dosarul nr. 3-1390/22

H O T Ă R Î R E
În numele Legii

16 iunie 2023 mun. Chișinău

Judecătoria Chișinău (sediul Rîșcani) constituită din:
Preşedintele şedinţei, judecător specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ Tatiana Avasiloaie
Grefier Victoria Onica

a examinat în şedinţă publică acțiunea în contencios administrativ înaintată de Dodu Gheorghe împotriva I.P. „Agenția Servicii Publice”, terț SRL „Xelius & Deveploment” cu privire la anularea deciziei registratorului Carolina Ziber din 28.03.2022 și a deciziei registratorului din cadrul Agenției Servicii Publice Aliona Gușanu din 04.05.2022 cu dispunerea efectuării rectificărilor în Registrul bunului imobil la nr.cadastral ********** (**********.*****-**********.*****): cu reperfectarea în dosarul cadastral a condominiului cu 62 de bunuri viitoare de pe numele SRL „Xelius & Deveploment” pe numele Dodu Gheorghe, cu ruducarea sechestrelor, cu înregistrarea bunului imobil după Dodu Gheorghe ***** ca proprietar cu cota parte 100% întru executarea integrală a Hotărârii judecătorești din 22.12.2020.

În şedința de judecată s-au prezentat:
Reprezentantul reclamantului, avocatul Pîslaru Vitalie,
Reprezentantul pîrîtei, Popov Raisa, Maxian Radu.

a constatat:

Pretențiile reclamantului.

La data de 08.06.2022, Dodu Gheorghe a depus cerere de chemare în judecată împotriva I.P. „Agenția Servicii Publice”, terț SRL „Xelius & Development” cu privire la anularea deciziei registratorului Carolina Ziber din 28.03.2022 și a deciziei registratorului din cadrul Agenției Servicii Publice Aliona Gușanu din 04.05.2022 cu dispunerea efectuării rectificărilor în Registrul bunului imobil la nr.cadastral ********** (**********.*****-**********.*****): cu reperfectarea în dosarul cadastral a condominiului cu 62 de bunuri viitoare de pe numele SRL „Xelius & Development” pe numele Dodu Gheorghe, cu ridicarea sechestrelor, cu înregistrarea bunului imobil după Dodu Gheorghe ***** ca proprietar cu cota parte 100% întru executarea integrală a Hotărârii judecătorești din 22.12.2020.

În fapt, indică că la data de 22.12.2020 prin Hotărârea Judecătoriei Hâncești, sediul *****, dosar civil nr. 2-883/2020 (2-20093892-32-2-05082020), s-a dispus resoluționarea contractului de vânzare - cumpărare din 18.07.2017, încheiat între Dodu Gheorghe, data nașterii *****, IDNP ***** și „XELIUS & DEVELOPMENT” SRL, IDNO 1016600*****832, în persoana administratorului Ciobanu Vladimir, data nașterii *****, a bunului imobil cu nr. cadastral **********, amplasat pe un lot de pământ cu suprafața de 0,3488 ha în or. *****, str. ***** *****, nr. *****, cu repunerea părților în situația inițială (anexa nr. 1). Anterior proprietar al imobilului cu nr. cadastral ********** a fost cet. Dodu Gheorghe, potrivit actului de proprietate Contractului de vânzare - cumpărare nr. 2i-168/15-1/16 din 15.04.2016 (anexa nr. 2). Ulterior, conform Contractului de vânzare - cumpărare din 18.07.2017, încheiat între Dodu

Gheorghe, IDNP ***** și „XELIUS & DEVELOPMENT” SRL, IDNO 1016600*****832, în persoana administratorului Ciobanu Vladimir (anexa nr. 3), fapt care se confirmă și prin Extrasul din Registrul bunurilor imobile ***** (anexa nr. 4) acest bun a fost transmis cu plata în rate către „XELIUS & DEVELOPMENT” SRL, care nu a efectuat achitarea conform Contractului din 18.07.2017, înregistrat la ASP Cadastru, *****. Astfel, acțiunea depusă de avocatul Iurie Palade în interesele lui Dodu Gheorghe împotriva „XELIUS & DEVELOPMENT” S.R.L. cu privire la rezoluțiunea contractului de vânzare - cumpărare din 18.07.2017 și încasarea cheltuielilor de judecată a fost admisă integral.

