



## CURTEA SUPREMĂ DE JUSTIȚIE

### DECIZIE

cu privire la admiterea cererilor de recurs declarate de Consiliul mun. Chișinău și Primăria mun. Chișinău, de Căuș Ala, de Direcția generală locativ comunală și amenajare a Consiliului mun. Chișinău, IP „Agenția Servicii Publice” și de SRL „Mobilata”,

în cauza de contencios administrativ intentată la cererea de chemare în judecată depusă de SRL „Mobilata” împotriva IP „Agenția Servicii Publice”, terți Direcția generală locativ comunală și amenajare a Consiliului mun. Chișinău și Ala Căuș, privind anularea actului administrativ individual defavorabil și obligarea emiterii actului administrativ individual favorabil,

precum și la cererea de chemare în judecată depusă de SRL „Kirsan Com” împotriva IP „Agenția Servicii Publice”, Departamentul Cadastru, terți SRL „Arhimanagement” (în proces de lichidare, lichidator Mitev Vitalii), Primăria mun. Chișinău, Consiliul mun. Chișinău, Sergiu Stratulat, Angelos Călugăreanu, SRL „Mobilata”, Doina Vicol, Vitalie Vicol, Alina Cara, Ghenadie Cara, privind anularea actului administrativ individual defavorabil și obligarea emiterii actului administrativ individual favorabil,

împotriva deciziei din 20 aprilie 2023 a Curții de Apel Chișinău,

*(Dosarul nr. 3ra-912/23*

*NR. PIGD 2-18151171-01-3ra-06092023)*

Omiterea instanței de apel de a analiza aspectele esențiale ale cauzei și nemotivarea suficientă a deciziei sub aspectul faptelor reținute, al probelor administrate și al temeiurilor juridice incidente, în absența unei examinări riguroase a pozițiilor părților și a actelor justificative.

11 august 2025

*Textul corespunde originalului*

**Examinând cererile de recurs declarate de Consiliul mun. Chișinău și Primăria mun. Chișinău, de Căuș Ala, de Direcția generală locativ comunală și amenajare a Consiliului mun. Chișinău, IP „Agenția Servicii Publice” și de SRL „Mobilata”**

Curtea Supremă de Justiție, în completul compus din:

Stela Procopciuc, *Președinte*,

Oxana Parfeni

Ion Malanciuc, *judecători*,

constată următoarele:

**ÎN FAPT**

**Acțiunea SRL „Mobilata”.**

1. SRL „Mobilata” a depus cerere de chemare în judecată împotriva IP „Agenția Servicii Publice”, privind anularea deciziei registratorului din cadrul Agenției Servicii Publice nr. 11/01-07/258/2017/15/2018 din 2 martie 2018 și obligarea Agenției Servicii Publice de a înregistra dreptul de proprietate asupra apartamentului nr. 58, număr cadastral xxxxx, amplasat în mun. Chișinău, str. xxxxx.

2. În motivarea acțiunii, SRL „Mobilata” a indicat că la data de 1 august 2016, a fost încheiat contractul de cesiune nr. 159, prin care SRL „Arhimanagement” în calitate de cedent a cedat cesionarului SRL „Mobilata” bunurile viitoare, și anume, apartamentul nr. 58, număr cadastral xxxxx și apartamentul nr. 64, cu numărul cadastral xxxxx, amplasate în mun. Chișinău, str. xxxxx.

3. La data de 5 august 2016, SRL „Mobilata” și-a înregistrat dreptul de proprietate asupra bunurilor viitoare, apartamentul nr. 58, număr cadastral xxxxx și apartamentul nr. 64, cu numărul cadastral xxxxx, amplasate în mun. Chișinău, str. xxxxx, iar la momentul înregistrării dreptului de proprietate, apartamentul nr. 58, era liber de orice grevări.

4. Ulterior, la 19 decembrie 2017, a depus cerere cu privire la înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor, prin care s-a solicitat înregistrarea dreptului de proprietate al SRL „Mobilata” asupra apartamentului nr. 58, cu numărul cadastral xxxxx, la care a anexat în calitate de documente confirmative: contractul de cesiune nr. 159 din 1 august 2016, actul de predare-primire în proprietate, planul geometric, procesul-verbal de recepție finală a lucrărilor din 24 mai 2017, autorizația de construire și extrasul din registrul bunurilor imobile din 16 august 2016.

5. Examinând cererea înaintată de SRL „Mobilata”, registratorul Serviciului cadastral teritorial Chișinău a decis respingerea acesteia. Nefiind de acord cu decizia de refuz, la 22 decembrie 2017, a depus contestație asupra deciziei registratorului Serviciului cadastral teritorial Chișinău, prin care s-a solicitat reexaminarea deciziei de refuz și admiterea cerințelor înaintate.

6. Prin răspunsul Agenției Servicii Publice nr.01-05/1411/2018 din 23 ianuarie 2018, SRL „Mobilata” a fost informată că a fost prelungit termenul privind examinarea contestației, în scopul solicitării unor acte suplimentare.

7. Astfel, la 2 martie 2018, registratorul din cadrul Agenției Servicii Publice a emis decizia nr. 11/01-07/258/2017, prin care s-a dispus anularea deciziei din 19 decembrie 2017 a registratorului Serviciului cadastral teritorial Chișinău, cu privire la respingerea cererii referitor la înregistrarea dreptului de proprietate asupra apartamentului nr. 58, cu nr. cadastral xxxxx și a dispus respingerea cererii cu privire la înregistrarea dreptului de proprietate asupra apartamentului nr. 58, cu nr. cadastral xxxxx, situat în mun. Chișinău, str. xxxxx.

8. În argumentarea deciziei registratorului Agenției Servicii Publice s-a invocat că, în urma verificării documentației cadastrale deținute în arhiva Serviciului cadastral teritorial Chișinău s-a stabilit că, potrivit listei apartamentelor și proiectului coordonat cu Primăria mun. Chișinău la acordul adițional f/n din 8 februarie 2016 al contractului de societate civilă nr. 5229 din 16 iunie 2015, încheiat între SRL „Arhimanagement” și SL „Kirsan-Com”, Primăriei mun. Chișinău îi revin apartamentele nr. 58, 64 și 65. La fel, este de menționat faptul că în temeiul contractului de cesiune nr. 159 din 1 august 2016, încheiat între SRL „Arhimanagement” și SRL „Mobilata”, cesionarul substituie parțial cedentul în cadrul raportului obligațional stabilit de contractul de investiții, contract încheiat între Direcția generală locativ comunală și amenajare a Primăriei mun. Chișinău și SRL „Arhimanagement”, potrivit căruia Primăriei mun. Chișinău i se acordă 5 % din spațiul locativ construit, pentru destinație socială. Ulterior, apartamentele ce îi revin Primăriei mun. Chișinău, fiind identificate prin contractul de societate civilă nr. 5229 din 19 iunie 2015 și listei apartamentelor și proiectului coordonat cu Primăria mun. Chișinău la acordul adițional f/n din 8 februarie 2016, al contractului de societate civilă.

9. Reclamanta a invocat că decizia registratorului din cadrul Agenției Servicii Publice este ilegală și neîntemeiată, urmând a fi anulată de instanță, menționând că, conform contractului de investiție nr. 4R/12 din 31 iulie 2012, încheiat între Direcția generală locativ comunală și amenajare și SRL „Arhimanagement”, investitorul urma să acorde 5 % din spațiul construit Primăriei mun. Chișinău, pentru destinație specială, iar conform acordului adițional din 5 februarie 2015, la contractul de investiție, părțile au stabilit că apartamentele nr. 70 și 73 cu suprafața de 162,95 m.p., vor fi grevate în favoarea Primăriei mun. Chișinău.

10. A relatat că, din contractul de investiție nr. 4R/12, nu rezultă care apartamente vor fi transmise în proprietatea Primăriei mun. Chișinău, invocându-se doar că se va acorda 5% din spațiul construit, însă, conform acordului adițional au prevăzut cu exactitate că apartamentele nr. 70 și 73 vor fi grevate în favoarea Primăriei mun. Chișinău. Acest fapt se confirmă și prin extrasul din Registrul bunurilor imobile din 29 ianuarie 2018, unde în capitolul I, subcapitolul II, proprietar al bunului imobil cu nr. cadastral xxxxx, este Direcția generală locativ comunală și amenajare, temei al înscrierii servind acordul adițional din 5 februarie 2015, autorizația de construire nr. 272-C/14 din 30 decembrie 2014 și contractul privind investițiile în construcții nr. 4R/12 din 31 iulie 2012, iar data înregistrării dreptului de proprietate a fost 2 aprilie 2015.

11. Mai mult, conform extrasului din Registrul bunurilor imobile, în secțiunea „interdicții” asupra bunului imobil cu nr. cadastral xxxxx, este indicată încheierea nr. 100-

58/2016 a executorului judecătoresc Victor Cațer, înscrierea fiind efectuată la 10 februarie 2016. Ulterior, tot în extrasul din Registrul bunurilor imobile, este efectuată mențiunea privind înregistrarea unei noi interdicții asupra bunului imobil respectiv, în baza încheierii executorului judecătoresc Roman Talmaci nr. 003-326r/16 din 16 mai 2016.

12. Totodată, conform contractului de cesiune încheiat între SRL „Arhimanagement” și SRL „Kirsan-Com”, apartamentele nr. 70 și 73, după finisarea complexului, vor fi transmise cu titlu gratuit Primăriei mun. Chișinău.

13. Reclamanta a susținut că în contractul de societate civilă, a mai fost semnat un acord adițional între părți la 8 februarie 2016, prin care, în punctul 1 al acordului adițional, s-au efectuat următoarele modificări în Registrul bunurilor imobile: apartamentele 1-10 rămân neschimbate, apartamentele 11-65, inclusiv, modificări, apartamentele 66-75 iradiere. Deci, din această informație rezultă că apartamentele nr. 70 și 73, care erau destinate cu titlu gratuit Primăriei mun. Chișinău, au dispărut ca urmare a modificărilor planelor apartamentelor noi construite, fapt confirmat prin acordul adițional din 8 februarie 2016.

