



**CURTEA SUPREMĂ
DE JUSTIȚIE**

DECIZIE

cu privire la respingerea recursului declarat de către Societatea cu Răspundere Limitată „Solomon Construct Imobil”,

în cauza de contencios administrativ la acțiunea înaintată de Societatea cu Răspundere Limitată „Solomon Construct Imobil” către Agenția Proprietății Publice, persoană terță Centrul Republican pentru Copii și Tineret „ARTICO”, privind anularea răspunsului nr. 03-05-3814 din 19.09.2019, obligarea avizării actului de stabilire a hotarelor terenului și a documentelor anexate,

împotriva încheierii din 07 noiembrie 2024 a Curții de Apel Chișinău

*(Dosarul nr. 3r-278/24
NR. PIGD 2-14059848-01-3r-19112024)*

Încetarea procedurii de executare.

Curtea de Apel Chișinău (G. Mîra, A. Bostan, G. Dașchevici)

07 mai 2025

Textul corespunde originalului

Examinând în lipsa părților recursul depus de SRL „Solomon Construct Imobil”,

Curtea Supremă de Justiție, în completul compus din:

Stela Procopciuc, *Președinte*,

Oxana Parfeni,

Diana Stănilă, *judcători*,

constată următoarele:

ÎN FAPT

1. La 23 martie 2022 SRL „Solomon Construct Imobil” s-a adresat în instanță cu cerere prin care a solicitat inițierea procedurii de executare a hotărârii din 23 iulie 2021 a Judecătoriei Chișinău, sediul Râșcani.

2. În susținerea cererii a menționat că potrivit hotărârii judecătorești irevocabile a fost anulat răspunsul Agenției Proprietății Publice nr. 03-05-3814 din 19 septembrie 2019, fiind obligată Agenția Proprietății Publice de a aviza actul de stabilire a hotarelor terenului cu numărul cadastral xxxxx și a documentelor anexate, conform legii.

3. La 12 aprilie 2022, în temeiul art. 53 Cod administrativ, Curtea de Apel Chișinău a notificat debitorul, prin intermediul poștei electronice, despre cererea creditorului, fiindu-i stabilit un termen de 10 zile de la recepționarea notificării pentru prezentarea opiniei referitor la executarea/neexecutarea hotărârii judecătorești.

4. La 22 aprilie 2022 Agenția Proprietății Publice și-a expus opinia pe marginea cererii cu privire la inițierea procedurii de executare invocând că, prin hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Râșcani din 23 iulie 2021, Agenția Proprietății Publice este obligată să avizeze actul de stabilire a hotarelor terenului cu nr. cadastral xxxxx și a documentelor anexate la acesta doar în cazul în care acestea corespund rigorilor de fond și formă, stabilite de prevederile actelor normative în materia respectivă.

5. În acest sens a explicat că, regulile de perfectare a documentelor rezultate în urma efectuării lucrărilor cadastrale, inclusiv a actului de stabilire a hotarelor unui teren, se conțin în Instrucțiunea cu privire la modul de executare a lucrărilor cadastrale la nivel de teren, aprobată prin ordinul Agenției Relații Funciare și Cadastru nr. 70 din 04.08.2017 și în Instrucțiunea cu privire la conținutul și modul de elaborare a documentației cadastrale la formarea bunurilor imobile aprobat prin ordinul Agenției Relații Funciare și Cadastru nr. 71 din 04.08.2017. Astfel, în cazul în care creditorul va prezenta spre avizare actul de stabilire a hotarelor terenului cu nr. cadastral xxxxx și a anexelor la acesta, perfectate cu abateri de la prevederile instrucțiunilor nominalizate, Agenția Proprietății Publice, nu poate avea obligația de a le aviza.

6. La 27 aprilie 2022, prin poștă electronică, Curtea de Apel Chișinău a notificat creditorului opinia debitorului, care la 05 mai 2022, a depus obiecții pe marginea acesteia comunicând că, potrivit răspunsului din 19 septembrie 2019, declarat ilegal prin hotărâre irevocabilă, se constată, că s-a respins solicitarea nr. 40/06-19 din 25 iunie 2019 și nr. 02/09-19 din 04 septembrie 2019 cu privire la avizarea actului privind stabilirea hotarelor terenului nr. cadastral xxxx și documentelor anexate acestuia. Însă,

conform cererii nr. 40/06-19 din 25 iunie 2019, se constată, că SRL „Solomon Construct Imobil” a anexat la cerere 2 seturi de acte în original printre care actul de constatare pe teren din 04 februarie 2019, actul de stabilire a hotarelor terenului din 04 februarie 2019, schema de stabilire a hotarelor terenului, planul geometric a bunului imobil cu nr. cadastral xxxxx, planul geometric a bunului imobil cu nr. cadastral xxxxx. Cererea respectivă a fost recepționată de către Agenția Proprietății Publice și înregistrată la 02 iulie 2019, fiindu-i atribuit număr de înregistrare nr. 5581. Or, anume actele prezentate în conformitate cu dispozițiile imperative au fost neglijate și respinse ilicit de către debitor prin răspunsul din 19 septembrie 2019.

