

Dosarul nr. 3ra-108/2020

prima instanță: Judecătoria Chișinău, sediul Rîșcani (V. Ciumac)

instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (A. Minciuna, V. Sîrbu, V. Mihaila)

DECIZIE

23 decembrie 2020

mun. Chișinău

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

În componență:

Președintele ședinței, judecătorul
judecătorii

Tamara Chișca-Doneva
Maria Ghervas
Nina Vascan
Nicolae Craiu
Victor Burduh

examinând recursurile depuse de Societatea Comercială „Panilino” Societate cu Răspundere Limitată, Consiliul municipal Chișinău și Primarul general al municipiului Chișinău, reprezentați de Petru Bojoga și Instituția Publică „Agenția Servicii Publice”, reprezentată de Raisa Popov,

în cauza de contencios administrativ intentată la cererea de chemare în judecată depusă de Agenția Proprietății Publice împotriva Instituției Publice „Agenția Servicii Publice”, Agenției Relații Funciare și Cadastru, intervenienți accesorii Consiliul municipal Chișinău, Primăria municipiului Chișinău, Societatea Comercială „Panilino” Societate cu Răspundere Limitată și Banca Comercială „ProCredit Bank” Societate pe Acțiuni cu privire la contestarea actului administrativ,

împotriva deciziei din 23 octombrie 2019 a Curții de Apel Chișinău, prin care s-a casat integral hotărârea din 24 octombrie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani și s-a emis o decizie nouă, prin care s-a admis parțial cererea de chemare în judecată depusă de Agenția Proprietății Publice,

c o n s t a t ă :

La 10 ianuarie 2017 Agenția Proprietății Publice a depus cerere de chemare în judecată în procedura contenciosului administrativ împotriva Oficiului Cadastral Teritorial Chișinău (în continuare OCT Chișinău), Întreprinderii de Stat „Cadastru” (în continuare ÎS „Cadastru”), Agenției Relații Funciare și Cadastru, intervenienți accesorii Consiliul municipal Chișinău, Primăria municipiului Chișinău și Societatea Comercială „Panilino” Societate cu Răspundere Limitată (în continuare SC „Panilino” SRL) cu privire la contestarea actului administrativ.

În motivarea acțiunii a invocat că, întru asigurarea gestionării patrimoniului Statului, în rezultatul verificării informației din versiunea electronică a registrului bunurilor imobile deținut de ÎS „Cadastru”, prin contrapunere cu lista terenurilor

proprietate a Statului, remisă de Agenția Relații Funciare și Cadastru, prin scrisoarea nr. 01-03/12400 din 28 noiembrie 2013 s-a identificat că, unele terenuri ce erau înregistrate cu drept de proprietate după Republica Moldova au fost reînregistrate ilegal, fără acordul titularului de drept, ca proprietate a autorităților publice locale.

Conform art. 7 alin. (3) lit. f) din Legea privind administrarea și deetatizarea proprietății publice nr. 121 din 04 mai 2007, Agenția Proprietății Publice este organul abilitat cu administrarea terenurilor proprietate publică a statului aferente bunurilor imobile proprietate privată, inclusiv darea lor în locațiune/arendă, inclusiv vânzarea acestora.

La 26 octombrie 2016, accesând Registrul bunurilor imobile a depistat că, la 09 aprilie 2014, a fost radiat dreptul de proprietate al Statului asupra terenului cu numărul cadastral XXX, proprietate publică a Republicii Moldova aferent bunului imobil proprietate privată, cu înscrierea acestuia după autoritatea publică locală, iar ulterior, la 17 martie 2016, dreptul de proprietate a fost înregistrat după SC „Panilino” SRL.

Registratorii Oficiului Cadastral Teritorial Chișinău, în mod ilegal, fără consimțământul proprietarului au radiat dreptul de proprietate al Statului asupra terenului nominalizat.

La 18 noiembrie 2016, a înaintat cerere prealabilă nr. 05-1349 în adresa OCT Chișinău, ÎS „Cadastru”, Agenției Relații Funciare și Cadastru, prin care a solicitat neadmiterea cazurilor de radiere a dreptului de proprietate al Statului, unilateral, fără acordul proprietarului de către oficiile cadastrale teritoriale și înregistrarea acestuia după autoritățile publice locale; reexaminarea și reînscriserea dreptului de proprietate al Statului asupra terenului aferent construcției private, specificat supra; prezentarea informației din cadastru privind rectificările efectuate asupra terenului invocat.

Prin răspunsul nr. 01-07/593/16/30263 din 16 decembrie 2016, ÎS „Cadastru” a refuzat soluționarea cererii prelabile, invocând prevederile art. 5 alin. (3) lit. a) din Legea privind terenurile proprietate publică și delimitarea lor nr. 91 din 05 aprilie 2007, care reglementează că terenurile neprivatizate aferente obiectivelor privatizate sau private, inclusiv cele aferente construcțiilor nefinalizate, precum și terenurile aferente obiectivelor din fondul de imobile nelocuibile date în locațiune (arendă) dacă nu fac parte din domeniul public sunt proprietate a unităților administrative-teritoriale.

Prin răspunsul nr. 36/01-08/2278 din 27 decembrie 2016, Agenția Relații Funciare și Cadastru a informat că, răspunsul privind cererea prealabilă înaintată de Agenția Proprietății Publice referitor la cazurile de radiere din registrul bunurilor imobile a înscrisurilor privind dreptul de proprietate a statului a fost transmis de către ÎS „Cadastru” prin scrisoarea cu nr. 01- 07/593/16/30263 din 16 decembrie 2016.

OCT Chișinău nu a remis niciun răspuns, ceea ce califică ca un refuz ilegal la soluționarea cererii prelabile.

Refuzul OCT Chișinău de a soluționa cererea prealabilă, răspunsurile ÎS „Cadastru” nr. 01- 07/593/16/30263 din 16 decembrie 2016 și Agenției Relații Funciare și Cadastru nr.36/01-08/2278 din 27 decembrie 2016 sunt ilegale, bazate pe interpretarea eronată a Legii nr. 91 din 05 aprilie 2007.

Or, conform art. 4 alin. (2) din Legea nr. 91 din 05 aprilie 2007, de domeniul privat al Statului țin terenurile aferente întreprinderilor de stat, alte terenuri care

aparțin Statului conform cadastrului funciar sau terenurile dobândite de Stat, dacă nu fac parte din domeniul public.

Potrivit art. 321 din Codul 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.

Articolul 499 alin. (1) din Codul civil prevede că, drepturile reale asupra imobilelor supuse înscrierii potrivit legii se vor dobânda numai prin înscrierea în registrul bunurilor imobile a constituirii sau strămutării lor în temeiul acordului de voință dintre părți, respectiv Agenția Proprietății Publice nu a exprimat careva acorduri referitor la stingerea dreptului de proprietate asupra terenului specificat.

Nu poate fi luat în considerare nici argumentul ÎS „Cadastru” precum că, înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra acestora se efectuează în temeiul documentelor care confirmă dreptul de proprietate, invocând prevederile art. 25-29 din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25 februarie 1988.

Or, dreptul de proprietate al Statului Republica Moldova a fost stabilit și înregistrat legal în Registrul bunurilor imobile, conform art. 57 alin. (1) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25 februarie 1998.

Prin prisma art. 504, 505 alin. (2) și art. 509 din Codul civil, rectificarea înscrierilor din registrul bunurilor imobile, când vreo înscriere din registru nu corespunde situației juridice reale, se efectuează numai cu consimțământul titularului, iar în lipsa consimțământul titularului, rectificarea se va încuviința numai în temeiul unei hotărâri judecătorești irevocabile.

Însăși rectificarea urma a fi efectuată doar cu consimțământul Statului, titular al dreptului supus rectificării, iar în cazul de față nici OCT Chișinău, nici autoritatea publică locală, Consiliul municipal Chișinău nu au avut consimțământul Statului de a rectifica dreptul de proprietate asupra terenurilor menționate supra.

Prin urmare, Consiliul municipal Chișinău, conform art. 321 și art. 449 din Codul civil, nu poate dispune de un bun care nu-i aparține or, în sensul legii proprietarul unui bun imobil are dreptul de dispoziție, folosință și posesie asupra acestuia.

Terenul nominalizat, care aparține cu drept de proprietate Statului, în temeiul prevederilor art. 57 alin. (2) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25 februarie 1998, putea fi transmis din proprietatea Statului în proprietatea unității administrativ teritoriale doar în baza unei hotărâri de Guvern, adoptată conform legislației în vigoare.

În speță lipsește temeiul legal în baza căruia terenul menționat, proprietate publică a Statului a fost înregistrat ca proprietate a autorității publice locale, iar ulterior înstrăinat SC „Panilino” SRL, deoarece nu există o hotărâre de Guvern care ar face posibil transferul dreptului de proprietate al Statului către administrația publică locală și nici acordul Agenției Proprietății Publice referitor la stingerea dreptului de proprietate asupra terenului specificat.

Respectiv, rectificarea dreptului de proprietate al Statului de către registratorii OCT Chișinău asupra terenului în cauză prin transferarea dreptului de proprietate către autoritatea publică locală contravine actelor normative în vigoare și aduce prejudicii considerabile Statului Republica Moldova.

Agenția Proprietății Publice a solicitat instanței de judecată:

- a considera ilegal răspunsul ÎS „Cadastru” nr. 01-07/593/16/30263 din 16 decembrie 2016;

- a considera ilegal răspunsul Agenției Relații Funciare și Cadastru nr.36/01-08/2278 din 27 decembrie 2016;

- a considera ilegal refuzul OCT Chișinău de a examina cererea prealabilă;

- a obliga ÎS „Cadastru”, OCT Chișinău și Agenția Relații Funciare și Cadastru să prezinte informația privind rectificările efectuate în privința terenului cu numărul cadastral XXX, proprietate publică a Statului aferent construcției private, amplasat în XXX;

- a constata că Statul Republica Moldova a fost ilegal deposedat de terenul cu numărul cadastral XXX proprietate publică a Statului aferent construcției private amplasat în XXX;

- a obliga ÎS „Cadastru”, OCT Chișinău și Agenția Relații Funciare și Cadastru să reînregistreze dreptul de proprietate al Statului Republica Moldova asupra terenului cu numărul cadastral XXX proprietate publică a Statului aferent construcției private amplasat în XXX.