14. S-a menționat că, după semnarea acordului adițional din 8 februarie 2016, apartamentele cu nr. 58, 64 și 65, nu au fost înregistrate după Primăria mun. Chișinău, asemenea date nefiind reflectate în Registrul bunurilor imobile. De altfel, conform Registrului bunurilor imobile din 27 martie 2018, se confirmă că la secțiunea „grevări”, este prevăzut că grevarea apartamentului nr. 58, a fost efectuată la cererea Direcției generale locativ comunală și amenajare, în baza contractului de investiție în construcție nr. 4R/12 din 31 iulie 2012.

15. Atât contractul de investiție, cât și acordul adițional la acesta din 5 februarie 2015, nu prevăd grevarea apartamentului nr. 58 în favoarea Primăriei mun. Chișinău. Acordul adițional din 5 februarie 2015, prevede grevarea în favoarea Primăriei mun. Chișinău a apartamentelor nr. 70 și 73, dar nicidecum a apartamentului nr. 58.

16. Prin urmare, reclamanta a afirmat că înregistrarea grevării în baza contractului de investiții din 31 iulie 2012, asupra apartamentului nr. 58, nu putea fi efectuată, odată ce lipsea un temei juridic sau act confirmativ ce confirma dreptul dat Primăriei mun. Chișinău, astfel că, în opinia reclamantei, la momentul depunerii cererii privind grevarea apartamentului nr. 58, registratorul urma să refuze înregistrarea pe motivul lipsei actului ce confirmă dreptul de proprietate.

17. Concomitent, a evidențiat reclamanta că, atât din extrasul din Registrul bunurilor imobile din 29 ianuarie 2018 asupra bunului imobil cu nr. cadastral xxxxx, cât și prin extrasul bunurilor imobile din 16 august 2016, asupra bunului imobil cu nr. cadastral xxxxx, se observă că dreptul de proprietate asupra bunurilor a fost înregistrat în ambele cazuri la data de 2 aprilie 2015. Astfel, apartamentul nr. 73 a fost înregistrat ca proprietatea Primăriei mun. Chișinău, iar apartamentul nr. 58 i-a aparținut SRL „Arhimanagement”, care ulterior în baza contractului de cesiune a cedat bunul dat SRL „Mobilata”.

18. Astfel, a concluzionat că la emiterea deciziei contestate, registratorul nu a luat în calcul toate circumstanțele relatate anterior și nu a verificat temeinicia actelor care au stat

la baza înregistrării dreptului de proprietate și a grevării asupra bunului cu nr. cadastral xxxxx.

19. În aceste circumstanțe, reclamanta **SRL „Mobilata”** a solicitat anularea deciziei registratorului din cadrul Agenției Servicii Publice nr. 11/01-07/258/2017/15/2018 din 2 martie 2018 și obligarea Agenției Servicii Publice de a înregistra dreptul de proprietate al reclamantei asupra apartamentului nr. 58, număr cadastral xxxxx, amplasat în mun. Chișinău, str. xxxxx.

#### **Acțiunea SRL „Kirsan Com”.**

20. Ulterior, SRL „Kirsan Com” a depus cerere de chemare în judecată împotriva IP „Agenția Servicii Publice”, Departamentul Cadastru, terți SRL „Arhimanagement”, Primăria mun. Chișinău, Consiliul mun. Chișinău, privind declararea ilegală a înregistrării dreptului de proprietate asupra imobilelor cu nr. cadastrale xxxxx și xxxxx, după Direcția generală locativ comunală și amenajare, anularea înscrierii dreptului de proprietate asupra imobilelor cu nr. cadastrale xxxxx și xxxxx, după Direcția generală locativ comunală și amenajare, precum și, obligarea înscrierii dreptului de proprietate asupra imobilelor cu nr. cadastrale xxxxx și xxxxx, după SRL „Kirsan Com”.

21. În motivarea acțiunii, SRL „Kirsan Com” a indicat că la 16 iunie 2015, între SRL „Arhimanagement”, în calitate de asociat nr. 1 și SRL „Kirsan Com”, în calitate de asociat nr. 2, a fost încheiat contractul de societate civilă privind construcția unui bloc locativ cu obiecte de menire social-culturală, comercială, garaje și parcare auto, nr. cadastral xxxxx, amplasat în mun. Chișinău, str. xxxxx.

22. Conform pct. 2.5 din contract, urmare a atingerii scopului propus la contractare, asociații vor obține dreptul de proprietate asupra apartamentelor, după cum urmează: SRL „Arhimanagement” va obține cu titlu de proprietate apartamentele nr. 14, 15, 16, 22, 23, 25, 31, 36, 70, 73 cu o suprafață totală de 626,5 m.p., iar SRL „Kirsan Com” îi revine restul suprafeței totale a complexului, cu excepția anexelor locative construite pentru locatari, de la nivelul spațiului locativ et. 1 - et. 2. La fel, din contract rezultă că apartamentele care aparțin asociatului nr. 1, cu nr. 70 și 73, după finisarea lucrărilor, vor fi transmise cu titlu gratuit Primăriei mun. Chișinău.

23. Reclamanta a arătat că, conform pct. 4.8 al contractului, fiecare asociat va încheia contracte de investiții și/sau contracte de vânzare-cumpărare din complex cu persoane fizice și juridice în mod individual, doar în privința încăperilor izolate, ce le revin, după împărțire și individualizarea încăperilor izolate, iar conform, pct. 5.4 din contract, părțile au convenit că delimitarea juridică a spațiului din complex se va efectua în temeiul unui Acord adițional, care va face corp comun cu contractul, ca ulterior acesta să fie înregistrat la organul cadastral pentru înregistrarea dreptului de proprietate a fiecărui asociat în limita contribuțiilor indicate în pct. 2.5 din contract.

24. Astfel, în lipsa unui acord adițional, Agenția Servicii Publice a delimitat dreptul de proprietate al reclamantei și a efectuat renumerotarea încăperilor, iar prin efectul acestor acțiuni ilicite, SRL „Kirsan Com” în mod ilicit a fost expropriată de două bunuri imobile.

25. În acest context, la data de 2 aprilie 2015, prin cererea nr. 0100/15/52361 și prin cererea nr. 0100/15/52365, s-a solicitat înregistrarea primară selectivă a dreptului de proprietate asupra încăperilor izolate cu numerele cadastrale provizorii xxxxx și xxxxx, în favoarea Direcției generale locativ comunale și amenajare a Consiliului mun. Chișinău, fără a fi indicat numărul apartamentului, în acest sens, fiind prezentat contractul privind investițiile în construcții nr. 4R/12 din 31 iulie 2012 și autorizația de construire nr. 272-C/14 din 30 decembrie 2014.

26. Ulterior, în temeiul art. 38 din Legea cadastrului bunurilor imobile, la data de 10 februarie 2016, după delimitarea *de jure*, prin cererea nr. 0100/16/17089 și cererea nr. 0100/16/170 s-a solicitat înregistrarea modificărilor în Registrul bunurilor imobile asupra apartamentelor cu nr. 70 și 73 la cererea titularului dreptului de proprietate SRL „Kirsan Com”, pentru această operațiune fiind prezentat contractul de societate civilă nr. 5229 din 16 iunie 2015 și împuternicirile reprezentantului. Contractul de societate civilă, ca și înțelegere juridică a părților, s-a produs până la delimitarea juridică, iar renumerotarea imobilelor a avut ca efect înregistrarea eronată a dreptului de proprietate asupra imobilelor, care urmau a fi SRL „Kirsan Com”, însă, acestea în mod repetat au fost înregistrate după administrația publică locală.

27. A evidențiat că la etapa de încheiere a contractului de societate civilă, imobilul cu nr. cadastral xxxxx a fost înscris în dosarul cadastral cu numărul 60, care la o anumită dată neclară, pârâta a efectuat renumerotarea și a atribuit imobilului nr. 70. În privința imobilului cu nr. cadastral xxxxx, acest apartament a fost înscris în dosarul cadastral cu nr. 63, după care a fost renumerotat cu nr. 73.

28. Reclamanta a insistat că, apartamentele nr. 60 și 63, după finalizarea lucrărilor de construcții urmau să treacă în proprietatea asociatului nr. 2, adică a SRL „Kirsan Com”.

29. În opinia SRL „Kirsan Com”, având în vedere fapta ilicită care s-a produs la înscrierea în Registrul bunurilor imobile, aceste imobile nu au ajuns în patrimoniul reclamantei, astfel că, imobilul cu nr. cadastral xxxxx și xxxxx, care după renumerotarea le-au fost atribuite nr. 70 și 73, *ipso facto* sunt repartizate prin contractul de societate civilă SRL „Kirsan Com”.

30. Prin cererea prealabilă înregistrată cu nr. 118/2390 la data de 10 aprilie 2018, SRL „Kirsan Com” a solicitat radierea înscrierilor din Registrul bunurilor imobile asupra bunurilor imobile cu nr. cadastrale xxxxx și xxxxx, pentru motive de ilegalitate, însă, prin răspunsul nr.01-05/12461/2018 din 12 iunie 2018, cererea prealabilă a fost respinsă.

31. A relatat că, urmare examinării situației de fapt, devine incertă a legalitatea înregistrării și înscrierii actelor ce au servit temei de înregistrare primară - selectivă a dreptului de proprietate, or, potrivit prevederilor Legii cadastrului bunurilor imobile, contractul de investiții nr. 4R/12 din 31 iulie 2012, acordul din 5 februarie 2015, urma să fie înregistrat la oficiul cadastral teritorial în termen de 15 zile calendaristice din data autentificării notariale a acestuia, sub sancțiunea nulității. Or, înregistrarea contractului de investiții s-a efectuat peste acest termen imperativ, fiind lovit de nulitate.

32. Prin urmare, a afirmat că, încălcarea dispozițiilor legale menționate anterior, precum și cu încălcarea dreptului de proprietate a SRL „Kirsan Com”, contrar procedurii și etapelor reglementate, motiv pentru care survine nulitatea absolută a actelor îndeplinite contrar prevederilor legale, precum și radierea înscrierilor în Registrul bunurilor imobile.

33. În aceste condiții, **SRL „Kirsan Com” a solicitat** declararea ilegală a înregistrării dreptului de proprietate asupra imobilelor cu nr. cadastrale xxxxx și xxxxx, după Direcția generală locativ comunală și amenajare, anularea înscrierii dreptului de proprietate asupra imobilelor cu nr. cadastrale xxxxx și xxxxx, după Direcția generală locativ comunală și amenajare, și obligarea înscrierii dreptului de proprietate asupra imobilelor cu nr. cadastrale xxxxx și xxxxx, după SRL „Kirsan Com”.

