

prima instanță, Judecătoria Chișinău, sediul Centru
judecător: N. Corcea
instanța de apel, Curtea de Apel Chișinău
judecători: M. Guzun, I. Cotruță, N. Simciuc

dosarul nr. 3ra-1433/2017
3ra-21/2018

DECIZIE

14 februarie 2018

mun. Chișinău

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ
lărgit al Curții Supreme de Justiție

în componența:

Președintele ședinței, judecător
judecători

Iulia Sîrcu
Dumitru Visternicean
Nicolae Craiu
Dumitru Mardari
Galina Stratulat

examinând recursul declarat de Societatea Comercială „OMV Grup”
Societatea cu Răspundere Limitată,

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Societatea
Comercială „OMV Grup” Societatea cu Răspundere Limitată împotriva
Întreprinderii de Stat „Cadastru” și Oficiul Teritorial Cadastral Chișinău,
intervenient accesoriu Societatea cu Răspundere Limitată „GMG Consult Prim”
cu privire la contestarea actului administrativ și înregistrarea dreptului de
proprietate,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 06 iunie 2017, prin care s-a
admis apelul declarat de Întreprinderea de Stat „Cadastru” și Societatea
Comercială „OMV Grup” Societatea cu Răspundere Limitată cu casarea hotărârii
Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 08 februarie 2017 și s-a pronunțat o
hotărâre nouă de respingere a acțiunii,

c o n s t a ț ă :

La 21 decembrie 2016, SRL „OMV Grup” s-a adresat cu cerere de
chemare în judecată împotriva ÎS „Cadastru” și OCT Chișinău, intervenient
accesoriu SRL „GMG Consult Prim” cu privire la anularea deciziilor și
înregistrarea dreptului de proprietate.

În motivarea acțiunii reclamantul a indicat că, la 20 septembrie 2016 a
depus la OCT Chișinău o cerere cu privire la înregistrarea bunurilor imobile și a
drepturilor asupra lor, în privința spălătoriei auto situată în mun. Chișinău, str. Pan
Halippa 9, nr. cadastral XXXXX, cu anexarea actelor necesare.

Însă, la 23 septembrie 2016 reclamantul a fost informat despre respingerea
cererii, pe motivul lipsei unui act care să probeze dreptul asupra terenului aferent
bunului solicitat spre înregistrare. La fel, s-a invocat că contractul de arendă nr. 1
din 03 decembrie 2009, încheiat între SRL „OMV Grup” și SRL „Kvark” în
privința terenului nr. cadastral XXXXX, situat în mun. Chișinău, str. Pan Halippa

9, a fost radiat din Registrul bunurilor imobile, în temeiul încheierii Curții de Apel nr. 2i-288/14 din 30 ianuarie 2015.

Nefiind de acord cu această decizie, la 30 septembrie 2016 reclamantul a depus cerere prealabilă, la care nu a primit răspuns.

Astfel, la 20 decembrie 2016 s-a adresat ÎS „Cadastru” în vederea obținerii răspunsului la cererea prealabilă și tot în aceeași zi a primit decizia de refuz cu menținerea deciziei din 20 septembrie 2016 prin care s-a respins cererea de înregistrare a dreptului de proprietate.

Consideră reclamantul deciziile nominalizate ilegale și neîntemeiate, ca fiind nule de drept.

Menționează că la 03 decembrie 2009 între SRL „Kvark” și SRL „OMV Grup” a fost încheiat contractul de arendă nr. 1 în privința terenului cu suprafața de 300 m.p., nr. cadastral XXXXX, situat în mun. Chișinău, str. Pan Halippa 9, contractul fiind încheiat pe termen de 99 ani și înregistrat la OCT Chișinău la 21 octombrie 2010.

A mai indicat reclamantul că, cu acordul arendatorului a construit pe terenul nominalizat o spălătorie auto cu suprafața de 136 m.p., cu nr. cadastral XXXXX, lucrările fiind finisate la 24 iulie 2012, fapt confirmat prin procesul-verbal de recepție finală nr. 438 din 02 iulie 2013 conform căruia s-a admis recepția finală a obiectului.

La 12 august 2014 administratorul insolvenței SRL „Kvark” a notificat SRL „OMV Grup” despre rezilierea contractului de arendă nr. 1 din 03 decembrie 2009, iar această decizie a fost menținută prin încheierea instanței de insolvență din 30 ianuarie 2015.

