, în condiţiile legii;d) decide în privinţa actelor juridice de administrare sau de dispoziţie privind bunurile domeniului privat al satului (comunei), oraşului (municipiului), după caz, în condiţiile legii.*
77. Totodată, conform art.6 alin.(2) pct.3) Legea nr.136/2016 privind statutul municipiului Chișinău, Consiliul mun.Chișinău*: b)decide cu privire la administrarea bunurilor domeniilor public şi privat ale municipiului;c) decide, în condiţiile legii, darea în administrare, concesionarea, darea în arendă ori în locaţiune a bunurilor domeniului public al municipiului, precum şi a serviciilor publice de interes local şi/sau municipal, după caz;d) decide, în condiţiile legii, vînzarea, privatizarea, concesionarea sau darea în*

arendă, în comodat ori în locaţiune a bunurilor domeniului privat al municipiului;e) decide, în condiţiile legii, atribuirea şi schimbarea destinaţiei terenurilor proprietate a municipiului din teritoriul oraşului Chişinău.

78. De asemenea, în conformitate cu art.35 Legea nr.835/1996 privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului, (abrogată la 30.01.2025, dar care era în vigoare la momentul depunerii acțiunii), *Gestionarea teritoriului şi a localităţilor reprezintă ansamblul acţiunilor de organizare, conservare şi dezvoltare a acestora, orientate spre realizarea unei stări fizice şi funcţionale a cadrului natural şi a cadrului construit, care să corespundă necesităţilor colectivităţilor umane, în concordanţă cu interesul public şi potrivit prevederilor documentaţiei de urbanism şi amenajare a teritoriului aprobate.*
79. În conformitate cu art.36 al Legii menționate, *autoritățile administrației publice locale asigură, în condițiile respectării prevederilor legale, gestionarea tuturor terenurilor și construcțiilor cuprinse în limitele administrativ-teritoriale stabilite.*
80. Din cumulul normelor citate supra, instanța de judecată conchide, că pretențiile reclamanților privind obligarea SRL ”Biplus-G” să demoleze construcția cu nr. cadastral *****, și să elibereze terenul cu nr. cadastral *****. amplasat în mun.Chișinău, *****, este necesar de admis ca întemeiate, or, termenul de arendă a expirat, și, în circumstanțele în care SRL ”Biplus-G” n-a avut autorizare de a construi pe teren municipal, era obligat să elibereze lotul de pământ arendat, pe cont propriu, la expirarea termenului.
81. Or, în ședința de judecată s-a constatat, că Consiliul mun.Chișinău n-a transmis terenul cu nr.cadastral ***** către SRL ”Biplus-G” cu drept de construire și nici dreptul de a construi nu a fost obținut de către pîrît prin procedurile legale.
82. În condițiile în care instanța a constatat nulitatea actului de recepție finală fără număr din 24 decembrie 2018, a constatat nulitatea înregistrării construcției și a dreptului de proprietate asupra construcției cu număr cadastral ***** din *****, a dispus radierea din Registrul bunurilor imobile a înregistrării dreptului de proprietate al SRL ”Biplus-G” asupra construcției în cauză, a constatat nulitatea înregistrării dreptului de superficie legală asupra terenului cu număr cadastral ***** din *****, pe numele SRL ”Biplus-G”, a dispus radierea înregistrării dreptului de superficie legală , înregistrat pe numele SRL ”Biplus-G”, se impune concluzia de a admite și pretenția despre obligarea SRL ”Biplus-G” să demoleze construcția neautorizată cu număr cadastral ***** și să elibereze terenul proprietate a municipiului Chișinău cu număr cadastral ***** din *****
83. Instanța de judectă respinge ca nefondat argumentul pîrîtului ”Biplus-G”, precum că a pîrîta a edificat o construcție pe suprafața terenului ocupa în locațiune ”în temeiul actelor judecătorești, precum și în conformitate cu prevederile cadrului legal”, or, actele judecătorești anexate la dosar au favorizat doar la obținerea terenului în locațiune pe un termen de 10 ani, dar nu dreptul de a edifica o construcție pe acest teren.
84. Faptul, că Comisia de Recepție Finală nu a avut obiecții la recepționarea construcției, încă nu înseamnă că recepționarea a fost făcută legal, or, instanța a constatat, că s-aau desconsiderat toate normele legale privind recepționarea construcției.
85. Instanța respinge ca nefondat argumentul reprezentantului pîrîtului, că reclamanții au invocat încălcarea anumitor prevederi legale, însă care nu reprezintă norme imperative, prin urmare actul de recepție finală din 24.12.2018 a fost emis cu respectarea prevederilor legale. Or, instanța conchide, că prevederile legale care se referă la actele și acțiunile premergătoare, necesare de înreprins de cel, care intenționează să edifice o

construcție, au fost cu desăvîrșire neglijate de către pîrît. Iar aceste norme, care au fost enunțate în această hotărîre, au caracter imperativ și obligatoriu și au menirea de a ordona acele raporturi juridice care se referă la dreptul de a edifica construcții și de a le înregistra în proprietate. Dacă s-ar admite acest argument al pîrîtului, atunci oricine și oriunde ar edifica felurite construcții și ar pretinde să le înregistreze în drept de proprietate, nesocotind normele legale care formează ordinea publică, ceea ce este inadmisibil.

