



CURTEA SUPREMĂ DE JUSTIȚIE

DECIZIE

cu privire la admiterea recursului depus de reprezentatul Consiliului municipal Chișinău și Primarul General al mun. Chișinău – Svetlana Corcimari,

în cauza de contencios administrativ intentată la cererea de chemare în judecată depusă de Consiliul municipal Chișinău și Primarul General al mun. Chișinău împotriva Agenției Servicii Publice, terț Munteanu Valerian, Dobuleac Larisa și Dobuleac Ion cu privire la anularea actului administrativ,

împotriva deciziei din 20 decembrie 2023 a Curții de Apel Chișinău

(Dosarul nr. 3ra-292/24
NR. PIGD 2-20157225-01-3ra-27032024)

Art. 29 alin. (1) al Legea 1125 din 13.06.2002 privind punerea în aplicare a Codului civil se referă la imobilele înregistrate la ziua de 01.03.2019, nu și la cele ridicate ulterior

Judecătoria Chișinău, sediul Râșcani, jud. L. Hlevițcaia,
Curtea de Apel Chișinău, jud. V. Negru, E. Palanciuc, I. Dutca

2 aprilie 2025

Textul corespunde originalului

Examinând recursul depus de reprezentatul Consiliului municipal Chișinău și Primarul General al mun. Chișinău – Svetlana Corcimari

Curtea Supremă de Justiție, în completul compus din:

Stela Procopciuc, *Președinte*,

Diana Stănilă,

Ion Malanciuc, *judcători*,

constată următoarele:

ÎN FAPT

1. La 14 decembrie 2020, reprezentatul Consiliului municipal Chișinău și Primarul General al mun. Chișinău – Svetlana Corcimari a depus cerere de chemare în judecată împotriva Agenției Servicii Publice, terț Valerian Munteanu, Larisa Dobuleac și Ion Dobuleac cu privire anularea deciziei de înregistrare a dreptului de suprafață asupra terenului cu nr. cadastral 0100118.320 din mun. Chișinău pe numele lui Valerian Munteanu; anularea deciziei de înregistrare a dreptului de proprietate asupra construcțiilor cu nr. cadastral 0100118.320.01 și 0100118.320.02, amplasate pe terenul cu nr. cadastral 0100118.320 din mun. Chișinău, str. Drumul Băcioiului – proprietate a mun. Chișinău, pe numele lui Valerian Munteanu.

2. În motivarea acțiunii a indicat că, conform informației din Registrul Bunurilor Imobile prin actul de recepție f/n din 24 august 2020, au fost recepționate construcțiile cu nr. cadastral 0100118.320.01, 0100118.320.2, amplasate pe terenul cu nr. cadastral 0100118.320 din mun. Chișinău, str. Drumul Băcioiului - proprietate a mun. Chișinău, fiind înregistrate cu drept de proprietate după Valerian Munteanu, care a înstrăinat bunurile imobile respective dnei Larisa Dobuleac și dlui Ion Dobuleac. Totodată a fost înregistrat dreptul de suprafață asupra terenului cu nr. cadastral 0100118.320 din mun. Chișinău, str. Drumul Băcioiului - proprietate a mun. Chișinău.

3. Menționează că, autoritatea publică locală nu a eliberat acte permissive pentru construcția sau reconstrucția obiectivului menționat, or, în cazul absenței certificatului de urbanism, autorizației de construire, obiectivul a fost construit nelegitim, actul de recepție finală fiind ilegal, iar o decizie a autorității publice locale de atribuire a terenului pentru construire nu a fost eliberată.

4. Astfel, consideră înregistrarea din 25 august 2020 a dreptului de suprafață pe numele lui Valerian Munteanu asupra terenului cu nr. cadastral 0100118.320, precum și a dreptului de proprietate asupra construcției amplasate pe terenul proprietate municipală, ilegale și neîntemeiate, existența cărora afectează în mod grav dreptul proprietarului de teren de a-și valorifica bunul conform destinației.

5. Indică că, în corespundere cu art.28 alin. (3), art. 26 alin. (1) și art.31 alin.(1) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543 din 25.02.1998, redacția în vigoare la momentul înregistrărilor efectuate, actele prezentate pentru înregistrare nu corespund cerințelor în vigoare. În acest sens a fost înaintată cerere prealabilă cu nr. 03-1 11/6455 din 26 octombrie 2020, prin care s-a solicitat anularea deciziilor menționate, însă în termenul prevăzut de lege, aceasta nu a fost examinată.

6. Cu referire la înregistrarea dreptului de superficie, menționează reclamantii că, potrivit art.654 Cod civil, Superficie este dreptul real imobiliar de a poseda și folosi terenul altuia în vederea edificării și exploatării unei construcții a superficiarului, deasupra și sub acest teren, sau a exploatării unei construcții existente a superficiarului. Acest drept este alienabil, se transmite prin succesiune și poate fi obiect al unui contract de locațiune. Conform art.655 Cod civil: Dreptul de superficie se naște în temeiul unui act juridic sau al unei dispoziții legale, fiind opozabil terților din momentul înregistrării în registrul bunurilor imobile.

7. Învederează că, administrația publică locală nu a transmis terenul respectiv prin act juridic dlui Valerian Munteanu pentru construirea casei de locuit, or, potrivit art. art. 500 alin. (1), 501, 581 alin. (1) Cod civil, proprietarul (Consiliul mun. Chișinău) are drept de posesiune, de folosință și de dispoziție asupra terenului respectiv. Consiliul mun. Chișinău, ca proprietar al terenului își exercită atributele dreptului de proprietate conform destinației acesteia, poate transmite folosința în baza unui contract sau poate înstrăina acest imobil, respectând rigorile legii. Proprietatea este, în condițiile legii, inviolabilă. Dreptul de proprietate fiind garantat de art.4 6 alin. 1 din Constituție, art. 501 alin. (2) Cod civil și protejată de art. 1 din Protocolul nr. 1 al Convenției pentru apărarea drepturilor omului și a libertăților fundamentale.

8. Totodată reclamantii comunică că, reieșind din prevederile art.14, art.77 alin.(2) din Legea nr.436-XVI din 28.12.2006 privind administrația publică locală și art. 29 din Legea 1125/2002 privind punerea în aplicare a Codului civil și din faptul că, terenul cu nr. cadastral 0100118.320 din mun. Chișinău, str. Drumul Băcioiului, cu suprafața de 0,8935 ha, nu a fost transmis dlui Valerian Munteanu pentru construirea unei case de locuit, inclusiv până la 1 martie 2019, acesta nu a dispus de drept de proprietate asupra construcției, iar dreptul de superficie a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile cu încălcarea gravă a normelor legale.

9. Cu referire la înregistrarea dreptului de proprietate a lui Valeria Munteanu asupra construcțiilor cu nr. cadastral 0100118320.01, 0100118320.02, reclamantii precizează că, conform art. 40⁴ din Legea nr.1543/1998 cadastrului bunurilor imobile, (1) Pentru înregistrarea bunului imobil construit și a dreptului de proprietate asupra lui se prezintă

documentul ce confirmă dreptul de proprietate sau dreptul de folosință (superficie, arendă) asupra terenului beneficiarului (investitorului) construcției și documentele ce confirmă recepția lucrărilor de construcție. Documentele referitoare la teren nu sânt necesare în cazul în care dreptul asupra terenului a fost deja înregistrat. Subsecvent anulării deciziei de înregistrare a dreptului de superficie se constată și nulitatea deciziei prin care s-a înregistrat dreptul de proprietate asupra construcțiilor.

10. Totodată, independent de dreptul de superficie înregistrat, reclamanții consideră decizia de înregistrare primară a construcției și a dreptului de proprietate, ilegale reieșind din următoarele considerente.

11. Indică că, potrivit art.13 din Legea nr.721/1996 privind calitatea în construcții, (1) Lucrările de construcții, precum și de modernizare, modificare, transformare, consolidare și de reparații se execută numai pe bază de proiect elaborat de către persoane fizice sau juridice și verificat de către verifcătorii de proiecte atestați. Elaborarea proiectelor se efectuează în modul stabilit cu respectarea documentelor normative în vigoare, regimului arhitectural- urbanistic și regimului tehnic, indicate în certificatul de urbanism eliberat de autoritatea administrației publice locale. (2) Verificarea și expertizarea proiectelor în ceea ce privește respectarea documentelor normative referitoare la exigențele esențiale se efectuează de către verifcătorii de proiecte atestați în nume propriu. (3) Se interzice aplicarea proiectelor și detaliilor de execuție neverificate în condițiile alin. (2). (4) Verificarea calității execuției construcțiilor este obligatorie și se efectuează de către investitori prin responsabili tehnici atestați sau agenți economici de consultanță specializați. (5) Expertizele tehnice ale proiectelor și construcțiilor se efectuează numai de către experți tehnici în construcții.

12. Iar norma art.22 din aceeași Lege, stabilește că, investitorii sunt persoane fizice sau juridice care finanțează și realizează investiții sau intervenții la construcțiile existente în sensul legii și răspund de îndeplinirea următoarelor obligații principale referitoare la calitatea construcțiilor: a) stabilirea nivelului calitativ ce trebuie realizat prin proiectare și execuție pe baza documentelor normative, precum și a studiilor și cercetărilor efectuate; b) obținerea certificatului de urbanism, autorizației de construire și avizelor prevăzute de lege; c) prezentarea proiectelor pentru verificare și înlăturarea neregulilor depistate în urma verificării; d) asigurarea verificării execuției corecte a lucrărilor de construcții prin responsabili tehnici atestați sau agenți economici de consultanță specializați și autorii proiectelor, pe tot parcursul lucrărilor; e) acționarea în vederea soluționării neconformităților, a defectelor apărute pe parcursul execuției lucrărilor, precum și a deficiențelor proiectelor; f) asigurarea recepției lucrărilor de construcții la terminarea lucrărilor și (sau) la expirarea perioadei de garanție; g) întocmirea cărții tehnice a construcției și predarea acesteia către proprietar; h) asigurarea

expertizării construcțiilor de către experți tehnici atestați în cazurile în care la aceste construcții se execută lucrările prevăzute la art.19 alin.(2).

13. Subliniază că, art.28 alin.(1) din Legea nr.163/2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, prevede că, construcțiile executate în lipsa sau cu încălcarea autorizației de construire/documentației de proiect, sau în lipsa certificatului constatator care confirmă aplicarea principiului aprobării tacite se consideră construcții neautorizate.