Prin încheierea protocolară din 18 octombrie 2017 a Judecătorei Chișinău, sediul Rîșcani s-a admis succesiunea în drepturile procesuale și s-au înlocuit pârâții ÎS „Cadastru” și OCT Chișinău cu succesorul în drepturi Instituția Publică „Agenția Servicii Publice” (vol. I, f.d. 191 verso, vol. II, f.d. 49 verso).

Prin încheierea protocolară din 29 noiembrie 2017 a Judecătorei Chișinău, sediul Rîșcani s-a atras în proces Banca Comercială „ProCredit Bank” Societate pe Acțiuni (în continuare BC „ProCredit Bank” SA) în calitate de intervenient accesoriu (vol. I, f.d. 192 recto, vol. II, f.d. 50 recto).

Prin hotărârea din 24 octombrie 2018 a Judecătorei Chișinău, sediul Rîșcani s-a respins acțiunea depusă de Agenția Proprietății Publice (vol. II, f.d. 54, 61-69 recto-verso).

Prin decizia din 23 octombrie 2019 a Curții de Apel Chișinău s-a casat integral hotărârea din 24 octombrie 2018 a Judecătorei Chișinău, sediul Rîșcani și s-a emis o hotărâre nouă, prin care s-a admis parțial cererea de chemare în judecată depusă de Agenția Proprietății Publice.

S-a anulat refuzul ÎS „Cadastru” nr.01-07/593/16/30 din 16 decembrie 2016 și refuzul Agenției Relații Funciare și Cadastru nr.36/01-08/2278 din 27 decembrie 2016, ca ilegale.

S-a obligat Agenția Servicii Publice să reînregistreze dreptul de proprietate al Statului Republica Moldova asupra terenului cu numărul cadastral XXX proprietate publică a Statului aferent construcției private amplasat în XXX.

În rest pretenția cu privire la constatarea că Statul Republica Moldova a fost deposedat de terenul cu numărul cadastral XXX proprietate publică a Statului aferent construcției private amplasat în XXX, s-a respins ca nefondată (vol. II, f.d. 221, 222-239).

În motivarea soluției instanța de apel a reținut că, potrivit legislației în vigoare, transmiterea patrimoniului din proprietatea publică a Statului în proprietatea publică a unității administrativ-teritoriale, precum și înregistrarea transmiterii drepturilor asupra bunurilor imobile din proprietatea Statului în proprietatea unităților administrativ-teritoriale se efectuează doar în baza unei Hotărâri de Guvern, adoptată conform legislației în vigoare.

În speță, însă, lipsește temeiul legal în baza căruia terenul cu numărul cadastral XXX a fost reînregistrat ca proprietate a autorității publice locale.

Or, nu există o Hotărâre de Guvern, care ar face posibil transferul dreptului de proprietate al Statului către municipiului Chișinău.

În atare circumstanțe, Consiliul municipiului Chișinău în mod unilateral a decis radierea dreptului de proprietate al Statului Republica Moldova asupra terenului aferent construcției private amplasat în XXX, înregistrându-l cu drept de proprietate după autoritatea administrativ teritorială.

Curtea de Apel Chișinău a considerat ilegală rectificarea în Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate a Statului Republica Moldova asupra terenului menționat, deoarece părțile litigante nu au administrat probe care ar permite înregistrarea dreptului de proprietate asupra terenului cu numărul cadastral XXX, amplasat în XXX, deja intabulat după Statul Republica Moldova.

Instanța de apel a notat că, pretenția cu privire la constatarea faptului că, Statul Republica Moldova a fost deposedat de acest teren urmează a fi respinsă, deoarece soluționarea acestuia nu ține de competența instanței de contencios administrativ.

La 12 noiembrie 2019, SC „Panilino” SRL a depus la Curtea de Apel Chișinău recurs motivat împotriva deciziei din 23 octombrie 2019 a Curții de Apel Chișinău (vol. II, f.d. 244, 246 recto-verso).

La 17 decembrie 2019, SC „Panilino” SRL a depus la Curtea Supremă de Justiție motivarea recursului împotriva deciziei din 23 octombrie 2019 a Curții de Apel Chișinău (vol. III, f.d. 10-13 recto-verso).

În motivarea recursului a invocat că, instanța de apel a aplicat eronat normele de drept material și procesual.

La judecarea cauzei instanța de apel urma să analizeze problema efectuării mențiunilor în Registrul bunurilor imobile privind terenul din litigiu ținând cont de prevederile Legii nr. 523 din 16 iulie 1999, dar și de alte acte normative în vigoare care reglementau formarea și delimitarea patrimoniului public al Statului de cel al administrației publice locale.

Procesul nemijlocit de delimitare a terenurilor proprietate publică a Statului în mun. Chișinău, precum și lucrările de identificare și formare a terenurilor proprietate a Statului s-au efectuat în anul 2004, prin intermediul specialiștilor Institutului de Proiectări pentru Organizarea Teritoriului în coordonare cu autoritățile administrației publice locale și autoritățile publice centrale interesate.

Urmare acestor lucrări au fost adoptate deciziile Consiliului municipal Chișinău nr. 16/67 din 28 decembrie 2004 și nr. 20/18 din 15 martie 2005 cu privire la delimitarea terenurilor proprietate publică a Statului din intravilanul mun. Chișinău, fiind aprobate amplasările a peste 560 de terenuri proprietate publică a statului din mun. Chișinău, inclusiv terenurile aflate în gestiunea Ministerului Economiei și Agenției Proprietății Publice (Departamentului Privatizării).

Prin deciziile Primăriei mun. Chișinău nr. 16/67 din 28 decembrie 2004 și anexele nr. 1, 2 și 3, nr. 20/18 din 15 martie 2005 și anexele nr. 1 și 2, a fost aprobată lista prealabilă a terenurilor proprietate publică a Statului din intravilanul municipiului Chișinău, în care nu se regăsește terenul cu numărul cadastral XXX, amplasat în XXX.

Lipsa înregistrării terenului litigios în aceste decizii demonstrează că, terenul respectiv nu face parte din terenurile proprietate publică a Statului.

Mai mult, nu au fost prezentate acte care ar servi drept temei pentru înregistrarea dreptului de proprietate a Statului asupra terenului cu numărul cadastral XXX.

Având în vedere că Legea privind organizarea administrativ-teritorială a Republicii Moldova nr. 191 din 12 noiembrie 1998 a intrat în vigoare la 30 decembrie 1998, se prezumă că toate bunurile situate pe teritoriul unității administrativ teritoriale ale căror drepturi au apărut după această dată sunt proprietate publică a acestor unități administrativ-teritoriale, iar alte acte care ar demonstra dreptul de proprietate a Statului asupra terenului aflat în litigiu nu au fost prezentate de Agenția Proprietății Publice.

Instanța de apel nu a dat apreciere scrisorii nr.01-6-07/1088 din 24 septembrie 2019 a ÎS „Institutul de proiectări pentru organizarea teritoriului” a Agenției de Stat Relații Funciare și Cadastru, din care rezultă că pentru terenul cu numărul cadastral XXX situat în XXX nu au fost efectuate lucrări de delimitare al terenurilor proprietate publică a Statului.

La fel, instanța de apel a dat apreciere cu forță probantă superioară unui înscris care nu corespunde cerințelor legale și anume, extrasul din Registrul patrimoniului public nr. 06-05-2409 din 19 iunie 2019.

Acest înscris nu putea fi admis ca probă, deoarece informația expusă în extras este incompletă și contravine prevederilor pct. 13 și Anexei 7 din Regulamentul cu privire la Registrul patrimoniului public, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 675 din 06 iunie 2008, nu conține: data înregistrării; numărul de ordine a înregistrării; descrierea obiectului, temeiul înregistrării; semnătura registratorului.

Respectiv, informația prezentată nu servește la constatarea veridică a circumstanțelor ce justifică pretențiile reclamantului, chiar din contra, această informația nu corespunde versiunii electronice a Registrului patrimoniului public, în care nu se regăsește terenul cu numărul cadastral XXX.

Agenția Proprietății Publice nu a contestat actele administrative care au stat la baza transmiterii în arendă și înstrăinării terenului dat (decizia Primăriei orașului Chișinău nr. 11/13-2 din 24 decembrie 2007, Deciziile Consiliului municipal Chișinău nr. 2/29-23 din 04 martie 2014 și nr. 4/20-1 din 21 decembrie 2015), deși acestea au fost publicate pe situl Consiliului și Primăriei, fiind supuse controlului obligatoriu de legalitate de către Oficiului teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat.

Decizia din 23 octombrie 2019 a Curții de Apel Chișinău încalcă principiul securității raporturilor juridice și violează dreptul său la proprietate privată, garantat de art. 1 din Primul Protocol aditional la Convenția pentru Apărarea Drepturilor Omului și a Libertăților Fundamentale, art. 46 alin. (1) și (2) din Constituția Republicii Moldova și art. 316 alin. (1) și (2) din Codul civil.

SC „Panilino” SRL a solicitat Curții Supreme de Justiție casarea deciziei din 23 octombrie 2019 a Curții de Apel Chișinău în partea pretențiilor admise, cu emiterea în această parte a unei decizii noi, prin care să fie respinsă integral acțiunea depusă de Agenția Proprietății Publice.

La 23 decembrie 2019, Consiliul municipal Chișinău și Primarul general al municipiului Chișinău, reprezentați de Petru Bojoga au depus la Curtea Supremă de Justiție recurs motivat împotriva deciziei din 23 octombrie 2019 a Curții de Apel Chișinău (vol. III, f.d. 15-26).

Argumentele recursului în esență se rezumă la faptul că, instanța de apel a analizat și apreciat doar argumentele invocate de către Agenția Proprietății Publice, lăsând fără apreciere argumentele prezentate de reprezentantul Consiliului municipal Chișinău și Primarului general al municipiului Chișinău.

Concluziile instanței de apel sunt contradictorii, deoarece în condițiile speței nu putea fi obligată IP „Agenția Servicii Publice” să reînscrisă dreptul de proprietate al Statului Republica Moldova asupra terenului, fără a fi constatat că Statul a fost deposedat de acest teren.

Este greșit argumentul precum că terenul litigios este proprietatea Statului, deoarece conform art. 8 alin. (3) din Legea cu privire la proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale nr. 523 din 16 iulie 1999, transmiterea unui bun din proprietatea publică a unităților administrative teritoriale în proprietatea publică a Statului se face la propunerea Guvernului, printr-o hotărâre a Consiliului local.

