

Dosarul nr.3ra-299/20

Prima instanță: Judecătoria Chișinău, sediul Rîșcani (jud: L.Holevițcaia)
Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (jud: A.Bostan, A.Pahopol, V.Negru)

DECIZIE

29 decembrie 2020

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul
judecătorii

Tamara Chișca-Doneva
Maria Ghervas
Nina Vascan
Mariana Pitic
Nicolae Craiu

examinând recursurile depuse de Întreprinderea cu Capital Străin „Nord-Activ”
Societate cu Răspundere Limitată, Întreprinderea Republicană de Transporturi Auto
„Zimbru” Societate pe Acțiuni, Consiliul și Primăria municipiului Chișinău și
Agenția Servicii Publice,

în cauza de contencios administrativ la cererea de chemare în judecată depusă
de Agenția Proprietății Publice împotriva Agenției Servicii Publice și Agenției
Relații Funciare și Cadastru, terți Consiliul și Primăria municipiului Chișinău,
Societatea cu Răspundere Limitată „Regata Imobiliare”, Întreprinderea cu Capital
Străin „Nord-Activ” Societate cu Răspundere Limitată, Cooperativa de Construcție
a Garajelor nr. 42, Întreprinderea Mixtă „Alimcom” Societate pe Acțiuni,
Cooperativa de Construcție a Garajelor nr.13/1, Societatea pe Acțiuni „Combinatul
Auto nr. 4 din Chișinău”, Întreprinderea Individuală „Jolnaci Alexandru”, Societatea
pe Acțiuni „Piese Agro-Prim”, Societatea pe Acțiuni Uzina Mecanică „Artmet”,
Societatea cu Răspundere Limitată „Buta-Plus”, Societatea pe Acțiuni „Apă-Canal
Chișinău”, Întreprinderea Individuală „Sălcioara-Vascan”, Firma de Tricotaje
„Steaua” Societate pe Acțiuni, Întreprinderea Mixtă „Steaua-Grup” Societate cu
Răspundere Limitată, Societatea cu Răspundere Limitată „Alil Invest”, Grigore
Bivol Dumitru, Valentina Bivol Fiodor, Întreprinderea Republicană de Transporturi
Auto „Zimbru” Societate pe Acțiuni, Societatea cu Răspundere Limitată „Iuritud”
și Centrul Experimental „Prometeu” Societate cu Răspundere Limitată privind
recunoașterea ilegalității refuzurilor, constatarea încălcării prevederilor legale la
rectificarea dreptului de proprietate al Republicii Moldova asupra terenurilor
proprietate publică a statului, obligarea prezentării informației privind rectificarea
înregistrării dreptului de proprietate al municipiului Chișinău asupra terenurilor și

obligarea reînscriserii dreptului de proprietate al Republicii Moldova asupra terenurilor,

împotriva deciziei din 3 decembrie 2019 a Curții de Apel Chișinău, prin care au fost admise apelurile depuse de Agenția Proprietății Publice și Societatea cu Răspundere Limitată „Regata Imobiliare”, a fost casată integral hotărârea din 26 noiembrie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani și a fost adoptată o decizie nouă, de admitere integrală a acțiunii,

c o n s t a t ă :

La data de 10 ianuarie 2017 Agenția Proprietății Publice a depus cerere de chemare în judecată în ordinea contenciosului administrativ împotriva Oficiului Cadastral Teritorial Chișinău, Întreprinderii de Stat „Cadastru” (actualmente Agenția Servicii Publice) și a Agenției Relații Funciare și Cadastru, intervenienți accesorii Consiliul și Primăria municipiului Chișinău privind recunoașterea ilegalității refuzurilor, constatarea încălcării prevederilor legale la rectificarea dreptului de proprietate al Republicii Moldova asupra terenurilor proprietate publică a statului, obligarea prezentării informației privind rectificarea înregistrării dreptului de proprietate al municipiului Chișinău asupra terenurilor și obligarea reînscriserii dreptului de proprietate al Republicii Moldova asupra terenurilor.

În motivarea acțiunilor reclamanta a indicat 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 și accesând la data de 26 octombrie 2016 Registrul bunurilor imobile a depistat că, unele terenuri ce erau înregistrate cu drept de proprietate după statul Republica Moldova au fost reînregistrate ilegal, fără acordul titularului de drept, ca proprietate a autorității publice locale, municipiul Chișinău, și anume: terenul cu nr. cadastral xxxx, data stingerii dreptului de proprietate fiind 19 octombrie 2015; terenul cu nr. cadastral xxxx, data stingerii dreptului de proprietate fiind 23 iunie 2015; terenul cu nr. cadastral xxxx, data stingerii dreptului de proprietate fiind 23 iunie 2015; terenul cu nr. cadastral xxxx, data stingerii dreptului de proprietate fiind 18 iunie 2015; terenul cu nr. cadastral xxxx, data stingerii dreptului de proprietate fiind 1 decembrie 2015; terenul cu nr. cadastral xxxx, data stingerii dreptului de proprietate fiind 16 iunie 2015; terenul cu nr. cadastral xxxx, data stingerii dreptului de proprietate fiind 13 iulie 2015; terenul cu nr. cadastral xxxx, data stingerii dreptului de proprietate fiind 10 februarie 2015; terenul cu nr. cadastral xxxx, data stingerii dreptului de proprietate fiind 11 septembrie 2015; terenul cu nr. cadastral 0100415.103, data stingerii dreptului de proprietate fiind 14 aprilie 2015; terenul cu nr. cadastral xxxx, data stingerii dreptului de proprietate fiind 31 martie 2015; terenul cu nr. cadastral xxxx, data stingerii dreptului de proprietate fiind 5 februarie 2015; terenul cu nr. cadastral xxxx, data stingerii dreptului de proprietate fiind 26 ianuarie 2015.

Din considerentul că registratorii Oficiului Cadastral Teritorial Chișinău, în mod ilegal și fără consimțământul proprietarului au radiat dreptul de proprietate al statului asupra terenurilor specificate, la data de 18 noiembrie 2016, Agenția Proprietății Publice a depus în adresa OCT Chișinău, ÎS „Cadastru” și a Agenției

Relații Funciare și Cadastru cerere prealabilă solicitând 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 reînscrisura dreptului de proprietate al statului asupra terenurilor aferente construcției private specificate; prezentarea informației din Registrul cadastral privind rectificările efectuate asupra terenurilor invocate.

Prin răspunsul nr.01-07/593/16/30263 din 16 decembrie 2016, ÎS „Cadastru” a refuzat soluționarea cerințelor înaintate de Agenție, invocând prevederile art. 5 alin. (3) lit. a) din Legea nr. 91-XVI din 5 aprilie 2007 privind terenurile proprietate publică și delimitarea lor, 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 administrativ-teritoriale.

Totodată, Agenția Relații Funciare și Cadastru prin scrisoarea nr.36/01-08/2278 din 27 decembrie 2016 a informat reclamanta că răspunsul privind cererea prealabilă referitor la cazurile de radiere din Registrul bunurilor imobile a înscrisurilor privind dreptul de proprietate a statului, a fost deja transmis de către ÎS „Cadastru” prin scrisoarea nr.01-07/593/16/30263 din 16 decembrie 2016, iar OCT Chișinău nu a remis niciun răspuns, ceea ce constituie un refuz ilegal la soluționarea cererii prealabile.

În opinia reclamantei, refuzul OCT Chișinău de a soluționa cererea prealabilă, precum și răspunsurile ÎS „Cadastru” nr. 01- 07/593/16/30263 din 16 decembrie 2016 și a 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 5 aprilie 2007 privind terenurile proprietate publică și delimitarea lor.

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 dobândi 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, invocându-se în acest sens 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

sect. xxxx, str. xxxx, cu nr. cadastral xxxx; constatarea că Statul Republica Moldova a fost ilegal deposedat de terenurile menționate, precum și obligarea ÎS „Cadastru” și a Agenției Relații Funciare și Cadastru de a reînscris dreptul de proprietate al Statului Republica Moldova asupra terenurilor respective.