14. Potrivit pct.18 din Regulamentul de recepție a construcțiilor și instalațiilor aferente aprobat prin Hotărârea de Guvern nr.285 din 23.05.1996, obligă comisia de recepție să verifice: 1) respectarea prevederilor din autorizația de construire, precum și avizele și condițiile de execuție, impuse de autoritățile competente. Examinarea se va face prin: - cercetarea vizuală a construcției; - analiza documentelor conținute în Cartea tehnică a construcției.

15. Mai notază că, conform pct.21 din Regulament Comisia de recepție recomandă amânarea recepției în cazul când: 2) lipsește Cartea tehnică a construcției sau este incompletă; sau, 7) obiectul a fost construit nelegitim (fără certificatul de urbanism, fără proiect, fără autorizație de construire). De asemenea, conform pct.22 din Regulament, Comisia de recepție recomandă respingerea recepției dacă constată vicii care nu pot fi înlăturate și care, prin natura lor, împiedică realizarea uneia sau a mai multor exigențe esențiale, caz în care se impun expertize, reproiectări, refaceri etc., iar conform pct.25, Președintele comisiei de recepție va prezenta investitorului procesul-verbal de recepție cu observațiile sau obiecțiile participanților și cu recomandarea comisiei, cusut, numerotat și sigilat cu sigiliul autorității publice locale; în conformitate cu prevederile pct.41 din Regulament, Comisia de recepție finală recomandă respingerea recepției finale în cazul în care nu au fost respectate una sau mai multe din exigențele esențiale.

16. Potrivit anexei nr.3 la Hotărârea de Guvern nr.285 din 23.05.1996 procesul-verbal de recepție finală urmează să conțină mențiuni cu referire la autorizația de construire, care la caz lipsesc, iar registratorul urma să respingă cererea de înregistrare a dreptului de proprietate, deoarece conținutul documentelor prezentate nu corespunde cerințelor legislației.

17. Consideră reclamații că, se constată cu certitudine faptul că Valerian Munteanu a ocupat abuziv terenul din str. Drumul Băcioiului pe care a edificat neautorizat o casă de locuit și o construcție accesorie, care cu concursul organului cadastral a obținut înregistrarea dreptului de proprietate asupra construcției neautorizate, astfel, limitând dreptul de proprietate al mun. Chișinău asupra terenului respectiv.

18. Reiterează că, potrivit art.35 al Legii nr.835/1996 privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului, gestionarea teritoriului și a

localităților reprezintă ansamblul acțiunilor de organizare, conservare și dezvoltare a acestora, orientate spre realizarea unei stări fizice și funcționale a cadrului natural și a cadrului construit, care să corespundă necesităților colectivităților umane, în concordanță cu interesul public și potrivit prevederilor documentației de urbanism și amenajare a teritoriului aprobate. Autoritățile administrației publice locale asigură, în condițiile respectării prevederilor legale, gestionarea tuturor terenurilor și construcțiilor cuprinse în limitele administrativ-teritoriale stabilite.

19. Reieșind din cele expuse consideră reclamantii că, deciziile de înregistrare a dreptului de suprafață asupra terenului cu nr. cadastral 0100118.320 din mun. Chișinău, str. Drumul Băcioiului și dreptul de proprietate a lui Valerian Munteanu asupra construcțiilor amplasate pe terenul respectiv sunt ilegale și pasibile anulării.

20. La 19 iulie 2021, reprezentatul Consiliului municipal Chișinău și Primarul General al mun. Chișinău – Svetlana Corcimari a depus cerere de chemare în judecată concretizată, solicitând anularea răspunsului nr.11/1 lc-18/1806 din 26 noiembrie 2020; anularea deciziei Agenției Servicii Publice, prin care s-a înregistrat la data de 25 august 2020 dreptul de suprafață asupra terenului cu nr. cadastral 0100118.320 din mun. Chișinău, str. Drumul Băcioiului, proprietate a mun. Chișinău pe numele lui Valerian Munteanu; anularea deciziei Agenției Servicii Publice, prin care s-a înregistrat la data de 25 august 2020 dreptul de proprietate asupra construcțiilor cu nr. cadastral 0100118.320.01 și 0100118.320.02, amplasate pe terenul cu nr. cadastral 0100118.320 din mun. Chișinău, str. Drumul Băcioiului - proprietate a mun. Chișinău pe numele lui Valerian Munteanu.

POZIȚIA PRIMEI INSTANȚE

21. Prin hotărârea 28 decembrie 2022 a Judecătoriei Chișinău, sediul Râșcani, acțiunea în contencios administrativ înaintată de Consiliul municipal Chișinău, Primarul General al municipiului Chișinău împotriva Agenției Servicii Publice, persoane terțe Valerian Munteanu, Larisa Dobuleac, Ion Dobuleac privind anularea actelor, s-a admis. S-a anulat actele administrative individuale defavorabile – decizia Agenției Servicii Publice, prin care s-a înregistrat la data de 25 august 2020 dreptul de suprafață asupra terenului cu numărul cadastral 0100118.320 din mun. Chișinău, str. Drumul Băcioiului - proprietate a municipiului Chișinău, pe numele lui Valerian Munteanu și decizia Agenției Servicii Publice, prin care s-a înregistrat la data de 25 august 2020 dreptul de proprietate asupra construcțiilor cu numărul cadastral 0100118.320.01 și 0100118.320.02, amplasate pe terenul cu numărul cadastral 0100118.320 din mun. Chișinău, str. Drumul Băcioiului - proprietate a municipiului Chișinău, pe numele lui Munteanu Valerian și

decizia adoptată în procedura prealabilă - nr.11/11c-18/1806 din 26 noiembrie 2020.

EXERCITAREA CĂII DE ATAC ÎN ORDINE DE APEL

22. La 3 ianuarie 2023, avocatul Voleanschi Valerii, în interesele apelantei Dobuleac Larisa a depus apel nemotivat împotriva hotărârii Judecătoriei Chișinău, sediul Râșcani din 28 decembrie 2022, iar la 2 martie 2023 a depus cerere de apel motivată solicitând admiterea apelului, casarea hotărârii Judecătoriei Chișinău, sediul Râșcani din 28 decembrie 2022 cu emiterea unei noi decizii prin care acțiunea înaintată să fie respingere ca neîntemeiată sau declarată inadmisibilă.

23. La 10 ianuarie 2023 reprezentatul Agenției Servicii Publice –Veronica Calistru a depus cerere de apel nemotivată împotriva hotărârii Judecătoriei Chișinău, sediul Râșcani din 28 decembrie 2022 solicitând admiterea apelului, casarea integrală a hotărârii Judecătoriei Chișinău, sediul Râșcani din 28 decembrie 2022 cu emiterea unei decizii de respingere a cererii de chemare în judecată.

24. La 25 ianuarie 2023, avocatul Ghenadie Tatarciuc în interesele lui Ion Dubuleac a depus cerere de apel nemotivat împotriva hotărârii Judecătoriei Chișinău, sediul Râșcani din 28 decembrie 2022 solicitând admiterea apelului, casarea hotărârii Judecătoriei Chișinău, sediul Râșcani din 28 decembrie 2022.

POZIȚIA INSTANȚEI DE APEL

25. Prin încheierea din 23 mai 2023 a Curții de Apel Chișinău, s-a declarat inadmisibil apelul declarat de IP "Agenția Servicii Publice", împotriva hotărârii Judecătoriei Chișinău, sediul Râșcani, din 28 decembrie 2022, emisă în cauza de contencios administrativ la acțiunea înaintată de Consiliul mun. Chișinău, Primarul General al mun. Chișinău împotriva Agenției Servicii Publice, persoane terțe Munteanu Valerian, Dobuleac Larisa, Dobuleac Ion privind anularea actelor, pe motiv că, motivarea apelului nu a fost depusă în termenul stabilit de art. 232 alin.(2) din Codul Administrativ.

26. Prin decizia din 20 decembrie 2023 a Curții de Apel Chișinău, s-a casat hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Râșcani, din 28 decembrie 2022, emisă în cauza de contencios administrativ la acțiunea înaintată de Consiliul municipal Chișinău, Primarul General al mun. Chișinău împotriva Agenției Servicii Publice, persoane terțe Munteanu Valerian, Dobuleac Larisa și Dobuleac Ion cu privire la anularea actului administrativ. S-a emis o nouă decizie, prin care: S-a respins acțiunea înaintată de Consiliul municipal Chișinău, Primarul General al mun. Chișinău împotriva Agenției Servicii

Publice, persoane terțe Munteanu Valerian, Dobuleac Larisa și Dobuleac Ion cu privire la anularea actului administrativ, ca fiind neîntemeiată.

27. În motivarea soluției, instanța de apel a conchis că prima instanță a interpretat eronat normele de drept material.

28. A reținut prevederile art. 3, art. 5, art. 10 alin. (1), art. 14, art. 17, art. 20, art. 189 alin. (1), art. 208 alin. (1), art. 162 alin. (1) și (3), art. 209 alin. (1) din Codul administrativ, art. 27, art. 28, art. 29, art. 40⁴ alin. (1) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543 din 25.02.1998 (în redacția în vigoare la data înregistrării dreptului contestat), pct. 6.6, pct. 24 din Instrucțiunea cu privire la înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor, art. 439 din Codul civil.

29. A notat că, raportând normele legale citate supra, la circumstanțele de fapt ale cauzei, instanța de fond în mod eronat a apreciat că, decizia contestată de reclamanti, reprezintă un act administrativ, or, prin înscrisurile cauzei se confirmă că, registratorul Serviciului cadastral teritorial Chișinău nu a emis o decizie cu privire la cererea lui Valerian Munteanu de înregistrare a actului de recepție finală din 24 august 2020, dar, a realizat o acțiune de înregistrare primară a dreptului de proprietate.

30. A conchis că, decizia registratorului de înregistrare primară a dreptului de proprietate al lui Valerian Munteanu asupra construcțiilor cu nr. cadastrale 0100118.320.01 și 0100118.320.02, amplasate pe terenul proprietate a mun. Chișinău, cu nr. cadastral 0100118.320 din mun. Chișinău, str. Drumul Băcioiului, fiind înregistrate cu drept de proprietate după Munteanu Valerian, ultimul înstrăinând bunurile imobile respective, terților Larisa Dobuleac și Ion Dobuleac, concomitent, fiind înregistrat dreptul de suprafață asupra terenului proprietate a mun. Chișinău, cu nr. cadastral 0100118.320 din mun. Chișinău, str. Drumul Băcioiului, nu constituie un act administrativ individual, așa cum acesta este reglementat de normele art. 10 și 11 din Codul administrativ, dar reprezintă un act real, manifestat sub forma unei acțiuni întreprinse de registrator de înregistrare a dreptului de proprietate asupra unei construcții.