În speță, lipsește vreo Hotărâre de Guvern individuală sau ca poziție în anexa la Hotărârea Guvernului nr. 351 din 23 martie 2005, prin care au fost aprobate listele bunurilor imobile proprietate publică a statului aflate în administrarea ministerelor, departamentelor și altor autorități ale administrației publice centrale sau la Hotărârea Guvernului nr. 945 din 20 august 2007, care recent a fost completată, și prin care obiectivele amplasate pe terenurile în cauză ar constitui proprietate a Statului administrată de vreo entitate statală.

Lipsește Hotărâre de Guvern, prin care să fie aprobate terenurile în cauză (inclusiv domeniul) ca proprietate publică a Statului conform art. 9 alin. (5) din Legea nr. 91 din 05 aprilie 2007.

Lipsește interesul național care trebuie să existe conform art. 1 alin. (2) din Legea nr. 91 din 05 aprilie 2007.

Lipsește criteriul special că, terenurile în cauză ar aparține domeniului public sau privat al Statului, determinat de art. 4 din Legea nr. 91 din 05 aprilie 2007.

Conform datelor cadastrului funciar anual întocmit de Direcția funciară a Consiliului municipal Chișinău, care este aprobat de Guvernul Republicii Moldova, terenul litigios aparține domeniului privat al municipiului Chișinău.

Procesul nemijlocit de delimitare a terenurilor proprietate publică a Statului în mun. Chișinău, lucrările de identificare și formare a terenurilor proprietate a Statului s-au efectuat în anul 2004, prin intermediul specialiștilor Institutului de Proiectări pentru Organizarea Teritoriului în coordonare cu autoritățile administrației publice locale și autoritățile publice centrale interesate, în baza Legii nr. 981 din 11 mai 2000, Hotărârii Guvernului nr. 837 din 14 august 2001 și Instrucțiunii provizorii cu privire la efectuarea lucrărilor de delimitare a terenurilor proprietate publică în terenuri proprietate publică a Statului și a terenurilor proprietate a unităților administrativ-teritoriale, aprobată prin ordinul Directorului general al Agenției Relații Funciare și Cadastru nr. 161 din 19 iunie 2001.

În urma acestor lucrări au fost adoptate deciziile Consiliului municipal Chișinău nr. 16/67 din 28 decembrie 2004 și nr. 20/18 din 15 martie 2005, fiind aprobate amplasările a peste 560 de terenuri proprietate publică a Statului din mun. Chișinău, inclusiv aflate în gestiunea Ministerului Economiei și a Agenției Proprietății Publice (Departamentului Privatizări).

La judecarea cauzei instanța de apel nu a ținut cont de faptul că, până la modificarea art. 57 alin. (1) prin Legea nr. 97 din 01 aprilie 2004, redacția normei

era doar „în folosul Republicii Moldova” pe motiv că la adoptarea Legii cadastrului bunurilor imobile, la 25 februarie 1998, nu exista un concept de delimitare a terenurilor proprietate publică în terenuri proprietate a Statului și a unităților administrative teritoriale.

Or, acest concept a apărut abia odată cu adoptarea Legii cu privire la proprietatea publică a unităților administrative teritoriale nr. 523 din 16 iulie 1999 și a fost dezvoltat prin Legea privind terenurile proprietate publică și delimitarea lor nr. 981 din 11 mai 2000.

Astfel, Consiliul municipal Chișinău, sub nume de proprietar legitim, a gestionat acest teren, l-a transmis în arendă funciară, l-a înstrăinat în condițiile legii.

Agenția Proprietății Publice nu a contestat actele administrative care au stat la baza înstrăinării terenului dat, iar SC „Panilino” SRL a devenit cumpărător de bunăcredință a terenului, fapt confirmat prin extrasul din Registrul bunurilor imobile.

Reclamanta nu a prezentat probe pertinente și concludente care ar confirma faptul că a fost proprietarul de drept al terenului litigios sau că l-ar fi gestionat, întreținut, dat în arendă funciară și ar fi perceput plăți pentru darea în arendă.

Consiliul municipal Chișinău și Primarul general al municipiului Chișinău, reprezentați de Petru Bojoga au solicitat Curții Supreme de Justiție casarea integrală a deciziei din 23 octombrie 2019 a Curții de Apel Chișinău și emiterea unei decizii noi, prin care să fie respinsă integral acțiunea depusă de Agenția Proprietății Publice.

La 26 decembrie 2019, IP „Agenția Servicii Publice”, reprezentată de Raisa Popov a depus la Curtea Supremă de Justiție recurs motivat împotriva deciziei din 23 octombrie 2019 a Curții de Apel Chișinău (vol. III, f.d. 31-32 recto-verso).

Argumentele recursului în esență se rezumă la faptul că, instanța de apel în mod greșit a conchis că terenul litigios aparține Statului, din motiv că în Registrul bunurilor imobile era înregistrat după „Republica Moldova”. Or, înscrierea în Registrul bunurilor imobile nu provoacă efecte juridice în lipsa actului doveditor de drept.

Înregistrarea dreptului de proprietate al Republicii Moldova asupra terenului a fost efectuată din motiv că titularul de drepturi a construcției situate pe acest teren nu deținea documentele care să-i confirme dreptul asupra terenului.

Astfel, conform Legii cadastrului bunurilor imobile, terenul a fost înscris cu drept de proprietate în folosul Statului, în lipsa actelor confirmative, exclusiv pentru a face posibilă înregistrarea de către titularul a dreptului asupra construcțiilor amplasate pe acest teren.

Mai mult ca atât, la materialele cauzei nu au fost administrate înscrisuri care ar justifica dreptul de proprietate al Statului Republica Moldova asupra terenului nominalizat.

Documente în temeiul cărora a fost înscris dreptul de proprietate al SC „Panilino” SRL sunt valabile până în prezent și nu sunt contestate de Agenția Proprietății Publice.

La fel, nu au fost prezentate probe pertinente și concludente care să ateste că înscrierea sau actul în baza căruia s-a dispus înscrierea nu a fost valabil, dreptul a fost calificat greșit, nu mai sunt întrunite condițiile de existență a dreptului înscris, sau au încetat efectele actului juridic în al cărui temei s-a făcut înscrierea.

Instanța de apel nu a ținut cont de faptul că, efectuarea rectificării nu poate fi dispusă în condițiile în care înregistrarea dreptului de proprietate este efectuată în temeiul unui act juridic valabil.

Restabilirea situației preexistente poate avea loc doar în condițiile declarării nule a actului în temeiul căruia s-a efectuat înscrierea dreptului de proprietate al SC „Panilino” SRL.

Mai mult, obligând IP „Agenția Servicii Publice” să reînscrie dreptul de proprietate al Statului Republica Moldova asupra terenului care formează obiectul litigiului, fără a se pronunța în privința radierii dreptului de proprietate al SC „Panilino” SRL se creează situația în care nu va fi posibilă executarea actului judecătoresc.

IP „Agenția Servicii Publice”, reprezentată de Raisa Popov a solicitat Curții Supreme de Justiție admiterea recursului, casarea integrală a deciziei din 23 octombrie 2019 a Curții de Apel Chișinău și emiterea unei decizii noi, prin care să fie respinsă integral acțiunea depusă de Agenția Proprietății Publice.

La 20 ianuarie 2020, Agenția Proprietății Publice, reprezentată de Sergiu Chicu a depus referință asupra recursurilor, solicitând respingerea acestora, ca nefondate și menținerea în vigoare a deciziei din 23 octombrie 2019 a Curții de Apel Chișinău (vol. III, f.d. 39-43, 45).

Conform articolului 245 alin. (1) și (2) din Codul administrativ, recursul se depune la instanța de apel în termen de 30 de zile de la notificarea deciziei instanței de apel, dacă legea nu stabilește un termen mai mic.

Instanța de apel transmite neîntârziat Curții Supreme de Justiție recursul împreună cu dosarul judiciar. Motivarea recursului se prezintă Curții Supreme de Justiție în termen de 30 de zile de la notificarea deciziei instanței de apel. Dacă se depune împreună cu cererea de recurs, motivarea recursului se depune la instanța de apel.

Din materialele cauzei nu poate fi constatată cert data când decizia motivată din 23 octombrie 2019 a Curții de Apel Chișinău a fost notificată SC „Panilino” SRL, Consiliului municipal Chișinău, Primarului general al municipiului Chișinău și IP „Agenția Servicii Publice”.

În atare circumstanțe, se consideră că recurenții SC „Panilino” SRL, Consiliul municipal Chișinău și Primarul general al municipiului Chișinău, reprezentați de Petru Bojoga și IP „Agenția Servicii Publice”, reprezentată de Raisa Popov au respectat termenul prevăzut de articolul 245 alin. (1) și (2) din Codul administrativ.

Prin încheierea din 12 februarie 2020 a Curții Supreme de Justiție, recursurile depuse de SC „Panilino” SRL, Consiliul municipal Chișinău și Primarul general al municipiului Chișinău, reprezentați de Petru Bojoga și IP „Agenția Servicii Publice”, reprezentată de Raisa Popov au fost numite pentru examinare în complet din 5 judecători.

Verificând argumentele invocate în recursuri, pe baza materialelor din dosar, completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție a ajuns la concluzia de a le admite, cu casarea integrală a deciziei din 23 octombrie 2019 a Curții de Apel Chișinău și menținerea hotărârii din 24 octombrie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani, din următoarele motive.

Conform articolului 247 din Codul administrativ, Curtea Supremă de Justiție examinează și soluționează recursul fără ședință de judecată.

Articolul 248 din Codul administrativ stipulează la alin. (1) lit. c) că, examinând recursul, Curtea Supremă de Justiție adoptă decizie prin care casează integral decizia instanței de apel și emite o nouă decizie.

Potrivit articolului 239 din Codul 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.

Prin legalitatea hotărârii se înțelege aplicarea corectă a normelor de drept material și procedural de către instanța de judecată care a pronunțat hotărârea. Hotărârea este legală, dacă a fost adoptată în strictă conformitate cu normele de drept material care reglementează raportul material litigios.

Analiza pe care judecătorul o face în legătură cu motivele de fapt și de drept, care i-au format convingerea în sensul unei anumite soluții, trebuie să fie clară și simplă, precisă, conchisă și fermă, să aibă putere de convingere.

În sensul articolului 240 alin. (1) din Codul de procedură civilă, la deliberarea hotărârii, instanța judecătorească apreciază probele, determină circumstanțele care au importanță pentru soluționarea cauzelor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părți, legea aplicabilă soluționării cauzei și admisibilitatea acțiunii.

Potrivit articolului 194 alin. (2) din Codul administrativ, în procedura de examinare a cererilor de recurs, hotărârile și deciziile contestate se examinează din oficiu în privința existenței greșelilor procedurale și aplicării corecte a dreptului material.