86. Instanța respinge ca nefondat argumentul reprezentantului pîrîtului, precum că dreptul de superficie legală al companiei SRL ”Biplus-G” asupra terenului cu nr. cadastral ***** a fost înregistrat conform normelor legale în vigoare, or, în cadrul procesului instanța a constatat, că nu exista nici un temei legal pentru a înregistra un drept de superficie asupra unui teren municipal, în condițiile în care, la 01.03.2019, construcția nu era înregistrată în Registru public.
87. Instanța respinge ca nefondat argumentul reprezentantului pîrîtului, precum că dreptul de superficie deținut de către SRL ”Biplus-G” a fost supus deja controlului de legalitate, în litigiul la cererea de chemare în judecată a Agenției Servicii Publice către SRL ”Biplus-G”, intervenent accesoriu Primăria mun.Chișinău prin care a solicitat rectificarea Registrului bunurilor imobile, prin radierea înregistrării greșite a dreptului de superficie legală asupra terenului cu nr. cadastral *****, efectuate la data de 18.05.2021 pe numele SRL ”Biplus-G”.
88. Astfel, instanța de judecată constată, că la momentul adoptării prezentei hotărîri, Decizia din 2 noiembrie 2023 a Curții de Apel Chișinău este contestată cu recurs la Curtea Supremă de Justiție, și Curtea Supremă încă nu s-a expus asupra cazului. De asemenea, în litigiul care s-a soluționat prin hotărîrea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 14 iulie 2023, menținută prin Decizia din 2 noiembrie 2023 a Curții de Apel Chișinău, nu s-a examinat chestiunea privind constatarea nulității actului de recepție finală din 24.12.2018, nulității înregistrării construcției și dreptului de proprietate și dreptului de superficie legală asupra terenului. Prin urmare, în litigiul prezent nu se urmărește examinarea repetată a aceleiași cauze, în baza acelorași circumstanțe, și avînd același obiect.
89. Cu referire la încasarea cheltuielilor de judecată. În conformitate cu art. 98 alin. (1) CPC, avînd în vedere că la depunerea acțiunii, reclamanții sunt scutiți, prin efectul legii, de plata taxei de stat, instanța va încasa de la SRL ”Biplus-G” în beneficiul statului suma de 1500 lei cu titlu de taxă de stat, aferent șase pretenții formulate.

90. Conform art.art. 238-241 CPC RM, instanța de judecată,-

A H O T Ă R Î T:

Se admite cererea de chemare în judecată.

Se constată nulitatea actului de recepție finală fără număr din 24 decembrie 2018 , în baza căruia a fost înregistrat primar dreptul de proprietate asupra construcției cu număr cadastral ***** din *****.

Se constată nulitatea înregistrării construcției și a dreptului de proprietate asupra construcției cu număr cadastral ***** din *****, înregistrat la data de 18 mai 2021 pe numele SRL ”Biplus-G”.

Se dispune radierea din Registrul bunurilor imobile a înregistrării dreptului de proprietate al SRL ”Biplus-G” asupra construcției cu număr cadastral ***** din *****, înregistrat la data de 18 mai 2021.

Se constată nulitatea înregistrării dreptului de superficie legală asupra terenului cu număr cadastral ***** din *****, pe numele SRL ”Biplus-G”.

Se rectifică Registrul bunurilor imobile prin radierea înregistrării dreptului de superficie legală asupra terenului cu număr cadastral ***** din *****, înregistrat pe numele SRL ”Biplus-G”.

Se obligă SRL ”Biplus-G” să demoleze construcția neautorizată cu număr cadastral ***** și să elibereze terenul proprietate a municipiului Chișinău cu număr cadastral ***** din *****

Se încasează de la SRL ”Biplus-G” în beneficiul statului suma de 1500 (una mie cinci sute) lei cu titlu de taxă de stat.

Hotărîrea se execută benevol, în modul stabilit de lege, în termen de cel mult 15 zile după ce rămîne definitivă.

Hotărîrea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Centru în termen de 30 zile de la data pronunţării dispozitivului hotărîrii, prin intermediul Judecătoriei Chişinău (sediul Centru).

Preşedintele şedinţei Maria Ţurcan

Judecătorul