7. La 11 mai 2022 Curtea de Apel Chișinău a notificat aceste obiecții debitorului, fiindu-i stabilit un termen de 10 zile de la recepționarea notificării pentru prezentarea opiniei referitor la obiecțiile creditorului, însă la 23 mai 2022, debitorul Agenția Proprietății Publice, a depus cerere privind prelungirea termenului de expunere a opiniei pe marginea cererii privind inițierea procedurii de executare.

8. La 26 mai 2022 SRL „Solomon Construct Imobil” a depus cerere privind aplicarea unei sancțiuni sub formă de amendă Agenției Proprietății Publice.

9. La 27 mai 2022 Agenția Proprietății Publice a depus opinia asupra cererii creditorului cu privire la executarea actului judecătoresc, prin care a reiterat opinia depusă la 22 aprilie 2022.

10. La 07 iunie 2022 SRL „Solomon Construct Imobil”, a depus cerere prin care a solicitat aplicarea corespunzătoare a dispozițiilor de executare a actului judiciar din 23 iulie 2021, care se va încadra în norma art. 249, 253 din Codul administrativ, iar în caz de neexecutare, dispunerea aplicării dispoziției art. din 255 din Codul administrativ, prin avizarea actului de către instanța de judecată.

11. La 17 iunie 2022 Curtea de Apel Chișinău a notificat debitorul, prin intermediul poștei electronice, despre cererea creditorului privind aplicarea corespunzătoare a dispozițiilor de executare a actului judecătoresc, fiindu-i stabilit un termen de 10 zile de la recepționarea notificării pentru prezentarea opiniei referitor la cererea creditorului.

12. La 24 iunie 2022 SRL „Solomon Construct Imobil” a depus cerere prin care a invocat că, debitorul nu poate fi îndreptățit în neexecutarea unui act judiciar cu caracter irevocabil prin atitudinea/dezacordul acestuia în raport cu actul judiciar emis la 23 iulie 2021, ori debitorul la etapa procedurii de executare are o obligație certă expusă direct nemijlocit în partea dispozitivă a hotărârii din 23 iulie 2021 și care urmează a fi executat integral fără interpretări și expuneri de opinie în termenul stabilit, iar neexecutarea actului judiciar este condiționată de aplicarea sancțiunilor stabilite de Codul administrativ.

13. Prin încheierea din 27 februarie 2023 a Curții de Apel Chișinău a fost aplicată Agenției Proprietății Publice amenda în mărime de 100 unități convenționale, pentru neexecutarea hotărârii Judecătoriai Chișinău, sediul Râșcani, din 23 iulie 2021.

14. La 17 martie 2023 Agenția Proprietății Publice a declarat recurs împotriva încheierii din 27 februarie 2023 a Curții de Apel Chișinău, solicitând casarea acesteia.

15. Prin decizia Curții Supreme de Justiție din 13 decembrie 2023 a fost admis recursul depus de Agenția Proprietății Publice, a fost anulată încheierea Curții de Apel Chișinău din 27 februarie 2023 și s-a restituit cauza la rejudecare la Curtea de Apel

Chișinău. (f.d. 234-239, vol. I).

16. Prin încheierea din 07 noiembrie 2024 a Curții de Apel Chișinău s-a încetat procedura de executare silită a hotărârii Judecătoriei Chișinău sediul Râșcani din 23 iulie 2021.

17. La 11 noiembrie 2024 SRL „Solomon Construct Imobil” a depus recurs împotriva încheierii din 07 noiembrie 2024 a Curții de Apel Chișinău, solicitând casarea acesteia cu restituirea cauzei spre executare a procedurii de executare conform competenței.

18. În motivarea recursului a indicat că Curtea de Apel Chișinău înserează în justificarea actului emis concluzia că reieșind din textul dispozitivului hotărârii din 23 iulie 2021 nu rezultă că Agenția Proprietății Publice urmează să avizeze actele în varianta propusă de SRL „Solomon Construct Imobil”, *ci actele care corespund rigorilor legii*.

19. Recurentul, însă, consideră că instanța de executare, la caz Curtea de Apel Chișinău, a decis la propriu că hotărârea emisă la 23 iulie 2021 a Judecătoriei Chișinău, sediul Râșcani nu conține în sine o acțiune în obligare din moment ce a inserat sintagma „conform legii”, contrar dispozitivului actului judiciar care menționează că: „prin hotărârea irevocabilă a Judecătoriei Chișinău sediul Râșcani din 23 iulie 2021 acțiunea în contencios administrativ a fost admisă, s-a anulat răspunsul Agenției Proprietății Publice nr. 03-05- 3814 din 19 septembrie 2019 și s-a obligat Agenția Proprietății Publice de a aviza actul de stabilire a hotarelor terenului cu numărul cadastral xxxxx și a documentelor anexate, conform legii”.