Întru realizarea ultimei etape, pentru a stabili dreptul de proprietate al reclamantului asupra spălătoriei auto, acesta s-a adresat cu cerere de înregistrare a dreptului de proprietate în Registrul bunurilor imobile, care însă a fost respinsă.

Menționează că imobilul a fost construit în perioada în care contractul de arendă era valabil, exista acordul proprietarului terenului, astfel consideră că în conformitate cu prevederile art. 25 al Legii cadastrului bunurilor imobile, documentele referitoare la teren nu sunt necesare în cazul în care dreptul asupra terenului a fost deja înregistrat.

Prin urmare, susține că la momentul demarării procedurii de înregistrare a dreptului de proprietate SRL „OMV Grup” deținea toate actele, întocmite în conformitate cu normele legale, iar rezilierea unilaterală a contractului de arendă, nu are consecințe asupra unui drept care a fost obținut și care există efectiv, rămânând doar înregistrarea acestuia.

Consideră că, reprezentanții ÎS „Cadastru” au abuzat de drepturi, refuzând înregistrarea cererii reclamantului, iar SRL „OMV Grup” după ce a investit sume enorme în construcția spălătoriei auto și a îndeplinit toate formalitățile stabilite de legislație, poate rămâne fără imobilul în cauză.

Totodată, acțiunile organului cadastral constituie o încălcare a art. 46 din Constituție și a articolului 1 CEDO.

Solicită SRL „OMV Grup” anularea deciziei regulatorului ÎS „Cadastru” nr. 01-07/496/2016/84/2016 din 26 octombrie 2016 și a deciziei OCT Chișinău

din 20 septembrie 2016 prin care s-a respins cererea de înregistrare a dreptului de proprietate, înregistrarea în Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate deținut de SRL „OMV Grup” asupra obiectului – spălătorie auto, cu nr. cadastral XXXXX situat în mun. Chișinău, str. P. Halippa nr. 9, cu suprafața la sol de 135,6 m.p.

Prin hotărârea Judecătorei Chișinău, sediul Centru din 08 februarie 2017, cererea de chemare în judecată înaintată de SRL „OMV Grup” a fost admisă integral. A fost anulată decizia OCT Chișinău din 20 septembrie 2016 și decizia ÎS „Cadastru” nr. 01-07/496/2016/84/2016 din 26 octombrie 2016, cu obligarea înregistrării în Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate deținut de către SRL „OMV Grup” asupra obiectului - spălătorie auto, cu nr. cadastral XXXXX, situat în mun. Chișinău, str. Pan Halippa 9.

Nefiind de acord cu hotărârea primei instanțe, la 20 februarie 2017, SRL „GMG Consult Prim” a declarat apel împotriva hotărârii Judecătorei Chișinău, sediul Centru din 08 februarie 2017, solicitând admiterea apelului, casarea hotărârii primei instanțe cu pronunțarea unei noi hotărâri de respingere a acțiunii.

La 21 februarie 2017, ÎS „Cadastru” a declarat apel împotriva hotărârii Judecătorei Chișinău, sediul Centru din 08 februarie 2017, solicitând admiterea apelului, casarea hotărârii primei instanțe cu pronunțarea unei noi hotărâri de respingere a acțiunii.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 06 iunie 2017 au fost admise apelurile declarate de ÎS „Cadastru” și SRL „GMG Consult Prim”. S-a casat integral hotărârea Judecătorei Chișinău, sediul Centru din 08 februarie 2017, emițând o nouă hotărâre prin care a fost respinsă cererea de chemare în judecată înaintată de SRL „OMV Grup” împotriva ÎS „Cadastru” și OCT Chișinău, intervenient accesoriu SRL „GMG Consult Prim” cu privire la contestarea actului administrativ și înregistrarea dreptului de proprietate.

La 11 iulie 2017, Curtea de Apel Chișinău a expediat în adresa participanților la proces copia deciziei (f.d. 169).

Iar, la 06 noiembrie 2017, SRL „OMV Grup” a depus cerere de recurs, solicitând casarea deciziei instanței de apel și menținerea hotărârii primei instanțe.

În conformitate cu art. 434 alin. (1) Cod de procedură civilă, recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau a deciziei integrale.