Prin încheierea din 2 iulie 2017 a Judecătorei Chișinău, sediul Rîșcani, în cauza de contencios sus-indicată au fost atrași în calitate de intervenienți accesorii Întreprinderea cu Capital Străin „Nord-Activ” Societate cu Răspundere Limitată (în continuare ÎCS „Nord-Activ” SRL) și Societatea cu Răspundere Limitată „Finpar Invest” care prin încheierea protocolară din 1 noiembrie 2017 ale aceleași instanțe judecătorești, a fost substituită și înlocuită cu succesorul său în drepturi Societatea cu Răspundere Limitată „Regata Imobiliare” (în continuare SRL „Regata Imobiliare”).

Prin încheierea protocolară din 21 decembrie 2017 a Judecătorei Chișinău, sediul Rîșcani, ca urmare a reorganizării prin fuziune (absorbție) cu Agenția Servicii Publice, pârâții ÎS „Cadastru” și OCT Chișinău au fost substituiți și înlocuiți cu succesorul său în drepturi Agenția Servicii Publice.

Prin încheierea din 28 februarie 2018 a Judecătorei Chișinău, sediul Rîșcani, în cauza de contencios sus-indicată au fost atrași în calitate de intervenienți accesorii Cooperativa de Construcție a Garajelor nr. 42 (în continuare CCG nr. 42), Întreprinderea Mixtă „Alimcom” Societate pe Acțiuni (ÎM „Alimcom”), Cooperativa de Construcție a Garajelor nr. 13/1 (CCG nr. 13/1), Societatea pe Acțiuni „Combinatul Auto nr. 4 din Chișinău” (SA „Combinatul Auto nr. 4 din Chișinău”), Întreprinderea Individuală „Jolnaci Alexandru” (ÎI „Jolnaci Alexandru”), Societatea pe Acțiuni „Piese Agro-Prim” (SA „Piese Agro-Prim”), Societatea pe Acțiuni Uzina Mecanică „Armet” (SA Uzina Mecanică „Armet”), Societatea cu Răspundere Limitată „Buta-Plus” (SRL „Buta-Plus”), Societatea pe Acțiuni „Apă-Canal Chișinău” (SA „Apă-Canal Chișinău”), Întreprinderea Individuală „Sălcișoara-Vascan” (ÎI „Sălcișoara-Vascan”), Firma de Tricotaje „Steaua” Societate pe Acțiuni (Firma de Tricotaje „Steaua” SA), Întreprinderea Mixtă „Steaua-Grup” Societate cu Răspundere Limitată (ÎM „Steaua-Grup” SRL), Societatea cu Răspundere Limitată „Alil Invest” (SRL „Alil Invest”), Grigore Bivol Dumitru, Valentina Bivol Fiodor, Întreprinderea Republicană de Transporturi Auto „Zimbru” Societate pe Acțiuni (ÎRTA „Zimbru” SA), Societatea cu Răspundere Limitată „Iuritud” (SRL „Iuritud”) și Centrul Experimental „Prometeu” Societate cu Răspundere Limitată (Centrul Experimental „Prometeu” SRL).

Prin hotărârea din 26 noiembrie 2018 a Judecătorei Chișinău, sediul Rîșcani, cererea de chemare în judecată depusă de Agenția Proprietății Publice a fost respinsă ca nefondată.

Nefiind de acord cu hotărârea enunțată, la data de 3 decembrie 2018 și la data de 26 decembrie 2018, în interiorul termenului prevăzut de art. 362 alin. (1) Cod de procedură civilă, SRL „Regata Imobiliare” și Agenția Proprietății Publice au contestat-o cu apeluri nemotivate, care ulterior la data de 15 februarie 2019 și respectiv la data de 7 mai 2019 au fost completate cu motivări, solicitând în final admiterea apelurilor, casarea integrală a hotărârii instanței de fond cu emiterea unei decizii noi, de admitere integrală a acțiunii.

municipiului Chișinău a fost efectuată în concordanță cu prevederile Legii privind terenurile proprietate publică și delimitarea lor. Or, statutul (regimul) de terenuri aferente obiectivelor private amplasate pe terenurile proprietate a statului poate surveni doar în mod derivat - după delimitarea acestora în condițiile Legii nr.91 din 5 aprilie 2007, aprobarea prin hotărâre de Guvern și înregistrarea în Registrul bunurilor imobile, precum și după deetimizarea întreprinderilor și instituțiilor de stat, ale căror terenuri au fost delimitate.

Astfel, Consiliul municipal Chișinău și Primăria municipiului Chișinău sub nume de proprietar legitim, a gestionat aceste terenuri, unele fiind transmise în arendă funciară, altele fiind înstrăinate în condițiile legii.

La rândul său, recurenții ÎCS „Nord-Activ” SRL, ÎRTA „Zimbru” SA au invocat că Agenția Proprietății Publice nu a contestat actele administrative care au stat la baza înstrăinării terenurilor cu nr. cadastral xxxx amplasat în mun. Chișinău, șos. xxxx și cu nr. cadastral xxxx amplasat în mun. Chișinău, sect. xxxx, str. xxxx, iar ÎRTA „Zimbru” SA” și ÎCS „Nord-Activ” SRL au devenit cumpărători de bună-credință a terenurilor, ceea ce se confirmă prin extrasele din Registrul bunurilor imobile.

În acest context, a fost menționat că în privința terenului din șos. xxxx, cu nr. cadastral xxxx, Cancelaria de Stat, Oficiul teritorial Chișinău s-a adresat în judecată, solicitând anularea deciziei Consiliului municipal Chișinău nr.3/32-10 din 19 mai 2015 „Cu privire la privatizarea terenului aferent obiectivului privat al ÎRTA „Zimbru” SA”, acțiune care prin hotărârea irevocabilă din 9 decembrie 2015 a Judecătorei Centru, mun. Chișinău a fost respinsă ca neîntemeiată.

Totodată din recursurile Consiliului și a Primăriei municipiului Chișinău, precum și a Agenției Servicii Publice rezultă că instanța de apel nu a ținut cont de faptul că, efectuarea rectificării nu poate fi dispusă în condițiile în care înregistrarea dreptului de proprietate a fost efectuată în temeiul unor acte juridice valabile.

Iar restabilirea situației preexistente poate avea loc doar în condițiile declarării nule a actelor în temeiul căruia s-a efectuat înscrierea dreptului de proprietate al proprietarilor. Mai mult, obligând Agenția Servicii Publice de a reînscris dreptul de proprietate al Statului Republica Moldova asupra terenurilor care formează obiectul litigiului, fără a se pronunța în privința radierii dreptului de proprietate al proprietarilor se va crea situația în care nu va fi posibilă executarea actului judecătoresc.

În continuare, recurenții au mai subliniat că, la caz nu a avut loc deposedarea Statului Republica Moldova de terenurile litigioase, terenurile respective au fost și sunt în gestiunea autorității publice locale, iar în Registrul bunurilor imobile înregistrarea în folosul Republicii Moldova a apărut potrivit art. 57 alin. (1) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543-XIII din 25 februarie 1998, în redacția de până la data de 01.04.2004, care prevedea că, în cazul în care titularul de drepturi nu deținea 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. Respectiv, terenurile enunțate au fost înscrise cu drept de proprietate în folosul statului, în temeiul Legii cadastrului bunurilor imobile exclusiv pentru a face posibilă înregistrarea de către titulari a

drepturilor lor asupra construcțiilor amplasate pe aceste terenuri. Or, reclamanta în cadrul examinării cauzei, nu a prezentat instanțelor judecătorești nici un act din care ar rezulta dreptul de proprietate al Statului Republica Moldova asupra terenurilor litigioase, cu atât mai mult că înscrierea a fost efectuată în temeiul unor acte valabile, care nu au fost contestate.

La rândul său, restabilirea pretinsului drept încălcat de către reclamantă putea fi efectuată prin înaintarea unei acțiuni corespunzătoare. Or, instanțelor de judecată nu lea fost prezentată nici o hotărâre judecătorească care ar anula actele doveditoare de drept al actualilor proprietari prin care s-ar dispune radierea dreptului acestora cu stabilirea dreptului de proprietate a Agenției Proprietăți Publice, astfel, instanța de fond întemeiat a conchis că, nu există temei pentru operarea modificărilor în Registrul bunurilor imobile și nici careva probe care ar dovedi ilegalitatea acțiunilor Agenției Servicii Publice și a Agenției Relații Funciare și Cadastru.