31. Completul Curții de Apel Chișinău a apreciat că, decizia privind înregistrarea dreptului de proprietate asupra construcțiilor cu nr. cadastrale 0100118.320.01 și 0100118.320.02, amplasate pe terenul proprietate a mun. Chișinău, cu nr. cadastral 0100118.320 din mun. Chișinău, str. Drumul Băcioiului, nu poate fi anulată pe calea acțiunii în contestare, așa cum, radierea dreptului de proprietate din Registrul bunurilor imobile, în situația descrisă de reclamanti, poate avea loc doar prin formularea acțiunii în rectificare, care se judecă în procedură civilă.

32. Subsecvent, a reținut instanța de apel ca fiind în contradicție concluzia instanței de fond cu situația de fapt din speță, precum că, la înregistrarea

dreptului de proprietate asupra construcțiilor, și a dreptului de suprafață, registratorul nu a luat în considerare faptul că, dreptul de proprietate asupra terenului aparține autorității publice locale, or, prin actele anexate la dosarul administrativ se confirmă că, cererea de înregistrare a dreptului de proprietate asupra terenului a fost depusă la data de 7 iulie 2020, iar cererea de înregistrare a actului de recepție finală, și de înregistrare a suprafeței au fost depuse la data de 25 august 2020, situație ce atestă că proprietarul terenului cunoștea despre cererea de înregistrare a dreptului de proprietate asupra construcțiilor edificate de către Valerian Munteanu.

33. A notat că, corespunzător, fiind constatat că, pretențiile reclamanților urmează a fi soluționate în cadrul acțiunii în rectificare, Completul a conchis asupra netemeinicii soluției fondului și, în consecință, asupra netemeinicii acțiunii depuse de Consiliul mun. Chișinău și Primarul General al mun. Chișinău, iar acțiunea depusă urmând a fi respinsă ca neîntemeiată.

34. A precizat că, în situația în care Statul, prin intermediul organelor sale abilitate, a admis circuitul civil al bunurilor imobile edificate de către Valerian Munteanu, acestuia din urmă nu-i poate fi opusă lipsa unei diligențe, și după caz, transferul dreptului de proprietate asupra construcțiilor, care urmează a fi exercitat în mod perpetuu și absolut.

35. Instanța de apel a remarcat că, este evident că, Valerian Munteanu, în mod liber, a avut permisiunea și dreptul asupra construcțiilor cu nr. cadastral 0100118.320.01 și 0100118.320.02, amplasate pe terenul proprietate a mun. Chișinău, cu nr. cadastral 0100118.320 din mun. Chișinău, str. Drumul Băcioiului, acestea fiind ulterior înstrăinate Larisei Dobuleac și lui Ion Dobuleac, fiind instituite garanții în lumina jurisprudenței Curții Europene pentru Drepturile Omului la proprietate, dar, și la speranța legitimă de a dispune de toate elementele dreptului de proprietate, inclusiv dreptul la înregistrarea bunului în modul stabilit de lege și dreptul de înstrăinare a imobilului.

36. De asemenea, completul nu a putut accepta observațiile cu privire la imposibilitatea edificării unei construcții pe teren proprietate municipală și înregistrării dreptului de proprietate asupra imobilului construit, or, în speța cauzei o asemenea soluție ar fi contrară Convenției Europene pentru Drepturile Omului și implicit art.1 Protocolul 1 din Convenție, ce asigură titularului de drepturi respectul asupra bunurilor sale în formele prevăzute de Lege, nesocotirea unor asemenea reglementări cu forță juridică superioară fiind echivalentă cu expropriere, incompatibilă cu dreptul la respectarea bunurilor, fapt ce este inadmisibil.

37. Cu referire la concluzia primei instanțe, potrivit căreia, înregistrarea suprafeței legale de către terțul Valerian Munteanu la data de 25.08.2020, asupra lotului de pământ cu suprafața de 0,08935 ha, ce constituie 37% din terenul amplasat în sect. Botanica, str. Drumul Băcioiului și a dreptului de

proprietate asupra construcțiilor cu nr. cadastral 010011832001 și 010011832002, amplasate pe terenul cu nr. cadastral 0100118320, a încălcat dreptul proprietarului terenului de posesie și folosință, precum și dreptul de a-și valorifica bunul conform destinației, colegiul a apreciat-o ca fiind neîntemeiată și incorectă, și în acest sens a precizat că, reieșind din prevederile legale statuate la art. 654 Cod civil, superficia este dreptul real imobiliar de a poseda și folosi terenul altuia, în vederea edificării și exploatării unei construcții existente a superficiarului. Acest drept este alienabil, se transmite prin succesiune și poate fi obiect al unui contract de locațiune.

38. Totodată, reținând art. 29 din Legea nr. 11/25, prevede că, (1) prin efectul Legii nr. 133/2018 din 01.03.2019, a menționat că, Munteanu Valerian, fiind înregistrat în Registrul bunurilor imobile la capitolul B în calitate de proprietar al construcțiilor și proprietar al bunului imobil înregistrat separat la Capitolul C al Registrului bunurilor imobile, a dispus de dreptul său de înregistrare a superficiei legale în baza reglementărilor statuate în Codul civil, în redacția în vigoare din 01.03.2019.

39. De asemenea reiterând prevederile art. 29 alin. (5) din Legea nr. 11/25, prevede că, (1) prin efectul Legii nr. 133/2018 din 01.03.2019, art. 40⁸ (alin(9) din legea cadastrului bunurilor imobile, pct. 136⁴³ din Instrucțiunea cu privire la înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor, aprobat prin Ordinul Agenției Relații Funciare și Cadastru din 22 mai 2005, a reținut că, dreptul de proprietate asupra terenului cu suprafața de 0,08935 ha, ce constituie 37% din terenul amplasat în sect. Botanica, str. Drumul Băcioiului a fost obținut de către Valerian Munteanu în mod legal, precum și dreptul de proprietate asupra construcțiilor cu nr. cadastral 010011832001 și 010011832002, amplasate pe terenul cu nr. cadastral 0100118320, acestea fiind înstrăinate ulterior lui Ion Dobuleac și Larisei Dobuleac, Valerian Munteanu înregistrând dreptul de superficie pe acest teren, ne fiind stabilită existența a careva impedimente ce ar putea afecta speranța legitimă a acestuia din urmă la dobândirea dreptului de proprietate asupra imobilului construit.

40. Mai mult, reieșind din comportamentul autorităților, completul nu a putut concluziona o altă opinie decât faptul că, asemenea justificări nu au fost previzibile și cuantificabile pentru Valerian Munteanu, or, aceasta executând lucrări de construcție și investind resurse financiare iminente, a avut speranța legitimă la dobândirea dreptului de proprietate asupra construcțiilor ridicate, și respectiv posibilitatea de a le vinde ulterior terților Dobuleac Larisa și Dobuleac Ion, iar lipsa unor asemenea previzibilități și operarea unui refuz în înregistrarea dreptului de proprietate asupra construcțiilor și a dreptului de superficie, pentru aceste temeiuri nu poate fi altfel evaluat decât ca o încălcare a art.1 Protocolul 1 din Convenția Europeană pentru Drepturile Omului, astfel încât actul administrativ

contravine actului internațional, parte a sistemului de drept al Republicii Moldova.

41. Instanța de apel a susținut că, în situația în care, construcțiile ridicate de către Valerian Munteanu, pe lotul de teren situat în sect. Botanica, str. Drumul Băcioiului, și anume construcțiile cu nr. cadastral 010011832001 și 010011832002, au fost admise în circuitul civil, fără careva limitări, ultimul nu putea fi îngrădit la exercitarea dreptului său de proprietate și implicit în dreptul său la valorificarea atributelor proprietății, fiind liber în a decide modul de utilizare a bunului în lipsa oricăror interdicții, inclusiv la înstrăinarea bunurilor ce-i aparțin în folosul lui Ion Dobuleac și Larisa Dobuleac.

42. În concluzie, instanța de apel a menționat că, respectarea actelor emise reprezintă o obligație fundamentală într-un stat de drept, iar orice acțiune a autorităților publice trebuie să fie subsumată acestui obiectiv.

43. Corespunzător, a conchis că, deciziei Agenției Servicii Publice, prin care s-a înregistrat la data de 25 august 2020 dreptul de suprafață asupra terenul cu nr. cadastral 0100118.320 din mun. Chișinău, str. Drumul Băcioiului, proprietate a mun. Chișinău pe numele lui Munteanu Valerian și decizia Agenției Servicii Publice, prin care s-a înregistrat la data de 25 august 2020 dreptul de proprietate asupra construcțiilor cu nr. cadastral 0100118.320.01 și 0100118.320.02, amplasate pe terenul cu nr. cadastral 0100118.320 din mun. Chișinău, str. Drumul Băcioiului - proprietate a mun. Chișinău pe numele lui Munteanu Valerian, corespund legislației în vigoare, inclusiv garanțiilor date de Convenția Europeană pentru Drepturile Omului (art.1 Protocolul nr.1 la Convenția Europeană pentru Drepturile Omului și art.6 din Convenția Europeană pentru Drepturile Omului), și prin urmare urmează a fi menținute, ne fiind stabilite în cadrul cercetării judecătorești careva temeiuri legale de anulare a acestora.

EXERCITAREA CĂII DE ATAC ÎN ORDINE DE RECURS

44. La 19 februarie 2024 și 20 februarie 2024, reprezentatul Consiliului municipal Chișinău și Primarul General al mun. Chișinău – Svetlana Corcimari, a depus recurs împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 20 decembrie 2023, solicitând admiterea recursului, casarea integrală a deciziei Curții de Apel Chișinău din 20 decembrie 2023 și adoptarea unei noi decizii privind admiterea cererii de chemare în judecată și menținerea hotărârii Judecătoriei Chișinău, sediul Râșcani din 28 decembrie 2022.

ARGUMENTELE RECURSULUI

45. În motivarea recursului, a indicat că, consideră decizia Curții de Apel Chișinău, neîntemeiată și ilegală.

46. Menționează că, instanța de apel a decis doar în baza argumentelor prezentate de pârât (intimat) și nu a luat în considerare probele și argumentele prezentate de reprezentatul Primarului general al municipiului Chișinău și Consiliului municipal Chișinău.