Reține reclamantul că, la data de 04.03.2022 a depus cerere de înregistrare a bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor din or. *****, str. ***** ***** ***** cu nr. cadastral *****,01 către Serviciul cadastral teritorial *****. La data de 17.03.2022, prin Decizia cu privire la refuzul înregistrării bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor (anexa nr. 5) s-a respins cererea, cu motivația că sunt aplicate sechestre și în Registrul bunurilor imobile sunt înregistrate cu drept de proprietate încăperi izolate viitoare din cadrul construcției după „XELIUS & DEVELOPMENT” S.R.L.

Menționează că la data de 23.03.2022 a depus cerere de înregistrare a bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor din or. *****, str. ***** ***** ***** cu nr. cadastral *****,01 către Serviciul cadastral teritorial *****, repetat, însă, la data de 28.03.2022, prin Decizia cu privire la refuzul înregistrării bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor (anexa nr. 6) s-a respins cererea, cu motivația că conform datelor din Cadastru dreptului de proprietate asupra construcției nefinalizate 01 este înregistrat sub forma de condominiu și 62 de încăperi izolate (bunuri viitoare). De asemenea ..., în registrul bunurilor imobile sunt notate măsuri de asigurare. Totodată ..., nu este suficient ca Hotărârea instanței să „anuleze actul (documentul de drept), este necesar dispună și rectificarea registrului bunurilor imobile, inclusiv radierea încăperilor izolate viitoare (?!).

Drept urmare, la data de 06.04.2022 a depus contestație asupra Deciziei registratorului organului cadastral teritorial (anexa nr. 7), cu motivația, ca Registratorul și-a asumat competența instantei de judecată superioare și a invocat prevederile art. 331 CC, refuzând să „execute o Hotărâre judecătorească definitivă)” și irevocabilă, menționând ce trebuie să facă „Instanța de judecată (?!). În această privință instanța de judecată s-a expus prin Hotărârea din 28.02.2022, unde a participat registratorul... (?!).

Mai notează că prin Decizia Registratorului din cadrul ASP, Departamentul Cadastru, Aliona Gușanu din data de 04.05.2022 (anexa nr. 8), recepționată la data de 09.05.2022 s-a refuzat înregistrarea dreptului de proprietate asupra bunului imobil cu nr. cadastral **********, amplasat pe un lot de pământ cu suprafața de 0,3488 ha în or. *****, str. ***** *****, nr. *****, din următoarele motive: - situația juridică din momentul înregistrării Contractului de vânzare - cumpărare până la momentul rezoluțiunii acestuia s-a modificat... - în registrul bunurilor imobile sunt notate măsuri de asigurare, - în lipsa acordului titularului dreptului înregistrat „XELIUS & DEVELOPMENT” S.R.L., o solutie ar fi prezentarea unei hotărâri judecătorești suplimentare, prin care se dispune rectificarea cuprinsului Registrului bunurilor imobile, inclusiv radierea încăperilor izolate viitoare; - în temeiul prevederilor art. 33(1) lit. b), b'), e), J), al Legii cadastrului bunurilor imobile.

Explică că cu Decizia registratorului Carolina Ziber și Decizia registratorului din cadrul ASP Aliona Gușanu nu este de acord, deoarece registratorii și-au asumat competența instanței de judecată superioare și contrar Hotărârii judecătorești din data de 22.12.2020, dosar nr. 2-

883/2020, și contrar legii registratorii refuză înregistrarea bunului imobil pe numele cet. Dodu Gheorghe.

În drept, reclamantul Dodu Gheorghe își întemeiază acțiunea pe prevederile: art. art. 189, 193, 195, 196, 197, 206, 208, 209, 211, 212 Cod administrativ; art. art. 2, 9, 10, 11, 13-16, 439-442, 443, 509, 510, 527, 709, 718, 721, 925 Cod civil și solicită admiterea integrală a acesteia.