Constatând toate cele relatate supra, recurenții au specificat opinia tendențioasă a instanței de apel de reținere și însușire a temeiurilor de fapt și de drept a reclamantei Agenția Proprietăți Publice invocate în acțiune, fără a da o apreciere tuturor probelor în ansamblu, fără a răspunde la toate temeiurile invocate de intimați, ignorând nemotivat unele afirmații sau cel puțin nemotivând prevalarea unor circumstanțe, pe care s-a bazat soluția emisă, asupra celorlalte probe existente la dosar.

În concluzie, instanța de apel judecând apelul a trecut în mod superficial asupra circumstanțelor cauzei, fără a le examina sub toate aspectele. Or, în scopul stabilirii temeiniciei sau netemeiniciei cerințelor solicitate în acțiune, era indispensabil de a supune controlului legalitatea hotărârii atacate cu apel în baza argumentelor aduse în cererile de apel și a referințelor asupra acestora cu expunerea poziției instanței pe fiecare din argumentele invocate, având ca suport raționamentele reținute ca rezultat al coroborării tuturor probelor.

Ca urmare, instanța de apel s-a eschivat de la exercitarea obligației impusă prin lege, de înfăptuire a actului de justiție, a examinat superficial circumstanțele cauzei, nu a intrat în esența litigiului și nu a apreciat toate circumstanțele și probele existente ale cauzei, pronunțând decizie neîntemeiată de admitere a acțiunii.

Prin referințele din 13 februarie 2020 și din 25 februarie 2020, Agenția Proprietății Publice și CCG nr.13/1 au solicitat respingerea recursurilor nominalizate cu menținerea actului judecătorec contestat.

Prin referința din 27 februarie 2020, SA „Apă-Canal Chișinău” a solicitat admiterea recursurilor sus-enunțate în sensul declarat.

Completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ reține că prezentul litigiu a fost soluționat inclusiv în baza Legii contenciosului administrativ nr. 793-XIV din 10 februarie 2000.

Prin Legea nr. 116 din 19 iulie 2018, a fost adoptat Codul administrativ al Republicii Moldova, care în conformitate cu art. 257 alin. (1) Cod administrativ a intrat în vigoare la 1 aprilie 2019, iar potrivit alin. (2), la data intrării în vigoare a prezentului cod, Legea contenciosului administrativ nr. 793-XIV din 10 februarie 2000 a fost abrogată.

În conformitate cu art. 258 alin. (3) din Codul administrativ, procedurile de contencios administrativ inițiate până la intrarea în vigoare a prezentului cod se vor

examina în continuare, după intrarea în vigoare a prezentului cod, conform prevederilor prezentului cod.

Din sensul normei de drept enunțate urmează că, legiuitorul a optat pentru principiul aplicării imediate a noilor reglementări procedurale.

Respectiv, procedura de contencios administrativ dedusă judecătii în prezenta speță în partea procedurală urmează a fi judecată prin prisma dispozițiilor Codului administrativ, aprobat prin Legea nr. 116 din 19 iulie 2018, iar în partea materială urmează a fi aplicate prevederile legale în vigoare la momentul emiterii răspunsurilor ce se contestă, și anume a Legii contenciosului administrativ nr. 793 din 10 februarie 2000 (abrogată la 1 aprilie 2019).

Or, în speță procedura administrativă a fost inițiată în anul 2016 și se referă la o activitate administrativă inițiată până la 1 aprilie 2019, aspect care determină, că la caz se vor aplica dispozițiile legale vechi, care reglementau aceste instituții.

În conformitate cu art. 244 alin. (1) Cod administrativ, hotărârile curții de apel ca instanța de fond, precum și deciziile instanței de apel pot fi contestate cu recurs.

În conformitate cu art. 245 alin. (1) și (2) Cod 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. 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.

Completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție reține că recursurile motivate depuse la data de 26 decembrie 2019, 31 decembrie 2019, 23 ianuarie 2020 și la 14 februarie 2020 de ÎCS „Nord-Activ” SRL, ÎRTA „Zimbru” SA, Consiliul și Primăria municipiului Chișinău și, respectiv Agenția Servicii Publice sunt în termen, or, decizia instanței de apel a fost adoptată la data de 3 decembrie 2019 și recepționată de recurenți la data de 15 ianuarie 2020.

Prin încheierea din 25 martie 2020 a Curții Supreme de Justiție recursurile depuse de ÎCS „Nord-Activ” SRL, ÎRTA „Zimbru” SA, Consiliul și Primăria municipiului Chișinău și Agenția Servicii Publice au fost numite pentru examinare în complet din 5 judecători.

Ținând cont de complexitatea cauzei și de problemele invocate în cererile de recurs referitor la încălcarea dreptului de proprietate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție a considerat prin prisma art. 247 Cod administrativ că în speță există circumstanțe ce ar dicta necesitatea audierii participanților la proces.

Astfel, în cadrul ședinței instanței de recurs cu participarea părților din 6 august 2020, părțile și participanții la proces și-au expus argumentele referitor la recursurile depuse de ÎCS „Nord-Activ” SRL, ÎRTA „Zimbru” SA, Consiliul și Primăria municipiului Chișinău și Agenția Servicii Publice.

Audiind explicațiile participanților prezenți la proces, studiind materialele dosarului, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a respinge recursurile depuse de ÎRTA „Zimbru” SA, Consiliul și Primăria municipiului Chișinău, precum și de Agenția

Servicii Publice și de a admite recursul depus de ÎCS „Nord-Activ” SRL cu casarea parțială a deciziei din 3 decembrie 2019 a Curții de Apel Chișinău în partea considerării ilegale a refuzurilor Agenției Servicii Publice din 16 decembrie 2016 și a Agenției Relații Funciare și Cadastru din 27 decembrie 2016, obligării Agenției Servicii Publice și a Agenției Relații Funciare și Cadastru de a prezenta informația privind rectificarea efectuată în privința terenului proprietate publică a statului aferent construcțiilor private amplasat în mun. Chișinău, sect. xxxx, str. xxxx, cu nr. cadastral xxxx și în partea obligării Agenției Servicii Publice și a Agenției Relații Funciare și Cadastru de a reînscris dreptul de proprietate al statului Republica Moldova asupra terenului vizat cu menținerea în aceste părți a hotărârii primei instanțe. În rest, decizia instanței de apel urmează a fi menținută.

În motivarea concluziei enunțate se rețin următoarele argumente.

În conformitate cu art. 248 alin. (1) lit. a) și b) Cod administrativ, examinând recursul, Curtea Supremă de Justiție adoptă una dintre următoarele decizii: respinge recursul și casează parțial decizia instanței de apel și emite o altă decizie în partea casată.

Totodată, conform art. 22 alin. (1) Cod administrativ, autoritățile publice și instanțele de judecată competente cercetează starea de fapt din oficiu. Acestea stabilesc felul și volumul cercetărilor și nu sînt legate nici de expunerile participanților, nici de cererile lor de reclamare a probelor.

Iar potrivit art. 194 alin. (1) și (2) Cod administrativ, în procedura în prima instanță, în procedura de apel și în procedura de examinare a recursurilor împotriva încheierilor judecătorești se soluționează din oficiu probleme de fapt și de drept. 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.

La rândul său, litigiului sunt aplicabile și prevederile art. 244 alin. (2) în coroborare cu art. 231 alin. (2) Cod administrativ, conform cărora pentru procedura de recurs se aplică corespunzător prevederile cap. III din cartea a treia, dacă din prevederile prezentului capitol nu rezultă altceva. Pentru procedura în apel se aplică corespunzător prevederile cap. II din cartea a treia, dacă din prevederile prezentului capitol nu rezultă altceva.