Astfel, prin prisma dispoziției citate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul declarat la 06 noiembrie 2017, împotriva deciziei instanței de apel din 06 iunie 2017 este depus în termen, în cazul în care decizia a fost expediată în adresa participanților la proces la 11 iulie 2017, iar SRL „OMV Grup” a primit contra semnătură decizia la 03 noiembrie 2017 (f.d. 171).

În susținerea recursului SRL „OMV Grup” a indicat că, consideră ilegală și neîntemeiată decizia instanței de apel, deoarece instanța de apel la soluționarea speței supuse judecării a interpretat în mod eronat normele de drept material.

Relevă recurentul că, că refuzul înregistrării dreptului de proprietate, reprezintă o încălcare a articolului 1 din Protocolul adițional nr. 1 la Convenția

pentru apărarea drepturilor omului și a libertăților fundamentale, care stipulează că, orice persoană fizică sau juridică are dreptul la respectarea bunurilor sale. Nimeni nu poate fi lipsit de proprietatea sa decât pentru cauză de utilitate publică și în condițiile prevăzute de lege și de principiile generale ale dreptului internațional.

Susține recurentul că, în temeiul procesului-verbal de recepție finală cu nr. 438, prin care s-a admis recepția finală a obiectului cu nr. cadastral XXXXX, situat în mun. Chișinău, str. P. Halippa, nr. 9, cu destinația prestări servicii, cu suprafața la sol de 135,6 m.p., SRL „OMV Grup” deja beneficiază de protecția convențională stabilită de articolului 1 al Protocolului 1 CEDO, pe motiv că jurisprudența europeană, include în categoria de „bun” și speranța legitimă și rezonabilă de a obține bunul.

Așadar, speranța legitimă și rezonabilă de a obține un bun reprezintă o extindere a aplicării articolului 1 al Protocolului 1 și asupra unor bunuri care se află în patrimoniul recurentului în calitate de drept patrimonial, dar acesta urmează să fie recunoscut de legislația statului prin înregistrarea lui în registrul bunurilor imobile.

În acest context, pare absolută lipsită de temei legal, mențiunea instanței de apel precum că, dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile apare odată cu înregistrarea acestui drept în Registrul bunurilor imobile, dar nu din momentul recepției finale a construcției, or, instanța de apel pune intenționat greșit accentele în speța dată, deoarece nu se soluționează problema nașterii dreptului de proprietate asupra bunului imobil, dar problema înregistrării dreptului deja născut, care urmează să fie efectuată în temeiul unei proceduri legale de prezentare a unor acte.

În situația în care recurentul nu a prezentat careva acte din lista stabilită de lege, instanța de judecată trebuie să verifice temeiul din care nu pot fi prezentate asemenea acte, sau posibilitatea substituirii acestora cu alte acte din lista celor indicate în art.40⁴ a Legii cadastrului bunurilor imobile, din care reiese o situație favorabilă pentru solicitant în perspectiva protecției oferite de articolul 1 al Protocolului 1 CEDO.

Afirmă recurentul că, la momentul demarării procedurii de înregistrare a dreptului de proprietate, SRL „OMV Grup”, deținea toate actele, întocmite în conformitate cu normele legale. Rezilierea unilaterală a contractului de arendă, nu are consecințe asupra unui drept ce a fost obținut și care există efectiv, rămânând doar înregistrarea acestuia.

Consideră neîntemeiată poziția instanței de apel asupra faptului că ÎS „Cadastru” abuzează de drepturile conferite prin lege unui organ de stat, refuzând înregistrarea cererii reclamantului pe motiv că legislația prevede, că dreptul de proprietate asupra imobilelor se obține din data înregistrării acestuia în Registrul bunurilor imobile.

Astfel, consideră că în speță, instanța de apel urma să aplice direct prevederile articolul 1 al Protocolului 1 CEDO, recunoscând construcția spălătoriei auto cu îndeplinirea formalităților stabilite de legislație drept un bun al SRL „OMV Grup” și care nu poate fi lipsit de proprietatea sa decât pentru cauză

de utilitate publică și în condițiile prevăzute de lege și de principiile generale ale dreptului internațional.

Totodată, susține că acțiunile organului cadastral constituie o încălcare a art. 46 Constituția RM, care prevede că, dreptul la proprietate privată, precum și creanțele asupra statului sunt garantate. Nimeni nu poate fi expropriat decât pentru o cauză de utilitate publică, stabilită potrivit legii, cu dreaptă și prealabilă despăgubire.