Obiecțiile pârâtului.

La data de 21.07.2022, I.P. „Agenția Servicii Publice" a depus referință prin care menționează că cererea de chemare în judecată este neîntemeiată, depusă greşit în procedură administrativă nu este adresată către subiecţii de drept afectaţi prin o eventuală hotărâre, urmează să fie declarată inadmisibilă din motivele expuse sau poate fi respinsă ca neîntemeiată.

Constatările instanței de judecată, legislația pertinentă și concluziile instanței de judecată.

Instanța de judecată constată că potrivit contractului de vânzare - cumpărare din 18.07.2017, încheiat între Dodu Gheorghe, IDNP ***** și „XELIUS & DEVELOPMENT" SRL, IDNO 1016600*****832, în persoana administratorului Ciobanu Vladimir (anexa nr. 3), imobilului cu nr. cadastral ********** a fost vândut către „XELIUS & DEVELOPMENT" SRL, cu achitarea acestuia în rate. (f.d.19-21)

Instanța reține că prin Hotărârea Judecătoriei Hâncești, sediul ***** din 22.12.2020, dosar civil nr. 2-883/2020 (2-20093892-32-2-05082020), s-a dispus rezoluționarea contractului de vânzare - cumpărare din 18.07.2017, încheiat între Dodu Gheorghe, data nașterii *****, IDNP ***** și „XELIUS & DEVELOPMENT" SRL, IDNO 1016600*****832, în persoana administratorului Ciobanu Vladimir, data nașterii *****, a bunului imobil cu nr. cadastral **********, amplasat pe un lot de pământ cu suprafața de 0,3488 ha în or. *****, str. ***** *****, nr. *****, cu repunerea părților în situația inițială. (f.d.9-16)

La data de 04.03.2022 reclamantul a depus către Serviciul cadastral teritorial ***** cerere de înregistrare a bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor din or. *****, str. ***** ***** ***** cu nr. cadastral **********.

Prin decizia registratorului Maria Chirilov din 17.03.2022 cu privire la refuzul înregistrării bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor, s-a respins cererea, pe motiv că sunt notate măsuri de asigurare și în Registrul bunurilor imobile sunt înregistrate cu drept de proprietate încăperi izolate viitoare din cadrul construcției după „XELIUS & DEVELOPMENT" S.R.L. (f.d.24)

Astfel, la data de 23.03.2022 a depus către Serviciul cadastral teritorial *****, repetat, cerere de înregistrare a bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor din or. *****, str. ***** ***** ***** cu nr. cadastral **********.

Potrivit deciziei registratorului Carolina Ziber din 28.03.2022 cu privire la refuzul înregistrării bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor, s-a respins cererea, pe aceleași temeiuri invocate în decizia registratorului Maria Chirilov din 17.03.2022. (f.d.25).

Reclamantul nefiind de acord cu deciziile menționate, a depus contestație prin care a solicitat reexaminarea deciziilor și satisfacerea cererii înaintate. (f.d.26)

Instanța constată că prin Decizia Registratorului din cadrul ASP, Departamentul Cadastru, Aliona Gusanu din data de 04.05.2022 recepționată la data de 09.05.2022 s-a refuzat înregistrarea dreptului de proprietate asupra bunului imobil cu nr. cadastral **********, amplasat pe un lot de pământ cu suprafața de 0,3488 ha în or. *****, str. ***** *****, nr. *****. (f.d.27-27 verso).

Referitor la admisibilitatea acțiunii.

În sensul art.20 și art.189 alin.(1) Cod administrativ, orice persoană poate înainta o acțiune în contencios administrativ, dacă revendică încălcarea prin activitatea administrativă a unei autorități publice a unui drept legitim sau a unei libertăți stabilită prin lege. Cu privire la acțiunea în contencios administrativ decid instanțele de judecată competente pentru examinarea procedurii de contencios administrativ, conform Codului administrativ.