La acest capitol, Colegiul reține și prevederile art. 219 alin. (1) – (3) Cod administrativ, potrivit cărora instanța de judecată este obligată să cerceteze starea de fapt din oficiu în baza tuturor probelor legal admisibile, nefiind legată nici de declarațiile făcute, nici de cererile de solicitare a probelor înaintate de participanți. Instanța de judecată depune eforturi pentru înlăturarea greșelilor de formă, explicarea cererilor neclare, depunerea corectă a cererilor, completarea datelor incomplete și pentru depunerea tuturor declarațiilor necesare constatării și aprecierii stării de fapt. Instanța de judecată indică asupra aspectelor de fapt și de drept ale litigiului care nu au fost discutate de participanții la proces.

Din actele și lucrările dosarului prezentate și necontestate de părți, dar și determinate de instanțele ierarhic inferioare în fazele procesuale anterioare se atestă că la data de 26 octombrie 2016, Agenția Proprietății Publice accesând baza de date a Registrului bunurilor imobile a depistat că ÎS „Cadastru” a radiat dreptul de

proprietate al statului asupra terenurilor proprietate publică a Republicii Moldova aferente bunurilor imobile proprietate privată invocate în acțiune, înregistrându-le după autoritatea publică locală.

Din considerentul că după cum a fost invocat în acțiune, registratorii Oficiului Cadastral Teritorial Chișinău, fără consimțământul proprietarului, Guvernului Republicii Moldova/Agenției Proprietății Publice, au radiat dreptul de proprietate al statului asupra terenurilor respective, la data de 18 noiembrie 2016, Agenția Proprietății Publice a depus în adresa OCT Chișinău, ÎS „Cadastru” și a Agenției Relații Funciare și Cadastru cerere prealabilă solicitând 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 terenurilor aferente construcției private specificate; prezentarea informației din Registrul cadastral privind rectificările efectuate asupra terenurilor invocate (vol.I,f.d.9-10).

Prin răspunsul nr.01-07/593/16/30263 din 16 decembrie 2016, ÎS „Cadastru” a refuzat soluționarea cerințelor înaintate de Agenție, invocând prevederile art. 5 alin. (3) lit. a) din Legea nr. 91-XVI din 5 aprilie 2007 privind terenurile proprietate publică și delimitarea lor, 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 administrativ-teritoriale (vol.I,f.d.11).

Totodată, Agenția Relații Funciare și Cadastru prin scrisoarea nr.36/01-08/2278 din 27 decembrie 2016 a informat reclamanta că răspunsul privind cererea prealabilă referitor la cazurile de radiere din Registrul bunurilor imobile a înscrisurilor privind dreptul de proprietate al statului, a fost deja transmis de către ÎS „Cadastru” prin scrisoarea nr.01-07/593/16/30263 din 16 decembrie 2016 (vol.I,f.d.12), iar OCT Chișinău nu a remis niciun răspuns, ceea ce în opinia reclamantei a constituit un refuz ilegal la soluționarea cererii prealabile.

Considerând că:

- în speță lipsește temeiul legal în baza căruia terenurile sus-menționate, proprietate publică al statului, au fost reînregistrate ca proprietate al municipiului Chișinău,
- nu există o hotărâre de Guvern care ar face posibilă transferul dreptului de proprietate al statului asupra terenurilor sus-vizate către administrația publică locală;
- rectificarea dreptului de proprietate al statului de către registratorii de stat asupra terenurilor în cauză prin transferarea dreptului de proprietate către autoritatea publică locală contravine actelor normative în vigoare și aduce prejudicii considerabile Statului Republica Moldova și
- prin răspunsurile din 16 decembrie 2016 și, respectiv din 27 decembrie 2016 a ÎS „Cadastru”, cât și a Agenția Relații Funciare și Cadastru, îi este lezat dreptul la proprietate consfințit în art. 1 din Protocolul nr. 1, art. 46 din Constituția Republicii Moldova,

reclamanta Agenția Proprietății Publice prin prisma prevederilor art. 7 alin. (3) lit. f) din Legea privind administrarea și deetizarea proprietății publice nr. 121- XVI din 4 mai 2007, potrivit cărora Agenția este organul abilitat cu administrarea terenurilor proprietate publică a statului aferente bunurilor imobile proprietate privată, inclusiv darea lor în locațiune/arendă sau vânzarea acestora, s-a adresat instanței de judecată cu prezenta cerere de apărare a drepturilor pretins încălcate, solicitând în urma concretizării acțiunii, recunoașterea ilegalității refuzului nr.01-07/593/16/30263 din 16 decembrie 2016 a ÎS „Cadastru” și a refuzului nr.36/01-08/2278 din 27 decembrie 2016 a Agenției Relații Funciare și Cadastru; obligarea ÎS „Cadastru” și a Agenției Relații Funciare și Cadastru de a prezenta informația privind rectificările efectuate în privința terenurilor proprietate publică a statului aferente construcțiilor private amplasate în: mun. Chișinău, sect. xxxx, str. xxxx, cu nr. cadastral xxxx; mun. Chișinău, sect. xxxx, str. xxxx, cu nr. cadastral xxxx; mun. Chișinău, sect. xxxx, str. xxxx, cu nr. cadastral xxxx; mun. Chișinău, sect. xxxx, str. xxxx, cu nr. cadastral xxxx; mun. Chișinău, sect. xxxx, str. xxxx, cu nr. cadastral xxxx; mun. Chișinău, sect. xxxx, str. xxxx, cu nr. cadastral xxxx; mun. Chișinău, sect. xxxx, str. xxxx, cu nr. cadastral xxxx; mun. Chișinău, sect. xxxx, str. xxxx, cu nr. cadastral xxxx; mun. Chișinău, sect. xxxx, str. xxxx, cu nr. cadastral xxxx; mun. Chișinău, sect. xxxx, str. xxxx, cu nr. cadastral xxxx; mun. Chișinău, sect. xxxx, str. xxxx, cu nr. cadastral xxxx; mun. Chișinău, sect. xxxx, str. xxxx, cu nr. cadastral xxxx; constatatarea că Statul Republica Moldova a fost ilegal deposedat de terenurile menționate, precum și obligarea ÎS „Cadastru” și a Agenției Relații Funciare și Cadastru de a reînscris dreptul de proprietate al Statului Republica Moldova asupra terenurilor vizate (vol.I,f.d.2-7, vol.II,105-110).

Cercetând starea de fapt, Colegiul constată că la caz, obiectul litigiului constă în verificarea legalității radierii de către registratorii ÎS „Cadastru” (succesor Agenția Servicii Publice) în perioada 26 ianuarie 2015 – 19 octombrie 2015 a dreptului de proprietate al statului asupra a 13 terenuri proprietate publică a Republicii Moldova aferente bunurilor imobile proprietate privată invocate în acțiune și înregistrării dreptului de proprietate asupra acestor terenuri după autoritatea publică locală, fără consimțământul proprietarului, Guvernul RM /Agenția Proprietății Publice și în lipsa unei hotărâri de Guvern prin care fie transmis dreptul de proprietate a Statului către administrația publică locală.

Prima instanță, fiind investită cu examinarea cauzei în fond și având ca obiect recunoașterea ilegalității refuzurilor, constatatarea încălcării prevederilor legale la rectificarea dreptului de proprietate al Republicii Moldova asupra terenurilor proprietate publică a statului, obligarea prezentării informației privind rectificarea înregistrării dreptului de proprietate al municipiului Chișinău asupra terenurilor și obligarea reînscriserii dreptului de proprietate al Republicii Moldova asupra terenurilor, s-a pronunțat în favoarea netemeinicii acțiunii, pe care a respins-o ca nefondată (vol.II,f.d.128-141).

Judecând apelurile depuse de Agenția Proprietății Publice și SRL „Regata Imobiliare”, instanța de apel prin decizia din 3 decembrie 2019 a casat integral

hotărârea din 26 noiembrie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani și a adoptat o decizie nouă, de admitere integrală a acțiunii.

Pentru a decide astfel, instanța de apel a constatat că dreptul de proprietate al statului Republica Moldova asupra terenurilor invocate în acțiune legal a fost stabilit și înregistrat în Registrul bunurilor imobile în temeiul art.57 alin (1) al Legii nr.1543 din 25 februarie 1998, însă ulterior greșit acest drept a fost radiat și înscris după autoritatea publică locală, municipiul Chișinău, or stabilirea și înregistrarea a avut loc până la modificarea art. 15 din Codul funciar și art. 57 din Legea nr. 1543-XII din 25 februarie 1998.