47. Notează că, determinarea incorectă a obiectului probațiunii poate fi condiționată de faptul că instanța atribuie importantă juridică circumstanțelor care nu au nici o valoare pentru soluționarea corectă a pricinii și, viceversa, când instanța nu pune în discuție circumstanțele importante pentru soluționarea justă a pricinii.

48. Comunică că la examinarea pricinii date instanța de judecată nu a determinat circumstanțele reale, a dat o calificare greșită raportului material litigios, greșit a soluționat conflictul dintre normele cuprinse în diferite acte normative și respectiv greșit a interpretat legea și analogia ei.

49. Astfel că instanța nu a cercetat pe deplin argumentele prezentate de reprezentantul Primarului General al mun. Chișinău și a Consiliului mun. Chișinău. a apreciat vădit nerezonabilă probele, emițând o hotărâre arbitrată.

50. În speță, conform informației din Registrul Bunurilor Imobile în baza cererii din 25 august 2020 au fost înregistrate cu drept de proprietate după Valerian Munteanu construcțiile cu nr. cadastral 0100118.320.01, 0100118.320.02, amplasate pe terenul cu nr. cadastral 0100118.320 din municipiul Chișinău, str. Drumul Băcioiului - proprietate a municipiului Chișinău în temeiul actului de recepție f/n din 24 august 2020, inclusiv a fost înregistrat dreptul de suprafață asupra terenului cu nr. cadastral 0100118.320 din municipiul Chișinău, str. Drumul Băcioiului - proprietate a municipiului Chișinău pe numele lui Valerian Munteanu, care a înstrăinat bunurile imobile respective lui Larisa Dobuleac și Ion Dobuleac prin contractul de vânzare- cumpărare din 26 septembrie 2020.

51. Menționează că autoritatea publică locală nu a eliberat acte permissive pentru construcția sau reconstrucția obiectivului menționat, or în cazul absentei certificatului de urbanism, autorizației de construire, obiectivul a fost construit și recepționată lucrarea cadastrală nelegitim, iar o decizie a autorității publice locale de atribuire a terenului pentru construire nu a fost eliberată.

52. Totodată, consideră înregistrarea din 25 august 2020 a dreptului de suprafață pe numele lui Valerian Munteanu asupra terenului cu nr. cadastral 0100118.320, precum și a dreptului de proprietate asupra construcției amplasate pe terenul proprietate municipală, ilegale și neîntemeiate, existența cărora afectează în mod grav dreptul proprietarului de teren de a-și valorifica bunul conform destinației, ceea ce a fost ignorat de către instanța de apel.

53. A reținut că potrivit prevederile art. 10, art. 4 din Legea nr. 523/1999 cu privire la proprietatea publică a unităților administrativ- teritoriale, art. 9 alin. (1) în Legea privind administrarea și deetatzarea proprietății publice, art. 14 alin. (2) lit. b) art. 1, art. 29, alin. (1) din Legea nr. 436/ 2006 privind administrația publică locală, art. 14 din Legea 136/2016 privind statutul municipiului Chișinău, pct. 27 din Regulamentul privind gestionarea resurselor funciare municipale, aprobat prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 3/23 din 2 aprilie 2013, art. 15 alin. (1) din Legea nr. 136 din 17.06.2016 privind statutul municipiului Chișinău, Primarul general al municipiului Chișinău este împuternicit să administreze, să gestioneze resursele funciare municipale și să întreprindă acțiunile care se impun în vederea protejării patrimoniului municipal, împuternicirile de rigoare sunt acordate prin legislație și prin decizia Consiliului municipal Chișinău.

54. Totodată, menționează că cererea prealabilă a fost depusă cu respectarea termenului prevăzut de lege, or potrivit art. 165, alin. (2) Cod Administrativ, Dacă informația cu privire la exercitarea căilor de atac nu se conține în actul administrativ individual sau este indicată incorect, cererea prealabilă poate fi depusă în termen de un an de la comunicarea sau notificarea actului administrativ ori a respingerii petiției.

55. În concluzie, indică că cererea de chemare în judecată întrunește toate condițiile de admisibilitate a acțiunii în contencios administrativ, iar în cazul în care instanța ar fi determinat lipsa competenței de examinare urma să trimită cauza pentru distribuire conform competenței.

56. De asemenea indică că, potrivit art. 5, art. 10 alin. (1), art. 119 alin (2), art. 14, art. 189 alin. (1) art. 17, art. 20, art. 206 alin (1) din Codul administrativ, prin înscrisurile/înregistrările efectuate în Registrul bunurilor imobile Agenția Servicii Publice a realizat o activitate administrativă.

57. Subliniază că, potrivit art. 2 din legea 1543/1998, registrator este persoană cu funcții de răspundere, care este în drept să examineze documentele ce confirmă drepturile și să decidă asupra înregistrării drepturilor asupra bunurilor imobile în modul stabilit. Iar art. 12 alin. (8) lit. b) prevede că, registratorul din cadrul organului cadastral teritorial are următoarele atribuții: b) decide, în modul stabilit, asupra efectuării sau modificării înscrierii în registrul bunurilor imobile ori refuză efectuarea sau modificarea înscrierii respective. Iar art. 26 alin. (6) stabilește că înregistrarea drepturilor include: d) emiterea deciziei asupra înregistrării dreptului sau nesatisfacerii cererii de înregistrare a drepturilor; f) efectuarea înscrierii în registrul bunurilor imobile.

58. Din aceste considerente, Agenția Servicii publice a desfășurat o activitate administrativă în sensul art. 5 Cod administrativ, rezultatul căreia este contestat de către reclamantii conform art. 17, 20 din Codul administrativ, iar îngrădirea acestui drept reprezintă o încălcare a dreptului

de a avea acces liber la justiție și satisfacție a drepturilor și intereselor legitime din partea instanțelor de judecată.

59. Mai menționează că potrivit art. 20 din Constituția Republicii Moldova, Orice persoană are dreptul la satisfacție efectivă din partea instanțelor judecătorești competente împotriva actelor care violează drepturile, libertățile și interesele sale legitime. Nici o lege nu poate îngreuna accesul la justiție.

60. Concomitent, potrivit art. 5 alin. (1) din Codul de procedură civilă, orice persoană interesată este în drept să se adreseze în instanță judecătorească, în modul stabilit de lege, pentru a-și apăra drepturile încălcate sau contestate, libertățile și interesele legitime.

61. Cu referire la înregistrarea ilegală a dreptului de suprafață asupra terenului cu nr. cadastral 0100118.320, menționează că, potrivit art. 654 Cod Civil, suprafață este dreptul real imobiliar de a deține și folosi terenul altuia în vederea edificării și exploatării unei construcții a suprafațiarului, deasupra și sub acest teren, sau a exploatării unei construcții existente a suprafațiarului. Acest drept este alienabil, se transmite prin succesiune și poate fi obiect al unui contract de locațiune. Conform art. 655 Cod Civil, dreptul de suprafață se naște în temeiul unui act juridic sau al unei dispoziții legale, fiind opozabil terților din momentul înregistrării în registrul bunurilor imobile.

62. Subliniază că, administrația publică locală nu a transmis terenul respectiv prin act juridic lui Valerian Munteanu pentru construirea casei de locuit. Consiliul municipal Chișinău, ca proprietar al terenului își exercită atribuțiile dreptului de proprietate conform destinației acesteia, poate transmite folosința în baza unui contract sau poate înstrăina acest imobil, respectând rigorile legii, or potrivit art. 77 din Legea nr. 436/2006 privind administrația publică locală, actele juridice de administrare și de dispoziție privind bunurile proprietate publică a unității administrativ-teritoriale se încheie cu persoanele fizice și persoanele juridice de drept privat prin licitație publică, organizată în condițiile legii, cu excepția cazurilor stabilite expres prin lege.

63. A doua modalitate de constituire a dreptului de suprafață este dispoziția legală, procedură care este reglementată de art. 29 din Legea 1125/2002 privind punerea în aplicare a Codului Civil, potrivit căruia, prin efectul Legii nr. 133/2018, din 1 martie 2019, se instituie drept de suprafață asupra terenului care aparține statului sau unităților administrativ-teritoriale (indiferent că face parte din domeniul public sau privat) în folosul proprietarului bunului imobil înregistrat separat în capitolul B (cu excepția construcțiilor provizorii) și al proprietarului bunului imobil înregistrat separat în capitolul C al registrului bunurilor imobile dacă proprietarul bunului imobil respectiv, la data de 1 martie 2019, se află în una dintre

următoarele situații: are un drept de locațiune asupra terenului cu drept de construire; are un drept de concesiune asupra terenului; are un drept de folosință asupra terenului pe baza parteneriatului public-privat; are un drept de posesie sau folosință asupra terenului, altul decât cele prevăzute la lit. a)-c); nu are niciun drept asupra terenului.

64. Prin urmare registratorul a calificat greșit dreptul de suprafață al lui Valerian Munteanu, or acesta nu întrunește condițiile prevăzute de Codul Civil pentru înregistrarea suprafeței: nu dispune de un act juridic de transmitere a dreptului de suprafață și nici nu a dobândit dreptul de suprafață prin efectul legii, or până la 1 martie 2019 și până la momentul înregistrării dreptului de suprafață acesta nu a dispus de drept de proprietate asupra construcției, condiție esențială ce rezultă din norma menționată supra.

65. Astfel, reieșind din normele menționate și din faptul că terenul cu nr. cadastral 0100118.320 din municipiul Chișinău, str. Drumul Băcioiului, cu suprafața de 0,8935 ha nu a fost transmis lui Munteanu Valerian pentru construirea unei case de locuit, inclusiv până la 1 martie 2019 și nici până la data de 25 august 2020, momentul înregistrării dreptului de suprafață acesta nu a dispus de drept de proprietate asupra construcției, dreptul de suprafață a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile cu încălcarea gravă a normelor legale.

66. Mai mult ca atât, menționează că potrivit alin. (3) al art. 29 din Legea 1125/2002 stabilește că în cazul prevăzut la alin. (1) lit. e), dreptul de suprafață se instituie doar asupra părții terenului necesare pentru deservirea bunului imobil înregistrat separat în capitolul B. Dimensiunile concrete ale părților de teren se stabilesc de către proprietarul terenului, la cererea suprafațiarului sau la inițiativa proprietarului.