20. Recurentul indică că o hotărâre irevocabilă constituie un act de dispoziție judecătorească care nu poate fi contestat nici cu apel, nici cu recurs, adică în privința lui instanțele judecătorești nu se mai pot expune, litigiul de drept considerându-se din acel moment soluționat. Hotărârile irevocabile sunt neanulabile. Ca prim efect juridic o hotărâre judecătorească dezinvestește instanța de judecare a cauzei, ceea ce înseamnă că judecătorii care s-au pronunțat asupra conflictului dintre părți nu mai pot reveni asupra soluției date.

21. Susține că hotărârea judecătorească emisă la 23 iulie 2021, prin efectul ei, reprezintă actul final și de dispoziție al instanței prin care se soluționează, cu putere de lucru judecat, litigiul dintre părți. Datorită acestui fapt hotărârea judecătorească, desemnând tocmai rezultatul activității judiciare (quod iudex sentit), reprezintă, fără îndoială, cel mai important act al justiției. Având în vedere efectele puterii lucrului judecat (exclusivitatea, incontestabilitatea, executorialitatea, prejudicialitatea, obligativitatea), drepturile subiective civile consacrate în hotărârile judecătorești irevocabile, investite cu putere de lucru judecat, se bucură de o anumită siguranță, stabilitate și certitudine, or, partea care a picrdut proccsul nu poate să repună în discuție dreptul sau obligația recunoscute prin acea hotărâre. Or, hotărârea judecătorească chiar și atunci când nu creează o situație juridică nouă, aceasta înlătură incertitudinea asupra situației existente înainte de data sesizării instanței.

22. A menționat că din analiza ipotezei reținute de către Curtea Europeană se constată că debitorului nu-i poate fi imputată imposibilitatea executării unei hotărâri judecătorești din anumite motive, deoarece obligația instituită de lege printr-o hotărâre definitivă pronunțată de instanțele naționale prevalează față de opinia autorităților

administrative, iar acestea sunt obligate să se conformeze în întregime sau să asigure executarea prin echivalent.

TERMENUL DE DECLARARE A RECURSULUI

23. Art. 249 alin. (3) din Codul administrativ relevă că:

„executarea este inițiată printr-o cerere a creditorului executării. Deciziile în procedura de executare se emit prin încheiere, care poate fi contestată cu recurs la Curtea Supremă de Justiție în termen de 3 zile”.

24. Curtea de Apel Chișinău a adoptat încheierea contestată la 07 noiembrie 2024, fiind notificată recurentei la data de 08 noiembrie 2024, fapt ce se confirmă prin extrasul din poșta electronică, anexat la actele cauzei (f.d. 72). Astfel, recursul depus la 11 noiembrie 2024 este în termen.

LEGISLAȚIA RELEVANTĂ

25. Art. 241 alin. (1) din Codul administrativ prevede următoarele:

„încheierile primei instanțe și ale instanței de apel pot fi contestate cu recurs, separat de hotărâre, în cazurile prevăzute de prezentul cod și de alte legi.”

26. Prin prisma art. 191 alin. (5) lit. b) din Codul administrativ:

„Curtea Supremă de Justiție soluționează cererile de recurs împotriva hotărârilor, a deciziilor și a încheierilor curților de apel”

27. Art. 243 alin. (1) lit. b) alin. (2) din Codul administrativ prevede că:

„examinând recursul împotriva încheierii judecătorești, instanța adoptă una dintre următoarele decizii: respinge recursul.

Instanța competentă soluționează recursul împotriva încheierilor judecătorești fără ședință de judecată. Dacă consideră necesar, instanța competentă poate cita participanții la proces.”

28. Art. 249 alin. (1) și (2) din Codul administrativ:

„hotărârile judecătorești și alte titluri executorii se execută conform prevederilor prezentului capitol. Pentru executarea hotărârilor judecătorești și a tranzacțiilor judiciare de împăcare sînt competente instanțele de apel”

29. Art. 250 lit. a) Cod administrativ, prevede că:

„titluri executorii sînt hotărârile judecătorești executorii”

30. Art. 251 alin. (2) Cod administrativ:

„deciziile instanțelor de apel sînt executorii de la emiterea lor”.

31. Art. 253 alin. (3) și (4) Cod administrative, prevede că

„înaintea desfășurării executării, conducătorul persoanei juridice de drept public este informat în scris despre intenția de executare. Această prevedere nu se aplică în cazul executării ordonanțelor provizorii și în alte cazuri urgente. Scrisoarea de informare trebuie să indice asupra măsurii de executare care se intenționează și să stabilească un termen pentru îndeplinirea benevolă a obligațiilor de executat. Acest termen nu poate depăși 30 de zile”.