Examinând materialele cauzei în raport cu argumentele invocate în recurs, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră recursul declarat de SRL „OMV Grup”, întemeiat și care urmează a fi admis, cu casarea deciziei instanței de apel și menținerea hotărârii primei instanțe, din motivele ce urmează.

În conformitate cu art. 445, alin. (1), lit. f) Cod de procedură civilă, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul, să caseze decizia instanței de apel și să mențină hotărârea primei instanțe.

Conform art. 1 alin. (2) al Legii contenciosului administrativ, orice persoană care se consideră vătămată într-un drept al său, recunoscut de lege, de către o autoritate publică, printr-un act administrativ sau prin nesoluționarea în termenul legal a unei cereri, se poate adresa instanței de contencios administrativ competente pentru a obține anularea actului, recunoașterea dreptului pretins și repararea pagubei ce i-a fost cauzată.

În conformitate cu art. 25 alin. (1), lit. b) al Legii contenciosului administrativ, judecând acțiunea, instanța de contencios administrativ adoptă o hotărâre de admite acțiunea și anulează, în tot sau în parte, actul administrativ.

Conform art. 321 Cod civil, dreptul de proprietate este transmis dobânditorului în momentul predării bunului mobil dacă legea sau contractul nu prevede altfel. În cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobândește la data înscrierii în registrul bunurilor imobile, cu excepțiile prevăzute de lege.

Astfel, înaintând acțiune în instanță împotriva ÎS „Cadastru” și OCT Chișinău, intervenient accesoriu SRL „GMG Consult Prim”, SRL „OMV Grup” a solicitat anularea deciziei ÎS „Cadastru” nr. 01-07/496/2016/84/2016 din 26 octombrie 2016 și a deciziei OCT Chișinău din 20 septembrie 2016 prin care s-a respins cererea de înregistrare a dreptului de proprietate, obligarea înregistrării în Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate deținut de SRL „OMV Grup” asupra obiectului – spălătorie auto, cu nr. cadastral XXXXX situat în mun. Chișinău, str. P. Halippa nr. 9, cu suprafața la sol de 135,6 m.p.

Fiind investită cu examinarea cauzei prima instanță prin hotărârea din 08 februarie 2017 a admis integral cererea de chemare în judecată înaintată de SRL „OMV Grup” a fost admisă integral. A anulat decizia OCT Chișinău din 20 septembrie 2016 și decizia ÎS „Cadastru” nr. 01-07/496/2016/84/2016 din 26 octombrie 2016, cu obligarea înregistrării în Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate deținut de către SRL „OMV Grup” asupra obiectului - spălătorie auto, cu nr. cadastral XXXXX, situat în mun. Chișinău, str. Pan Halippa 9.

Însă, instanța de apel prin decizia din 06 iunie 2017 a admis apelurile declarate de ÎS „Cadastru” și SRL „GMG Consult Prim”. A casat integral hotărârea Judecătorei Chișinău, sediul Centru din 08 februarie 2017, emițând o nouă hotărâre prin care a respins cererea de chemare în judecată înaintată de SRL „OMV Grup” împotriva ÎS „Cadastru” și OCT Chișinău, intervenient accesoriu SRL „GMG Consult Prim” cu privire la contestarea actului administrativ și înregistrarea dreptului de proprietate.

În opinia Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție, decizia instanței de apel nu poate fi menținută, deoarece concluziile expuse în acestea contravin circumstanțelor cauzei, iar litigiul a fost soluționat cu interpretarea eronată a normelor de drept material.

În conformitate cu art. 239 Cod de procedură civilă, hotărârea judecătorească trebuie să fie legală și întemeiată. Instanța își întemeiază hotărârea numai pe circumstanțele constatate nemijlocit de instanță și pe probele cercetate în ședință de judecată.

Potrivit art. 373, alin. (1) Cod de procedură civilă, instanța de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referințelor și obiecțiilor înaintate, legalitatea și temeinicia hotărârii atacate în ceea ce privește constatarea circumstanțelor de fapt și aplicarea legii în primă instanță.

Raportând normele enunțate la circumstanțele pricinii din speță, Colegiul constată că instanța de apel verificând legalitatea și temeinicia hotărârii primei instanțe eronat a interpretat dreptul material care guvernează raportul juridic litigios.