Respectiv, având în vedere că dreptul de proprietate era deja intabulat în temeiul Legii după Statul Republica Moldova și nu după municipiul Chișinău, registratorii la modificarea dreptului de proprietate după municipiul Chișinău au încălcat prevederile art. 504, art. 505 alin. (2), art. 509 Cod civil în coroborare cu prevederile din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XII din 25 februarie 1998.

Astfel, însăși rectificarea urma a fi efectuată doar cu consimțământul Statului - titular al dreptului supus rectificării, iar în cazul de față nici ÎS „Cadastru” și nici autoritatea publică locală, Consiliul municipal Chișinău nu au avut consimțământul statului, în vederea rectificării dreptului de proprietate asupra terenurilor specificate supra, cu atât mai mult că nu există vre-o hotărîre judecătorească irevocabilă care să prevadă acest fapt. Or, la caz, nici Guvernul Republicii Moldova, nici Parlamentul Republicii Moldova nu au împuternicit Consiliul municipal Chișinău și Primarul General de a dispune de terenurile proprietate de stat aferente bunurilor imobile proprietate privată.

Din aceste considerente și ținând cont de faptul că atât ÎS „Cadastru” cât și autoritatea publică locală din municipiul Chișinău, la radierea dreptului de proprietate al Statului Republica Moldova asupra terenurilor nominalizate în acțiune, în temeiul deciziilor Consiliului municipal Chișinău, fără consimțământul titularului de drept, Statul Republica Moldova, au încălcat prevederile art. 502-509 Cod civil, art. 28 din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25 februarie 1998 și art. 41 din Legea privind terenurile proprietate publică și delimitarea lor nr. 91-XVI din 5 aprilie 2007, au fost admise apelurile, a fost casată hotărârea primei instanțe și a fost pronunțată o decizie nouă, de admitere integrală a acțiunii, or, acțiunile registratorilor Agenției Servicii Publice sunt contrare normelor materiale aferente rectificărilor reglementate de Codul civil (în vigoare la acel moment) și de Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XII din 25 februarie 1998 (vol.IV,f.d.120-138).

Completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție, analizând materialele anexate la dosar, în coraport cu legislația în vigoare ce guvernează raportul juridic litigios, consideră că soluția dată de către instanța de apel în partea admiterii pretențiilor invocate în acțiune privind:

- considerarea ilegală a refuzului Agenției Servicii Publice din 16 decembrie 2016 și a refuzului Agenției Relații Funciare și Cadastru din 27 decembrie 2016;

- obligarea Agenției Servicii Publice și a Agenției Relații Funciare și Cadastru de a prezenta informația privind rectificarea efectuată în privința terenului proprietate publică a statului aferent construcțiilor private amplasat în mun. Chișinău, sect. xxxx, str. xxxx, cu nr. cadastral xxxx și
- obligarea Agenției Servicii Publice și a Agenției Relații Funciare și Cadastru de a reînscris dreptul de proprietate al statului Republica Moldova asupra terenului vizat,

contravine circumstanțelor cauzei și este greșită, pe când concluzia primei instanțe în aceste părți despre necesitatea respingerii pretențiilor enunțate, este justă.

Totodată, instanța de recurs consideră că în rest, decizia instanței de apel în partea admiterii acțiunii Agenției Proprietății Publice este întemeiată și legală, având la bază cumulul dovezilor administrate în cadrul dezbaterilor judiciare, cărora le-a fost dată aprecierea juridică cuvenită, motiv pentru care urmează a fi menținută. Or, instanța de apel în partea menționată a stabilit corect situația de fapt și de drept în prezenta speță, a dat o apreciere obiectivă probelor administrate și a emis o decizie care corespunde legislației în vigoare, pe când soluția dată de către instanța de fond în partea enunțată este greșită.

În speță, Colegiu constată că cadrul legal aplicabil prezentului raport juridic litigios și anume modalitatea efectuării înscrierii, radierii și efectuării rectificărilor din Registrul bunurilor imobile privind dreptul de proprietate al bunurilor imobile a statului sunt prevăzute în Legea privind terenurile proprietate publică și delimitarea lor nr. 91 din 5 aprilie 2007, Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25 februarie 1998, Legea cu privire la guvern nr. 64 din 31 mai 1990, Codul funciar și Codul civil (în vigoare la momentul efectuării radierii și la data depunerii acțiunii).

Cu referire la pretenția Agenției Proprietății Publice invocată în acțiune cu privire la considerarea ilegală a refuzului Agenției Servicii Publice din 16 decembrie 2016 și a refuzului Agenției Relații Funciare și Cadastru din 27 decembrie 2016, Colegiul reține că aceasta corect a fost respinsă de către prima instanță, or, dezacordul Agenției Proprietății Publice cu răspunsurile oferite nu poate fi reținut ca fiind unul întemeiat, deoarece instanța de judecată nu poate pune în discuție conținutul răspunsurilor, 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. Totodată, neexaminarea cererii prealabile de către OCT Chișinău nu poate fi calificat ca un refuz ilegal de a soluționa cererea prealabilă, deoarece Oficiul a fost o subdiviziune a ÎS „Cadastru”, care a răspuns la data de 16 decembrie 2016 la cererea prealabilă a Agenției Proprietății Publice.

La rândul său, 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.

Cu referire la pretențiile Agenției Proprietății Publice invocate în acțiune cu privire la

- obligarea Agenției Servicii Publice și a Agenției Relații Funciare și Cadastru de a prezenta informația privind rectificările efectuate în privința următoarelor

teritoriale se efectuează în baza unei hotărâri a Guvernului, adoptată conform legislației în vigoare.

Sub acest aspect, prin aplicarea regulilor de interpretare a normelor enunțate, este evident că instanța de apel, examinând cauza, corect a concluzionat despre necesitatea admiterii pretențiilor enunțate invocate de Agenția Proprietății Publice în acțiune, or, 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 a Guvernului, adoptată conform legislației în vigoare.

Cu toate acestea, la caz, lipsește temeiul legal în baza căruia terenurile proprietate publică a statului sus-indicate au fost reînregistrate ca proprietate a autorității publice locale municipiul Chișinău.

Respectiv, în situația în care:

- nu există o hotărâre de Guvern, care ar face posibil transferul dreptului de proprietate al Statului asupra terenurilor nominalizate în acțiune către municipiul Chișinău
- terenurile în cauză, în condițiile legislației în vigoare, erau înregistrate după statul Republica Moldova și
- nu a existat nici un act normativ, care să împuternicească autoritatea publică locală să gestioneze terenurile în cauză,

aceasta din urmă nu era în drept singur să dispună de aceste terenuri.

Corespunzător, în circumstanțele expuse, instanța de recurs consideră ca întemeiată concluzia instanței de apel privind ilegalitatea rectificării în Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate a Statului Republica Moldova asupra terenurilor menționate, or, instanței nu i-au fost prezentate careva probe care ar permite înregistrarea dreptului de proprietate asupra terenurilor enunțate, deja intabulate după Statul Republica Moldova.

Totodată, instanța de recurs reține la caz și prevederile art. 57 alin. (1) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25 februarie 1998, potrivit cărora 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 sau al unității administrativ-teritoriale respective, conform legislației, în limitele hotarelor demarcate pe teren.

În temeiul art. 4 alin. (2) din Legea privind terenurile proprietate publică și delimitarea lor nr. 91 din 5 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.

Iar în accepțiunea art 321 Cod civil (în redacția legii la momentul efectuării radierii) 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.

La rândul său, art. 499 alin. (1) Cod civil (în redacția legii la momentul efectuării radierii) drepturile reale asupra imobilelor supuse înscrierii potrivit legii se vor dobândi numai prin înscrierea în registrul bunurilor imobile a constituirii sau strămutării lor în temeiul acordului de voință dintre părți.