32. Art. 14 din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998 (în redacție la data depunerii cererii de avizare a actului de stabilire a hotarelor – 14 februarie 2019),
„ (1) Lucrările cadastrale se compun din: [...] b) stabilirea și marcarea prin borne a hotarelor terenurilor; [...] (2) Componenta lucrărilor cadastrale, necesare colectării de date pentru cadastru, o determină organele cadastrale teritoriale în modul stabilit de organul central de specialitate în domeniul cadastrului. (3) La transmiterea sau grevarea drepturilor asupra bunurilor imobile, lucrările cadastrale se efectuează în baza cererii titularului de drepturi”.

33. Art. 15/2 alin. (2)-(4) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998 (în vigoare la data depunerii cererii de avizare a actului de stabilire a hotarelor)

„ (2) La cererea titularului de drepturi asupra terenului, punctele de cotitură ale hotarelor pot fi marcate prin borne în modul stabilit de organul central de specialitate în domeniul cadastrului. Cheltuielile pentru stabilirea hotarelor și marcarea acestora pe teren sînt suportate de titularul de drepturi.

(3) După stabilirea hotarelor la fața locului și întocmirea actului de stabilire a hotarelor de către autoritatea administrației publice locale de nivelul întâi, executanții lucrărilor cadastrale efectuează măsurări pe teren pentru întocmirea planului geometric. Documentația cadastrală prezentată spre recepție trebuie să permită identificarea corectă a punctelor de cotitură ale terenului pe teritoriul țării, verificarea corespunderii hotarelor terenului cu hotarele terenurilor adiacente. Hotarele terenului se reprezintă pe planul cadastral și pe cel geometric.

(4) Actul de stabilire a hotarelor poate fi atacat în instanța de contencios administrativ”.

34. Art. 19 alin. (1)-(4) din Legea nr. 1543/1998 (în redacția legii la depunerii cererii de avizare):

„(1) Hotarul fix se stabilește prin marcarea hotarului terenului la fața locului prin puncte de hotar, cu racordarea acestora la punctele de reper sau la obiectele capitale din apropiere.

(2) Hotarul fix se stabilește în baza actului de constatare pe teren, coordonat împreună cu proprietarii terenurilor adiacente. La stabilirea hotarului fix se întocmește în mod obligatoriu planul geometric al terenului.

(3) Hotarul fix se stabilește la cererea și din contul proprietarului de teren.

(4) Strămutarea bornelor de hotar de către persoane neautorizate este interzisă. [...] Art. 56 alin. (2) din Legea nr. 1543/1998 (în redacție la 14.02.2019), În cazul stabilirii hotarelor fixe ale terenului, dreptul asupra bunurilor imobile se înregistrează cu condiția coordonării actului de stabilire a hotarelor sau a actului de constatare pe teren cu toți proprietarii terenurilor adiacente”.

35. Pct. 4 din Instrucțiunea cu privire la modul de executare a lucrărilor cadastrale la nivel de teren, aprobată prin Ordinul directorului general al Agenției Relații Funciare și Cadastru nr. 70 din 04.08.2017 (în redacție la data depunerii cererii privind avizarea actului de stabilire a hotarelor – 14 februarie 2029):

„actul de stabilire a hotarelor – act întocmit de către reprezentantul autorității publice competente, prin care se identifică hotarul terenului și punctele de cotitură a hotarului, conform documentelor ce confirmă dreptul;

autoritatea publică competentă (la stabilirea hotarelor) – 1) reprezentantul autorității publice locale de nivelul I (specialistul pentru reglementarea regimului proprietății funciare a primăriei) - la stabilirea hotarelor terenurilor proprietate publică a unității administrativ teritoriale de nivelul I sau proprietate privată; 2) reprezentantul serviciului raional relații funciare și cadastru – la stabilirea hotarelor terenurilor proprietate publică a unității administrativ P teritoriale de nivelul II; 3) reprezentantul împuternicit al instituției care gestionează terenurile proprietate publică a statului – la stabilirea hotarului terenurilor proprietate publică a statului.

36. Pct. 7, 8 din Instrucțiunea aprobată prin Ordinul directorului general al Agenției Relații Funciare și Cadastru nr. 70 din 04.08.2017 (în redacția la data depunerii cererii de avizare):

„ 7. Responsabilitatea pentru stabilirea hotarului terenului, aprobarea planului geometric o poartă autoritatea publică competentă de stabilirea hotarelor.

8. Responsabilitatea pentru corectitudinea întocmirii și legalitatea documentației cadastrale o poartă întreprinderea care a executat lucrarea cadastrală”.