67. Atrage atenția că, Consiliul municipal Chișinău nu a adoptat nici o decizie cu privire la indicarea părții din teren asupra căreia se instituie suprafața legală asupra terenului proprietate municipală, iar potrivit pct. 12 din Regulament privind raporturile juridice de suprafață și locațiune care au ca obiect terenuri municipale, aprobat prin decizia Consiliului municipal nr. 11/13 din 16.07.2020, în cazul prevăzut la art. 29, alin. (1) lit. e) din Legea nr. 1125/2002, dreptul de suprafață se instituie doar asupra părții terenului necesare pentru deservirea bunului imobil înregistrat separat în capitolul B. Dimensiunile concrete ale părților de teren se stabilesc prin decizia Consiliului municipal Chișinău.

68. Cu referire la înregistrarea dreptului de proprietate a lui Munteanu Valerian asupra construcțiilor cu numărul cadastral 0100118320.01, 0100118320.02, menționează două aspecte: Registratorul a încălcat prevederile art. 40⁴ din Lege nr. 1543/1998 cadastrului bunurilor imobile potrivit căruia, pentru înregistrarea bunului imobil construit și a dreptului de proprietate asupra lui se prezintă documentul ce confirmă dreptul de

proprietate sau dreptul de folosință (superficie, arendă) asupra terenului beneficiarului (investitorului) construcției și documentele ce confirmă recepția lucrărilor de construcție. Documentele referitoare la teren nu sânt necesare în cazul în care dreptul asupra terenului a fost deja înregistrat.

69. La caz, Munteanu Valerian nu dispunea de drepturi asupra terenului la momentul solicitării înregistrării dreptului de proprietate asupra construcției. Prin urmare cererea de înregistrare urma să fie respinsă.

70. Al doilea aspect, actul de recepție din 24 august 2020, prezentat pentru înregistrarea dreptului de proprietate asupra construcțiilor nu corespunde normelor legale aplicabile.

71. Art. 28 alin. (1) din Legea nr. 163/2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, prevede că construcțiile executate în lipsa sau cu încălcarea autorizației de construire/documentației de proiect, sau în lipsa certificatului constatator care confirmă aplicarea principiului aprobării tacite se consideră construcții neautorizate.

72. Potrivit anexei nr. 2 la Hotărârea de Guvern nr. 285 din 23.05.1996 (notă indicată în actul de recepție din 24 august 2020) procesul-verbal de recepție finală urmează să conțină mențiuni cu referire la autorizația de construire, care la caz lipsesc, iar registratorul urma să respingă cererea de înregistrare a dreptului de proprietate, deoarece conținutul documentelor prezentate nu corespunde cerințelor legislației.

73. La caz, autoritatea publică locală nu a eliberat autorizație de construire pentru bunul imobil recepționat și înregistrat, fapt ce implică întocmirea actului de recepție finală contrar normelor menționate și prin urmare ilegalitatea deciziei de înregistrare a bunului imobil în baza acestui act.

74. Conform art. 28 din Legea nr. 1543/1998 cadastrului bunurilor imobile, redacția în vigoare la momentul înregistrărilor efectuate, înregistrarea dreptului asupra bunului imobil se face în temeiul următoarelor documente: g) alte documente privind nașterea sau transmiterea drepturilor asupra bunurilor imobile, eliberate conform legislației în vigoare la data nașterii sau transmiterii acestor drepturi. Registratorul, în limitele prevăzute de prezenta lege, verifică puterea juridică a documentelor ce confirmă drepturile, prezentate pentru înregistrare. În baza art. 29, documentele prezentate pentru înregistrarea drepturilor trebuie să corespundă exigențelor prezentei legi și ale altor acte normative. Documentele prezentate pentru înregistrarea drepturilor trebuie să identifice bunul imobil (să conțină descrierea lui) sau dreptul intabulat asupra căruia se cere a face înscrierea, să indice dreptul ce urmează a fi înscris sau radiat, să conțină numele părților, semnăturile de rigoare, iar în cazurile stabilite de lege, să fie autentificate notarial.

75. Potrivit pct. 43² din Regulamentul, aprobat prin Hotărârea de Guvern nr. 285 din 23.05.1996, la recepție sânt obligați să participe proiectantul, dirigintele de șantier și responsabilul tehnic, fiecare dintre ei va primi câte un exemplar al actului de recepție. Investitorul poate invita la lucrările de recepție alte persoane.

76. Prin urmare, actul de recepție finală care a servit temei de înregistrare a dreptului de proprietate nu conține numele, prenumele și semnătura proiectantului și dirigintele de șantier, ceea ce contravine normei menționate supra. Pe ștampila aplicată la numele lui Beșliu Ion este indicat - diriginte lucrări specializate, respectiv acesta nu dispune de calificarea necesară. Lista proiectanților, diriginților de șantier atestați este publică.

77. Respectiv, la prezentarea actului de recepție, care contravine, modelului aprobat prin Hotărârea de Guvern nr. 285 din 23.05.1996 și normelor menționate-supra, registratorul urma să respingă cererea de înregistrare a dreptului de proprietate asupra construcțiilor.

78. Potrivit art. 26 Legea nr. 1543/1998 cadastrului bunurilor imobile, înregistrarea drepturilor se efectuează la cererea titularilor de drepturi, cu excepția cazurilor prevăzute de prezenta lege. Înregistrarea drepturilor include: d) emiterea deciziei asupra înregistrării dreptului sau nesatisfacerii cererii de înregistrare a drepturilor. În corespundere cu art. 31, cererea se respinge dacă: lipsesc documentele pentru înregistrare; documentele prezentate nu corespund cerințelor stabilite de legislație. Totodată, potrivit art. 33, înregistrarea drepturilor în baza titlurilor de autentificare a dreptului deținătorului de teren nu poate fi refuzată. Înregistrarea drepturilor în baza altor documente poate fi refuzată numai dacă: solicitantul nu a îndeplinit în termen cerințele stabilite la art. 32 alin.(4); forma și/sau conținutul documentelor prezentate nu corespund cerințelor legislației; lipsesc documentele pentru înregistrare; s-a constatat neautenticitatea documentelor prezentate.

79. Conform pct. 24 din Instrucțiunea ARFC nr. 112 din 22.06.2005, Registratorul verifică existența documentelor necesare pentru înregistrare și corespunderea lor cerințelor prevăzute de art. 29 al Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XIII din 25 februarie 1998. Conform pct. 27, când documentele prezentate nu corespund cerințelor stabilite de legislație este temei pentru respingerea cererii de înregistrare. Iar conform pct.4 din Instrucțiunea, prevederile prezentei Instrucțiuni sunt obligatorii pentru toți colaboratorii oficiilor cadastrale, activitatea cărora este legată de primirea, examinarea și pregătirea documentelor pentru înregistrare, înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor patrimoniale asupra lor în Registrul bunurilor imobile, precum și pentru solicitanții serviciilor de înregistrare.

80. Prin urmare, actele prezentate pentru înregistrare nu corespund cerințelor în vigoare, iar procedura a fost ignorată de către registrator.

81. Constată cu certitudine faptul că Munteanu Valerian a ocupat abuziv terenul din str. Drumul Băcioiului pe care a edificat neautorizat o casă de locuit și o construcție accesorie, care cu concursul organului cadastral a obținut înregistrarea dreptului de proprietate asupra construcției neautorizate, astfel limitând dreptul de proprietate al municipiului Chișinău asupra terenului respectiv.

82. Nu în ultimul rând menționează că Agenția Servicii Publice a recunoscut de fapt ilegalitatea activității administrative desfășurate, iar concluziile care se regăsesc în încheierea cu privire la investigarea acțiunilor angajaților ASP aprobată la data de 27 noiembrie 2020, urmează să fie reținute de către instanța de judecată la temeinicia cererii de chemare în judecată.

83. Activitatea administrativă ilegală desfășurată de către Agenția Servicii Publice aduce prejudicii considerabile patrimoniului municipal.

84. Scopul primordial al instituției contenciosului administrativ presupune contracararea abuzurilor și exceselor de putere ale autorităților publice, apărarea drepturilor persoanei în spiritul legii, ordonarea activității autorităților publice, asigurarea ordinii de drept, ceea ce urmează să fie realizat de către instanțele de judecată.

85. Atrage atenția asupra faptului că altă modalitate de apărare a dreptului decât contestarea deciziei registratorului nu este.

86. Având în vedere cele menționate, deciziile de înregistrare a dreptului de suprafață asupra terenului cu nr. cadastral 0100118.320 din municipiul Chișinău, str. Drumul Băcioiului și dreptul de proprietate a lui Valerian Munteanu asupra construcțiilor amplasate pe terenul respectiv sunt ilegale și pasibile anulării din considerentele menționate supra.

87. Consideră că ilegalitatea activității administrative contestate, fiind corect constatată prin hotărârea instanței de fond determină soluția instanței de apel de a fi neîntemeiată, fiind susceptibilă de a fi casată, astfel încât argumentele indicate în decizia instanței de apel nu sunt capabile de a răsturna concluziile oferite de către instanța de fond prin hotărâre și argumentele menționate supra.

88. La 1 aprilie 2024, reprezentatul Consiliului municipal Chișinău și Primarul General al mun. Chișinău – Svetlana Corcimari a depus supliment la recurs.

POZIȚIA INTIMATULUI ȘI A TERȚILOR

89. Prin referința depusă la 15 aprilie 2024, reprezentatul intimatului Agenția Servicii Publice (în prezent IP Cadastrul Bunurilor Imobile) a solicitat respingerea recursului.

90. Prin referința depusă la 7 iunie 2024 avocatul Voleanschi Valerii, în interesele lui Dobuleac Larisa a solicitat respingerea recursului și menținerea deciziei Curții de Apel Chișinău din 20 decembrie 2023.

91. Prin referința depusă la 7 iunie 2024 Dobuleac Ion și reprezentatul acestuia avocatul Angela Colțov au solicitat respingerea ca fiind inadmisibilă a recursului declarat de Consiliul municipiului Chișinău.

92. Prin referința depusă la 23 iunie 2024 avocatul Vladislav Roșca, în interesele lui Valerian Munteanu a solicitat respingerea recursului și menținerea deciziei Curții de Apel Chișinău din 20 decembrie 2023.