Ținând cont de faptul că o dispoziție legală nu poate fi ruptă din sistemul normativ din care face parte și nu poate opera în mod izolat, ci trebuie citită în coroborare cu celelalte dispoziții legale incidente care se completează una pe alta ca făcând parte dintr-un sistem juridic coerent, instanța de recurs reține la caz și prevederile art. 15 Cod funciar (în vigoare până la data de 18 mai 2007), conform cărora întreprinderilor și organizațiilor industriale, de transport, altor organizații neagricole de stat, cooperatiste și obștești li se atribuie terenuri cu drept de folosință pentru desfășurarea activității lor. Aceste terenuri sunt proprietate a statului.

Conform prevederilor art. 38 din Legea cadastrului bunurilor imobile, greșelile din cadastru se corectează numai în temeiul deciziei registratorului. Decizia trebuie să conțină data descoperirii greșelii, caracterul ei, cauza nașterii ei (din culpa titularului de drepturi sau a organului cadastral teritorial), modul de corectare a greșelii, sursele de reparație a prejudiciului cauzat. Problema corectării greșelilor tehnice (de litere, omisiuni de cuvinte, cifre, greșeli în calculele aritmetice etc.), abordată de titularul de drepturi și/sau de alte persoane, se soluționează în termen de 15 zile din data depunerii cererii. Greșelile care nu au caracter tehnic (indicarea greșită a tipului de drept, a denumirii titularului de drepturi, componența bunului imobil, denaturarea mărimii cotelor în proprietatea comună, a coordonatelor hotarelor, exceptînd transformarea coordonatelor punctelor de hotar dintr-un sistem de coordonate în altul, și alte greșeli care lezează drepturile și interesele legitime ale titularilor de drepturi sau ale altor persoane) se corectează cu consimțămîntul exprimat în scris al fiecărui titular de drepturi ale cărui interese sînt atinse sau în temeiul hotărîrii judecătorești irevocabile.

Respectiv, în situația în care dreptul de proprietate al statului Republica Moldova asupra terenurilor invocate în acțiune legal a fost stabilit și înregistrat în Registrul bunurilor imobile în temeiul art. 57 alin. (1) al Legii cadastrului bunurilor imobile nr.1543 din 25 februarie 1998, prin prisma prevederilor art. 504 în coroborare cu art. 505 alin. (2) și art. 509 Cod civil (în vigoare la data depunerii acțiunii), conform cărora *rectificarea înscrierilor din Registrul bunurilor imobile, când vreo înscriere din registru nu corespunde situației juridice reale se efectuează numai cu consimțămîntul titularului, iar în lipsa consimțămîntului titularului, rectificarea se va încuviința numai în temeiul unei hotărâri judecătorești irevocabile, condiții însă ce nu se atestă la caz*, pe lângă faptul că la caz lipsește temeiul legal în baza căruia terenurile proprietate publică a statului sus-indicate au fost reînregistrate ca proprietate a autorității publice locale municipiul Chișinău, la caz rectificarea urma a fi efectuată doar cu consimțămîntul Statului - titular al dreptului supus rectificării, condiții ce nu se atestă la caz, or, atât ÎS „Cadastru” cât și autoritatea publică locală (Consiliul municipal Chișinău) nu au avut consimțămîntul statului, în vederea rectificării dreptului de proprietate asupra terenurilor specificate.

În acest context, nu pot fi reținute argumentele recurenților și a instanței de fond precum că, reclamanta nu a prezentat instanței judecătorești nici un act din care ar rezulta dreptul de proprietate al Statului Republica Moldova asupra terenurilor litigioase, or, proprietar al terenurilor enunțate până la reînregistrarea de către ÎS „Cadastru” după municipiul Chișinău a fost Statul Republica Moldova, adică acest drept prin prisma art. 321 alin. (2) Cod civil (în redacția Legii nr. 1107-XV din 6 iunie 2002), care stabilea expres că, în cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobândește la data înscrierii în Registrul bunurilor imobile, a fost înregistrat după Statul Republica Moldova de la data de 8 februarie 1999 până la data de 25 mai 2005, după care greșit a fost reînregistrat ilegal, fără acordul titularului de drept, ca proprietate a autorității publice locale, municipiul Chișinău.

Prin urmare, având în vedere că dreptul de proprietate era deja intabulat în temeiul Legii după Statul Republica Moldova și nu după municipiul Chișinău, registratorii la modificarea dreptului de proprietate după municipiul Chișinău au încălcat prevederile art. 504, art. 505 alin. (2), art. 509 Cod civil în coroborare cu prevederile din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XII din 25 februarie 1998.

Drept rezultat, soluția instanței de apel, de admitere a acțiunii în părțile sus-indicate este întemeiată, în situația în care Consiliul municipal Chișinău a dispus de bunurile imobile asupra cărora nu deținea dreptul de proprietate, or, în Registrul bunurilor imobile cu titlu de proprietar a terenurilor litigioase a fost înregistrat Republica Moldova și la acel moment nu exista o hotărâre de Guvern prin care fie transmis dreptul de proprietate a Statului către administrația publică locală așa cum prevede art. 6 alin. (1) lit. a) al Legii cu privire la administrarea și deținerea proprietății publice și art. 8 alin. (2) al Legii cu privire la proprietatea publică a unităților administrativ teritoriale.

Cu referire la argumentele recurenteii ÎRTA „Zimbru” SA invocate în recurs precum că în privința terenului din mun. Chișinău, sect. xxxx, șos. xxxx, cu nr. cadastral xxxx, Cancelaria de Stat, Oficiul teritorial Chișinău într-un alt litigiu s-a adresat în instanța de judecată, solicitând anularea deciziei Consiliului municipal Chișinău nr.3/32-10 din 19 mai 2015 „Cu privire la privatizarea terenului aferent obiectivului privat al ÎRTA „Zimbru” SA”, acțiune care a fost respinsă ca neîntemeiată de Judecătoria Centru, mun. Chișinău prin hotărârea din 9 decembrie 2015 care a devenit irevocabilă prin neatacare, aceste circumstanțe nu pot constitui drept temei de admitere a recursului în sensul invocat, în situația în care obiectul prezentului litigiu nu a constituit verificarea legalității radierii de către registratorii ÎS „Cadastru” (succesor Agenția Servicii Publice) în perioada 26 ianuarie 2015 – 19 octombrie 2015 a dreptului de proprietate al statului asupra terenului cu nr. cadastral xxx, situat în mun. xxxx, sect. xxxx, șos. xxxx asupra căruia la data de 12 mai 2016 între Primăria mun. Chișinău și ÎRTA „Zimbru” SA a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare nr. 9290 și care la data de 19 iulie 2016 a fost supus înregistrării cadastrale, ceea ce se confirmă prin extrasul din Registrul bunurilor imobile anexat la dosar (vol.IV,f.d.161), dar asupra terenului situat în mun. Chișinău, sect. Centru, șos. xxxx, cu nr. cadastral xxxx, proprietar asupra căruia la data depunerii acțiunii era municipiul Chișinău.

Or, atât decizia Consiliului municipal Chișinău nr.3/32-10 din 19 mai 2015 „Cu privire la privatizarea terenului aferent obiectivului privat al ÎRTA „Zimbru” SA” care a fost verificată prin hotărîrea irevocabilă din 9 decembrie 2015 a Judecătoriei Centru, mun. Chișinău, cât și contractul de vânzare-cumpărare nr. 9290 din 12 mai 2016 se referă la terenul cu nr. cadastral xxxx, situat în mun. Chișinău, sect. xxxx, șos. xxxx și nicidecum la terenul situat în mun. Chișinău, sect. xxxx, șos. xxxx, cu nr. cadastral xxxx, care a constituit obiectul prezentului litigiu.

Din aceste considerente, instanța de recurs ajunge la concluzia de a respinge recursurile depuse de ÎRTA „Zimbru” SA, Consiliul și Primăria municipiului Chișinău, precum și de Agenția Servicii Publice.

Cu referire la recursul depus de ÎCS „Nord-Activ” SRL, Colegiul reține prevederile art. 315 alin. (1) Cod civil (în vigoare la data înregistrării dreptului de proprietate asupra terenului amplasat în mun. Chișinău, sect. xxxx, str. xxxx, cu nr. cadastral xxxx), conform cărora proprietarul are drept de posesiune, de folosință și de dispoziție asupra bunului, precum și dispozițiile art. 316 alin. (1) și (2) Cod civil, care statuează expres că, 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.