37. Pct. 25 din Instrucțiune (în redacția la data depunerii cererii de avizare):

„Dacă terenul are hotare comune cu terenurile proprietate publică a statului (drumuri, căi ferate, păduri, ape, etc.) hotarul comun între aceste terenuri se stabilește în prezenta reprezentanților împuterniciți ai instituției ce administrează terenul în cauză și reprezentanților autorităților publice centrale”.

38. Pct. 26 al Instrucțiunii (în redacția la data depunerii cererii de avizare)

„Reprezentantul autorității publice competente în comun cu titularul de drepturi, iar după caz, reprezentanții instituțiilor ce administrează terenurile proprietate publică și executantul lucrărilor cadastrale, în baza documentelor menționate la pct.24 - 25 ale prezentei Instrucțiuni, stabilesc punctele de cotitură a hotarelor terenului și materializează acestea cu țărushi de lemn sau de metal. Materializarea cu borne de hotar se efectuează doar la solicitarea titularului de drept și din contul acestuia.”

39. Pct. 28 din Instrucțiune (în redacția la data depunerii cererii de avizare)

„Rezultatele stabilirii hotarelor se stipulează în actul de stabilire a hotarelor (Anexa 3), care se semnează de:- reprezentantul autorității publice competente,---- titularul de drept, reprezentanții autorităților publice centrale, în cazul când terenul adiacent este proprietate publică a statului, executantul lucrărilor de măsurare, titularii de drepturi ai terenurilor adiacente sau de reprezentanții acestora, în cazul stabilirii hotarelor fixe”.

40. Pct. 29 din Instrucțiunea aprobată prin Ordinul directorului general al Agenției Relații Funciare și Cadastru nr. 70 din 04.08.2017 (în redacția la data depunerii cererii de avizare):

„ Dacă titularii terenurilor adiacente nu ajung la un acord privind stabilirea hotarelor și refuză semnarea actului de stabilire ori nu s-au prezentat la procedura de stabilire a hotarelor terenului, segmentul de hotar respectiv se consideră ca segment de hotar cu statut general”.

MOTIVAREA INSTANȚEI

41. Studiind materialele dosarului, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul urmează a fi respins din următoarele motive.

42. După cum s-a stabilit prin încheierea din 07 noiembrie 2024 a Curții de Apel Chișinău s-a încetat procedura de executare silită a hotărârii Judecătoriai Chișinău sediul Râșcani din 23 iulie 2021.

43. SRL „Solomon Construct Imobil” a criticat soluția Curții de Apel Chișinău de încetare a procedurii de executare, indicând că soluția Curții de Apel Chișinău de încetarea procedurii de executare este contrară dispozitivului hotărârii irevocabile a Judecătoriai Chișinău, sediul Râșcani din 23 iulie 2021, prin care s-a obligat Agenția Proprietății Publice de a aviza actul de stabilire a hotarelor terenului cu numărul

cadastral 0100517.219 și a documentelor anexate, conform legii.

44. Efectuând controlul judiciar al încheierii din 07 noiembrie 2024 a Curții de Apel Chișinău, instanța de recurs constată că Curtea de Apel Chișinău întemeiat a dispus încetare a procedurii de executare inițiată la cererea depusă de SRL „Solomon Construct Imobil” cu privire la executarea hotărârii Judecătorei Chișinău, sediul Râșcani din 23 iulie 2021, din motivul atingerii scopului său.

45. Din materialele cauzei rezultă că anterior SRL „Solomon Construct Imobil” s-a adresat cu acțiune în contencios administrativ împotriva Agenției Proprietății Publice cu privire la anularea răspunsului Agenției Proprietății Publice nr. 03-05-3814 din 19 septembrie 2019 și obligarea de a aviza actul de stabilire a hotarelor terenului cu numărul cadastral xxxxx.

46. În acea acțiune, SRL „Solomon Construct Imobil” a indicat că deține în proprietate terenul cu nr. cadastral xxxxx, însă nu poate dispune de el din culpa unor erori la nivel de înregistrare a modificărilor și transmitere a informațiilor corecte de către Serviciul Cadastral teritorial Chișinău.

47. Materialul probator al cauzei arată că dreptul de proprietate al SRL „Solomon Construct Imobil” asupra terenului cu nr. cadastral xxxxx rezultă din contractul de vânzare-cumpărare, procurat de la Fundația Copiilor de Plein Air și înregistrat în Registrul bunurilor imobile.