34. Prin încheierea din 12 noiembrie 2019 a Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani, s-a atras în calitate de terț Sergiu Stratulat.

35. Prin încheierea din 17 ianuarie 2020 a Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani, s-a atras în calitate de terț Angelos Călugăreanu.

36. Prin încheierea din 27 ianuarie 2020 a Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani, s-au atras în calitate de terți SRL „Mobilata”, Doina Vicol, Vitalie Vicol, Alina Cara și Ghenadie Cara.

37. Prin încheierea din 26 februarie 2020 a Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani, cauza în contencios administrativ la acțiunea SRL „Kirsan Com” s-a transmis pentru soluționarea chestiunii referitoare la conexare cu cauza în contencios administrativ la acțiunea SRL „Mobilata”.

38. Prin încheierea din 23 iulie 2020 a Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani, cauza în contencios administrativ la acțiunea SRL „Kirsan Com” s-a conexasă cu cauza în contencios administrativ la acțiunea SRL „Mobilata”.

39. Prin încheierea protocolară din 10 februarie 2021 a Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani, s-a atras în proces în calitate de terț Ala Căuș.

#### POZIȚIA PRIMEI INSTANȚE

40. Prin hotărârea din 3 august 2021 a Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani, acțiunea depusă de SRL „Mobilata” și acțiunea depusă de SRL „Kirsan Com” au fost admise parțial. S-a anulat parțial decizia Agenției Servicii Publice nr. 11/01-07/258/2017/15/2018 din 2 martie 2018. S-a obligat Agenția Servicii Publice să înregistreze dreptul de proprietate după SRL „Mobilata” a apartamentului nr. 58 din mun. Chișinău, str. xxxxx, cu nr. cadastral xxxxx. S-a anulat înregistrarea dreptului de proprietate a Direcției generale locativ comunale și amenajare a Consiliului mun. Chișinău asupra imobilelor cu nr. cadastral xxxxx. S-a obligat Agenția Servicii Publice de a înregistra dreptul de proprietate după SRL „Kirsan Com” a imobilelor cu nr. cadastral xxxxx. În rest, pretențiile au fost respinse.

41. Prin încheierea din 28 februarie 2022 a Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani, cererile SRL „Kirsan Com” și a terțului Sergiu Stratulat privind emiterea unei hotărâri suplimentare, s-au respins ca fiind neîntemeiate. S-a admis cererea terțului Sergiu Stratulat

privind corectarea erorilor. S-a corectat eroarea admisă în motivarea dispozitivului și hotărârii din 3 august 2021 a Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani, prin înlocuirea mențiunii „numărul cadastral xxxxx” cu „mențiunea numărul cadastral xxxxx”.

## EXERCITAREA CĂII DE ATAC ÎN ORDINE DE APEL

42. La 12 august 2021, Agenția Servicii Publice a declarat apel împotriva hotărârii din 3 august 2021.

43. La 2 septembrie 2021, Direcția generală locativ-comunală și amenajare a declarat apel împotriva hotărârii din 03 august 2021.

44. La 10 septembrie 2021, Primăria și Consiliul mun. Chișinău au depus cerere de alăturare la apelul declarat de Direcția generală locativ-comunală și amenajare a Consiliului municipal Chișinău.

45. La 17 decembrie 2021, Ala Căuș a declarat apel împotriva hotărârii din 3 august 2021.

46. La 15 aprilie 2022, SRL „Kirsan Com” a declarat apel împotriva hotărârii din 03 august 2021.

47. La 22 aprilie 2022, Angelos Călugăreanu a declarat apel împotriva hotărârii din 03 august 2021.

48. Prin încheierea din 14 septembrie 2022 a Curții de Apel Chișinău, s-au respins cererile depuse de către SRL „Kirsan Com” și Angelos Călugăreanu cu privire la repunerea în termen a apelului și s-au declarat inadmisibile apelurile declarate de Ala Căuș, SRL „Kirsan Com” și Angelos Călugăreanu.

49. Prin decizia din 11 ianuarie 2023 a Curții Supreme de Justiție, s-a respins recursul declarat de SRL „Kirsan Com”, s-a admis recursul depus de Angelos Călugăreanu, s-a anulat parțial încheierea din 14 septembrie 2022 a Curții de Apel Chișinău, în partea prin care a fost respinsă cererea depusă de Angelos Călugăreanu cu privire la repunerea în termen a apelului declarat, ca neîntemeiată și declarat inadmisibil apelul declarat de Angelos Călugăreanu, cu restituirea cauzei spre rejudecare la Curtea de Apel Chișinău, în același complet de judecată. În rest, încheierea a fost menținută.

50. Prin încheierea din 15 februarie 2023 a Curții de Apel Chișinău, s-a declarat inadmisibil apelul incident depus de către SRL „Kirsan Com”.

## POZIȚIA INSTANȚEI DE APEL

51. Prin decizia din 20 aprilie 2023 a Curții de Apel Chișinău, s-a casat integral hotărârea din 3 august 2021 a Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani și încheierea din 28 februarie 2022 a Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani. S-a emis o nouă decizie cu privire la respingerea acțiunii înaintate de către SRL „Mobilata” împotriva IP „Agenția Servicii Publice”, terți Direcția generală locativ comunală și amenajare a Consiliului mun. Chișinău și Ala Căuș, privind anularea deciziei nr.11/01-07/258/2017/15/2018 din 2 martie 2018, obligarea înregistrării dreptului de proprietate asupra apartamentului nr.58 din str. xxxxx

mun. Chişinău cu nr. cadastral xxxxx, ca neîntemeiate. S-a admis acţiunea înaintată de SRL „Kirsan Com” împotriva IP „Agenţia Servicii Publice”, Departamentul Cadastru, terţi SRL „Arhimanagement”, Primăria mun. Chişinău, Consiliul mun. Chişinău, Sergiu Stratulat, Angelos Călugăreanu, SRL „Mobilata”, Doina Vicol, Vitalie Vicol, Alina Cara, Ghenadie Cara, privind anularea actului administrativ individual defavorabil şi obligarea emiterii actului administrativ individual favorabil. S-a anulat răspunsul IP „Agenţia Servicii Publice nr. 11-05/12461/2018 din 12.06.2018. S-a anulat înregistrarea dreptului de proprietate asupra imobilelor cu nr. cadastral xxxxxx şi nr. xxxxx, amplasate str. xxxxx mun. Chişinău după Direcţia generală locativ comunală şi amenajare a Consiliului mun. Chişinău. S-a obligat IP „Agenţia Servicii Publice” de a înregistra dreptul de proprietate asupra imobilelor nr. cadastrale xxxxx şi nr. xxxxx amplasate str. xxxxx mun. Chişinău după SRL „Kirsan Com”.

## EXERCITAREA CĂII DE ATAC ÎN ORDINE DE RECURS

52. La 25 aprilie 2023, Consiliul mun. Chişinău şi Primarul General al mun. Chişinău, au depus cerere de recurs nemotivată împotriva deciziei din 20 aprilie 2023 a Curţii de Apel Chişinău.

53. La 28 aprilie 2023, Căuş Ala, în interes propriu şi în interesele copiilor minori xxxxx şi xxxxx, reprezentate de avocatul Andrei Stănilă, a declarat recurs împotriva deciziei din 20 aprilie 2023 a Curţii de Apel Chişinău.

54. La 5 mai 2023, Direcţia generală locativ comunală şi amenajare a Consiliului municipal Chişinău a declarat recurs împotriva deciziei din 20 aprilie 2023 a Curţii de Apel Chişinău.

55. La 5 mai 2023, IP „Agenţia Servicii Publice” a declarat recurs împotriva deciziei din 20 aprilie 2023 a Curţii de Apel Chişinău.

56. La 18 mai 2023, SRL „Mobilata” a declarat recurs împotriva deciziei din 20 aprilie 2023 a Curţii de Apel Chişinău.

57. La 22 august 2023, Căuş Ala, prin intermediul avocatului Andrei Stănilă, a depus motivarea recursului, solicitând admiterea acestuia, casarea integrală a deciziei instanţei de apel şi menţinerea hotărârii primei instanţe.

58. La 23 august 2023, Consiliul mun. Chişinău şi Primarul General al mun. Chişinău au depus motivarea recursului. Au solicitat admiterea recursului, casarea deciziei în partea admiterii acţiunii SRL „Kirsan Com” şi respingerea acesteia ca inadmisibilă sau neîntemeiată.

59. La 4 septembrie 2023, Direcţia Generală Locativ-Comunală şi Amenajare a Consiliului mun. Chişinău a depus motivarea recursului, solicitând casarea deciziei din 20 aprilie 2023 a Curţii de Apel Chişinău în partea admiterii acţiunii SRL „Kirsan Com” şi menţinerea ei în partea casării hotărârii primei instanţe, cu emiterea unei decizii noi, prin care să fie respinse pretenţiile SRL „Kirsan Com” ca inadmisibile sau neîntemeiate.

60. La 7 septembrie 2023, IP „Agenţia Servicii Publice” a depus motivarea recursului, solicitând casarea deciziei din 20 aprilie 2023 a Curţii de Apel Chişinău în partea admiterii

acțiunii SRL „Kirsan Com”, cu emiterea unei decizii noi, prin care să fie declarată inadmisibilă sau neîntemeiată acțiunea SRL „Kirsan Com” împotriva ASP.

61. La 8 septembrie 2023, SRL „Mobilata” a depus motivarea recursului împotriva deciziei din 20 aprilie 2023 a Curții de Apel Chișinău, solicitând admiterea lui, casarea deciziei, cu adoptarea unei noi decizii de respinge a cererilor ASP, Angelos Călugăreanu, Primăria și Consiliul mun. Chișinău, Direcția locativ comunală și amenajare, cu menținerea hotărârii primei instanțe.

## ARGUMENTELE RECURSURILOR

### **Argumentele Consiliului municipal Chișinău și Primarului General:**

62. În recursul său au invocat atât aspecte de drept material, cât și aspecte de drept procedural. Aceștia susțin că decizia instanței de apel a fost emisă cu încălcarea normelor de drept, întrucât instanța a aplicat greșit prevederile legale, a interpretat eronat normele de drept relevante și a stabilit incorect circumstanțele de fapt. Aceste erori au condus la soluționarea nejustificată a cauzei în favoarea SRL „Kirsan-Com” și la depozitarea autorității publice locale de imobilele care i-ar fi revenit conform contractului de investiție.