Conform articolului 1 alin. (2) din Legea contenciosului administrativ nr. 793-XIV din 10 februarie 2000 (în vigoare până la 01 aprilie 2019), 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.

Din materialele cauzei rezultă că, prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 11/13-2 din 24 decembrie 2007 „Cu privire la darea în arendă a unui lot de pământ de pe str. XXX și str. XXX SC „Panilono” SRL”, s-a dat în arendă SC „Panilino” SRL pe un termen de 5 ani lotul de pământ nr. 1, cu suprafața de 847 m.p. din XXX și lotul de pământ nr. 2, cu suprafața de 107 m.p. din str. XXX, pentru exploatarea imobilelor proprietate privată (vol. I, f.d. 49 verso, 50 recto, 154 verso, 155 recto).

În baza deciziei nr. 11/13-2 din 24 decembrie 2007, la 15 ianuarie 2008, Primăria orașului Chișinău, în calitate de proprietar a încheiat cu SC „Panilino” SRL, în calitate de arendaș contractul de arendă funciară nr. 4775/2008, prin care i-a dat în arendă lotul de pământ cu nr. cadastral XXX, cu suprafața 0,0847 ha și lotul de pământ cu nr. cadastral XXX, cu suprafața 0,0107 ha, pentru exploatarea imobilelor proprietate privată, până la 15 ianuarie 2013 (vol. I, f.d. 47verso – 48, 152 verso – 153).

La 15 ianuarie 2008, a fost semnat actul de predare-preluare la contractul de arendă funciară nr. 4775/2008 din 15 ianuarie 2008, prin care proprietarul a transmis, iar arendașul a primit terenul indicat în contract (vol. I, f.d.49, 154 recto).

Prin pct. 1 din decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 2/29-23 din 04 martie 2014 „Cu privire la stabilirea relațiilor funciare de arendare a loturilor de pământ din XXX cu SC „Panilino” SRL”, s-au stabilit relații funciare de arendare, pe un termen de 5 ani cu SC „Panilino” SRL, a loturilor de pământ din XXX; lotul nr. 1, cu suprafața de 0,07 ha, pentru exploatarea imobilului privat și lotul nr. 2, cu suprafața de 0,0093 ha, pentru amenajare, provizoriu, fără edificarea construcțiilor capitale. Totodată, prin pct. 5 al deciziei s-a solicitat Oficiului Cadastral Teritorial Chișinău operarea modificărilor în documentația cadastrală privind terenurile proprietate municipală XXX, XXX și XXX, ținând cont de formarea noilor terenuri (vol. I, f.d. 51-52, 157-158 recto-verso).

În conformitate cu contractul de arendă funciară nr. 6427/2014 din 19 martie 2014, Primăria orașului Chișinău, în calitate de proprietar a dat în arendă, în baza deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 2/29-23 din 04 martie 2014, SC „Panilino” SRL, în calitate de arendaș lotul de pământ cu nr. cadastral XXX, cu suprafața 0,07 ha, pentru exploatarea imobilului privat și lotul de pământ cu nr. cadastral XXX, cu suprafața 0,0093 ha, pentru amenajare, provizoriu, fără edificarea construcțiilor capitale (vol. I, f.d. 52-53, 159-160 recto-verso).

La 19 martie 2014, a fost semnat actul de predare-preluare la contractul de arendă funciară nr. 6427/2014 din 19 martie 2014, prin care proprietarul a transmis, iar arendașul a primit terenul indicat în contract (vol. I, f.d.49, 154 recto).

Potrivit borderoului de calcul al prețului de vânzare-cumpărare a terenului aferent din XXX, cu numărul cadastral XXX, constituie suma de 109 865 de lei (vol. I, f.d. 60 verso, 168 verso)

Prin pct. 2 din decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 4/20-1 din 21 decembrie 2015 „Cu privire la privatizarea terenului aferent obiectivului privat al SC „Panilino” SRL din XXX”, administrația publică locală a acceptat să vândă SC „Panilino” SRL terenul cu numărul cadastral XXX aferent obiectivului privat din XXX, cu suprafața de 0,07 ha, la prețul normativ de 109 865 de lei (vol. I, f.d. 54 verso – 56, 162-164 recto-verso).

La 11 februarie 2015, BC „ProCredit Bank” SA, în calitate de bancă a încheiat cu SC „Panilino” SRL, în calitate de debitor contractul cadru nr. FW90.642, prin care i-a împrumutat celei din urmă suma de 750 000 de euro, pe un termen de 120 de luni (vol. I, f.d. 126-135 recto-verso).

Întru garantarea restituirii împrumutului, SC „Panilino” SRL a gajat *inter alia* bunul imobil, ce-i aparține cu drept de proprietate, încăperea nelocativă cu numărul cadastral XXX, suprafața de 243,7 m.p., amplasat pe XXX, cu prețul de gaj în sumă de 2 689 760 de lei (vol. I, f.d. 126-135).

Prin acordul adițional nr. 1 la contractul cadru nr. FW90.642 din 11 februarie 2015, încheiat între BC „ProCredit Bank” SA, în calitate de creditor ipotecar și SC „Panilino” SRL, în calitate de debitor ipotecar s-a modificat și completat în următoarele condiții: Capitolul XIV Condiții generale ale expunerii ale contractului Cadru punctul 14.3.1: Bunul imobil, și anume: construcția nefinalizată nr. cadastral XXX, cu suprafața de 700 m.p. care se află pe adresa: XXX, cu prețul de gaj în

sumă de 8 260 000 de lei, ce aparține cu drept de proprietate SC „Panilino” SRL (vol. I, f.d. 135).

Prin contractul de ipotecă nr. FW90.642 (G) din 04 iunie 2015, a fost constituită ipoteca asupra bunului imobil cu nr. cadastral XXX.03, și anume: construcția nefinalizată cu suprafața de 700 m.p., situat pe XXX, XXX, în vederea garantării executării obligațiilor născute în baza contractului cadru nr. FW90.642 din 11 februarie 2015 (vol. I, f.d. 138-140 recto-verso).

Prin acordul adițional nr. 2 la contractul de ipotecă nr. FW90.642 (G) din 04 iunie 2015 al imobilului cu nr. cadastral XXX și XXX.03, BC „ProCredit Bank” SA, în calitate de creditor ipotecar și SC „Panilino” SRL, în calitate de debitor ipotecar s-a modificat și completat în următoarele condiții: Capitolul III Valoarea obiectului ipotecii al contractului de ipotecă, punctul 3.1 s-a modificat și expus în următoarea redacție: „3.1. Valoarea de gaj a obiectului ipotecii este rezultatul acordului reciproc al părților în mărmă de 849 564 de euro (vol. I, f.d. 61, 169 recto).

La 22 februarie 2016, Primăria municipiului Chișinău, în calitate de vânzător și SC „Panilino” SRL, în calitate de cumpărător au încheiat contractul de vânzare-cumpărare a terenului aferent, prin care prima a vândul celei secunde terenul aferent cu numărul cadastral XXX, amplasat pe XXX, XXX (vol. I, f.d. 58-60, 166-168 recto-verso).

În baza deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 4/20-1 din 21 decembrie 2015, la 24 februarie 2016 Primăria orașului Chișinău, în calitate de proprietar și SC „Panilino” SRL, în calitate de arendaș au încheiat acordul adițional la contractul de arendă nr. 6427/2014 din 19 martie 2014, prin care au stabilit că, în subpunctul nr. 1.1 al contractului de arendă funciară nr. 6427/2014 din 19 martie 2014, lotul de pământ nr. 1 se exclude începând din data înregistrării în Registrul bunurilor imobile a contractului de vânzare-cumpărare încheiat între Primăria municipiului Chișinău și SC „Panilino” SRL. Totodată, au stabilit mărimea arenzii pentru lotul de pământ nr. 2, cu suprafața de 0,0093 ha, destinat pentru amenajare, provizoriu, fără edificarea construcțiilor capitale, în sumă de 2 465 de lei/an (vol. I, f.d. 57, 165).

La 18 noiembrie 2016, Agenția Proprietăți Publice a depus cererea prealabilă nr. 05-1349, solicitând OCT Chișinău, ÎS „Cadastru” și Agenției Relații Funciare stoparea cazurilor similare de privare neîntemeiată a statului de proprietate sa, reexaminarea și reînscriserea dreptului de proprietate al statului asupra terenurilor din listă, precum și prezentarea informației din Cadastru privind rectificările efectuate (vol. I, f.d. 9-10)

Prin răspunsul nr. 01-07/593/16/30263 din 16 decembrie 2016, ÎS „Cadastru” a comunicat Agenției Proprietăți Publice că până la etapa actuală, Oficiului Cadastral Teritorial nu i-au fost prezentate spre înregistrare careva acte confirmative a dreptului de proprietate a statului Republica Moldova asupra terenurilor respective. La prezentarea documentelor doveditoare a dreptului de proprietate al autorităților publice locale asupra terenurilor respective registratorii nu au avut temei pentru a refuza înregistrarea (vol. I, f.d. 12).

Prin răspunsul nr. 36/01/08/2278 din 27 decembrie 2016, Agenția Relații Funciare și Cadastru a informat Agenția Proprietăți Publice că, la cererea prealabilă i-a răspuns ÎS „Cadastru” prin scrisoarea cu nr. 01-07/593/16/30263 din 16 decembrie 2016 (vol. I, f.d. 13).

Manifestându-și dezacordul cu acțiunile OCT Chișinău de a soluționa cererea prealabilă, precum și cu răspunsurile ÎS „Cadastru” nr. 01- 07/593/16/30263 din 16 decembrie 2016 și Agenției Relații Funciare și Cadastru nr.36/01-08/2278 din 27 decembrie 2016, Agenția Proprietății Publice s-a adresat cu prezenta cerere de chemare în judecată, solicitând:

- a considera ilegal răspunsul ÎS „Cadastru” nr. 01-07/593/16/30263 din 16 decembrie 2016;

- a considera ilegal răspunsul Agenției Relații Funciare și Cadastru nr.36/01-08/2278 din 27 decembrie 2016;

- a considera ilegal refuzul OCT Chișinău de a examina cererea prealabilă;

- a obliga ÎS „Cadastru”, OCT Chișinău și Agenția Relații Funciare și Cadastru să prezinte informația privind rectificările efectuate în privința terenului cu numărul cadastral XXX, proprietate publică a Statului aferent construcției private, amplasat în XXX;

- a constata că Statul Republica Moldova a fost ilegal deposedat de terenul cu numărul cadastral XXX proprietate publică a Statului aferent construcției private amplasat în XXX;

- a obliga ÎS „Cadastru”, OCT Chișinău și Agenția Relații Funciare și Cadastru să reînregistre dreptul de proprietate al Statului Republica Moldova asupra terenului cu numărul cadastral XXX proprietate publică a Statului aferent construcției private, amplasat în XXX.