48. Prin Actul de stabilire a hotarelor terenului din 04 februarie 2019, specialistul principal în cadrul Direcției funciare a DGAUR R al Primăriei mun. Chișinău a stabilit hotarele sectorului de teren, cu destinația de intravilan, modul de folosință pentru construcții, amplasat pe adresa mun. xxxxx

49. Prin actul de constatare pe teren din 04 februarie 2019, întocmit în baza cererii privind modificarea planului cadastral al terenului amplasat în mun. xxxxx în prezența titularului de drepturi SRL „Solomon Construct Imobil”, s-a constatat că planul cadastral al terenului cu nr. cadastral xxxxx nu corespunde cu amplasarea reală a terenului. Necorespondere datelor din planul cadastral cu amplasarea reală a terenului cu nr. cadastral xxxxx se datorează suprapunerii sale cu terenul cu nr. cadastral xxxxx.

50. Terenul cu nr. cadastral xxxxx este inclus în lista terenurilor proprietate publică a statului, aprobat prin hotărârea Guvernului RM nr. 161/2019.

51. La data de 20 februarie 2019 SRL „Solomon Construct” s-a adresat cu cerere către Agenția Proprietății Publice, prin care a solicitat avizarea actului de constatare pe teren din 04 februarie 2019, actului de stabilire a hotarelor terenului din 04 februarie 2019, schemei de stabilire a hotarelor terenului, planului geometric a bunului imobil cu nr. cadastral xxxx, planului geometric al bunului imobil cu nr. cadastral xxxxx, planului geometric al servituții

52. Prin răspunsul nr. 03-05-987 din 22 martie 2019 Agenția Proprietății Publice a refuzat avizarea actelor anexate, din considerentul că acestea nu corespund exigențelor invocate în Instrucțiunea cu privire la modul de executare a lucrărilor cadastrale la nivel de teren, aprobată prin Ordinul privind aprobarea nr. 70 din 04 august 2017 și Instrucțiunea cu privire la conținutul și modul de elaborare a documentației cadastrale la formarea bunurilor imobile, aprobată prin Ordinul privind aprobarea nr. 71 din 04 august 2017. Concomitent s-a informat că terenul cu nr. cadastral nr. xxxxx se suprapune cu terenul cu nr. cadastral nr. xxxxx, proprietate de

stat, fiind amplasat pe acest teren Centrul Republican pentru Copii și Tineret „Artico”.

53. În urma adresării repetate a SRL „Solomon Construct Imobil”, la data de 19 septembrie 2019, prin răspunsul nr. 03-05-3814, Agenția Proprietății Publice a respins solicitarea cu privire la avizarea actului de stabilire a hotarelor terenului din 04 februarie 2019 și a documentelor anexate acestuia, teren cu nr. cadastral xxxxx

54. Respectiv, SRL „Solomon Construct Imobil” la 16 octombrie 2019 a contestat în instanța de judecată răspunsul nr. 03-05-3814 din 19 septembrie 2019 emis de Agenția Proprietății Publice.

55. Prin hotărârea irevocabilă a Judecătoriei Chișinău, sediul Râșcani din 23 iulie 2021 acțiunea în contencios administrativ a fost admisă, fiind anulat răspunsul Agenției Proprietății Publice nr. 03-05-3814 din 19 septembrie 2019 și obligată Agenția Proprietății Publice de a aviza actul de stabilire a hotarelor terenului cu numărul cadastral xxxxx și a documentelor anexate, conform legii.

56. Astfel, dispozitivului hotărârii din 23 iulie 2021 a Judecătoriei Chișinău, sediul Râșcani dispune obligarea Agenția Proprietății Publice *de a aviza* actul de stabilire a hotarelor terenului cu nr. cadastral xxxxx și a documentelor anexate, *conform legii*.

57. În hotărârea din 23 iulie 2021 a Judecătoriei Chișinău, sediul Râșcani, instanța a reținut că contrar art. 69 alin. (1), 70 alin. (1), 141 Cod administrativ, Agenția Proprietății Publice, inițiind procedura administrativă, a refuzat SRL „Solomon Construct Imobil” avizarea actului de stabilire a hotarelor terenului cu nr. cadastral xxxxx și documentelor anexate, fără a ține cont de dreptul de proprietate al SRL „Solomon Construct Imobil” asupra terenului respectiv și fără a ține cont de faptul că terenul cu nr. cadastral xxxxx, care este inclus în lista terenurilor proprietate publică a statului, aprobat prin Hotărârea Guvernului RM nr. 161/2019, se suprapune cu terenul cu nr. cadastral xxxxx, proprietate a SRL „Solomon construct Imobil”.

58. Reieșind din formularea dispozitivului hotărârii din 23 iulie 2021 a Judecătoriei Chișinău, sediul Râșcani, Agenția Proprietății Publice a fost obligată *să avizeze* actul de stabilire a hotarelor terenului și a documentelor anexate, doar în cazul în care acestea corespund rigorilor de fond și formă stabilite de prevederile actelor normative în materia respectivă.

59. În cazul din speță, Curtea de Apel Chișinău nu a decis că hotărârea emisă la 23 iulie 2021 a Judecătoriei Chișinău, sediul Râșcani conține în sine o acțiune în obligare și aceasta nu contravine dispozitivului hotărârii supuse executării.