63. În esență, recurenții argumentează că instanța de apel nu a examinat corect înregistrarea dreptului de proprietate asupra imobilelor cu nr. cadastrale xxxxx și xxxxx. Potrivit acestora, Direcția generală locativ-comunală și amenajare a Consiliului municipal Chișinău deținea un drept legal asupra acestor imobile, iar decizia instanței de a anula această înregistrare și a dispune înscrierea dreptului de proprietate în favoarea SRL „Kirsan-Com” este nejustificată. În opinia lor, instanța a ignorat existența unor acte juridice care confirmau dreptul autorităților locale asupra acestor imobile și a adoptat o soluție fără fundament juridic.

64. Un argument important invocat în recurs privește existența unui contract de investiție încheiat între Direcția generală locativ-comunală și amenajare a Consiliului municipal Chișinău și SRL „Arhimanagement” din 31 iulie 2012. Acest contract prevedea că 5% din spațiile construite în urma reabilitării blocului locativ trebuiau transmise Primăriei municipiului Chișinău cu titlu gratuit, aspect consolidat și prin Acordul adițional din 5 februarie 2015. În acest context, apartamentele litigioase cu nr. cadastrale xxxxx și xxxxx urmau să fie grevate ca bun imobil viitor în favoarea Primăriei, ceea ce excludea posibilitatea ca SRL „Kirsan-Com” să pretindă un drept de proprietate asupra lor.

65. Recurenții susțin că instanța de apel nu a analizat legalitatea contractului de societate civilă încheiat la 16 iunie 2015 între SRL „Arhimanagement” și SRL „Kirsan-Com”, care reglementa repartizarea bunurilor rezultate în urma investiției. Se invocă faptul că SRL „Arhimanagement” a fost declarată în stare de insolvabilitate prin hotărârea Judecătoriai Chișinău sediul central din 14 mai 2018, ceea ce a condus la dizolvarea contractului de societate civilă. Prin urmare, SRL „Kirsan-Com” nu mai putea invoca drepturi asupra imobilelor litigioase, deoarece raportul juridic dintre cei doi asociați încetase să mai producă efecte juridice.

66. Un alt argument fundamental privește interdicțiile judiciare aplicate asupra imobilelor în litigiu. Recurenții susțin că, la momentul încheierii contractelor dintre SRL

„Kirsan-Com” și terți, executorul judecătoresc Cațer Victor emisese interdicții asupra apartamentelor 70 și 73 prin încheierile nr. 100-88/2016 și nr. 100-58/2016, înregistrate la 12 februarie 2016. În aceste condiții, înstrăinarea imobilelor s-a realizat în mod ilegal, iar instanța de apel ar fi trebuit să constate acest aspect și să declare contractele de vânzare-cumpărare nule.

67. Recurenții mai subliniază că SRL „Kirsan-Com” nu poate fi considerată un dobânditor de bună-credință al imobilelor, întrucât la momentul încheierii contractelor era evident că acestea urmau să fie transmise Primăriei municipiului Chișinău. Potrivit art. 9 alin. (1) și art. 307 alin. (1) Cod Civil, buna-credință trebuie dovedită de partea care o invocă, iar în acest caz SRL „Kirsan-Com” nu a demonstrat că a dobândit legal dreptul de proprietate asupra imobilelor în litigiu.

68. Recurenții mai invocă faptul că contractele prin care SRL „Kirsan-Com” a obținut drepturi asupra imobilelor sunt lovite de nulitate absolută, întrucât acestea nu îi aparțineau și făceau obiectul unei obligații de transmitere către Primăria municipiului Chișinău. Potrivit art. 217 Cod Civil, nulitatea absolută a unui act juridic poate fi invocată de orice persoană interesată, iar instanța are obligația de a o constata din oficiu. În acest context, actele de înstrăinare sunt lovite de nulitate, iar SRL „Kirsan-Com” nu putea transmite un drept pe care nu îl deținea.

69. Având în vedere aceste aspecte, consideră că instanța de apel a interpretat eronat normele de drept material aplicabile în cauză, a favorizat nejustificat SRL „Kirsan-Com”, a ignorat interdicțiile aplicate asupra imobilelor și a pronunțat o soluție contrară prevederilor legale și contractuale. Prin urmare, Consiliul municipal Chișinău și Primăria municipiului Chișinău solicită casarea deciziei Curții de Apel Chișinău nr. 3a-1565/21 din 20 aprilie 2023 și respingerea acțiunii SRL „Kirsan-Com” ca neîntemeiată.

#### **Argumentele recurenței Ala Căuș:**

70. Recurenta, în interes propriu și în interesul copiilor minori xxxxx și xxxxx, reprezentată de avocatul Andrei Stănilă, a invocat că decizia din 20 aprilie 2023 a Curții de Apel Chișinău a fost emisă cu încălcarea normelor imperative de drept material și procedural.

71. În esență, susține că instanța de apel a anulat nejustificat dreptul de proprietate al Direcției Generale Locativ-Comunale și Amenajare a Consiliului municipal Chișinău asupra apartamentelor nr. 70 și nr. 73, amplasate pe str. xxxxx, mun. Chișinău, și a dispus înregistrarea dreptului de proprietate asupra acestora în favoarea SRL „Kirsan-Com”, încălcând normele legale aplicabile.

72. Consideră că instanța de apel nu a examinat corect raporturile juridice dintre părți, nu a analizat temeinic contractele de investiție și de societate civilă, nu a respectat normele de competență jurisdicțională și a admis eronat acțiunea SRL „Kirsan-Com”, fără a ține cont de drepturile recurenței și ale copiilor minori asupra apartamentului nr. 70, atribuit prin dispoziția Primăriei municipiului Chișinău.

73. Instanța de apel a anulat în mod nejustificat dreptul de proprietate al Direcției generale locativ comunale și amenajare asupra apartamentelor nr. 70 și nr. 73, considerând

că acestea nu au fost atribuite corect autorității publice locale. Potrivit recurenței, această concluzie este eronată, deoarece apartamentele respective au fost transmise Primăriei municipiului Chișinău conform contractului de investiție și Acordului adițional din 5 februarie 2015.

74. Conform contractului de investiție nr. 4R/12 din 31 iulie 2012, SRL „Arhimanagement” s-a obligat să construiască și să supraetajeze blocul locativ situat pe str. xxxxx, mun. Chișinău, iar în schimb a acceptat să transfere 5% din suprafața locativă către Primăria municipiului Chișinău. Acest angajament a fost reconfirmat prin Acordul adițional din 5 februarie 2015, care specifică expres că apartamentele nr. 70 și nr. 73 revin Primăriei.

75. Instanța de apel a ignorat aceste acte juridice, deși ele nu au fost anulate și rămân valabile. Mai mult, SRL „Kirsan-Com” a consimțit în scris prin contractul de societate civilă din 16 iunie 2015 că apartamentele nr. 70 și nr. 73 aparțin Primăriei municipiului Chișinău.

76. Potrivit recurenței, instanța de apel nu a analizat corect valabilitatea titlului SRL „Kirsan-Com” asupra apartamentelor în litigiu. Contractul de societate civilă încheiat la 16 iunie 2015 între SRL „Arhimanagement” și SRL „Kirsan-Com” stabilește repartizarea apartamentelor rezultate din investiție, dar confirmă că apartamentele nr. 70 și nr. 73 au fost atribuite Primăriei municipiului Chișinău.

77. De asemenea, SRL „Arhimanagement” a fost declarată insolubilă prin hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul central din 14 mai 2018, ceea ce a dus la dizolvarea contractului de societate civilă. Recurenta susține că, în aceste condiții, SRL „Kirsan-Com” nu putea invoca un drept de proprietate asupra apartamentelor, iar instanța de apel a ignorat acest aspect esențial.

78. Un alt argument invocat privește interdicțiile judiciare aplicate asupra imobilelor. Potrivit recurenței, la momentul încheierii contractelor dintre SRL „Kirsan-Com” și terți, executorul judecătoresc Cațer Victor a emis interdicții asupra apartamentelor nr. 70 și nr. 73 prin încheierile nr. 100-88/2016 și nr. 100-58/2016 din 12 februarie 2016.

79. În aceste condiții, înstrăinarea imobilelor s-a realizat în mod ilegal, iar instanța de apel ar fi trebuit să constate acest aspect și să declare contractele de vânzare-cumpărare nule.

80. Subliniază că SRL „Kirsan-Com” nu poate fi considerată un dobânditor de bună-credință, deoarece știa că apartamentele urmau să fie transmise Primăriei mun. Chișinău.

81. Conform art. 9 alin. (1) și art. 307 alin. (1) Cod civil, buna-credință trebuie dovedită de cel care o invocă, iar SRL „Kirsan-Com” nu a demonstrat că a dobândit legal dreptul de proprietate asupra apartamentelor.

82. Recurenta mai invocă faptul că instanța de apel a judecat cauza în mod greșit în ordinea contenciosului administrativ, deși acest litigiu este de natură civilă și trebuia examinat în procedură de drept comun.

83. Potrivit art. 432 alin. (1) și (3) lit. f) Cod de procedură civilă, o hotărâre pronunțată cu încălcarea competenței jurisdicționale este considerată nelegală, ceea ce atrage casarea deciziei atacate.

84. La fel, invocă art. 217 Cod civil, potrivit căruia nulitatea absolută a unui act juridic poate fi invocată de orice persoană interesată, iar instanța trebuie să o constate din oficiu.

85. În acest context, consideră că actele prin care SRL „Kirsan-Com” a obținut drepturi asupra apartamentelor nr. 70 și nr. 73 sunt lovite de nulitate absolută, deoarece au fost încheiate cu încălcarea drepturilor autorității publice locale.

86. Având în vedere toate aceste aspecte, recurenta Ala Căuș consideră că instanța de apel a interpretat greșit normele de drept material, a ignorat interdicțiile aplicate asupra imobilelor și a adoptat o soluție contrară legislației și contractelor existente.

### **Argumentele Direcției generale locativ comunale și amenajare a Consiliului municipal Chișinău:**

87. În motivarea recursului său, DGLCA, la fel, a invocat că decizia a fost emisă cu încălcarea normelor de drept material și procedural.