Conform art.5 Cod administrativ, activitatea administrativă reprezintă totalitatea actelor administrative individuale și normative, a contractelor administrative, a actelor reale, precum și a operațiunilor administrative realizate de autoritățile publice în regim de putere publică, prin care se organizează aplicarea legii și se aplică nemijlocit legea.

Conform art.10 alin. (1) din Codul administrativ, actul administrativ individual este orice dispoziție, decizie sau altă măsură oficială întreprinsă de autoritatea publică pentru reglementarea unui caz individual în domeniul dreptului public, cu scopul de a produce nemijlocit efecte juridice, prin nașterea, modificarea sau stingerea raporturilor juridice de drept public.

Conform art.11 alin. (1) lit. a) din Codul administrativ prevede că, actul administrativ individual defavorabil este actul care impune destinatarilor lor obligații, sancțiuni, sarcini sau afectează drepturile/interesele legitime ale persoanelor ori care resping, în tot sau în parte, acordarea avantajului solicitat.

Agenția Servicii Publice este o instituție publică, fondată de Guvern, care deleagă exercitarea funcției de fondator Cancelariei de Stat, a cărei activitate are scopul de a facilita și eficientiza procesul de prestare a serviciilor publice. Agenția este persoană juridică, care dispune de ștampilă cu Stema de Stat a Republicii Moldova și denumire în limba de stat, are autonomie financiară și deține conturi bancare în contul unic trezorerial al Ministerului Finanțelor. Agenția își desfășoară activitatea inclusiv prin intermediul structurilor sale teritoriale.

Decizia registratorului Carolina Ziber din 28.03.2022 și decizia registratorului din cadrul Agenției Servicii Publice Aliona Gușanu din 04.05.2022 – sunt acte administrative individuale.

Instanța de judecată reține că, admisibilitatea acțiunii în contencios administrativ este condiționată *inter alia* de revendicarea de către reclamant a încălcării unui drept al său prin activitatea administrativă a unei autorități publice.

Conform art.17 Cod administrativ, prevede că, drept vătămat este orice drept sau libertate stabilit/stabilită de lege căruia/căreia i se aduce atingere prin activitate administrativă.

Conform art.39 Cod administrativ, (1) Controlul judecătoresc al activităţii administrative este garantat şi nu poate fi îngrădit. (2) Orice persoană care revendică un drept vătămat de către o autoritate publică în sensul art.17 sau prin nesoluționarea în termenul legal a unei cereri se poate adresa instanţei de judecată competente.

Instanța menționează că la art.17 se dă noțiunea *dreptului vătămat*, **în sens material**, iar noțiunea ”*revendică încălcarea*” din dispozițiile normelor art.189 și art.207 alin.(1) lit.e) Cod administrativ, relevă un **aspect procesual** și se referă la dreptul reclamantului de a înainta acțiunea în contencios administrativ.

Reclamantul are dreptul la înaintarea acțiunii în contencios administrativ ori de câte ori se deduce la o examinare *în prima facie* - circumstanțele din cererea sa, acte, dosar administrativ etc. – *probabilitatea (posibilitatea)* lezării unui drept al său prin actul administrativ individual contestat.

Probabilitatea că dreptul subiectiv *ar putea* fi vătămat ***este prezumată*** de fiecare dată când o persoană *este destinatar* (art. 11 alin. (2) enunțul 1) al actului administrativ individual defavorabil sau *este terț*.

Reclamantul este **destinatarul actelor** contestate.

Noțiunea „*revendică încălcarea*” nu echivalează cu noțiunea „*vătămarea dreptului*”. ”*Revendicarea încălcării*” justifică dreptul reclamantului în sens procesual de a înainta acțiunea în contencios administrativ, iar „*vătămarea dreptului*” se dovedește prin probațiune, fiind o problemă de fond. Astfel, *constatarea vătămării dreptului* de fiecare dată ***trebuie să fie un element de fond***, altfel, acțiunea trebuie examinată în fond de către instanța competentă pentru a nu îngrădi accesul la justiție (art. 6 CEDO, 20 Constituția RM, art. 39 CA).