60. Procesul de avizare, pe lângă avizarea actului de constatare cuprinde și etapa verificării și analizei documentației, în care se verifică legalitatea și corectitudinea informațiilor din actul de constatare și se poate solicita clarificarea unor situații. Dacă documentul este conform, autoritatea emitentă aprobă și avizează actul de constatare. În caz contrar, poate solicita modificări sau poate respinge modificarea.

61. Avizarea este obligatorie când este impusă prin lege sau printr-un regulament administrativ. Și dimpotrivă, avizarea este considerată un drept când se urmărește protejarea intereselor persoanei fizice sau juridice în raport cu autoritățile sau cu terțe persoane sau când există o obligație expresă de avizare, dar aceasta poate aduce beneficii legale și administrative. În concluzie, avizarea poate fi obligație legală în anumite situații și un drept în altele, în funcție de scopul și cadrul juridic aplicabil. La

rândul său, avizarea poate fi favorabilă, cât și nefavorabilă.

62. Agenția Proprietății Publice poate refuza avizarea când actul de constatare conține erori sau există suprapuneri parțiale sau totale cu altă proprietate publică sau privată, APP poate solicita clarificări sau poate refuza avizarea. În cazul unui refuz, solicitantul este în drept să corecteze documentația dacă documentația este în cauza unor erori tehnice sau lipsuri.

63. Avizarea actului de stabilirea a hotarelor terenului reprezintă procedura prin care o autoritate competentă examinează, verifică și confirmă legalitatea și corectitudinea delimitării terenului. Aceasta este o etapă esențială în procesul de recunoaștere oficială a limitelor unui teren, fiind necesară pentru intabulare, transfer de proprietate, concesionare sau alte operațiuni juridice, or, scopul acestei proceduri este asigurarea conformității delimitării terenului cu actele de proprietate și planurile cadastrale, precum și evitarea suprapunerilor cu alte terenuri învecinate, protejarea domeniului public și prevenirea ocupării ilegale a terenurilor. Avizare este necesară în cazul delimitării exacte a unui teren în cazul unui litigiu.

64. În conținutul hotărârii spuse executării instanța nu face trimitere la o anumită normă specială care impune obligația APP de a aviza favorabil stabilirea hotarelor, conform actului întocmit de specialistul principal în cadrul Direcției funciare a DGAUR R al Primăriei mun. Chișinău, prin semnarea acestui act.

65. Instrucțiunea, la care face referire instanța prevede situația refuzului semnării actului de stabilire a hotarelor. Distinct, prin obligarea de a aviza actul, conform legii, se are în vedere procedura de analiză și de exprimare a punctului de vedere al unei comisii tehnice, având ca obiect analiza anumitor soluții și indicatori, sau a altor elemente prezentate prin documentațiile de amenajare a teritoriului și urbanism sau prin documentația tehnică. Astfel, instanța prin obligarea APP de a aviza actul de constatare, conform legii, a oferit posibilitatea clarificării situației de stabilire a hotarelor, în legătură cu existența suprapunerii lor. Avizarea se concretizează printr-un act, aviz care poate fi favorabil sau nefavorabil, deci nu îmbracă o anumită formă pozitivă, ci este un proces prin care autoritățile competente confirmă legalitatea corectitudinii delimitării unui teren.

66. Instanța de recurs menționează că după cum s-a stabilit, actul de stabilire a hotarelor terenului și documentelor anexate la acesta atestă că planul cadastral al terenului nr. cadastral xxxxx nu corespunde cu amplasarea reală, necorespunderea se datorează suprapunerii terenurilor și prin urmare, în mod evident acestea nu pot fi avizate favorabil de către Agenția Proprietății Publice în felul în care au fost prezentate și Agenția Proprietății Publice nu are obligația de a le aviza în modul respectiv.

67. În acest sens, instanța de recurs reiterează prevederile pct. 29 din Instrucțiunea aprobată prin Ordinul directorului general al Agenției Relații Funciare și Cadastru nr. 70 din 04.08.2017 (în redacția la 14.02.2019), care stipulează expres că dacă titularii terenurilor adiacente nu ajung la un acord privind stabilirea hotarelor și refuză semnarea actului de stabilire ori nu s-au prezentat la procedura de stabilire a hotarelor terenului, segmentul de hotar respectiv se consideră ca segment de hotar cu statut general.

68. Astfel, este întemeiată concluzia Curții de Apel Chișinău că, ținând cont de faptul că legiuitorul a prevăzut mecanismul de reglementare a cazurilor în care titularii

terenurilor adiacente nu ajung la un acord privind stabilirea hotarelor și refuză semnarea actului de stabilire a hotarelor terenului, astfel decade necesitatea obligării acestora să avizeze favorabil stabilirea hotarelor terenului prin aplicarea semnăturii și ștampilei instituției pe actul de stabilire a hotarelor terenului din 04 februarie 2019 și documentele anexate acestuia.