Astfel, Colegiul consideră eronată concluzia instanței de apel prin care a indicat precum că, deciziile organului cadastral sunt întemeiate, deoarece nu este susceptibil de înregistrat dreptul de proprietate asupra spălătoriei auto din str. Pan Halippa 9, nr. cadastral XXXXX, în cazul în care la actele prezentate spre înregistrare nu au fost anexate careva acte de drept asupra terenului aferent bunului imobil solicitat spre înregistrare.

Or, actele cauzei cert denotă că, la 03 decembrie 2009, între SRL „Kvark”, în calitate de arendator și SRL „OMV Grup”, în calitate de arendaș, a fost încheiat contractul de arendă nr. 1 în privința terenului cu suprafața de 300 m.p., nr. cadastral XXXXX, situat în mun. Chișinău, str. Pan Halippa 9, pe un termen de 99 de ani și înregistrat la OCT Chișinău la 21 octombrie 2010 cu nr. 0100/10/2754.

Tot actele cauzei atestă că, SRL „OMV Grup” SRL cu permisiunea arendatorului SRL „Kvark” a construit pe terenul în litigiu o spălătorie auto cu suprafața de 135,6 m.p. și cu nr. cadastral 01002080230.02, lucrările fiind complet finisate la 24 iulie 2012.

La caz, de către SRL „OMV Grup” au fost îndeplinite toate formalitățile întru edificarea construcției în litigiu, și anume a fost prezentat Acordul arendatorului nr. 4501 din 22 august 2012 și Contractul de arendă nr. 1 din 03 decembrie 2009, s-a efectuat constatarea pe teren a planului cadastral și/ sau geometric, în prezența proprietarului bunului imobil, și s-a întocmit planul geometric actualizat de către inginerii abilitați în domeniu.

Drept rezultat, la 02 iulie 2013 a fost întocmit procesul-verbal de recepție finală cu nr. 438, prin care s-a admis recepția finală a obiectului cu nr. cadastral XXXXX, situat în mun. Chișinău, str. P. Halippa 9, cu destinația prestări servicii, cu suprafața la sol de 135,6 m.p.

Actele cauzei denotă că, la 12 august 2014, administratorul insolvenței Gîndea Anatolie, a notificat SRL „OMV Grup” despre rezilierea contractului de arendă nr. 1 din 03 decembrie 2009, decizie menținută prin încheierea Curții de Apel Chișinău din 30 ianuarie 2015.

Conform art. 25 din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25 februarie 1998, înregistrarea drepturilor asupra bunului imobil se efectuează după executarea lucrărilor cadastrale și după întocmirea planului cadastral al teritoriului și a dosarului cadastral al bunului imobil.

Iar, potrivit art. 40⁴ alin. (1) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25 februarie 1998, pentru înregistrarea bunului imobil construit și a dreptului de proprietate asupra lui se prezintă documentul ce confirmă dreptul de proprietate sau dreptul de folosință (superficie, arendă) asupra terenului beneficiarului (investitorului) construcției și documentele ce confirmă recepția lucrărilor de construcție. Documentele referitoare la teren nu sunt necesare în cazul în care dreptul asupra terenului a fost deja înregistrat.

Respectiv, prin prisma normelor precitate și reținând faptul că bunul imobilul a fost construit, în perioada în care contractul de arendă era valabil, existând acordul proprietarului terenului, documentele referitoare la teren nu erau necesare în cazul în care dreptul asupra terenului a fost deja înregistrat.

Astfel, refuzul înregistrării dreptului de proprietate pe numele SRL „OMV Grup” reprezintă o încălcare a articolului 1 Protocolul adițional nr. 1 la Convenția pentru apărarea drepturilor omului și a libertăților fundamentale, care statuează că, orice persoană fizică sau juridică are dreptul la respectarea bunurilor sale. Nimeni nu poate fi lipsit de proprietatea sa decît pentru cauză de utilitate publică și în condițiile prevăzute de lege și de principiile generale ale dreptului internațional. Jurisprudența Europeană, include în categoria de „bun” și speranța legitimă de a obține bunul.