88. În esență, susține că instanța de apel a anulat în mod nejustificat dreptul său de proprietate asupra apartamentelor nr. 70 și nr. 73, situate pe str. xxxxx, mun. Chișinău, și a dispus înregistrarea dreptului de proprietate asupra acestora în favoarea SRL „Kirsan-Com”, încălcând normele legale aplicabile și principiul legalității în materie de cadastru și proprietate publică.

89. Direcția argumentează că instanța de apel a ignorat actele juridice relevante, a aplicat greșit prevederile Legii cadastrului bunurilor imobile și a admis eronat acțiunea SRL „Kirsan-Com”, în condițiile în care aceasta nu avea un titlu valabil asupra imobilelor litigioase.

90. Instanța de apel a anulat în mod nejustificat dreptul de proprietate al DGLCA asupra apartamentelor nr. 70 și nr. 73, considerând că acestea nu au fost atribuite corect autorității publice locale. Potrivit recurtenței, această concluzie este eronată, deoarece apartamentele respective au fost transmise Primăriei municipiului Chișinău conform contractului de investiție și Acordului adițional din 5 februarie 2015.

91. Conform contractului de investiție nr. 4R/12 din 31 iulie 2012, SRL „Arhimanagement” s-a obligat să construiască și să supraetajeze blocul locativ situat pe str. xxxxx, mun. Chișinău, iar în schimb a acceptat să transfere 5% din suprafața locativă către Primăria municipiului Chișinău. Acest angajament a fost reconfirmat prin Acordul adițional din 5 februarie 2015, care specifică expres că apartamentele nr. 70 și nr. 73 revin Primăriei.

92. Instanța de apel a ignorat aceste acte juridice, deși acestea nu au fost anulate și rămân valabile. Mai mult, SRL „Kirsan-Com” a consimțit în scris prin contractul de societate civilă din 16 iunie 2015 că apartamentele nr. 70 și nr. 73 aparțin Primăriei municipiului Chișinău.

93. Potrivit DGLCA, instanța de apel nu a analizat corect valabilitatea titlului SRL „Kirsan-Com” asupra apartamentelor în litigiu. Contractul de societate civilă încheiat la 16 iunie 2015 între SRL „Arhimanagement” și SRL „Kirsan-Com” stabilește repartizarea apartamentelor rezultate din investiție, dar confirmă că apartamentele nr. 70 și nr. 73 au fost atribuite Primăriei municipiului Chișinău.

94. De asemenea, SRL „Arhimanagement” a fost declarată insolubilă prin hotărârea Judecătoriai Chișinău, sediul central din 14 mai 2018, ceea ce a dus la dizolvarea contractului de societate civilă. Recurenta susține că, în aceste condiții, SRL „Kirsan-Com” nu putea invoca un drept de proprietate asupra apartamentelor, iar instanța de apel a ignorat acest aspect esențial.

95. Un alt argument fundamental privește interdicțiile judiciare aplicate asupra imobilelor. Potrivit recurente, la momentul încheierii contractelor dintre SRL „Kirsan-Com” și terți, executorul judecătoresc Cațer Victor a emis interdicții asupra apartamentelor nr. 70 și nr. 73 prin încheierile nr. 100-88/2016 și nr. 100-58/2016 din 12 februarie 2016.

96. În aceste condiții, înstrăinarea imobilelor s-a realizat în mod ilegal, iar instanța de apel ar fi trebuit să constate acest aspect și să declare contractele de vânzare-cumpărare nule.

97. DGLCA susține că SRL „Kirsan-Com” a încălcat procedura legală prevăzută de Legea cadastrului bunurilor imobile, întrucât ar fi trebuit să se adreseze direct Direcției generale locativ-comunale și amenajare (titularul dreptului de proprietate) și nu Agenției Servicii Publice.

98. Instanța de apel a judecat cauza în mod greșit în ordinea contenciosului administrativ, deși acest litigiu este de natură civilă și trebuia examinat în procedură de drept comun.

99. Recurenta invocă art. 217 Cod civil, potrivit căruia nulitatea absolută a unui act juridic poate fi invocată de orice persoană interesată, iar instanța trebuie să o constate din oficiu.

100. În acest context, recurenta consideră că actele prin care SRL „Kirsan-Com” a obținut drepturi asupra apartamentelor nr. 70 și nr. 73 sunt lovite de nulitate absolută, deoarece au fost încheiate cu încălcarea drepturilor autorității publice locale.

101. Având în vedere toate aceste aspecte, recurenta Direcția Generală Locativ-Comunală și Amenajare a Consiliului Municipal Chișinău consideră că instanța de apel a interpretat greșit normele de drept material, a ignorat interdicțiile aplicate asupra imobilelor și a adoptat o soluție contrară legislației și contractelor existente.

#### **Argumentele IP „Agenția Servicii Publice”:**

102. ASP a invocat că decizia a fost emisă cu încălcarea normelor imperative de drept material și procedural.

103. ASP susține că instanța de apel a admis în mod ilegal acțiunea SRL „Kirsan-Com” și a dispus anularea răspunsului ASP nr. 11-05/12461/2018 din 12.06.2018, anularea înregistrării dreptului de proprietate al Direcției Generale Locativ-Comunale și Amenajare

(DGLCA) asupra apartamentelor nr. 70 și nr. 73, precum și obligarea ASP să înregistreze dreptul de proprietate în favoarea SRL „Kirsan-Com”.

104. Argumentează că instanța de apel a aplicat greșit normele de drept administrativ și civil, nu a respectat cerințele legale privind rectificarea registrului bunurilor imobile și a emis o hotărâre neîntemeiată, fără a ține cont de procedura legală aplicabilă în materia înregistrării drepturilor de proprietate.

105. Referitor la argumentul privind aplicarea greșită a normelor de drept administrativ și civil, a susținut că instanța de apel a admis în mod nelegal acțiunea SRL „Kirsan-Com” împotriva ASP, deși acțiunea în obligare era inadmisibilă, conform art. 207 alin. (1) lit. f) și art. 208 alin. (3) din Codul administrativ.

106. Potrivit art. 208 din Codul administrativ, o acțiune în obligare se admite doar dacă reclamantul a depus anterior la autoritatea publică competentă o cerere de emiteră a actului administrativ individual și aceasta a fost respință în mod expres sau prin tăcere administrativă. În acest caz, SRL „Kirsan-Com” nu a depus o cerere prealabilă de înregistrare la Serviciul Cadastral Teritorial Chișinău și nu a primit un refuz care să poată fi contestat în instanță.

107. Prin urmare, acțiunea în obligare era inadmisibilă, iar instanța de apel ar fi trebuit să o respingă, în loc să dispună înregistrarea dreptului de proprietate al SRL „Kirsan-Com” asupra apartamentelor litigioase.

108. Referitor la nerespectarea procedurii legale privind rectificarea registrului bunurilor imobile, a menționat că potrivit art. 31 alin. (3) și art. 33 alin. (3) din Legea cadastrului bunurilor imobile, rectificarea unei înscrieri în registrul cadastral se poate face doar în anumite condiții specifice.

109. În acest sens, ASP susține că instanța de apel a ignorat procedura legală, deoarece rectificarea registrului bunurilor imobile trebuie să se bazeze pe un act de dispoziție legal sau pe o hotărâre judecătorească irevocabilă.

110. Instanța de apel nu a indicat care este documentul juridic ce confirmă dreptul de proprietate al SRL „Kirsan Com” asupra apartamentelor nr. 70 și nr. 73, iar contractul de societate civilă din 16 iunie 2015, încheiat între SRL „Arhimanagement” și SRL „Kirsan Com”, nu stabilește un astfel de drept.

111. De asemenea, ASP subliniază că apartamentele nr. 70 și nr. 73 erau destinate Primăriei municipiului Chișinău, conform contractului de investiție nr. 4R/12 din 31 iulie 2012 și Acordului adițional din 5 februarie 2015.

112. Contractul de societate civilă din 16 iunie 2015 dintre SRL „Arhimanagement” și SRL „Kirsan Com” nu stabilește dreptul de proprietate al SRL „Kirsan Com” asupra acestor apartamente.

113. În plus, SRL „Arhimanagement” a fost declarată insolubilă prin hotărârea Judecătoriei Chișinău (sediul Central) din 14 mai 2018, ceea ce a condus la dizolvarea contractului de societate civilă.

114. Prin urmare, SRL „Kirsan Com” nu mai putea invoca drepturi asupra imobilelor, iar instanța de apel a ignorat acest aspect esențial.

115. La fel, potrivit ASP, apartamentele nr. 70 și nr. 73 erau grevate de interdicții judiciare la momentul încheierii contractelor dintre SRL „Kirsan Com” și terți.

116. Executorul judecătoresc Cațer Victor a emis interdicții asupra apartamentelor litigioase prin încheierile nr. 100-88/2016 și nr. 100-58/2016 din 12 februarie 2016, ceea ce ar fi trebuit să împiedice orice transfer al dreptului de proprietate asupra acestora.

117. Instanța de apel a ignorat acest aspect și a dispus în mod ilegal înregistrarea dreptului de proprietate în favoarea SRL „Kirsan Com”, în ciuda interdicțiilor existente.

118. ASP invocă art. 217 Cod civil, conform căruia nulitatea absolută a unui act juridic poate fi invocată de orice persoană interesată și trebuie constatată din oficiu de instanță.

119. Instanța de apel a dispus înregistrarea dreptului de proprietate în favoarea SRL „Kirsan Com” fără ca acesta să dețină un document translativ de proprietate valabil, ceea ce face ca această înregistrare să fie lovită de nulitate absolută.

120. Mai mult, Decizia ASP nr. 11-05/12461/2018 din 12 iunie 2018 nu reprezenta un refuz administrativ susceptibil de anulare, ci doar un răspuns informativ referitor la situația cadastrală a imobilelor.

121. Având în vedere toate aceste aspecte, Agenția Servicii Publice consideră că instanța de apel a interpretat greșit normele de drept administrativ și civil, a dispus în mod ilegal înregistrarea dreptului de proprietate în favoarea SRL „Kirsan Com”, a ignorat interdicțiile aplicate asupra imobilelor și a pronunțat o soluție contrară prevederilor legale și contractuale.

#### **Argumentele SRL „Mobilata”:**

122. În motivarea recursului, a susținut că instanța de apel a anulat în mod nejustificat hotărârea primei instanțe din 3 august 2021, care recunoștea dreptul său de proprietate asupra apartamentului nr. 58, situat pe str. xxxxx, mun. Chișinău. Recurenta afirmă că instanța a apreciat în mod arbitrar probele, a aplicat greșit normele legale și a ignorat faptul că dreptul său de proprietate a fost dobândit legal, în baza unui contract de cesiune încheiat cu SRL „Arhimanagement”.