LEGISLAȚIA RELEVANTĂ

93. Legea pentru modificarea unor acte normative (aspecte de procedură privind activitatea instanțelor judecătorești) nr. 224 din 31.07.2024 (în vigoare 16.08.2024), art. 13 din Legea cu privire la Curtea Supremă de Justiție nr. 64 din 30.03.2023 (în vigoare 06.04.2023), s-a completat cu alineatul (51) cu următorul cuprins:

”Până la începerea activității Curții Supreme de Justiție în noua componență, președintele Curții formează completele de judecată. Curtea Supremă de Justiție va examina în complete de 3 judecători cererile de recurs, cererile de recurs în anulare și cererile de revizuire, care au fost inițial repartizate spre examinare completelor din 5 judecători. Acestea vor fi examinate de completul de judecători din care face parte judecătorul raportor.”

94. Respectiv, ținând cont de modificările operate, prezentul recurs va fi examinat, în completul de 3 judecători, format prin dispoziția Președintelui interimar al Curții Supreme de Justiție nr. 214 din 20 decembrie 2024.

95. Art.244 alin.(1) din Codul administrativ:

”Hotărârile curții de apel ca instanța de fond, precum și deciziile instanței de apel pot fi contestate cu recurs”.

96. Art. 245 din Codul administrativ:

„Recursul se depune la Curtea Supremă de Justiție în termen de două luni de la pronunțarea hotărârii sau a deciziei motivate, dacă legea nu stabilește un alt termen.”.

97. Art. 193 alin. (3) și (3¹) din Codul administrativ stabilește:

”(3) Curtea Supremă de Justiție examinează acțiunile în contencios administrativ și cererile de recurs în complete din 3 judecători.

(3¹) În scopul uniformizării practicii judecătorești, completul din 3 judecători poate decide, prin vot unanim, ca recursul considerat admisibil să fie examinat de un complet din 5 judecători, iar completul din 5 judecători poate decide, prin vot unanim, ca recursul considerat admisibil să fie examinat de un complet din 9 judecători.”

98. Art. 194 alin.(2) din Codul administrativ prevede:

”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”.

99. Dispozițiile art. 22 alin. (1) coroborat cu art. 219 alin. (1) din Codul administrativ, stipulează că:

”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”.

100. Art. 247 din Codul administrativ prevede:

„Recursul considerat admisibil se examinează fără înștiințarea și audierea participanților la proces, cu excepția recursului în care se invocă întemeiat art.245¹ alin.(1) lit. b) și d). Completul poate decide și în alte cazuri invitarea participanților în ședință pentru a se pronunța cu privire la recursul considerat admisibil.”.

101. Art. 248 alin.(1) lit. b) din Codul administrativ reglementează că:

”În urma examinării recursului, Curtea Supremă de Justiție adoptă una dintre următoarele decizii: admite recursul, casează integral sau parțial hotărârea și/sau decizia și adoptă o nouă decizie”.

102. Art. 10 alin. (1) din Codul administrativ:

„Actul administrativ individual este **orice dispoziție, decizie sau altă măsură oficială** întreprinsă de autoritatea publică pentru reglementarea unui caz individual în domeniul dreptului public, cu scopul de a produce nemijlocit efecte juridice, prin nașterea, modificarea sau stingerea raporturilor juridice de drept public.”

103. Art. 20 din Codul administrativ:

„Dacă printr-o activitate administrativă se încalcă un drept legitim sau o libertate stabilită prin lege, acest drept poate fi revendicat printr-o acțiune în contencios administrativ, cu privire la care decid instanțele de judecată competente pentru examinarea procedurii de contencios administrativ, conform prezentului cod.”

104. Art. 500 alin. (1) din Codul civil:

„Proprietarul are drept de posesiune, de folosință și de dispoziție asupra bunului.”

105. Art. 10 din Legea cu privire la proprietatea publică a unităților administrativ teritoriale nr. 523 din 16.07.1999:

„În Republica Moldova, dreptul de proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale este recunoscut și apărut de lege.

Statul garantează condiții juridice pentru exercitarea dreptului de proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale egale condițiilor juridice de exercitare a dreptului la orice altă formă de proprietate.

Nimeni nu are dreptul să retragă în mod forțat patrimoniul proprietarului public, cu excepția cazurilor prevăzute de legislația în vigoare, precum și să ceară comasarea bunurilor acestuia cu bunurile altui proprietar.

Proprietarul public este în drept să dispună de bunurile proprii după cum crede de cuviință, fără a încălca legislația.”

106. Art. 9 alin. (1) din Legea cu privire la administrarea și dectatizarea proprietății publice nr. 121 din 4.05.2007

„Împuternicirile de proprietar al patrimoniului unității administrativ-teritoriale sînt exercitate de consiliul local în numele unității administrativ-teritoriale.”

107. Art. 77 alin. (2) din Legea nr.436 din 28.12.2006 privind administrația publică locală:

„Actele juridice de administrare și de dispoziție privind bunurile proprietate publică a unității administrativ-teritoriale se încheie cu persoanele fizice și persoanele juridice de drept privat prin licitație publică, organizată în condițiile legii, cu excepția cazurilor stabilite expres prin lege.”

108. Art. 26 alin.(1) și alin. (6) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543 din 25.02.1998 (în redacția legii în vigoare la momentul efectuării înregistrărilor):

„Înregistrarea drepturilor se efectuează la cererea titularilor de drepturi, cu excepția cazurilor prevăzute de prezenta lege.

Înregistrarea drepturilor include: a) primirea cererii de înregistrare a drepturilor asupra bunului imobil și înregistrarea ei în condica de cereri; b) notarea în registrul bunurilor imobile a faptului primirii cererii de înregistrare; c) examinarea cererii primite; d) emiterea deciziei asupra înregistrării dreptului sau nesatisfacerii cererii de înregistrare a drepturilor; e) efectuarea modificărilor de rigoare în dosarul cadastral în cazul modificării componenței bunului imobil sau a destinației lui ori întocmirea de dosar cadastral în cazul constituirii unui bun imobil; f) efectuarea înscrieri în registrul bunurilor imobile; g) aplicarea parafei de înregistrare a drepturilor pe toate exemplarele pe suport de hârtie ale documentelor ce confirmă drepturile în a căror bază s-a efectuat înregistrarea; h) îndosărierea documentelor ce confirmă drepturile.”

109. Art. 28 alin. (3) din Legea cadastrului bunurilor imobile:

„Registratorul, în limitele prevăzute de prezenta lege, verifică puterea juridică a documentelor ce confirmă drepturile, prezentate pentru înregistrare.”

110. Art.40⁴ din Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543 din 25.02.1998 (în vigoare la data efectuării înregistrării):

„Pentru înregistrarea bunului imobil construit și a dreptului de proprietate asupra lui se prezintă documentul ce confirmă dreptul de proprietate sau dreptul de folosință (superficie, arendă) asupra terenului beneficiarului (investitorului) construcției și documentele ce confirmă recepția lucrărilor de construcție. Documentele referitoare la teren nu sunt necesare în cazul în care dreptul asupra terenului a fost deja înregistrat.”

111. Art. art.29 alin.(1) din Legea 1125 din 13.06.2002 privind punerea în aplicare a Codului civil:

„Prin efectul Legii nr.133/2018, din 1 martie 2019, se instituie drept de superficie asupra terenului care aparține statului sau unităților administrativ-teritoriale (indiferent că face parte din domeniul public sau privat) în folosul proprietarului bunului imobil înregistrat separat în capitolul B (cu excepția construcțiilor provizorii) și al proprietarului bunului imobil înregistrat separat în capitolul C al registrului bunurilor imobile dacă proprietarul bunului imobil respectiv, la data de 1 martie 2019, se află în una dintre următoarele situații: a) are un drept de locațiune asupra terenului cu drept de construire; b) are un drept de concesiune asupra terenului; c) are un drept de folosință asupra terenului pe baza parteneriatului public-privat; d) are un drept de posesie sau folosință asupra terenului, altul decât cele prevăzute la lit. a)-c); e) nu are niciun drept asupra terenului.”

112. Art. 654 alin. (1) din Codul civil:

„Superficie este dreptul real imobiliar de a poseda și folosi terenul altuia în vederea edificării și exploatării unei construcții a superficiarului, deasupra și sub acest teren, sau a exploatării unei construcții existente a superficiarului. Acest drept este alienabil, se transmite prin succesiune și poate fi obiect al unui contract de locațiune.”

113. Art. 655 alin.(1) al Codului civil:

„Dreptul de superficie se naște în temeiul unui act juridic sau al unei dispoziții legale, fiind opozabil terților din momentul înregistrării în registrul bunurilor imobile.”

MOTIVAREA INSTANȚEI

114. Referitor la termenul de declarare a recursului, prevăzut de art. 245 din Codul administrativ, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție atestă că, Curtea de Apel Chișinău a pronunțat decizia la 20 decembrie 2023.

115. Din materialele cauzei rezultă că, instanța de apel a expediat la adresa de e-mail a participanților la proces copia decizia motivate la 12 martie 2024, fapte confirmate prin extrasul din poșta electronică, anexate la dosar.

116. Astfel, completul de judecată al Curții Supreme de Justiție reține că reprezentatul recurenților Consiliul municipal Chișinău și Primarul General al mun. Chișinău – Svetlana Corcimari s-a conformat dispozițiilor art. 245 din Codul administrativ și a depus în termen recursul la 19 februarie 2023.

117. Prin prisma art. 247 din Codul administrativ, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție a considerat inoportună citarea participanților la proces pentru a se pronunța cu privire la problemele invocate în recurs, deoarece argumentele recursului sunt expuse cu suficientă claritate, precum și intimatul, persoanele terțe și-au exprimat obiecțiile la acestea prin referința depusă.

118. În cauza CtEDO Covalenco v. Moldova nr. 72164/14, hotărârea definitivă din 16 septembrie 2020, Curtea a statuat că este necesar organizarea unei audieri: a) în cazul în care există necesitatea de a evalua dacă circumstanțele au fost stabilite corect de către autorități (a se vedea Malhous v. Republica Cehă [MC], nr. 33071/96, § 60, 12 iulie 2001); b) atunci când circumstanțele cer ca instanța să-și formeze propria impresie referitoare la justițiabili, prin acordarea dreptului de a explica propria lor situație personală, în mod direct sau prin intermediul unui reprezentant (a se vedea Goș, pre-citată, § 51; Miller, precitată, § 34 in fine; și Andersson v. Suedia, nr. 17202/04, § 57, 7 decembrie 2010); c) în cazul în care instanța are nevoie de a obține o clarificare cu privire la anumite detalii, inter alia prin intermediul unei audieri (a se vedea Fredin v. Suedia (nr. 2), 23 februarie

1994, § 22, Seria A nr. 283-A, și Lundevall v. Suedia, nr. 38629/97, § 39, 12 noiembrie 2002).