Prin încheierea protocolară din 18 octombrie 2017 a Judecătorei Chișinău, sediul Rîșcani s-a admis succesiunea în drepturile procesuale și s-au înlocuit părțile ÎS „Cadastru” și OCT Chișinău cu succesorul în drepturi Instituția Publică „Agenția Servicii Publice” (vol. I, f.d. 191 verso, vol. II, f.d. 49 verso).

Fiind investită cu examinarea în fond a prezentei cauze, Judecătoria Chișinău, sediul Rîșcani, prin hotărârea din 24 octombrie 2018 a respins acțiunea depusă de Agenția Proprietății Publice (vol. II, f.d. 54, 61-69 recto-verso).

Curtea de Apel Chișinău, prin decizia din 23 octombrie 2019 a casat integral hotărârea din 24 octombrie 2018 a Judecătorei Chișinău, sediul Rîșcani și a emis o hotărâre nouă, prin care s-a admis parțial cererea de chemare în judecată depusă de Agenția Proprietății Publice.

S-a anulat refuzul ÎS „Cadastru” nr.01-07/593/16/30 din 16 decembrie 2016 și refuzul Agenției Relații Funciare și Cadastru nr.36/01-08/2278 din 27 decembrie 2016, ca ilegale.

S-a obligat Agenția Servicii Publice să reînregistre dreptul de proprietate al Statului Republica Moldova asupra terenului cu numărul cadastral XXX proprietate publică a Statului aferent construcției private amplasate în XXX.

În rest pretenția cu privire la constatarea că Statul Republica Moldova a fost deposedat de terenul cu numărul cadastral XXX proprietate publică a Statului aferent construcției private, amplasat în mun.Chișinău, sect. Ciocana, XXX, s-a respins ca nefondată (vol. II, f.d. 221, 222-239).

Efectuând controlul judiciar al deciziei din 23 octombrie 2019 a Curții de Apel Chișinău, instanța de recurs a constatat că instanța de apel nu a elucidat toate circumstanțele importante speței, iar drept consecință a emis o hotărâre neîntemeiată, nemotivată, bazată pe interpretarea eronată a legii materiale ce guvernează litigiul, fapt ce a succedat adoptarea unei hotărâri greșite.

Colegiul consideră că, instanța de apel în mod eronat a ajuns la concluzia că „... Consiliul municipal Chișinău în mod unilateral a decis radierea dreptului de proprietate al Statului Republica Moldova asupra terenului cu nr. cadastral XXX, aferent construcției private amplasate în XXX, înregistrându-l după autoritatea administrativ teritorială...”.

Or, conform art. 3 alin. (6), 9 alin. (5) și (7) din Legea privind terenurile proprietate publică și delimitarea lor nr. 91 din 05 iulie 2007, art. 8 alin. (2) din Legea cu privire la proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale nr. 523 din 16 iulie 1999 și art. 57 alin. (2) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25 februarie 1998, transmiterea patrimoniului din proprietatea publică a statului în proprietatea publică a unității administrativ-teritoriale, precum și înregistrarea transmiterii drepturilor asupra bunurilor imobile din proprietatea statului în proprietatea unităților administrativ-teritoriale se efectuează doar în baza unei Hotărâri de Guvern, adoptată conform legislației în vigoare.

Corespunzător, este ilegală rectificarea în Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate al Statului Republica Moldova asupra terenului menționat, or, nu au fost prezentate careva probe care ar permite înregistrarea dreptului de proprietate asupra terenului cu nr. cadastral XXX, amplasat în XXX, deja intabulat după Statul Republica Moldova...”

Instanța de recurs reiterează că, obiectele materiale ale prezentei acțiuni le formează răspunsul ÎS „Cadastru” nr. 01-07/593/16/30263 din 16 decembrie 2016; răspunsul Agenției Relații Funciare și Cadastru nr. 36/01-08/2278 din 27 decembrie 2016; refuzul OCT Chișinău de a examina cererea prealabilă; obligarea IP „Agenția Servicii Publice” să reînscrisă dreptul de proprietate al Statului Republica Moldova asupra terenului cu numărul cadastral XXX proprietate publică a Statului aferent construcției private amplasat în XXX; și a constata că Statul Republica Moldova a fost ilegal deposedat de terenul cu numărul cadastral XXX proprietate publică a Statului aferent construcției private amplasate pe XXX, mun.Chișinău.

Reieșind din obiectele acțiunii, instanța de apel avea obligația pozitivă de a verifica inițial legalitatea acțiunilor ÎS „Cadastru” materializate în răspunsul nr. 01-07/593/16/30263 din 16 decembrie 2016 și ale Agenției Relații Funciare și Cadastru materializate în răspunsul nr. 36/01-08/2278 din 27 decembrie 2016, precum și inacțiunea OCT Chișinău de a soluționa cererea prealabilă.

Însă, din partea motivată a deciziei din 23 octombrie 2019 a Curții de Apel Chișinău se constată că, instanța de apel s-a abținut de a supune controlului legalității și al triplului test (ingerința să fie prevăzută de lege, să urmărească un scop legitim și să fie necesară într-o societate democratică) răspunsul ÎS „Cadastru” nr. 01-07/593/16/30263 din 16 decembrie 2016, răspunsul Agenției Relații Funciare și Cadastru nr. 36/01-08/2278 din 27 decembrie 2016 și refuzul OCT Chișinău de a examina cererea prealabilă.

Astfel, instanța de apel nu a argumentat în ce constă ilegalitatea în parte a fiecărui răspuns (acțiune și inacțiune) a autorităților publice pârâte, limitându-se la constatări generale ce țin de presupusa încălcare a dreptului de proprietate al Statului.

Curtea de Apel Chișinău trebuia să motiveze, fără a lăsa loc de interpretari echivoce, în ce constă, prin ce se manifestă și din aplicarea greșită a căror norme legale rezultă ilegalitatea acțiunilor ÎS „Cadastru” și Agenției Relații Funciare și

Cadastru exteriorizate în răspunsurile nr. 01-07/593/16/30263 din 16 decembrie 2016 și nr. 36/01-08/2278 din 27 decembrie 2016.

În acest sens, prima instanță corect a constatat că, răspunsurile autorităților publice care cuprinde punctul de vedere cu privire la interpretarea unei legi sau a unui act administrativ normativ nu poate fi considerat drept un act administrativ, deoarece răspunsul în cauză nu produce niciun efect juridic față de persoana care l-a solicitat.

Răspunsul autorității publice, care atestă date existente în evidența unei autorități publice, de asemenea, nu constituie un act administrativ producător de efecte juridice.

Totodată, nu poate fi discutat conținutul unui răspuns la o cerere adresată unei autorități publice, deoarece petiționarul nu poate să pretindă ca răspunsul la cerere să fie dat conform propriei sale formulări sau într-un anumit sens, după dorința personală, stabilirea răspunsului fiind atributul exclusiv al autorității publice competente.

Or, conform art. 22 alin.1 din Legea privind accesul la informație, în cazul în care persoana consideră că drepturile sau interesele legitime în ceea ce privește accesul la informații i-au fost lezate, ea poate contesta acțiunile sau inacțiunea furnizorului de informații la conducerea acestuia și/sau la organul ierarhic superior al furnizorului în termen de 30 de zile de la data când a aflat sau trebuia să afle despre încălcare.

Potrivit art. 14 din Legea contenciosului administrativ nr. 793 din 10 februarie 2000 (în vigoare până la 01.04.2019), persoana care se consideră vătămată într-un drept al său, recunoscut de lege, printr-un act administrativ va solicita, printr-o cerere prealabilă, autorității publice emitente, în termen de 30 de zile de la data comunicării actului, revocarea, în tot sau în parte, a acestuia, în cazul în care legea nu dispune altfel. În cazul în care organul emitent are un organ ierarhic superior, cererea prealabilă poate fi adresată, la alegerea petiționarului, fie organului emitent, fie organului ierarhic superior dacă legislația nu prevede altfel. Termenul de 30 de zile specificat la alin.(1) nu se extinde asupra actului administrativ cu caracter normativ.

Articolul 3 alin. (1) din Legea contenciosului administrativ (în vigoare până la 01.04.2019) stipulează că, obiect al acțiunii în contenciosul administrativ îl constituie actele administrative, cu caracter normativ și individual, prin care este vătămat un drept recunoscut de lege al unei persoane, inclusiv al unui terț, emise de: a) autoritățile publice și autoritățile asimilate acestora în sensul prezentei legi; b) subdiviziunile autorităților publice; c) funcționarii din structurile specificate la lit.a) și b).

Sub aspectul dat Colegiul reiterează că, prin cererea prealabilă din 18 noiembrie 2016, Agenția Proprietăți Publice a solicitat ÎS „Cadastru”, OCT Chișinău și Agenției Relații Funciare și Cadastru stoparea cazurilor similare de privare neîntemeiată a Statului de proprietatea sa, reexaminarea și reînscriserea dreptului de proprietate al Statului asupra terenului din speță.

Prin răspunsul nr. 01-07/593/16/30263 din 16 decembrie 2016, ÎS „Cadastru” a informat Agenția Proprietăți Publice că, terenul solicitat de fi reînscris în proprietatea Statului a fost înscris cu drept de proprietate în folosul Statului în temeiul Legii cadastrului bunurilor imobile exclusiv pentru a face posibilă înregistrarea de către titular a drepturilor asupra construcțiilor amplasate pe acestea,

iar terenurile neprivatizate aferente obiectivelor privatizate sau private, inclusiv cele aferente construcțiilor nefinalizate, precum și terenurile aferente obiectivelor din fondul de imobile nelocuibile date în locațiune (arendă) dacă nu fac parte din domeniul public sunt proprietate a unităților administrative-teritoriale, astfel părții reclamante fiindu-i oferit un răspuns în interiorul termenului legal.

La fel, prin scrisoarea nr. 36/01-08/2278 din 27 decembrie 2016, Agenția Relații Funciare și Cadastru a informat Agenția Proprietăți Publice că răspunsul la cererea sa prealabilă, referitor la cazurile de radiere din Registrul bunurilor imobile a înscrisurilor privind dreptul de proprietate al Statului, a fost transmis de către ÎS „Cadastru” prin scrisoarea cu nr. 01-07/593/16/30263 din 16 decembrie 2016.