123. Instanța de apel a interpretat eronat dispozițiile contractului de investiție încheiat între DGLCA și SRL „Arhimanagement” din 31 iulie 2012. Potrivit pct. 4.2.2 al acestui contract, investitorul (SRL „Arhimanagement”) se obliga să transfere 5% din suprafața construită către Primăria municipiului Chișinău. Acordul adițional din 5 februarie 2015 a clarificat că apartamentele nr. 70 și nr. 73 urmau să fie transmise Primăriei, însă apartamentul nr. 58, asupra căruia SRL „Mobilată” deține drept de proprietate, nu era inclus în această obligație.

124. Recurenta susține că a dobândit apartamentul nr. 58 prin contractul de cesiune nr. 159 din 1 august 2016, încheiat cu SRL „Arhimanagement”. Ulterior, la 5 august 2016, SRL „Mobilată” a înregistrat provizoriu dreptul de proprietate asupra apartamentului, în condițiile Legii cadastrului bunurilor imobile. La momentul înregistrării dreptului său,

apartamentul nr. 58 era liber de orice grevări și nu exista nicio obligație contractuală care să impună transmiterea acestuia către Primăria municipiului Chișinău.

125. Instanța de apel a ignorat faptul că dreptul SRL „Mobilată” asupra apartamentului nr. 58 a fost înregistrat legal, în conformitate cu Legea cadastrului bunurilor imobile și Codul civil al Republicii Moldova. Actele depuse la Agenția Servicii Publice atestă că înregistrarea dreptului de proprietate al SRL „Mobilată” a fost efectuată în conformitate cu normele legale, iar anularea acestuia de către instanța de apel s-a realizat în lipsa unui temei juridic valid.

126. Totodată, instanța de apel a interpretat greșit probele, susținând că apartamentul nr. 58 ar fi trebuit să revină Direcției Generale Locativ-Comunale și Amenajare, fără a avea un act justificativ în acest sens. În hotărârea atacată, instanța face referire la un așa-zis „document unilateral” emis de SRL „Arhimanagement”, care nu are caracter obligatoriu pentru SRL „Mobilată” și nici nu constituie un act juridic valabil. Nu există un act încheiat între DGLCA și SRL „Arhimanagement” prin care apartamentul nr. 58 să fie destinat autorităților locale, iar instanța de apel a respins acțiunea SRL „Mobilată” pe baza unor argumente neîntemeiate.

127. Mai mult, SRL „Mobilată” este un dobânditor de bună-credință, întrucât a achiziționat apartamentul nr. 58 fără interdicții și fără litigii la momentul înregistrării. Potrivit art. 9 alin. (1) și art. 307 alin. (1) Cod civil, buna-credință trebuie dovedită de cel care o contestă, iar în acest caz SRL „Mobilată” a făcut toate demersurile necesare pentru înregistrarea legală a dreptului său de proprietate.

128. Recurenta mai susține că instanța de apel a încălcat dreptul său la un proces echitabil, garantat de art. 6 paragraf 1 CEDO, prin aprecierea arbitrară a probelor și pronunțarea unei hotărâri fără fundament juridic. De asemenea, a fost încălcat dreptul la proprietate, protejat de art. 1 din Protocolul nr. 1 la CEDO, deoarece SRL „Mobilată” avea o speranță legitimă că este proprietarul apartamentului nr. 58, iar această speranță a fost ignorat de instanță.

129. Instanța de apel a invocat în mod contradictoriu că apartamentele nr. 66 și 69 au fost ulterior modificate în 70 și 73, dar nu a oferit o explicație clară privind apartamentul nr. 58. Dacă instanța de apel a considerat că DGLCA are drept de proprietate asupra apartamentelor nr. 70 și 73, atunci de ce a acceptat argumentul că și apartamentul nr. 58 ar reveni acestei instituții? În lipsa unui act juridic clar care să stabilească acest lucru, soluția instanței este arbitrară și contravine principiilor fundamentale ale dreptului civil.

130. Având în vedere toate aceste aspecte, SRL „Mobilată” consideră că instanța de apel a interpretat greșit normele de drept material, a respins în mod nejustificat acțiunea sa, a favorizat nelegal DGLCA și a ignorat probele care atestă dreptul său de proprietate.

## POZIȚIA INTIMAȚILOR

131. Terțul SRL „Arhimanagement”, a depus referință prin care a solicitat respingerea recursului declarat de SRL „Mobilata”.

132. Avocatul Adriana Grosu, reprezentantul terților Sergiu Stratulat și Angelos Călugăreanu, a depus o referință prin care a solicitat declararea tuturor cererilor de recurs drept inadmisibile.

#### LEGISLAȚIA RELEVANTĂ

133. Art. XI. alin. (1) și (3) din Legea nr. 246 din 31 iulie 2023 pentru modificarea unor acte normative, prevede următoarele:

„Prezenta lege intră în vigoare la data publicării în Monitorul Oficial al Republicii Moldova, cu excepția art. IV, V pct. 1-9 și 11-16 și art. VII, care vor intra în vigoare la 1 septembrie 2023.”

„Recursurile depuse la Curtea Supremă de Justiție până la data intrării în vigoare a prezentei legi vor fi examinate în baza temeiurilor în vigoare la data depunerii recursului.”

134. Art. 244 alin. (1) Cod administrativ (în vigoare până la 1 septembrie 2023) prevede următoarele:

„Hotărârile curții de apel ca instanța de fond, precum și deciziile instanței de apel pot fi contestate cu recurs. Pentru procedura de recurs se aplică corespunzător prevederile cap. III din cartea a treia, dacă din prevederile prezentului capitol nu rezultă altceva.”

135. Conform art. 245 din Codul administrativ (în redacția în vigoare la data declarării recursului):

„Recursul se depune la instanța de apel în termen de 30 de zile de la notificarea deciziei instanței de apel, dacă legea nu stabilește un termen mai mic. Instanța de apel transmite neîntârziat Curții Supreme de Justiție recursul împreună cu dosarul judiciar. Motivarea recursului se prezintă Curții Supreme de Justiție în termen de 30 de zile de la notificarea deciziei instanței de apel. Dacă se depune împreună cu cererea de recurs, motivarea recursului se depune la instanța de apel.”

136. Art. 193 alin. (3) și (3<sup>1</sup>) din Codul administrativ:

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

137. Art. 247 din Codul administrativ:

„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.”

138. Art. 248 alin. (1) lit. d) din Codul administrativ:

„În urma examinării recursului, Curtea Supremă de Justiție adoptă una dintre următoarele decizii: d) admite recursul, casează integral decizia instanței de apel și trimite cauza spre rejudecare

în instanța de apel o singură dată dacă eroarea judiciară nu poate fi corectată de către instanța de recurs.”

139. Art. 194 alin. (2) din Codul administrativ:

140. „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.”

141. Art. 832 lit. c) Cod civil (în redacția până la 01.03.2019) stabilește:

Este interzisă donația, cu excepția donației neînsemnate, pentru realizarea unor obligații morale:

c) în relațiile dintre persoanele juridice cu scop lucrativ.

142. Art. 5 lit. a Legii contenciosului administrativ nr. 793 din 2000 prevede:

Subiecți cu drept de sesizare în contenciosul administrativ sînt:

a) persoana, inclusiv funcționarul public, militarul, persoana cu statut militar, **care se consideră vătămată într-un drept al său, recunoscut de lege**, de către o autoritate publică, printr-un act administrativ sau prin nesoluționarea în termenul legal a unei cereri - în condițiile art.14 al prezentei legi.

## MOTIVAREA INSTANȚEI

143. Ședința de judecată privind examinarea admisibilității recursurilor a fost fixată spre examinare pentru data de 6 februarie 2025.

144. La ședința de judecată s-au prezentat reprezentantul Consiliului mun. Chișinău și Primăriei mun. Chișinău, Arbuz Oleg, avocatul terților Sergiu Stratulat și Angelos Călugăreanu, Adrian Grosu, avocatul Direcției Generale Locativ Comunală și Amenajare a Consiliului mun. Chișinău, Oncia Aureliu, reprezentanta IP „Agenția Servicii Publice”, Nadejda Crăciun și reprezentantul SRL „Kirsan Com”, avocatul Radu Jigău.

145. Nu s-au prezentat: SRL „Mobilata”, Doina Vicol, Vitalie Vicol, Alina Cara, Ghenadie Cara și SRL „Arhimanagement” (în proces de lichidare), fiind citați legal.

146. Prin cererea depusă, reprezentantul Alei Căuș, avocatul Andrei Stănilă, a solicitat examinarea în lipsă.

147. La faza examinării admisibilității recursurilor declarate, prin demers verbal, avocatul terților Sergiu Stratulat și Angelos Călugăreanu - Adrian Grosu, a solicitat suspendarea procesului motivând existența unei cauze conexe. În susținerea cererii sale, a anexat la dosar dispozitivul hotărârii instanței de insolvabilitate pronunțată la 16 septembrie 2024 și încheierea din 2 septembrie 2024 de corectare a erorii materiale de către aceeași instanță.

148. Reprezentantul SRL „Kirsan Com”, avocatul Radu Jigău a susținut demersul de suspendare.

149. Reprezentantul Consiliului mun. Chișinău și Primăriei mun. Chișinău, Arbuz Oleg, avocatul Direcției Generale Locativ Comunală și Amenajare a Consiliului mun. Chișinău, Oncea Aureliu și reprezentanta IP „Agenția Servicii Publice”, Nadejda Crăciun, au solicitat respingerea demersului de suspendare.

150. Prin încheierea din 6 februarie 2025 a Curții Supreme de Justiție, s-a respins demersul cu privire la suspendarea procesului înaintat de avocatul Adriana Grosu care acționează în numele terților Sergiu Stratulat, Angelos Călugăreanu, ca fiind neîntemeiat.

151. Verificând decizia din 20 aprilie 2023 a Curții de Apel Chișinău, în limitele controlului de legalitate și în raport cu criticile formulate în cererile de recurs declarate, Completul de judecată constată, pe baza materialelor din dosar și în coroborare cu normele legale aplicabile, că recursurile declarate sunt admisibile, întemeiate și urmează a fi admise, cu casarea deciziei contestate și trimiterea cauzei spre rejudecare în instanța de apel, pentru motivele ce urmează.