Totodată, conform jurisprudenței Curții Europene a Drepturilor Omului, care este unicul organ împuternicit de a trata dispozițiile Convenției pentru Apărarea Drepturilor Omului și a Libertăților Fundamentale, noțiunea de “speranță legitimă” este asimilată noțiunii de “bun”, acesteia fiindu-i acordată protecția oferită de art. 1 din Primul Protocolul adițional la Convenția pentru Apărarea Drepturilor Omului și a Libertăților Fundamentale și este tratată drept una din componentele dreptului de proprietate garantat atât de art. 1 al Convenției, cât și de Constituția Republicii Moldova.

Astfel, art. 1 din Primul Protocolul adițional la Convenția pentru Apărarea Drepturilor Omului și a Libertăților Fundamentale prevede 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.

În temeiul art. 320 alin. (2) Cod civil, dreptul de proprietate se poate dobîndi, în condițiile legii, prin ocupațiune, act juridic, succesiune, accesiune, uzucapiune, precum și prin hotărîre judecătorească atunci cînd aceasta este translativă de proprietate.

Din normele precitate supra rezultă că, dreptul de proprietate este acel drept subiectiv ce conferă titularului exercitarea în putere proprie și în interes propriu a atributelor de posesie, folosință și dispoziție asupra bunurilor sale în limitele determinate de lege

Sub acest aspect, prin aplicarea regulilor de interpretare a normelor enunțate, coroborate cu prevederile art. 46 alin. (1) și (2) din Constituția Republicii Moldova, care indică că, statul ocrotește proprietatea și aceasta nu poate fi folosită în detrimentul drepturilor, libertăților și demnității omului. Dreptul de proprietate privată este garantat și nimeni nu poate pune careva obstacole proprietarului pentru

folosirea proprietății sale, este evident că prima instanță, examinând cauza, justificat a concluzionat despre necesitatea respingerii acțiunii Agenției Proprietății Publice în partea obligării Agenției Servicii Publice și a Agenției Relații Funciare și Cadastru de a prezenta informația privind rectificarea efectuată în privința terenului proprietate publică a statului aferent construcțiilor private amplasat în mun. Chișinău, sect. xxxx, str. xxxx, cu nr. cadastral xxxx și în partea obligării Agenției Servicii Publice și a Agenției Relații Funciare și Cadastru de a reînscris dreptul de proprietate al statului Republica Moldova asupra terenului vizat, iar instanța de apel greșit a admis acțiunea Agenției Proprietății Publice în această parte.

Aceasta deoarece deși a fost constatat că statul Republica Moldova a fost ilegal deposedat inclusiv și de terenul proprietate publică a statului cu nr. cadastral xxxx amplasat în mun. Chișinău, xxxx, str. xxxx, asupra căruia Agenția Proprietății Publice a solicitat în acțiune obligarea Agenției Servicii Publice și a Agenției Relații Funciare și Cadastru de a prezenta informația privind rectificarea efectuată în privința acestuia și reînscriserea dreptului de proprietate al statului Republica Moldova asupra terenului vizat, această circumstanță nu poate fi imputată recurentei ÎCS „Nord-Activ” SRL și nu poate constitui drept temei de respingere a recursului vizat în situația în care la data adoptării deciziei contestate cu recurs, terenul enunțat aparține cu drept de proprietate ÎCS „Nord-Activ” SRL în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 3428 din 10 octombrie 2016 încheiat între Primăria municipiului Chișinău în calitate de vânzător și ÎCS „Nord-Activ” SRL în calitate de cumpărător (vol.I,f.d.108-111), cu respectarea condiției de formă, contract care la data de 13 noiembrie 2018 a fost supus înregistrării cadastrale, ceea ce se confirmă prin extrasul din Registrul Bunurilor Imobile anexate la dosar (vol.IV,f.d.145-146).

În circumstanțele enunțate, prima instanță temeinic și legal a concluzionat necesitatea respingerii acțiunii reclamantei în aceste părți, iar argumentele Agenției Proprietății Publice precum că statul Republica Moldova a fost ilegal deposedat inclusiv și de terenul proprietate publică a statului cu nr. cadastral xxxx amplasat în mun. Chișinău, sect. xxxx, str. xxxx, urmează a fi respinse.

Or, odată ce a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare enunțat, terenul în cauză a intrat în circuitul civil, fiind dobândit în condițiile legii, cu bună credință, iar, buna credință în asemenea cazuri este prezumată până la proba contrară.

În susținerea opiniei enunțate, Colegiul reține prevederile art. 9 alin. (1) Cod civil (în vigoare în perioada de referință), potrivit cărora, persoanele fizice și juridice participante la raporturile juridice civile trebuie să își exercite drepturile și să își execute obligațiile cu bună-credință, în acord cu legea, cu contractul, cu ordinea publică și cu bunele moravuri. Buna-credință se prezumă până la proba contrară.

Totodată, conform art. 307 alin. (1) Cod civil, este considerată posesor de bună – credință persoana care posedă legitim sau care se poate considera îndreptățită să posede în urma unei examinări diligente, necesare în raporturile civile, a temeiurilor îndreptățirii sale. Buna-credință este prezumată.

În interpretarea corectă a normei enunțate, instanța de recurs reține că, buna-credință este un element subiectiv, care constă în convingerea posesorului că cel de la care a dobândit imobilul avea toate însușirile cerute de lege pentru a-i putea transmite proprietatea. Ea trebuie să existe la data dobândirii imobilului.

Totodată, în sensul normei citate, este de înțeles că legea ocrotește buna-credință a dobânditorului.

În temeiul art. 375 Cod civil, dacă un bun a fost dobândit cu titlu oneros de la o persoană care nu a avut dreptul să-l înstrăineze, proprietarul poate să-l revendice de la dobânditorul de bună-credință numai în cazul în care bunul a fost pierdut de proprietar ori de persoana căreia bunul a fost transmis de proprietar în posesiune sau dacă i-a fost furat unuia ori altuia, sau a ieșit în alt mod din posesiunea acestora, fără voia lor.

Colegiul reține că dreptul de proprietate asupra terenului cu nr. cadastral xxxx amplasat în mun. Chișinău, sect. xxxx, str. xxxx a fost dobândit de ÎCS „Nord-Activ” SRL în condițiile legii, aceasta fiind dobânditor de bună-credință al bunului litigios nominalizat. Or, buna-credință reprezintă obligația generală de conduită ce revine părților la încheierea și executarea unei convenții. Fiind o circumstanță de fapt, reaua-credință poate fi dovedită prin orice mijloc de probă legal admisibil, iar sarcina probei incumbă reclamantului.

În acest sens, se va remarca că pe parcursul examinării cauzei reclamanta nu a prezentat nici o probă pertinentă, concludentă și admisibilă care să certifice că ÎCS „Nord-Activ” SRL, la momentul cumpărării bunului imobil cu nr. cadastral xxxx de la Primăria municipiului Chișinău a cunoscut despre faptul că statul Republica Moldova a fost ilegal deposedat de terenul enunțat, cu atât mai mult că contractul de vânzare-cumpărare respectiv a fost încheiat cu respectarea legislației în vigoare, bunul litigios fiind cumpărat de la unitatea administrativ teritorială – Primăria municipiului Chișinău, care la acel moment deținea dreptul de proprietate asupra acestuia. Mai mult, la momentul încheierii acestui contract de vânzare-cumpărare nu erau careva vicii juridice, care puteau împiedica încheierea contractului, era în vigoare și actele din 14 aprilie 2015 privind stingerea dreptului de proprietate al statului Republica Moldova asupra terenului în cauză.

Astfel, în speță, a fost stabilită buna-credință a ÎCS „Nord-Activ” SRL la momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare a terenului cu nr. cadastral xxxx amplasat în mun. Chișinău, sect. xxxx, str. xxxx.