Prima instanță corect a reținut că, Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău a fost o subdiviziune a ÎS „Cadastru”, iar reieșind din faptul că, ultima a răspuns la 16 decembrie 2016 la cererea prealabilă a Agenției Proprietăți Publice, neexaminarea cererii prealabile de către OCT Chișinău nu poate fi calificat ca un refuz ilegal de a soluționa cererea prealabilă.

La fel, sunt juste concluziile primei instanțe precum că, din moment ce la 16 decembrie 2016 ÎS „Cadastru” și la 27 decembrie 2016 Agenția Relații Funciare și Cadastru au oferit Agenției Proprietăți Publice răspunsuri la cererea prealabilă, în interiorul termenului legal, nu poate fi pus în discuție conținutul acestora.

Or, petiționarul nu poate pretinde de la autoritățile publice oferirea unor anumite răspunsuri după propria sa voință, deoarece oferirea răspunsului la cerere este prerogativa exclusivă a autorităților publice sesizate.

Dezacordul Agenției Proprietăți Publice cu răspunsurile oferite nu poate fi reținut ca fiind unul întemeiat, deoarece instanța de judecată nu poate pune în discuție conținutul răspunsului, acest fapt echivalând cu o ingerință din partea instanței în competențele autorităților publice, situație inadmisibilă. Cu atât mai mult că, răspunsurile oferite reclamantei la cererea prealabilă conțin informație completă în privința celor solicitate.

În partea capătului de cerere privind constatarea faptului că, Statul Republica Moldova a fost ilegal deposedat de terenul cu nr. cadastral XXX proprietate publică a Statului aferent construcțiilor private amplasat pe XXX, XXX, sunt incidente dispozițiile art. 321 alin. (2) din Codul civil (în vigoare până la modificările operate prin Legea privind modernizarea Codului civil și modificarea unor acte legislative nr. 133 din 15 noiembrie 2018, în vigoare din 01 martie 2019) care stipulează că, în cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobândește la data înscrierii în registrul bunurilor imobile, cu excepțiile prevăzute de lege.

Conform art. 3 alin. (6) din Legea privind terenurile proprietate publică și delimitarea lor nr. 91 din 05 iulie 2007, înregistrarea terenurilor proprietate publică a Statului și a terenurilor proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale se efectuează în conformitate cu legislația.

Potrivit art. 9 alin. (5) și (7) din Legea nr. 91 din 05 iulie 2007, Guvernul, autoritățile administrației publice locale vor aproba listele terenurilor din domeniul public și ale celor din domeniul privat. Delimitarea terenurilor proprietate publică se finalizează cu înregistrarea lor în registrul bunurilor imobile.

Articolul 3 alin. (2) din Legea privind administrația publică locală nr. 436-XVI din 28 decembrie 2006 prevede că, autoritățile administrației publice locale beneficiază de autonomie decizională, organizațională, gestionară și financiară, au

dreptul la inițiativă în tot ceea ce privește administrarea treburilor publice locale, exercitându-și, în condițiile legii, autoritatea în limitele teritoriului administrat.

Conform art. 42 din Codul funciar, terenurile din intravilan se află în administrarea autorităților administrației publice locale, iar din municipii – în proprietate municipală.

În sensul art. 1 alin. (6) din Legea cu privire la proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale nr. 523 din 16 iulie 1999, se declară proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale toate bunurile mobile și imobile, aflate pe teritoriul lor până la intrarea în vigoare a Legii privind organizarea administrativ-teritorială a Republicii Moldova, cu excepția bunurilor ce se aflau în proprietatea Statului și în proprietate privată. Aceste bunuri pot fi transmise unităților administrativ-teritoriale în proprietate publică în condițiile prezentei legi.

Din conținutul anexei nr. 1 la Hotărârea Guvernului despre unele măsuri privind crearea cadastrului bunurilor imobile nr. 1030 din 12 octombrie 1998, rezultă că până la începutul funcționării oficiului cadastral teritorial în teritoriul unității administrativ-teritoriale se va aplica actualul sistem de înregistrare a tranzacțiilor cu imobil (construcții, apartamente, încăperi izolate). Toate tranzacțiile cu terenuri, drepturile asupra terenurilor și grevările lor se vor înregistra în registrul cadastral al deținătorilor de terenuri, ținut de primăria orașului (municipiului), satului (comunei) în jurisdicția teritorială a căreia este situat bunul imobil. Primăriile satelor (comunelor), orașelor (municipiilor) vor înregistra deținătorii de terenuri în registrul cadastral al deținătorilor de terenuri, vor elibera titlurile de autentificare a dreptului deținătorului de teren, vor prezenta informația necesară pentru autentificarea notarială a contractelor de înstrăinare a terenurilor în conformitate cu legislația. Primăria satului (comunei), orașului (municipiului) va continua ținerea registrului cadastral al deținătorilor de terenuri până la finalizarea înregistrării primare masive a bunurilor imobile în teritoriul din jurisdicția sa.

Conform art. 8 alin. (3) din Legea cu privire la proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale nr. 523 din 16 iulie 1999, transmiterea unui bun din proprietatea publică a unităților administrative teritoriale în proprietatea publică a Statului se face la propunerea Guvernului, printr-o hotărâre a Consiliului local.

Potrivit art. 8 alin. (1) lit. f) din Legea privind administrarea și deetatizarea proprietății publice nr. 121 din 04 mai 2007, în domeniul administrării bunurilor proprietate publică, de competența autorităților administrației publice centrale sunt: ținerea evidenței patrimoniului de stat din ramură, a contractelor de locațiune/arendă, comodat, concesiune și administrare fiduciară a bunurilor proprietate de stat din subordine.

Articolul 9 alin. (5) din Legea privind terenurile proprietate publică și delimitarea lor nr. 91 din 05 aprilie 2007 stipulează că, Guvernul, autoritățile administrației publice locale vor aproba listele terenurilor din domeniul public și ale celor din domeniul privat.

Conform art. 1 alin. (2) lit. a) și b) din Legea privind terenurile proprietate publică și delimitarea lor nr. 91 din 05 aprilie 2007, proprietatea publică asupra terenurilor poate fi: de interes național, regim de drept în care proprietatea aparține statului (proprietate publică a statului); de interes local, regim de drept în care proprietatea aparține satului (comunei), orașului (municipiului), raionului, unității

teritoriale autonome Găgăuzia (proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale).

Potrivit art. 5 alin. (3) lit. a) din Legea privind terenurile proprietate publică și delimitarea lor nr. 91 din 05 aprilie 2007, terenurile neprivatizate aferente obiectivelor privatizate sau private, inclusiv cele aferente construcțiilor nefinalizate, precum și terenurile aferente obiectivelor din fondul de imobile nelocuibile date în locațiune (arendă) dacă nu fac parte din domeniul public sunt proprietate a unităților administrative-teritoriale.

Articolul 4 alin. (1) lit. a)-f) Legea privind terenurile proprietate publică și delimitarea lor nr. 91 din 05 aprilie 2007 prevede că, de domeniul public al statului țin: terenurile institutelor și stațiunilor de cercetări științifice, ale unităților de învățământ agricol și silvic, destinate cercetărilor, producerii de semințe și de material săditor din categoriile biologice, precum și obținerii animalelor de rasă; terenurile fondului silvic proprietate publică a statului; terenurile fondului apelor proprietate publică a statului, inclusiv terenurile obiectivelor acvatice de suprafață situate pe teritoriul a două sau mai multor raioane, ori situate pe teritoriul unui singur raion și destinate protecției sistemului energetic, necesităților domeniului transporturilor și ale altor servicii de stat; terenurile obiectivelor acvatice de frontieră; terenurile declarate arii naturale protejate de stat; terenurile stațiunilor balneare de importanță națională; terenurile zonelor de protecție a apelor și zonelor sanitare, conform datelor din cadastrul respective; terenurile aferente clădirilor în care își desfășoară activitatea ministerele, alte autorități ale administrației publice centrale, instituțiile subordonate lor; terenurile ocupate de drumurile naționale, inclusiv de plantațiile rutiere, de poduri, viaducte, pasaje denivelate, tuneluri, de construcțiile de apărare și consolidare, de locurile pentru parcare și staționare și de alte dotări pentru siguranța circulației rutiere de căile ferate și de zonele lor de protecție, terenurile ocupate de conductele naționale și internaționale de transport al gazelor, de terenurile pe care sînt amplasați pilonii liniilor de transport electric de tensiune înaltă (de la 35 kV și mai mare), de alte rețele de transport proprietate publică a statului; terenurile destinate ocrotirii naturii, inclusiv ariile naturale protejate de stat, cele destinate ocrotirii sănătății, activităților recreative, activităților sportive (stadioane, terenuri de sport) și terenurile de valoare istorico-culturală (rezervațiile istorico-culturale, parcurile memoriale, monumentele arheologice și arhitecturale etc.) care sînt de interes public național; terenurile destinate necesităților de apărare, necesităților organelor din subordinea Ministerului Afacerilor Interne.

Conform art. 8 lit. b) din Legea privind terenurile proprietate publică și delimitarea lor nr. 91 din 05 aprilie 2007, autoritățile administrației publice locale întocmesc, în modul stabilit, lista terenurilor proprietate publică pe care le-au dobândit și o aprobă.

Potrivit art. 3 alin. (4) din Legea privind terenurile proprietate publică și delimitarea lor nr. 91 din 05 aprilie 2007, executarea lucrărilor de delimitare a terenurilor proprietate publică a statului și a terenurilor proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale, inclusiv a terenurilor care aparțin domeniului public sau celui privat, de identificare a lor, precum și a lucrărilor de elaborare a planului geometric, este asigurată de Agenția Relații Funciare și Cadastru, în comun cu autoritățile administrației publice centrale competente și autoritățile

administrației publice locale, prin intermediul întreprinderilor de stat al căror fondator este Agenția Relații Funciare și Cadastru.

Prin prisma art. 86 din Codul funciar, statul în persoana autorităților administrației publice locale are obligația să asigure folosirea rațională și suficientă a terenurilor, precum și protecția acestora indiferent de destinația lor.