152. Completul de judecată reține că litigiul dedus judecătii are ca obiect anularea unor acte administrative și stabilirea dreptului de proprietate asupra unor imobile situate în municipiul Chișinău, respectiv apartamentele cu numere cadastrale xxxxx, xxxxx și xxxxx.

153. Reclamanta SRL „Mobilata” a contestat Decizia registratorului Agenției Servicii Publice nr. 11/01-07/258/2017/15/2018 din 2 martie 2018 și a solicitat obligarea instituției de a înregistra dreptul său de proprietate asupra apartamentului nr. 58 (nr. cadastral xxxxx), susținând că l-a dobândit în temeiul unui contract de cesiune încheiat cu SRL „Arhimanagement”.

154. Agenția Servicii Publice a refuzat înregistrarea, invocând că apartamentul ar fi fost atribuit anterior Primăriei municipiului Chișinău, conform unei liste coordonate în contextul unui contract de societate civilă.

155. Reclamanta SRL „Kirsan-Com” a contestat răspunsul ASP nr. 01-05/12461/2018 din 12 iunie 2018 și a solicitat anularea înregistrării dreptului de proprietate al Direcției generale locativ-comunale și amenajare asupra apartamentelor nr. 70 și 73 (nr. cadastrale xxxxx și xxxxx), susținând că acestea trebuiau să îi revină în temeiul contractului de societate civilă nr. 5229 din 16 iunie 2015, încheiat cu SRL „Arhimanagement”.

156. Direcția generală locativ-comunală și amenajare a invocat că apartamentele respective erau destinate Primăriei municipiului Chișinău în temeiul contractului de investiție nr. 4R/12 din 31 iulie 2012 și al acordului adițional din 5 februarie 2015.

157. Judecătoria Chișinău, sediul Rîșcani, a admis parțial acțiunile reclamantelor, dispunând înregistrarea dreptului de proprietate al SRL „Mobilata” asupra apartamentului nr. 58 și anularea înregistrării dreptului de proprietate al DGLCA asupra apartamentelor nr. 70 și 73, cu obligarea ASP să le înregistreze pe numele SRL „Kirsan-Com”.

158. Curtea de Apel Chișinău a casat hotărârea primei instanțe și a pronunțat o nouă decizie, prin care a respins acțiunea SRL „Mobilata” și a admis acțiunea SRL „Kirsan-Com”, dispunând radierea dreptului de proprietate al DGLCA asupra apartamentelor nr. 70 și 73 și înregistrarea acestora pe numele SRL „Kirsan-Com”.

159. Recurenții Consiliul municipal Chișinău, Primarul general, DGLCA și ASP au invocat că instanța de apel nu a analizat în mod corespunzător impactul renumerotării apartamentelor. Aceștia au susținut că apartamentele nr. 70 și 73 au fost destinate Primăriei municipiului Chișinău, iar modificarea numerotării a fost utilizată abuziv pentru a transfera bunuri publice către SRL „Kirsan-Com”. Totodată, s-a arătat că SRL „Kirsan-Com” a recunoscut în cadrul procedurilor anterioare că apartamentele respective nu îi aparțin. Prin urmare, soluția instanței de apel ar fi fost pronunțată cu încălcarea drepturilor autorității publice și în lipsa unei examinări riguroase a probelor.

160. Recurenta SRL „Mobilata” a susținut că instanța de apel a respins în mod nejustificat acțiunea sa, în pofida faptului că dreptul de proprietate asupra apartamentului nr. 58 a fost dobândit legal, în temeiul unui contract de cesiune valabil și înregistrat provizoriu. De asemenea, instanța nu a analizat în mod concret legalitatea refuzului Agenției Servicii Publice de a înregistra dreptul său de proprietate.

161. Examinând recursurile declarate, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție constată că decizia din 20 aprilie 2023 a Curții de Apel Chișinău este afectată de erori esențiale de fapt și de drept, care au determinat o soluție neîntemeiată și impun casarea acesteia, cu trimiterea cauzei spre rejudecare în vederea clarificării complete a tuturor aspectelor relevante pentru soluționarea legală și echitabilă a cauzei.

162. Potrivit materialelor dosarului, cauza vizează două acțiuni conexe:

- prima acțiune, formulată de SRL „Mobilata” împotriva IP „Agenția Servicii Publice”, are ca obiect anularea deciziei regulatorului nr. 11/01-07/258/2017/15/2018 din 2 martie 2018 și obligarea instituției de a înregistra dreptul de proprietate asupra apartamentului nr. 58, cu numărul cadastral xxxxx;

- cea de-a doua acțiune, inițiată de SRL „Kirsan Com”, vizează anularea înregistrării dreptului de proprietate al Direcției generale locativ-comunale și amenajare asupra apartamentelor nr. 70 și 73 (cu numerele cadastrale xxxxx și xxxxx) și înregistrarea dreptului de proprietate asupra acestora în favoarea sa.

163. SRL „Mobilata” și-a întemeiat cererea pe contractul de cesiune nr. 159 din 1 august 2016, încheiat cu SRL „Arhimanagement”. Cererea de înregistrare a fost respinsă de Agenția Servicii Publice pe motivul că apartamentul ar fi fost alocat anterior în beneficiul Primăriei municipiului Chișinău, conform unor liste întocmite în contextul unui contract de societate civilă.

164. SRL „Kirsan Com” a invocat dreptul său de a primi apartamentele nr. 70 și 73 în baza contractului de societate civilă încheiat cu SRL „Arhimanagement” la 16 iunie 2015, susținând că înregistrarea dreptului de proprietate al autorității publice a fost nelegală și lipsită de un titlu translativ valabil.

165. Instanța de fond a admis parțial ambele acțiuni și a recunoscut dreptul de proprietate al SRL „Mobilata” asupra apartamentului nr. 58 și a anulat înregistrarea dreptului DGLCA asupra apartamentelor nr. 70 și 73, obligând ASP să le înregistreze pe numele SRL „Kirsan Com”.

166. Instanța de apel a casat integral hotărârea primei instanțe, a respins acțiunea SRL „Mobilata” și a admis integral acțiunea SRL „Kirsan Com”, atribuindu-i dreptul de proprietate asupra apartamentelor nr. 70 și 73, radiind înregistrările în favoarea autorității publice.

167. Completul instanței de recurs constată că soluția pronunțată de instanța de apel este afectată de deficiențe atât în analiza probelor, cât și în interpretarea juridică a acestora.

168. Completul de judecată reține că, conform contractului de investiție nr. 4R/12 din 31 iulie 2012, încheiat între Direcția generală locativ comunală și amenajare și SRL „Arhimanagement”, investitorul urma să acorde 5 % din spațiul construit Primăriei mun. Chișinău, pentru destinație specială (f.d.32-25, Vol.I), iar conform acordului adițional din 5 februarie 2015, la contractul de investiție, părțile au stabilit că apartamentele nr. 70 și 73 cu suprafața de 162,95 m.p., vor fi grevate în favoarea Primăriei mun. Chișinău, acest acord fiind notat în Registrul Bunurilor Imobile la 02.04.15 (f.d.36, Vol.I).

169. Astfel, Completul de judecată reține că SRL ”Arhimanagement” în 2012 a obținut de la autoritatea locală un lot de teren cu o construcție inițiată a unui bloc locativ, conservată, pentru a continua lucrările. Imobilul a fost acordat, gratuit, fără petrecerea unei licitații, în scopul ridicării unui bloc locativ și vânzării apartamentelor, în schimbul a doar 5 % din fondul locativ care urmau a fi transmise la balanța autorităților locale. O tranzacție foarte avantajoasă pentru SRL ”Arhimanagement”.

170. La 16 iunie 2015, după ce apartamentele 70 și 73 au fost grevate în folosul Primăriei ca bunuri viitoare, între SRL „Arhimanagement”, în calitate de asociat nr. 1 și SRL „Kirsan Com”, în calitate de asociat nr. 2, a fost încheiat contractul de societate civilă privind construcția unui bloc locativ cu obiecte de menire social-culturală, comercială, garaje și parcare auto, nr. cadastral xxxxx, amplasat în mun. Chișinău, str. xxxxx (f.d.24-28, Vol.I).

171. Conform pct. 2.5 din contract, urmare a atingerii scopului propus la contractare, asociații vor obține dreptul de proprietate asupra apartamentelor, după cum urmează: SRL „Arhimanagement” va obține cu titlu de proprietate apartamentele nr. 14, 15, 16, 22, 23, 25, 31, 36, 70, 73 cu o suprafață totală de 626,5 m.p., iar SRL „Kirsan Com” îi revine restul suprafeței totale a complexului, cu excepția anexelor locative construite pentru locatari, de la nivelul spațiului locativ et. 1 - et. 2. La fel, din contract rezultă că apartamentele care aparțin asociatului nr. 1, cu nr. 70 și 73, după finisarea lucrărilor, vor fi transmise cu titlu gratuit Primăriei mun. Chișinău.

172. Ulterior, cu acordul Direcției generală locativ comunală și amenajare a Consiliului mun. Chișinău a fost încheiat acordul adițional f/n din 8 februarie 2016 al contractului de societate civilă nr. 5229 din 16 iunie 2015, încheiat între SRL „Arhimanagement” și SRL „Kirsan-Com” (f.d.64-66, Vol.I). Potrivit acordului, din cauza că nu au fost construite toate apartamentele potrivit înțelegerii inițiale, s-a decis radierea apartamentelor 66-75, Primăriei mun. Chișinău, urmând să i se atribuie în locul apartamentelor 70, 73 apartamentele 58, 64, 65.

173. La 1 august 2016, a fost încheiat contractul de cesiune nr. 159, prin care SRL „Arhimanagement” în calitate de cedent a cedat cesionarului SRL „Mobilata” bunurile viitoare, și anume, apartamentul nr. 58, număr cadastral xxxxx și apartamentul nr. 64, cu numărul cadastral xxxxx, amplasate în mun. Chișinău, str. xxxxx (f.d.13-14, Vol.I).

174. Aparent, contrar prevederilor imperative ale art. 832 Cod civil, cesiunea a fost gratuită. Cel puțin, din conținutul acordului de cesiune nu reiese că SRL „Arhimanagement” ar fi obținut ceva în schimbul drepturilor transmise.