Mai mult ca atât, Colegiul reține, potrivit deciziei OCT Chișinău din 20 septembrie 2016, menținută prin decizia ÎS „Cadastru” nr. 01-07/496/2016/84/2016 din 26 octombrie 2016 că, motiv de refuz la înregistrarea dreptului de proprietate asupra bunului imobil cu nr. cadastral XXXXX, situat în mun. Chișinău, str. P. Halippa 9, cu destinația prestări servicii, cu suprafața la sol de 135,6 m.p. a servit faptul precum că solicitantul nu a prezentat careva acte de drept asupra terenului aferent bunurilor solicitate spre înregistrare, indicând totodată că contractul de arendă nr. 1 din 03 decembrie 2009 a fost radiat din registrul bunurilor imobile în temeiul încheierii Curții de Apel Chișinău din 30 ianuarie 2015.

Însă, conform încheierii Curții de Apel Chișinău din 30 ianuarie 2015, menținută prin decizia Curții Supreme de Justiție din 10 iunie 2015 s-au respins contestațiile ÎM „Rompetrol Moldova” SA, SRL „Kvark” și SC „Macrosist-Com” SRL asupra acțiunilor administratorului procesului de insolvență, menținute

notificările din 12 august 2014 și 05 septembrie 2014, respinsă cererea de asigurare a ÎM „Rompetrold Moldova” SA, respinsă contestația SRL „Kvark” asupra creanțelor incluse de administrator în tabelul definitiv, validate creanțele pentru creditorii Federația Națională de TaekwonDo Tradițional și Profesional a Republicii Moldova în sumă de 39658,47 Euro, IFS mun. Chișinău în sumă de 695025,09 lei, BC „Eximbank” SA în sumă de 26150935,33 lei, CNAS în sumă de 2498,54 lei, SA „Orizont” în sumă de 571417,42 lei, în rest a fost respinsă contestația Federației Naționale de TaekwonDo Tradițional și Profesional a Republicii Moldova privind validarea suplimentară a creanței de 1520799,18 dolari SUA și cererea de admitere a ei, precum și obligat administratorul de a opera rectificările corespunzătoare în tabelul definitiv al creanțelor.

Astfel, este cert că conform încheierii supra indicate a fost menținută notificarea din 12 august 2014 adresată SRL „OMV Grup”, prin care ultima a fost notificată despre rezilierea din 12 august 2014 a contractului de arendă, fiind notificată totodată despre faptul că toate achitățile pentru arendă urmează să fie efectuate la contul administratorului procesului de insolabilitate.

La caz, Colegiul constată că administratorul procesului de insolabilitate nu a notificat OCT Chișinău în vederea radierii din registrul bunurilor imobile a contractului de arendă nr. 1 din 03 decembrie 2009, precum nu a fost dispusă radierea din registru al contractului nici prin încheierea Curții de Apel Chișinău din 30 ianuarie 2015, or, prin încheierea nominalizată doar a fost menținută notificarea din 12 august 2014.

Or, conform art. 43, alin. (3) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25 februarie 1998, înscrierea despre folosință, locațiune/arendă se radiază la cererea uneia dintre părți: a) în cazul expirării termenului indicat în înscriere, b) la îndeplinirea condiției specificate în contract, c) în cazul rezilierii contractului, d) la decizia instanței de judecată, e) în alte cazuri prevăzute de lege.

Prin prisma normei precitate, Colegiul constată că, organul cadastral a radiat din Registrul bunurilor imobile contractul de arendă nr. 1 din 03 decembrie 2009, unilateral, neîntemeiat, în lipsa unui temei juridic, în cazul în care prin încheierea Curții de Apel Chișinău din 30 ianuarie 2015 nu a fost dispusă radierea acestuia din registru (art. 43, alin. (3), lit. d) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25 februarie 1998).

Respectiv, Colegiul constată că refuzul OCT Chișinău din 20 septembrie 2016 și decizia ÎS „Cadastru” nr. 01-07/496/2016/84/2016 din 26 octombrie 2016 sunt ilegale, în cazul în care au fost emise cu încălcarea procedurii stabilite.

Or, conform art. 26, alin. (1), lit. c) al Legii contenciosului administrativ, actul administrativ contestat poate fi anulat, în tot sau în parte, în cazul în care este ilegal ca fiind emis cu încălcarea procedurii stabilite.