69. În aceste condiții este salutară mențiunea Curții de Apel Chișinău că următorii pași care pot fi întreprinși de părți în vederea apărării drepturilor sale, sunt reglementate de Secțiunea 5 din Instrucțiunea aprobată prin Ordinul directorului general al Agenției Relații Funciare și Cadastru nr. 70 din 04.08.2017 (în redacție la 14.02.2019), respectiv excedează obiectul documentului executoriu din speță și nu pot fi puse în discuție de instanța de executare.

70. Odată ce prin documentul executoriu, debitorul a fost obligat să avizeze actul de stabilire a hotarelor, *conform legii*, Completul judiciar consideră că refuzul avizării actului nominalizat reprezintă o opțiune aleasă de Agenția Proprietății Publice, prin prisma pct. 29 din Instrucțiunea aprobată prin Ordinul directorului general al Agenției Relații Funciare și Cadastru nr. 70 din 04.08.2017 (în redacție la 14.02.2019). Or, reieșind din textul dispozitivului hotărârii din 23 iulie 2021 a Judecătoriei Chișinău, sediul Râșcani, prin care a fost obligată Agenția Proprietății Publice de a aviza actul de stabilire a hotarelor terenului cu nr. cadastral xxxxx și a documentelor anexate conform legii, nu rezultă ideea că Agenția Proprietății Publice, urmează să avizeze pozitiv actele în varianta propusă de SRL „Solomon Construct Imobil”, ci să avizeze actele conform rigorilor legii. Hotărârea judecătorească nu conține obligația semnării actului de către Agenția Proprietății publice, ci a avizării situației de stabilire a hotarelor, conform actului, nefiind menționat expre că această avizare să fie obligatoriu favorabilă.

71. Așa deci, reieșind din faptul că prin hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Râșcani din 23 iulie 2021, Agenția Proprietății Publice a fost obligată să avizeze actul de stabilire a hotarelor terenului cu numărul cadastral xxxxx și documentelor anexate, conform legii, iar, Legea acordă dreptul discreționar a proprietarului terenului adiacent de a semna sau a nu semna actul de stabilire a hotarelor terenului, dacă nu este de acord cu concluziile reflectate în actul nominalizat, legislația stabilește acțiunile care urmează a fi întreprinse în continuare de proprietarul terenului și pașii prescriși de lege, Curtea de Apel Chișinău întemeiat a concluziona că lipsesc temeiurile de a conchide că hotărârea din 23 iulie 2021 a Judecătoriei Chișinău, sediul Râșcani este pasibilă executării în aceste circumstanțe. Or, Agenția Proprietății Publice în cadrul procedurii de executare a susținut că nu este de acord cu concluziile din actul de stabilire a hotarelor terenului, iar Legea acordă posibilitatea titularului terenurilor adiacente de a exprima dezacordul cu stabilirea hotarelor sau de a refuza semnarea actului de stabilire a hotarelor terenului.

72. Principiul proporționalității măsurilor de executare, impune instanța de judecată specializată pentru executarea hotărârii ca măsurile de executare trebuie să fie într-un raport rezonabil față de scopul pe care îl au și să fie selectate în așa fel încât să afecteze la minimum individul și societatea.

73. Prin urmare, instanța, obligând Agenția Proprietății Publice, să avizeze actul de stabilire a hotarelor, *conform legii*, a stabilit un raport între obiectul hotărârii supuse

executării, în speță actele supuse avizării, și cadrul legal aplicabil stabilirii hotarelor de terenuri, instanța nementionând că această avizare să fie favorabilă SRL „Solomon Construct Imobil”. Or, prin hotărârea irevocabilă supusă executării, instanța, în limitele temeiului principal al acțiunii - dreptului de proprietate, a obligat avizarea actelor care să corespundă legislației în vigoare la momentul demarării procedurii administrative.

74. Astfel, instanța de recurs atestă că, soluția emisă de către Curtea de Apel Chișinău este una întemeiată legal și în corespundere cu circumstanțele cauzei, or argumentele și probele invocate în susținerea cererii de recurs sunt contrare legislației procesuale și lipsite de relevanță.

75. Ținând cont de cele expuse și în temeiul art. 243 alin. (1) lit. b) din Codul administrativ,

COMPLETUL, CU UNANIMITATE DE VOTURI,

Respinge recursul depus de către Societatea cu Răspundere Limitată „Solomon Construct Imobil”, împotriva încheierii din 07 noiembrie 2024 a Curții de Apel Chișinău.

Decizia este irevocabilă.

Președinte

Stela Procopciuc

Judecători

Oxana Parfeni

Diana Stănilă