119. Verificând legalitatea deciziei contestate în limita controlului judiciar în raport cu argumentele invocate în recurs coroborate cu normele de drept pertinente, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție considerând recursul admisibil, urmează a-l admite cu casarea integrală a deciziei instanței de apel și adoptarea unei noi decizii de menținere a hotărârii primei instanțe, din motivele ce succed.

120. Sub aspectul stării de fapt, Completul de judecată reține că, prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr.11/52 din 23 decembrie 2014 Despre delimitarea terenurilor proprietate municipală din sectorul Botanica, s-a decis aprobarea terenurilor proprietate municipală potrivit planurilor cadastrale (geometrice) elaborate și s-a clasat pe domeniul public și privat(cu anexarea listei terenurilor).

121. La 14 august 2020 a fost emis certificatul despre rezultatele inspectării bunului imobil (pentru case de locuit individuale/căsuțe de vacanță și clădiri accesorii) cu nr.08/14, conform căruia, ca urmare a cererii adresate de către Valerian Munteanu, a fost inspectat bunul imobil situat în mun. Chișinău, sect. Botanica, str. Drumul Băcioiului, cu numărul cadastral 0100118320.01 – casa de locuit și nr. cadastral 0100118320.02 – construcție accesorie, **fiind specificat faptul că, casa de locuit lit.3A-01 a fost construită fără autorizație de construire.**

122. Conform Actului de recepție finală din 24 august 2020, comisia de recepție finală a recepționat casa de locuit lit.3A (01) cu terasa lit. a (01) și construcția accesorie nr.1(02) din str. Drumul Băcioiului. **Actul de recepție nu a fost semnat de nici un reprezentant al autorității locale sau al unei instituții publice de stat.**

123. La 25 august 2020, persoana terță – Munteanu Valerian a depus la Serviciul cadastral Chișinău cereri prin care a solicitat înregistrarea dreptului de suprafață legală după Valerian Munteanu asupra lotului de pământ cu suprafața de 0.08935 ha, ce constituie 37% din terenul cu numărul cadastral 0100118320, sectorul Botanica, precum și înregistrarea dreptului de proprietate asupra casei de locuit individuale cu accesorii.

124. Conform informației din Registrul bunurilor imobile, terenul cu numărul cadastral 0100118.320, cu suprafața de 0.8935 ha, pentru construcții, situat în mun. Chișinău, sect. Botanica, str. Drumul Băcioiului, aparține cu drept de proprietate municipiului Chișinău, în baza deciziei Primăriei nr.11/52 din 23 decembrie 2014, iar construcțiile cu numerele cadastrale 0100118.320.01 și 0100118.320.02, amplasate pe terenul în cauză, au fost înregistrare cu drept de proprietate inițial pe numele lui Valerian Munteanu, în temeiul actului de recepție finală fără număr din 24

august 2020, iar la moment înregistrarea dreptului de proprietate asupra construcțiilor enunțate figurează după Larisa Dobuleac și Ion Dobuleac, în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr.1-157 din 26 septembrie 2020.

125. Tot la 25 august 2020 a fost înregistrat dreptul de suprafață asupra bunului imobil cu numărul cadastral 0100118.320, situat în mun. Chișinău, sect. Botanica, str. Drumul Băcioiului, în favoarea lui Valerian Munteanu, iar la data de 01 octombrie 2020 dreptul de suprafață asupra terenului a fost înregistrat în favoarea solicitanților Larisa Dobuleac și Ion Dobuleac, suprafața fiind constituită pe o parte din terenul cu S de 0,3323 ha – 37% și se referă la construcția 0100118.320.01; 02.

126. Prin cererea prealabilă nr.03-111/6455 din 26.10.2020, depusă la IP "Agenției Servicii Publice", Departamentul Cadastru, Serviciul Cadastral Teritorial Chișinău, Primăria mun. Chișinău a solicitat anularea deciziei de înregistrare a dreptului de proprietate asupra construcțiilor cu nr. cadastral 0100118.320.01 și 0100118.320.02, amplasate pe terenul cu nr. cadastral 0100118.320 din mun. Chișinău, str. Drumul Băcioiului – proprietate a mun. Chișinău, pe numele lui Valerian Muntean și a deciziei de înregistrare a dreptului de suprafață asupra terenului cu nr. cadastral 0100118.320 din mun. Chișinău pe numele lui Munteanu Valerian.

127. La 14 decembrie 2020 Consiliul mun. Chișinău și Primarul General al mun. Chișinău s-au adresat cu prezenta acțiune în instanța de judecată, concretizată la 19 iulie 2021, solicitând anularea deciziei de înregistrare a dreptului de proprietate asupra construcțiilor cu nr. cadastral 0100118.320.01 și 0100118.320.02, amplasate pe terenul cu nr. cadastral 0100118.320 din mun. Chișinău, str. Drumul Băcioiului – proprietate a mun. Chișinău, pe numele lui Valerian Muntean, a deciziei de înregistrare a dreptului de suprafață asupra terenului cu nr. cadastral 0100118.320 din mun. Chișinău pe numele lui Munteanu Valerian, precum și anularea răspunsului Agenția Servicii Publice nr.11/1 lc-18/1806 din 26 noiembrie 2020, prin care s-a respins cererea prealabilă.

128. Potrivit ordonanței de scoatere de sub urmărire penală din 24 septembrie 2021 a procurorului Ivanov Vsevolod, printre altele, s-a făcut referire la declarațiile:

- bănuțului Munteanu Valeriu, potrivit căruia: *"...am construit samovolnic casa aproximativ anii 2011-2012 fiindcă toți construiau în așa mod. Nu dispuneam de documente de proprietate asupra lotului de aproximativ 12-13 ari, nu aveam proiect pe casă și nici autorizație pentru construcție....Nu am intrat să locuiesc în casă. Prin luna martie 2020 fiind pusă de vânzare, am fost telefonat apoi s-a apropiat un domn pe nume Sergiu Alexandrov, care a spus că î-l interesează imobilul în cauză. A întrebat dacă am documente și i-am explicat că nu sunt documente pe casă și dacă dorește să o cumpere așa cum este."*

- învinuitului Alexandrov Sergiu, potrivit căruia: ”....aproximativ în toamna anului 2019 în perioada când căutam să procurăm pentru Dobuleac Larisa (mama soacră) o casă de locuit situată în mun. Chișinău am făcut cunoștință cu Munteanu Valerian care ne-a comunicat că împreună cu soția sa, Munteanu Olga au decis să vândă casa de locuit particulară și o construcție accesorie....La acel moment domnul Valerian ne-a comunicat că a construit imobilele indicate fără autorizație de construcție, dar deja a inițiat procedura de legalizare..”.

129. Investită cu examinarea cauzei, prima instanță a concluzionat asupra temeiniciei acțiunii formulate, fiind anulate decizia de înregistrare a dreptului de proprietate asupra construcțiilor cu nr. cadastral 0100118.320.01 și 0100118.320.02, amplasate pe terenul cu nr. cadastral 0100118.320 din mun. Chișinău, str. Drumul Băcioiului – proprietate a mun. Chișinău, pe numele lui Munteanu Valerian, decizia de înregistrare a dreptului de suprafață asupra terenului cu nr. cadastral 0100118.320 din mun. Chișinău pe numele lui Munteanu Valerian și răspunsul IP ”Agenția Servicii Publice” nr.11/1 l-18/1806 din 26.11.2020 prin care s-a respins cererea prealabilă.

130. Examinând cauza în ordine de apel, Curtea de Apel Chișinău, prin decizia din 20 decembrie 2023 a casat hotărârea Judecătorei Chișinău, sediul Râșcani, din 28 decembrie 2022. A emis o nouă decizie, prin care: S-a respins acțiunea înaintată de Consiliul municipal Chișinău, Primarul General al mun. Chișinău împotriva Agenției Servicii Publice, persoane terțe Munteanu Valerian, Dobuleac Larisa și Dobuleac Ion cu privire la anularea actului administrativ, ca fiind neîntemeiată.

131. Judecând cauza în ordine de recurs, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție constată că soluția instanței de apel este greșită, pe când concluzia primei instanțe despre necesitatea admiterii cererii de chemare în judecată depusă de Consiliul municipal Chișinău și Primarul General al mun. Chișinău este justă, având la bază cumulul dovezilor administrate în cadrul dezbaterilor judiciare, cărora le-a fost dată aprecierea juridică cuvenită.

132. Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție menționează că, unul dintre argumentele esențiale ale instanței de apel a vizat faptul că, decizia registratorului de înregistrare primară a dreptului de proprietate al lui Valerian Munteanu asupra construcțiilor cu nr. cadastrale 0100118.320.01 și 0100118.320.02, amplasate pe terenul proprietate a mun. Chișinău, cu nr. cadastral 0100118.320 din mun. Chișinău, str. Drumul Băcioiului, și înregistrat dreptul de suprafață asupra terenului proprietate a mun. Chișinău, cu nr. cadastral 0100118.320 din mun. Chișinău, str. Drumul Băcioiului, nu constituie un act administrativ individual, așa cum acesta este reglementat de normele art. 10 și 11 din Codul administrativ, dar reprezintă un act real, manifestat sub forma unei acțiuni întreprinse de registrator de înregistrare a dreptului de proprietate asupra unei construcții și respectiv

decizia privind înregistrarea dreptului de proprietate asupra construcțiilor cu nr. cadastrale 0100118.320.01 și 0100118.320.02, amplasate pe terenul proprietate a mun. Chișinău, cu nr. cadastral 0100118.320 din mun. Chișinău, str. Drumul Băcioiului, nu poate fi anulată pe calea acțiunii în contestare, așa cum, radierea dreptului de proprietate din Registrul bunurilor imobile, în situația descrisă de reclamant, poate avea loc doar prin formularea acțiunii în rectificare, care se judecă în procedură civilă.

133. Pe acest fond, instanța de recurs subliniază că, indiferent de faptul s-a emis o decizie ca un act separat sau decizia a fost materializată doar prin consemnarea în Registrul Bunurilor Imobile a înregistrării dreptului de proprietate a lui Valerian Munteanu asupra construcției și a dreptului de suprafață, respectiva decizie constituie un act administrativ individual defavorabil reclamantilor, deoarece în urma respectivei decizii proprietarul terenului – autorităților publice locale a municipiului Chișinău i s-a încălcat dreptul de proprietate asupra terenului cu numărul cadastral 0100118.320 din mun. Chișinău, str. Drumul Băcioiului. Adică decizia registratorului din 25 august 2020 este translativă de proprietate, în baza căreia terenul municipal a trecut în posesia și folosința persoanei fizice Valerian Muntean. Respectiv, este un act defavorabil așa cum prevede legiuitorul în art. 11 alin. (1) lit. a) Cod administrativ și verificarea legalității acestuia este de competența judecătorului specializat în materie de contencios administrativ.