Articolul 4 alin. (9) din Legea privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului nr. 1308-XIII din 25 iulie 1997 stipulează că, vânzarea-cumpărarea terenurilor proprietate publică utilizate în procesul tehnologic, aferente obiectivelor privatizate sau supuse privatizării, aferente obiectivelor private, precum și celor aferente construcțiilor nefinalizate, se efectuează la prețul normativ al pământului. Terenul care, după parametri și amplasare, nu poate fi format ca bun imobil de sine stătător se vinde prin concurs sau la licitație deținătorilor de terenuri adiacente. În cazul în care există un singur deținător de teren adiacent, vânzarea-cumpărarea terenului care nu poate fi format ca bun imobil de sine stătător se efectuează la prețul normativ al pământului. Această prevedere se aplică și relațiilor de arendă a unor astfel de terenuri. Celelalte terenuri se vînd prin concurs sau la licitație, cu excepțiile prevăzute de lege.

Conform art. 9 din Codul funciar, de competența consiliului municipal ține stabilirea suprafețelor care rămân în proprietatea statului în limita raionului și municipiului, prin deciziile Consiliului municipal Chișinău se delimitează separat terenurile proprietate publică a statului din intravilanul or. Chișinău și se aprobă de Guvern.

Potrivit art. 9 alin. (3) lit. b) din Legea privind administrarea și deetatizarea proproetății publice nr. 121 din 04 mai 2007, în domeniul privatizării, de competența autorității administrației publice locale este organizarea pregătirii și desfășurării, în modul stabilit de Guvern, a procesului de privatizare a bunurilor proprietate a unității administrativ-teritoriale incluse în lista bunurilor supuse privatizării, precum și a terenurilor proprietate a unității administrativ-teritoriale, încheierea contractelor de vânzare-cumpărare.

În sensul articolului 14 alin. (2) lit. b) și e) din Legea cu privire la administrația publică locală nr. 436 din 28 decembrie 2006, consiliul local realizează competența de a administra bunurile domeniului public și ale celui privat ale satului (comunei), orașului (municipiului); decide atribuirea și schimbarea destinației terenurilor proprietate a satului (comunei), orașului (municipiului), după caz, în condițiile legii;

Articolul 19 alin. (4) din Legea cu privire la administrația publică locală nr. 436 din 28 decembrie 2006 prevede că, deciziile privind aprobarea bugetului local, administrarea bunurilor proprietate a satului (comunei), orașului (municipiului), stabilirea cuantumului taxelor și impozitelor locale, planificarea dezvoltării localităților și amenajării teritoriului, asocierea cu alte consilii, instituții publice din țară sau din străinătate se adoptă cu votul majorității consilierilor aleși.

Conform 77 alin. (3) din Legea cu privire la administrația publică locală nr. 436 din 28 decembrie 2006, bunurile domeniului privat al unității administrativ-teritoriale pot fi înstrăinate, date în administrare, în arendă, în comodat ori în locațiune, în condițiile legii.

Potrivit pct. 8 lit. g) din Hotărârea Guvernului cu privire la oficiile teritoriale ale Cancelariei de stat nr. 845 din 18 decembrie 2009, oficiul are atribuția să execute controlul obligatoriu, sub aspectul legalității a deciziilor consiliilor de nivel întâi și

ale celor de nivelul al doilea, inclusiv al actelor normative emise de Adunarea Populară a unităților teritoriale autonome Găgăuzia.

Prin prisma art. 68 alin. (1) din Legea cu privire la administrația publică locală nr. 436 din 28 decembrie 2006, în cazul în care consideră că un act emis de autoritatea administrației publice locale este ilegal, oficiul teritorial al Cancelariei de Stat notifică autoritatea emitentă ilegalitatea actului controlat, cerând modificarea sau abrogarea lui totală sau parțială.

Articolul 57 alin. (1) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25 februarie 1998 stipulează că, în cazul în care titularul de drepturi nu deține documente care să-i confirme dreptul asupra terenului, dreptului de proprietate asupra terenului se înregistrează în folosul Republicii Moldova sau al unității administrative teritoriale, în limitele hotarelor demarcate pe teren.

Colegiul atestă că, până în anul 1999, evidența bunurilor imobile, inclusiv înregistrarea lor era separată, pământul – de către autoritățile administrației publice locale, iar construcțiile – de către birourile de inventariere tehnică.

Toate tranzacțiile cu terenuri, drepturile asupra terenurilor și grevările lor se înregistrau în registrul cadastral al deținătorilor de terenuri, ținut, de primăria orașului (municipiului), satului (comunei) în jurisdicția teritorială a căreia este situat bunul imobil.

Procesul nemijlocit de delimitare a terenurilor proprietate publică a Statului în mun. Chișinău, precum și lucrările de identificare și formare a terenurilor proprietate a Statului s-au efectuat în anul 2004, prin intermediul specialiștilor Institutului de Proiectări pentru Organizarea Teritoriului în coordonare cu autoritățile administrației publice locale și autoritățile publice centrale interesate.

În urma acestor lucrări, au fost adoptate deciziile Consiliului municipal Chișinău nr. 16/67 din 28 decembrie 2004 și nr. 20/18 din 15 martie 2005 cu privire la delimitarea terenurilor proprietate publică a Statului din intravilanul mun. Chișinău, fiind aprobate amplasările a peste 560 de terenuri proprietate publică a Statului din mun. Chișinău, inclusiv terenurile aflate în gestiunea Ministerului Economiei și a Agenția Proprietății Publice (Departamentului Privatizării).

La capitolul dat Colegiul învederează că, la adoptarea Legii cadastrului bunurilor imobile, la 25 februarie 1998, nu exista un concept de delimitare a terenurilor proprietate publică în terenuri proprietate a statului și a unității administrativ teritoriale.

Acest concept a apărut abia odată cu adoptarea Legii cu privire la proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale nr. 523 din 16 iulie 1999, dezvoltat prin Legea privind terenurile proprietate publică și delimitarea lor nr. 981 din 11 mai 2000.

Ulterior, la 05 aprilie 2007, a fost adoptată Legea nr. 91 privind terenurile proprietate publică și delimitarea lor.

Astfel, Guvernul și autoritățile administrației publice locale au aprobat listele terenurilor din domeniul public și ale celor din domeniul privat, iar delimitarea terenurilor proprietate publică s-a finalizat cu înregistrarea lor în registrul bunurilor imobile.

În acest sens este imperios că, până la modificările operate prin Legea nr. 97 din 01 aprilie 2004, art. 57 alin. (1) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XIII din 25 februarie 1998 avea redacția „în cazul în care titularul de drepturi

nu deține documentele care să-i confirme dreptul asupra terenului, dreptul de proprietate asupra terenului se înregistrează în folosul Republicii Moldova în limitele hotarelor demarcate pe teren”.

Din coroborarea normelor citate mai sus rezultă indubitabil că, proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale sunt toate bunurile mobile și imobile, aflate pe teritoriul lor până la intrarea în vigoare a Legii privind organizarea administrativ-teritorială a Republicii Moldova nr. 191 din 12 noiembrie 1998, cu excepția bunurilor ce se aflau în proprietatea Statului și în proprietate privată, situația patrimonială urmând a fi raportată la data specificată.

Dat fiind faptul că, Legea privind organizarea administrativ-teritorială a Republicii Moldova nr. 191 din 12 noiembrie 1998 a intrat în vigoare la 30 decembrie 1998, se prezumă că toate bunurile situate pe teritoriul unității administrativ-teritoriale ale căror drepturi au apărut după această dată sunt proprietate publică a acestor unități administrativ-teritoriale.

Statul putea să dobândească bunuri noi după această dată numai în baza unor înscrisuri, acte administrative prevăzute de Lege: Hotărâri de Guvern sau acte juridice cum ar fi contractele de vânzare- cumpărare în urma exproprierii, contracte de schimb, legate, succesiuni vacante ect..

Colegiul atestă că, prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 11/13-2 din 24 decembrie 2007, autoritatea publică locală a decis să transmită în arendă SC „Panilino” SRL pe un termen de 5 ani lotul de pământ nr. 1, cu suprafața de 847 m.p., amplasat pe XXX și lotul de pământ nr. 2, cu suprafața de 107 m.p., amplasat pe XXX, mun. Chișinău, pentru exploatarea imobilelor proprietate privată (vol. I, f.d. 49 verso, 50 recto, 154 verso, 155 recto).

Ulterior, prin pct. 1 din decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 2/29-23 din 04 martie 2014 s-au stabilit relații funciare de arendă pe un termen de 5 ani cu SC „Panilino” SRL, a loturilor de pământ din XXX; lotul nr. 1, cu suprafața de 0,07 ha, pentru exploatarea imobilului privat și lotul nr. 2, cu suprafața de 0,0093 ha, pentru amenajare, provizoriu, fără edificarea construcțiilor capitale. Totodată, prin pct. 5 al deciziei s-a solicitat Oficiului Cadastral Teritorial Chișinău operarea modificărilor în documentația cadastrală privind terenurile proprietate municipală XXX, XXX și XXX, ținând cont de formarea noilor terenuri (vol. I, f.d. 51-52, 157-158 recto-verso).

Prin pct. 2 al deciziei nr. 4/20-1 din 21 decembrie 2015 Consiliul municipal Chișinău a acceptat să vândă SC „Panilino” SRL terenul cu numărul cadastral XXX, aferent obiectivului privat din XXX, cu suprafața de 0,07 ha, la prețul normativ de 109 865 lei (vol. I, f.d. 54 verso – 56, 162-164 recto-verso).

Colegiul nu constată careva impedimente pentru înstrăinarea acestui teren, iar Statul la acel moment nu s-a pretins ca proprietar al acestui teren, din care considerent SC „Panilino” SRL a devenit cumpărător de bună-credință a terenului litigios.

Mai mult, conform acordului adiționat nr. 1 la contractul cadru nr. FW90.642 din 11 februarie 2015, încheiat între BC „ProCredit Bank” SA, în calitate de creditor ipotecar și SC „Panilino” SRL, în calitate de debitor ipotecar s-a modificat și completat lista bunurilor imobile gajate, fiind inclusă și construcția nefinalizată nr. cadastral XXX. XXX, cu suprafața de 700 m.p., amplasată pe XXX, XXX, cu prețul de

gaj în sumă de 8 260 000 de lei, ce aparține cu drept de proprietate SC „Panilino” SRL.

Nici la acesată etapă Statul nu a pretins ca este proprietarul acestor terenuri, din care motiv creditorul ipotecar BC „ProCredit Bank” SA nu a identificat careva impedimente pentru constituirea ipotecii.