La caz, Colegiul ține să menționeze că, refuzul înregistrării dreptului de proprietate pe numele recurentului, reprezintă o încălcare a articolului nr. 1 Protocolul adițional nr. 1 la Convenția pentru apărarea drepturilor omului și a libertăților fundamentale, care statuează că, orice persoană fizică sau juridică are dreptul la respectarea bunurilor sale. Nimeni nu poate fi lipsit de proprietatea sa

decât pentru cauză de utilitate publică și în condițiile prevăzute de lege și de principiile generale ale dreptului internațional.

Reieșind din cele relatate SRL „OMV Grup”, în temeiul procesului-verbal de recepție finală cu nr. 438, prin care s-a admis recepția finală a obiectului cu nr. cadastral XXXXX, situat în mun. Chișinău, str. P. Halippa 9, cu destinația prestări servicii, cu suprafața la sol de 135,6 m.p., deja beneficiază de protecția convențională stabilită de articolul 1 al Protocolului 1 CEDO, pe motiv că jurisprudența europeană, include în categoria de „bun” și speranța legitimă și rezonabilă de a obține bunul.

Așadar, speranța legitimă și rezonabilă de a obține un bun reprezintă o extindere a aplicării articolului 1 al Protocolului 1 și asupra unor bunuri care se află în patrimoniul în calitate de drept patrimonial, dar acesta urmează să fie recunoscut de legislația statului prin înregistrarea lui în registru bunurilor imobile.

Prin urmare, Colegiul reiterează că la momentul demarării procedurii de înregistrare a dreptului de proprietate, SRL „OMV Grup” deținea toate actele, întocmite în conformitate cu normele legale, iar rezilierea unilaterală a contractului de arendă, nu produce careva consecințe asupra unui drept ce a fost obținut și care există efectiv.

Astfel, instanța de recurs constată că, în speță urmează a fi aplicate direct prevederile articolul 1 al Protocolului 1 CEDO, recunoscând construcția spălătoriei auto cu îndeplinirea formalităților stabilite de legislație drept un bun al SRL „OMV Grup” și care nu poate fi lipsit de proprietatea sa decât pentru cauză de utilitate publică și în condițiile prevăzute de lege și de principiile generale ale dreptului internațional, or, în caz contrar se aduc atingeri dreptului de proprietate a recurentului.

În sprijinul poziției date, Colegiul consideră necesar a reține și prevederile art. 46 din Constituția RM, care statuează că, dreptul la proprietate privată, precum și creanțele asupra statului sunt garantate. Nimeni nu poate fi expropriat decât pentru o cauză de utilitate publică, stabilită potrivit legii, cu dreaptă și prealabilă despăgubire. Avera dobândită licit nu poate fi confiscată. Caracterul licit al dobândirii se prezumă.

În circumstanțele enunțate și în contextul normelor de drept citate supra, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră recursul declarat de SRL „OMV Grup” urmează a fi admis cu casarea deciziei instanței de apel și menținerea hotărârii primei instanțe.

Fiind investit cu judecarea cauzei în ordine de recurs, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că instanța de apel a interpretat eronat normele de drept material și a dat o apreciere greșită materialului probator anexat la dosar, pe când prima instanță, justificat și amplu argumentat, cu pronunțarea asupra tuturor aspectelor importante și cu trimitere la probele administrate, având în susținere cadrul legal aplicabil în speță, corect a ajuns la concluzia de a admite acțiunea.

Distinct de cele relatate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră recursul întemeiat și

care urmează a fi admis, cu casarea integrală a deciziei instanței de apel și menținerea hotărârii primei instanțe.

În conformitate cu art. 445, alin. (1), lit. f) Cod de procedură civilă, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție,

d e c i d e :

Se admite recursul declarat de Societatea Comercială „OMV Grup” Societatea cu Răspundere Limitată.

Se casează integral decizia Curții de Apel Chișinău din 06 iunie 2017 și se menține hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 08 februarie 2017, în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Societatea Comercială „OMV Grup” Societatea cu Răspundere Limitată împotriva Întreprinderii de Stat „Cadastru” și Oficiul Teritorial Cadastral Chișinău, intervenient accesoriu Societatea cu Răspundere Limitată „GMG Consult Prim” cu privire la contestarea actului administrativ și înregistrarea dreptului de proprietate

Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței, judecătorul

Iulia Sîrcu

judecători

Dumitru Visternicean

Nicolae Craiu

Dumitru Mardari

Galina Stratulat