În susținerea opiniei enunțate, Colegiul reține prevederile art. 22 alin. (1) și alin. (2) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25 februarie 1998, potrivit căroră registrul bunurilor imobile este documentul de bază al cadastrului. Dacă datele din Registrul bunurilor imobile nu coincid cu datele din alte documente cadastrale sau cu datele constatate pe teren, se consideră veridice datele din Registrul bunurilor imobile, cu excepția cazurilor de eroare tehnică evidentă. Registrul bunurilor imobile conține înscrieri privind fiecare bun imobil, dreptul de proprietate și alte drepturi patrimoniale, titularii de drepturi, documentele ce confirmă drepturile, tranzacțiile cu bunuri imobile și alte temeuri ale nașterii, modificării, grevării și stingerii drepturilor.

Prin urmare, în ipoteza în care datele din Registrul bunurilor imobile sunt publice și accesibile oricărui cetățean și în acesta în momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare nr. 3428 din 10 octombrie 2016 nu era nici o înscriere cu referire la anularea dreptului de proprietate a municipiului Chișinău asupra terenului cu nr. cadastral xxxx amplasat în mun. Chișinău, sect. xxxx, str. xxxx, instanța de

recurs consideră că ÎCS „Nord-Activ” SRL este cumpărător de bună-credință și nu s-a demonstrat faptul că cumpărătorul ÎCS „Nord-Activ” SRL a cunoscut sau trebuia să cunoască despre existența impedimentelor la încheierea contractului, având ca obiect terenul respectiv, și a eventualelor pretenții asupra acestuia.

În asemenea circumstanțe, instanța de recurs ține să menționeze că, admiterea acțiunii în această parte de către Curtea de Apel Chișinău ar constitui o ingerință nejustificată în dreptul de proprietate al ÎCS „Nord-Activ” SRL, care este unul garantat prin art. 1 din Primul Protocol adițional la Convenția Europeană pentru Apărarea Drepturilor Omului și a Libertăților Fundamentale, art. 46 alin. (2) din Constituția RM și art. 316 alin. (2) din Codul civil.

Totodată, instanța de recurs mai reține că, nu poate fi imputat recurenteii ÎCS „Nord-Activ” SRL cele invocate de reclamantă în acțiune în aceste părți, deoarece în procesul dobândirii dreptului de proprietate, aceasta a dat dovadă de bună-credință, precum și acțiunile acesteia nu denotă careva vicii.

Din considerentele menționate, Colegiul ajunge la concluzia de a admite recursul depus de ÎCS „Nord-Activ” SRL cu casarea parțială a deciziei din 3 decembrie 2019 a Curții de Apel Chișinău în partea obligării Agenției Servicii Publice și a Agenției Relații Funciare și Cadastru de a prezenta informația privind rectificarea efectuată în privința terenului proprietate publică a statului aferent construcțiilor private amplasat în mun. Chișinău, sect. xxxx, str. xxxx, cu nr. cadastral xxxx și în partea obligării Agenției Servicii Publice și a Agenției Relații Funciare și Cadastru de a reînscris dreptul de proprietate al statului Republica Moldova asupra terenului vizat cu menținerea în aceste părți a hotărârii primei instanțe. În rest, decizia instanței de apel urmează a fi menținută.

În conformitate cu art. 258 alin. (3) și art. 248 alin. (1) lit. a), b) și alin. (2) Cod 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 resping recursurile depuse de Întreprinderea Republicană de Transporturi Auto „Zimbru” Societate pe Acțiuni, Consiliul și Primăria municipiului Chișinău și de Agenția Servicii Publice.

Se admite recursul depus de Întreprinderea cu Capital Străin „Nord-Activ” Societate cu Răspundere Limitată.

Se casează parțial decizia din 3 decembrie 2019 a Curții de Apel Chișinău în cauza de contencios administrativ la cererea de chemare în judecată depusă de Agenția Proprietății Publice împotriva Agenției Servicii Publice și a Agenției Relații Funciare și Cadastru, terți Consiliul și Primăria municipiului Chișinău, Societatea cu Răspundere Limitată „Regata Imobiliare”, Întreprinderea cu Capital Străin „Nord-Activ” Societate cu Răspundere Limitată, Cooperativa de Construcție a Garajelor nr. 42, Întreprinderea Mixtă „Alimcom” Societate pe Acțiuni, Cooperativa de Construcție a Garajelor nr.13/1, Societatea pe Acțiuni „Combinatul Auto nr. 4 din Chișinău”, Întreprinderea Individuală „Jolnaci Alexandru”, Societatea pe Acțiuni

„Pieșe Agro-Prim”, Societatea pe Acțiuni Uzina Mecanică „Artmet”, Societatea cu Răspundere Limitată „Buta-Plus”, Societatea pe Acțiuni „Apă-Canal Chișinău”, Întreprinderea Individuală „Sălcioara-Vascan”, Firma de Tricotaje „Steaua” Societate pe Acțiuni, Întreprinderea Mixtă „Steaua-Grup” Societate cu Răspundere Limitată, Societatea cu Răspundere Limitată „Alil Invest”, Grigore Bivol Dumitru, Valentina Bivol Fiodor, Întreprinderea Republicană de Transporturi Auto „Zimbru” Societate pe Acțiuni, Societatea cu Răspundere Limitată „Iuritud” și Centrul Experimental „Prometeu” Societate cu Răspundere Limitată privind recunoașterea ilegalității refuzurilor, constatarea încălcării prevederilor legale la rectificarea dreptului de proprietate al Republicii Moldova asupra terenurilor proprietate publică a statului, obligarea prezentării informației privind rectificarea înregistrării dreptului de proprietate al municipiului Chișinău asupra terenurilor și obligarea reînscriserii dreptului de proprietate al Republicii Moldova asupra terenurilor, **în partea** considerării ilegale a refuzului Agenției Servicii Publice din 16 decembrie 2016 și a refuzului Agenției Relații Funciare și Cadastru din 27 decembrie 2016; obligării Agenției Servicii Publice și a Agenției Relații Funciare și Cadastru de a prezenta informația privind rectificarea efectuată în privința terenului proprietate publică a statului aferent construcțiilor private amplasat în mun. Chișinău, sect. xxxx, str. xxxx, cu nr. cadastral xxxx și **în partea** obligării Agenției Servicii Publice și a Agenției Relații Funciare și Cadastru de a reînscris dreptul de proprietate al statului Republica Moldova asupra terenului vizat cu menținerea în aceste părți a hotărârii din 26 noiembrie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani.

În rest, decizia din 3 decembrie 2019 a Curții de Apel Chișinău în partea în care a fost obligată Agenția Servicii Publice și Agenția Relații Funciare și Cadastru de a prezenta informația privind rectificările efectuate în privința următoarelor terenuri proprietate publică a statului aferente construcțiilor private amplasate în: mun. Chișinău, sect. xxxx, str. xxxx, cu nr. cadastral xxxx; mun. Chișinău, sect. xxxx, str. xxxx, cu nr. cadastral xxxx; mun. Chișinău, sect. xxxx, str. xxxx, cu nr. cadastral xxxx; mun. Chișinău, sect. xxxx, str. xxxx, cu nr. cadastral xxxx; mun. Chișinău, sect. xxxx, str. xxxx, cu nr. cadastral xxxx; mun. Chișinău, sect. xxxx, str. xxxx, cu nr. cadastral xxxx; mun. Chișinău, sect. xxxx, str. xxxx, cu nr. cadastral xxxx; mun. Chișinău, sect. xxxx, str. xxxx, cu nr. cadastral xxxx; mun. Chișinău, sect. xxxx, str. xxxx, cu nr. cadastral xxxx; mun. Chișinău, sect. xxxx, str. xxxx, cu nr. cadastral xxxx; mun. Chișinău, sect. xxxx, str. xxxx, cu nr. cadastral xxxx; a fost constatat că statul Republica Moldova a fost ilegal deposedat de terenurile proprietate publică a statului; a fost obligată Agenția Servicii Publice și Agenția Relații Funciare și Cadastru de a reînscris dreptul de proprietate al statului Republica Moldova asupra terenurilor menționate supra, se menține.

Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței,
judecătorul

Tamara Chișca-Doneva

judecătorii

Maria Ghervas

Nina Vascan

Mariana Pitic

Nicolae Craiu