Continuând șirul logic al acestei ipoteze, Colegiul constată că Agenția Proprietății Publice nu a administrat probe, pertinente și concludente care să confirme că, Statul a fost proprietarul de drept a terenului litigios, iar Agenția a gestionat terenul.

Conform articolului 20 alin. (1) din Legea privind administrarea și deetatizarea proprietății publice nr. 121-XVI din 04 mai 2007, evidența întregului patrimoniu public se ține în registrul patrimoniului public, care este un sistem de colectare, păstrare și prelucrare a informației cu caracter juridic și financiar din domeniu.

Prin Hotărârea Guvernului nr. 675 din 06 iunie 2008 a fost aprobat Regulamentul cu privire la Registrul patrimoniului public, ținut de Agenția Proprietății Publice și care întocmește anual balanța patrimoniului public al Republicii Moldova, conform situației de la 01 ianuarie a anului curent și a celui precedent.

Astfel, timp de aproximativ 4 ani din momentul înregistrării dreptului de proprietate – 2014, terenul cu nr. XXX nu a făcut parte din patrimoniul public.

Mai mult, din anul 1995 Curtea de Conturi a efectuat o multitudine de controale ale activității administrației publice locale Chișinău (Consiliul și Primăria mun. Chișinău), însă nu a stabilit ilegalități în acțiunile Primăriei mun. Chișinău la încheierea contractelor de arendă sau de vânzare-cumpărare a terenului cu nr. cadastral: XXX, anual fiind primită plata de arendă, de privatizare/vânzare a terenului. Așa, Consiliul municipal Chișinău ca proprietar legitim a gestionat acest teren, transmitându-l în arendă funciară, iar ulterior înstrăinându-l în condițiile legii.

Prima instanță justificat a conchis că, sunt lipsite de suport alegațiile Agenției Proprietății Publice privind inexistența temeiul legal în baza căruia terenurile menționate, proprietăți publice a Statului, au fost înstrăinate de către autoritatea publică locală, fără acordul Agenției Proprietății Publice.

Or, prin anexa nr. 9 la Hotărârea Guvernului nr. 351 din 23 martie 2005 a fost stabilită lista bunurilor imobile aflate în administrarea Agenției Proprietății Publice, însă în această listă nu este inclus terenul cu nr. cadastral XXX.

Cu atât mai mult că, art. 5 alin. (3) lit. a) din Legea privind terenurile proprietate publică și delimitarea lor nr. 91 din 05 aprilie 2007 stipulează imperativ că, terenurile neprivatizate aferente obiectivelor privatizate sau private, inclusiv cele aferente construcțiilor nefinalizate, precum și terenurile aferente obiectivelor din fondul de imobile nelocuibile date în locațiune (arendă) dacă nu fac parte din domeniul public sunt proprietate a unităților administrative-teritoriale.

În atare circumstanțe, Colegiul consideră că prima instanță corect și întemeiat a ajuns la concluzia necesității respingerii capătului de cerere privind constatarea faptului că, statul Republica Moldova a fost ilegal deposedat de terenul cu nr. cadastral: XXX. Or, în cadrul judecării cauzei s-a constatat înafara oricărui dubiu rezonabil că, până la înstrăinarea terenului cu numărul cadastral XXX, acesta a constituit proprietate municipală/locală și doar consiliul locale era în drept să-l gestioneze.

Subsecvent acestei pretenții, prima instanță corect a constatat netemeinicia capătului de cerere privind obligarea IP „Agenția Servicii Publice” să reînscrisă dreptul de proprietate al Statului Republica Moldova asupra terenului cu numărul cadastral XXX proprietate publică a Statului, aferentă construcțiilor private amplasat XXX, mun. Chișinău.

În acest sens sunt pertinente dispozițiile art. 499 alin. (1) din Codul civil (în vigoare până la modificările operate prin Legea privind modernizarea Codului civil și modificarea unor acte legislative nr. 133 din 15 noiembrie 2018, în vigoare din 01 martie 2019), care stipulează că, drepturile reale asupra imobilelor supuse înscrierii potrivit legii se vor dobândi atât între părți, cât și față de terți numai prin înscrierea în registrul bunurilor imobile a constituirii sau strămutării lor în temeiul acordului de voință dintre părți.

Conform art. 315 alin. (1) și (2) din Codul civil (în redacția în vigoare până la în vigoare din 01 martie 2019), proprietarul are drept de posesiune, de folosință și de dispoziție asupra bunului. Dreptul de proprietate este perpetuu.

Potrivit art. 316 alin. (1) și (2) din Codul civil (în redacția în vigoare până la în vigoare din 01 martie 2019), proprietatea este, în condițiile legii, inviolabilă. Dreptul de proprietate este garantat. Nimeni nu poate fi silit a ceda proprietatea sa, afară numai pentru cauză de utilitate publică pentru o dreaptă și prealabilă despăgubire. Exproprierea se efectuează în condițiile legii.

Articolul 321 din Codul civil (în redacția în vigoare până la în vigoare din 01 martie 2019) prevede că, 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.

Conform art. 57 alin. (1) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XIII din 25 februarie 1998, în redacția în vigoare până la 01 aprilie 2004, în cazul în care titularul de drepturi nu deține documentele care să-i confirme dreptul asupra terenului, dreptul de proprietate asupra terenului se înregistrează în folosul Republicii Moldova, conform legislației, în limitele hotarelor demarcate pe teren.

Punctul 121 al Instrucțiunii din 22 iunie 2005 cu privire la înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra stipulează că, rectificarea înscrierii din Registru (adică radierea sau îndreptarea înscrierii) se va efectua numai dacă există consimțământul titularului la care se referă această înscriere sau în lipsa consimțământului – în temeiul unei hotărâri judecătorești irevocabile prin care se dispune rectificarea înscrierii. Consimțământul poate fi exprimat fie prin cererea depusă la oficiul cadastral teritorial, fie prin consimțământul dat în scris în fața Registratorului, sau menționat într-o declarație autentificată notarial.

Conform art. 505 alin. (1) lit. a)-d) din Codul civil (în redacția în vigoare până la în vigoare din 01 martie 2019), orice persoană interesată poate cere rectificarea unei intabulări sau înscrieri provizorii dacă: înscrierea sau actul în al cărui temei s-a dispus înscrierea nu a fost valabil; dreptul înscris a fost calificat greșit; nu mai sunt întrunite condițiile de existență a dreptului înscris sau au încetat efectele actului juridic în al cărui temei s-a făcut înscrierea; există și alte temeuri prevăzute de lege.

Potrivit art. 505 alin. (2) din Codul civil (în redacția în vigoare până la în vigoare din 01 martie 2019), în lipsa consimțământului titularului, rectificarea se va încuviința numai în temeiul unei hotărâri judecătorești irevocabile.

Colegiul constată că, în condițiile din speță, dreptul de proprietate al Statului asupra terenului cu nr. cadastral XXX a fost înscris în Registrul bunurilor imobile pentru a face posibilă înregistrarea de către titulari a dreptului asupra construcției amplasate pe acest teren.

Ulterior, însă Agenția Proprietății Publice nu a prezentat acte confirmative a dreptului de proprietate a Statului Republica Moldova asupra terenului nominalizat, precum nu a prezentat nici consimțământul unității administrativ teritoriale Chișinău, a titularului legal al dreptului de proprietate asupra terenului, sau după caz hotărârea judecătorească irevocabilă, prin care se dispune rectificarea intabulării enunțate. Respectiv, la caz, nu sunt întrunite condițiile pentru efectuarea radierii înscrierii din Registrul bunurilor imobile.

Cu atât mai mult că, Agenția Proprietății Publice nu a administrat probe care să confirme apariția dreptului de folosință asupra terenului cu nr. cadastral XXX, din care considerent nu poate pretinde la existența unui asemenea drept asupra acestui teren.

Astfel, din moment ce recurenții, în temeiul art. 24 alin. (3) din Legea contenciosului administrativ, și-au îndeplinit sarcina probațiunii, iar Agenția Proprietății Publice nu a demonstrat existența dreptului asupra terenului indicat, nu și-a legiferat într-un careva mod pretinsul drept asupra porțiunilor de terenuri disputate, nu a înregistrat careva drepturi, grevări în Registrul bunurilor imobile și totodată, dat fiind faptul că, dreptul de proprietate asupra bunului enunțat aparține SC „Panilino” SRL, care până la proba contrarie se prezumă a fi dobânditor de bună-credință, instanța de recurs consideră justă concluzia Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani de a respinge ca nefondată pretenția privind obligarea IP „Agenția Servicii Publice” să reînscrie dreptul de proprietate al Statului Republica Moldova asupra terenului cu nr. cadastral XXX.

Dat fiind că instanța de apel a emis o decizie neîntemeiată și nemotivată, bazată pe interpretarea eronată a legii materiale pertinentă speței, neaplicarea legii care trebuia să fie aplicată, iar prima instanță a judecat multiaspectual cauza, a identificat corect legea materială aplicabilă speței și a dat o interpretare corectă, Colegiul ajunge la concluzia necesității admiterii recursurilor depuse de SC „Panilino” SRL, Consiliul municipal Chișinău și Primarul general al municipiului Chișinău, reprezentați de Petru Bojoga și IP „Agenția Servicii Publice”, reprezentată de Raisa Popov, casării integrale a deciziei din 23 octombrie 2019 a Curții de Apel și menținerii hotărârii din 24 octombrie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani.

Conform art. 258 alin. (3) și art. 248 alin. (1) lit. c) din Codul administrativ, completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție

d e c i d e :

Se admit recursurile depuse de Societatea Comercială „Panilino” Societate cu Răspundere Limitată, Consiliul municipal Chișinău și Primarul general al municipiului Chișinău, reprezentați de Petru Bojoga și Instituția Publică „Agenția Servicii Publice”, reprezentată de Raisa Popov.

Se casează integral decizia din 23 octombrie 2019 a Curții de Apel Chișinău și se menține hotărârea din 24 octombrie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani, adoptată în cauza de contencios administrativ intentată la cererea de chemare în judecată depusă de Agenția Proprietății Publice împotriva Instituției Publice „Agenția Servicii Publice”, Agenției Relații Funciare și Cadastru, intervenienți accesorii Consiliul municipal Chișinău, Primăria municipiului Chișinău, Societatea Comercială „Panilino” Societate cu Răspundere Limitată și Banca Comercială „ProCredit Bank” Societate pe Acțiuni cu privire la contestarea actului administrativ.

Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței,
judecătorul

Tamara Chișca-Doneva

judecătorii

Maria Ghervas

Nina Vascan

Nicolae Craiu

Victor Burduh