175. La fel, din conținutul acordului reiese că sediile părților ar fi următoarele: SRL „Arhimanagement” – Chișinău, str.M. Costin 17/2, **of.509**; SRL „Mobilata” – Chișinău, str.M. Costin 17/2, **of.511**.

176. Deși potrivit acordului adițional din 8 februarie 2016 apartamentele 58, 64, 65 trebuiau să revină Primăriei mun.Chișinău, SRL „Mobilata” a înstrăinat apartamentul 64 unui terț, iar SRL „Arhimanagement” a înstrăinat apartamentul 65 altuia. Potrivit explicațiilor reprezentantului recurentului IP „Agenția Servicii Publice”, oferite în ședința de recurs, înstrăinarea apartamentelor 64 și 65 a fost posibilă datorită acțiunilor ilicite ale registratorului, care neavând nici un temei legal, a radiat grevarea în favoarea Direcției generală locativ comunală și amenajare a Consiliului mun. Chișinău. Acest fapt a făcut posibilă înstrăinarea libere de orice sarcină a apartamentelor.

177. În concluzie, SRL „Arhimanagement” obținând în 2012 de la autoritățile locale gratuit un teren pentru ridicarea unui imobil cu condiția că va transmite 5 % din fondul locativ, cât și fiind în cunoștință de cauză că potrivit acordului din 8 august 2016 încheiat cu SRL „Kirsan-Com” urmau a fi transmise Primăriei mun.Chișinău apartamentele 58, 64, 65, transmite contrar prevederilor legale gratuit apartamentele 58 și 64 lui SRL „Mobilata”, care are practic aceeași adresă juridică, iar apartamentul 65, cu concursul registratorului, îl înstrăinează unui terț fără acordul Direcției generală locativ comunală și amenajare a Consiliului mun. Chișinău.

178. SRL „Mobilata”, la rândul său, la fel cu concursul registratorului, vinde apartamentul 64 fără acordul Direcției generală locativ comunală și amenajare a Consiliului mun. Chișinău și înaintează prezenta acțiune pentru a lipsi autoritatea locală și de careva drepturi și asupra apartamentului 58. Asta în condițiile în care autoritatea locală urma să primească 5 % din fondul locativ al blocului locativ ridicat.

179. Cu referire la acțiunea înaintată de SRL „Kirsan-Com”, Completul de judecată reține următoarele.

180. În 2012, când a fost încheiat contractului de investiție nr. 4R/12 din 31 iulie 2012, între Direcția generală locativ comunală și amenajare și SRL „Arhimanagement”, potrivit căruia investitorul urma să acorde 5 % din spațiul construit Primăriei mun. Chișinău, pentru destinație specială SRL „Kirsan-Com” nu a fost parte la înțelegere.

181. Când s-a încheiat acordul adițional din 5 februarie 2015, la contractul de investiție, și părțile au stabilit că apartamentele nr. 70 și 73 cu suprafața de 162,95 m.p., vor fi grevate în favoarea Primăriei mun. Chișinău, acest acord fiind notat în Registrul Bunurilor Imobile la 02.04.15, SRL „Kirsan-Com” la fel nu a fost parte la înțelegere.

182. Argumentul instanței de apel, precum că urmează a fi anulată înregistrarea din 2 aprilie 2015 efectuată în privința apartamentelor 70 și 73 pe motiv că în acordul din 5 februarie 2015 s-au făcut careva corectări cu pixul, și anume în loc de ”66” și ”69” s-a înscris ”70” și ”73”, este unul contrar circumstanțelor de fapt și de drept ale cauzei.

183. Valabilitatea unui act se apreciază reieșind din circumstanțele existente la momentul încheierii acestuia. Astfel valabilitatea deciziei registratorului din 2 aprilie 2015 de a înscrie drepturile asupra apartamentelor 70 și 73 urmează a se stabili reieșind din circumstanțele existente la acel moment, când SRL ”Kirsan-Com” încă nu era parte la aceste raporturi.

184. Sub acest aspect motivarea instanței de apel cu privire la existența dreptului vătămat a SRL ”Kirsan-Com” pentru a putea pune în discuție legalitatea actului administrativ este una superficială, nefiind elucidate și apreciate toate circumstanțele relevante.

185. Instanța de apel nu a motivat suficient, de ce SRL” Kirsan-Com”, în afară de subiecții care au încheiat actul din 8 februarie 2015 și care nu au pus problema valabilității acordului, inclusiv și a corectărilor, ar avea dreptul să intervină și să pună problema valabilității clauzelor acestuia sau să pună problema legalității acțiunilor registratorului care a făcut înscrieri în baza actului.

186. Instanța de apel nu a dat deloc apreciere însăși probei, și anume acordului adițional din 8 februarie 2015. Or, în drept cu corectările efectuate se regăsesc și semnăturile părților care l-au încheiat prin care aparent s-ar atribui forță juridică acestor corectări.

187. Instanța de apel, la fel, nu a dat absolut deloc apreciere faptului că la 16 iunie 2015, **după ce apartamentele 70 și 73 au fost grevate în folosul Primăriei ca bunuri viitoare**, între SRL „Arhimanagement”, în calitate de asociat nr. 1 și SRL „Kirsan Com”, în calitate de asociat nr. 2, a fost încheiat contractul de societate civilă privind construcția unui bloc locativ cu obiecte de menire social-culturală, comercială, garaje și parcare auto, nr. cadastral xxxxx, amplasat în mun. Chișinău, str. xxxxx. Conform pct. 2.5 din contract, urmare a atingerii scopului propus la contractare, asociații vor obține dreptul de proprietate asupra apartamentelor, după cum urmează: SRL „Arhimanagement” va obține cu titlu de proprietate apartamentele nr. 14, 15, 16, 22, 23, 25, 31, 36, 70, 73 cu o suprafață totală de 626,5 m.p., iar SRL „Kirsan Com” îi revine restul suprafeței totale a complexului, cu excepția anexelor locative construite pentru locatari, de la nivelul spațiului locativ et. 1 - et. 2. **La fel, din contract rezultă că apartamentele care aparțin asociatului nr. 1, cu nr. 70 și 73, după finisarea lucrărilor, vor fi transmise cu titlu gratuit Primăriei mun. Chișinău.**

188. Astfel, încă la 16 iunie 2015 SRL ”Kirsan-Com” n-avea cum să nu știe că anume apartamentele 70 și 73 și nu 66 și 69 ar urma să revină Primăriei mun. Chișinău. Iar prin semnarea acordului din 16 iunie 2015, de fapt, a acceptat actele premergătoare care au stat la baza acestuia (contractul de investiție din 2012 și acordul suplimentar la acesta din 8 februarie 2015), inclusiv și modificările care au fost introduse manual și potrivit cărora anume apartamentele 70 și 73 ar urma să revină Primăriei mun. Chișinău.

189. În opinia Completului de judecată, pentru clarificarea completă a situației de fapt și de drept, se impune reluarea cercetării probatoriului în instanța de apel, cu investigarea detaliată a mai multor aspecte esențiale, inclusiv celor menționate *supra*.

190. Astfel, trebuie stabilit cine a dispus renumerotarea apartamentelor și dacă această modificare a fost efectuată în condiții de legalitate, cu acordul expres al autorității publice sau exclusiv din inițiativa investitorului. Totodată, este necesar a se analiza dacă apartamentele nr. 70 și 73, inițial prevăzute ca fiind destinate autorității publice locale, au fost înlocuite până la urmă cu apartamentele nr. 58, 64 și 65 și dacă înlocuirea s-a realizat în temeiul unui act juridic clar, semnat de toate părțile interesate. De asemenea, instanța trebuie să verifice dacă radierea apartamentelor 70 și 73 din lista bunurilor autorității publice s-a făcut printr-o decizie a unui organ competent ori fără consimțământul expres al autorității. Va fi esențială și examinarea bunei-credințe a SRL „Mobilata” la momentul dobândirii apartamentului nr. 58 și dacă l-a dobândit cu sau fără o grevare în favoarea autorității locale. În paralel, trebuie determinat dacă renumerotarea apartamentelor nu a fost utilizată pentru a eluda obligația de transmitere a cotei de 5% către autoritatea publică prevăzută în contractul de investiții. Aceste clarificări sunt indispensabile pentru o soluționare efectivă și conformă cu exigențele unui proces echitabil.

191. Scopul acestor clarificări este de a determina în ce măsură modificările operate au afectat drepturile dobândite ale părților și obligațiile legale asumate de investitor în raport cu autoritatea publică, iar în consecință, se impune pronunțarea unei hotărâri de casare a deciziei din 20 aprilie 2023 a Curții de Apel Chișinău și trimitere a cauzei spre rejudecare.

192. Din aceste motive, în temeiul art. 248 alin. (1) lit. d) din Codul administrativ,

## COMPLETUL, CU UNANIMITATE DE VOTURI,

Admite cererile de recurs declarate de Consiliul mun. Chișinău și Primăria mun. Chișinău, de Căuș Ala, de Direcția generală locativ comunală și amenajare a Consiliului mun. Chișinău, IP „Agenția Servicii Publice” și de SRL „Mobilata”.

Casează integral decizia din 20 aprilie 2023 a Curții de Apel Chișinău, în cauza de contencios administrativ intentată la cererea de chemare în judecată depusă de SRL „Mobilata” împotriva IP „Agenția Servicii Publice”, terți Direcția generală locativ comunală și amenajare a Consiliului mun. Chișinău și Ala Căuș, privind anularea actului administrativ individual defavorabil și obligarea emiterii actului administrativ individual favorabil, precum și la cererea de chemare în judecată depusă de SRL „Kirsan Com” împotriva IP „Agenția Servicii Publice”, Departamentul Cadastru, terți SRL „Arhimanagement” (în proces de lichidare, lichidator Mitev Vitalii), Primăria mun. Chișinău, Consiliul mun. Chișinău, Sergiu Stratulat, Angelos Călugăreanu, SRL „Mobilata”, Doina Vicol, Vitalie Vicol, Alina Cara, Ghenadie Cara, privind anularea actului administrativ individual defavorabil și obligarea emiterii actului administrativ individual favorabil.

Restituie cauza spre rejudecare la Curtea de Apel Centru, în alt complet de judecată.

Decizia nu se supune niciunei căi de atac.

Președinte

Stela Procopciuc

Judecători

Oxana Parfeni

Ion Malanciuc