134. La fel, concluzia instanței de apel că acțiunea reclamantilor poate avea loc doar prin formularea unei acțiuni în rectificare, este greșită. Faptul că legiuitorul prevede și o asemenea cale de valorificare a drepturilor, și anume acțiune în rectificare, nici într-un caz nu înseamnă că decizia registratorului este exceptată de la controlul legalității în materie de contencios administrativ, or, nimeni nu poate desfășura activități administrative arbitrare.

135. Mai mult dreptul reclamantului care, la fel, este autoritate publică de a înainta acțiune în contencios administrativ, este expres prevăzut de art.189 alin.(3) Cod administrativ.

136. Totodată, din conținutul cererii de chemare în judecată, cât și a cererii de chemare în judecată concretizată, nicidecum nu reiese că pe lângă pretențiile privind anularea deciziei și a răspunsului a fost formulată și o cerință privind rectificarea înscrisurilor în Registrul Bunurilor Imobile. Astfel, admiterea prezentei acțiuni nu are ca consecință rectificarea automată a înscrisurilor efectuate în registru referitoare la imobilele în litigiu. Pentru aceasta este necesară înaintarea separată a unei acțiuni în rectificare în contradictoriu cu titulari drepturilor înscrise. Însă soluția adoptată pe prezenta cauză poate servi ca o circumstanță pertinentă pentru adoptarea unei soluții juste pe marginea unei eventuale acțiuni în rectificare.

137. Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție relevă că, instanța de fond just a reținut că, autoritatea publică locală nu a eliberat acte permissive pentru construcția sau reconstrucția bunurilor imobile cu numerele cadastrale 0100118.320.01 și 0100118.320.02, or, în cazul absenței certificatului de urbanism și autorizației de construire, acestea au fost construit nelegitim, actul de recepție finală fiind întocmit cu încălcarea prevederilor legale. Mai mult ca atât, el nu a fost contrasemnat de nici un reprezentat al autorității locale pentru a i se imputa că ea a acceptat introducerea imobilului în circuitul civil cu statut de proprietate privată al unor particulari.

138. Prin urmare, acțiunea de înregistrare a dreptului de suprafață inițial pe numele terțului Valerian Munteanu și, ulterior, pe numele terților Larisa Dobuleac și Ion Dobuleac, asupra terenului cu numărul cadastral 0100118.320, precum și a dreptului de proprietate asupra construcțiilor amplasate pe terenul proprietate municipală, efectuată la 25 august 2020 de către Agenția Servicii Publice, este ilegală și neîntemeiată, fiind încălcat în acest mod dreptul proprietarului de teren de posesie și folosință, precum și dreptul de a-și valorifica bunul conform destinației.

139. Administrația publică locală nu a transmis terenul respectiv prin careva act administrativ/juridic, întocmit în conformitate cu rigorile legii, terțului Munteanu Valerian pentru construirea casei de locuit și construcției accesorii, or, în cazul dat, Consiliul municipal Chișinău, ca proprietar al terenului, urmează să-și exercite atribuțiile dreptului de proprietate conform destinației acestuia, poate transmite folosința în baza unui contract sau poate înstrăina acest imobil, realizându-și în așa mod dreptul său de proprietate.

140. Potrivit art.29 alin.(1) din Legea 1125 din 13.06.2002 privind punerea în aplicare a Codului civil, prin efectul Legii nr.133/2018, din 1 martie 2019, se instituie drept de suprafață asupra terenului care aparține statului sau unităților administrativ-teritoriale (indiferent că face parte din domeniul public sau privat) **în folosul proprietarului bunului imobil înregistrat separat în capitolul B** (cu excepția construcțiilor provizorii) și al proprietarului bunului imobil înregistrat separat în capitolul C al registrului bunurilor imobile **dacă proprietarul bunului imobil respectiv, la data de 1 martie 2019**, se află în una dintre următoarele situații: a) are un drept de locațiune asupra terenului cu drept de construire; b) are un drept de concesiune asupra terenului; c) are un drept de folosință asupra terenului pe baza parteneriatului public-privat; d) are un drept de posesie sau folosință asupra terenului, altul decât cele prevăzute la lit. a)-c); e) nu are niciun drept asupra terenului.

141. Situațiile reglementate la punctele a)-e) a art. 29 alin. (1) din Legea 1125 din 13.06.2002 **se referă doar la imobilele înregistrate separat**

în RBI la data de 01.03.2019 și nicidecum și în cazurile înregistrării ulterioare a unor eventuale construcții.

142. În consecință, ținând cont de prevederile legale enunțate supra și având în vedere faptul că, terenul cu nr. cadastral 0100118.320, situat în municipiul Chișinău, str.Drumul Băcioiului, cu suprafața de 0.8935 ha, nu a fost transmis terțului Munteanu Valerian pentru construirea unei case de locuit, inclusiv până la 1 martie 2019 și nici până la data de 25.08.2020, la momentul înregistrării dreptului de suprafață asupra terenului ultimul nu a dispus de dreptul de proprietate asupra construcțiilor edificate pe acest teren. Respectiv, dreptul de suprafață a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile, ilegal, cu încălcarea normelor legale. Iar concluzia instanței de apel privind existența unui temei legal de înregistrare a suprafeței este una vădit arbitrară și care nu are nici un suport legal. Or, nu poate fi acceptată această interpretare, fiindcă atunci s-ar primi că orice persoană ar putea în orice moment, chiar și după 01.03.2019, să ocupe abuziv un teren public, să ridice o construcție și să solicite recunoașterea unui drept de suprafață, fapt care evident că este inadmisibil.

143. Conform art.40⁴ din Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543 din 25.02.1998 (în vigoare la data efectuării înregistrării), pentru înregistrarea bunului imobil construit și a dreptului de proprietate asupra lui se prezintă documentul ce confirmă dreptul de proprietate sau dreptul de folosință (suprafață, arendă) asupra terenului beneficiarului (investitorului) construcției și documentele ce confirmă recepția lucrărilor de construcție. Documentele referitoare la teren nu sunt necesare în cazul în care dreptul asupra terenului a fost deja înregistrat.

144. În cazul în speță, instanța de fond just a reținut că, nici terțul Valerian Munteanu, precum nici terții Larisa Dobuleac și Ion Dobuleac, nu dispuneau de careva drepturi asupra terenului la momentul solicitării înregistrării dreptului de proprietate asupra casei de locuit și a construcției accesorii.

145. În aceeași ordine de idei, înregistrarea inițială a dreptului de proprietate a terțului Munteanu Valerian și ulterior a terților Dobuleac Larisa și Dobuleac Ion asupra construcțiilor cu numerele cadastrale 0100118320.01 și 0100118320.02, situate în municipiul Chișinău, str. Drumul Băcioiului, nu a avut suport legal.

146. Cu referire la alegația instanței de apel că atât Munteanu Valerian, cât și soții Dobuleac ar avea o speranță legitimă privind recunoașterea și apărarea dreptului lor de proprietate, inclusiv în baza art. 1 al Protocolului adițional nr. 1 al CEDO, Completul de judecată o apreciază ca fiind una vădit arbitrară. Din cele relatate *supra* (vezi pct.128), se constată cu certitudine că atât Munteanu Valerian, cât și soții Dobuleac, erau în cunoștință de cauză în ce condiții au fost ridicate construcțiile pe terenul

municipalității ocupat abuziv. Este de neconceput cum o persoană, care știe că construcția este ridicată fără nici un document permisiv din partea autorităților locale și pe un teren ocupat abuziv, poate pretinde o speranță legitimă și o protecție din partea autorităților. De fapt, instanța de apel, printr-o astfel de motivare promovează un comportament abuziv din partea cetățenilor invitându-i să acapere terenurile publice, fără a respecta careva cerințe legale în acest sens.

147. La fel, este arbitrar și argumentul instanței de apel, potrivit căruia, autoritățile locale trebuie să-și asume consecințele admiterii în circuitul civil al unei construcții ridicate în circumstanțele respective (fără autorizație și fără atribuire a terenului). Or, nu este clar care sunt acele acte ale autorităților locale prin care s-ar recunoaște drepturile pârâților asupra construcțiilor. Construcțiile au fost admise în circuitul civil nu în baza actelor autorităților locale, ci în baza acțiunilor ilegale ale registratorului de la cadastru, fapt recunoscut chiar și de ASP.

148. Din considerentele menționate și având în vedere că, instanța de apel eronat a apreciat circumstanțele de fapt din probele administrate și tot eronat a interpretat normele de drept material care reglementează obiectul acțiunii, Completul de judecată concluzionează necesitatea admiterii cererii de recurs, de a casa decizia din 20 decembrie 2023 a Curții de Apel Chișinău și de a emite o decizie nouă prin care se menține hotărârea din 28 decembrie 2022 a Judecătoriei Chișinău, sediul Râșcani, adoptată în cauza de contencios administrativ intentată la cererea de chemare în judecată depusă de Consiliul municipal Chișinău și Primarul General al mun. Chișinău împotriva Agenției Servicii Publice, terț Valerian Munteanu, Larisa Dobuleac și Ion Dobuleac cu privire la anularea actului administrativ,

149. În conformitate cu art. 248 alin. (1) lit. b) și art. 248 alin. (3) din Codul administrativ,

COMPLETUL, CU UNANIMITATE DE VOTURI,

Admite recursul depus de către reprezentatul Consiliului municipal Chișinău și Primarul General al mun. Chișinău – Svetlana Corcimari.

Casează decizia din 20 decembrie 2023 a Curții de Apel Chișinău, și emite o decizie nouă, prin care se menține hotărârea din 28 decembrie 2022 a Judecătoriei Chișinău, sediul Râșcani, adoptată în cauza de contencios administrativ intentată la cererea de chemare în judecată depusă de Consiliul municipal Chișinău și Primarul General al mun. Chișinău împotriva Agenției

Servicii Publice, terț Valerian Munteanu, Larisa Dobuleac și Ion Dobuleac cu privire la anularea actului administrativ.

Decizia este irevocabilă.

Președinte

Stela Procopciuc

Judecători

Diana Stănilă

Ion Malanciuc