În conformitate cu art.191 alin.(1) Cod administrativ, cu excepția cazurilor prevăzute la alin.(2) şi (3), judecătoriile soluționează în fond toate acțiunile în contencios administrativ.

În temeiul art.191 alin.(1) Cod administrativ, controlul de legalitate a actelor ASP este de competența Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani, or aceste acte nu se regăsesc în excepțiile de la alin.(2) și (3) a art.191 Cod administrativ.

Astfel, acțiunea în contencios administrativ este înaintată de reclamant cu respectarea competenței jurisdicționale și teritoriale.

În conformitate cu art.208 alin.(1) Cod administrativ, în cazurile prevăzute de lege, pînă la înaintarea acțiunii în contencios administrativ, se va respecta procedura prealabilă.

Decizia registratorului Carolina Ziber din 28.03.2022, a fost contestată cu cerere prealabilă la ASP, care a fost respinsă prin decizia registratorului din cadrul Agenției Servicii Publice Aliona Gușanu din 04.05.2022, recepționată la data de 09.05.2022. Astfel, reclamantul a respectat procedura prealabilă.

Acțiunea înaintată de către reclamant reprezintă o acțiune în obligare în conformitate cu prevederile art. 206 alin. (1) lit. b) Codul administrativ. Or, elementul central al obiectului acțiunii în obligare constă în obligarea autorității publice să emită actul administrativ individual solicitat de reclamant.

În sensul enunțat, art. 209 alin. (1) lit.a) din Codul administrativ prevede că, acţiunea în obligare se înaintează în decurs de 30 de zile, de la data comunicării sau notificării deciziei cu privire la cererea prealabilă sau data expirării termenului prevăzut de prezentul cod pentru soluţionarea acesteia. Acțiunea în contencios a fost înaintată la data 08.06.2022, fapt care denotă respectarea termenului de înaintare a acțiunii de către reclamantul Dodu Gheorghe.

Instanța de judecată a constatat că motive de inadmisibilitate în conformitate cu prevederile art. 207 alin. (2) din Codul administrativ în privința acțiunii de contencios administrativ înaintată de Dodu Gheorghe nu se regăsesc, prin urmare, acțiunea este admisibilă.

Referitor la temeinicia acțiunii.

În conformitate cu art. 331 Cod civil (redacția 10.01.2022), (1) Actul juridic nul se consideră, cu efect retroactiv, că nu a produs niciun efect juridic din momentul încheierii. (2) Actul juridic anulabil este valabil pînă la declararea acestei nulități de către instanța de judecată, însă, odată anulat, se consideră, cu efect retroactiv, că nu a produs niciun efect juridic din momentul încheierii. (3) Drepturile reale dobîndite în temeiul actului juridic nul sau anulat se consideră că nu au fost dobîndite pe acest temei. Această dispoziție se aplică și drepturilor de creanță ori drepturilor asupra obiectului de proprietate intelectuală dobîndite în temeiul actului juridic. (4) Dispozițiile alin. (3) nu afectează eventuala dobîndire a dreptului prin uzucapiune în condițiile legii. (5) Prestațiile executate în temeiul actului juridic nul sau anulat, precum și alte îmbogățiri obținute din acele prestații se supun restituirii conform dispozițiilor legale privind îmbogățirea nejustificată. (6) În cazul în care în temeiul actului juridic nul sau anulat s-a dobîndit un drept prin înregistrarea într-un registru de publicitate prevăzut de lege, iar titularul în folosul căruia este înregistrat dreptul nu își dă consimțămîntul la radiere, dreptul dobîndit se radiază doar

pe calea acțiunii în rectificare. (7) Instanța de judecată nu poate pronunța din oficiu efectele nulității chiar dacă a constatat nulitatea absolută din oficiu.

În conformitate cu art. 438 Cod civil (redacția 10.01.2022), (1) Cînd o înregistrare, înregistrare provizorie sau notare efectuată în registru nu corespunde cu situația juridică reală, se poate cere rectificarea acesteia. (2) Prin rectificare se înțelege radierea, îndreptarea sau corectarea oricărei înregistrări, înregistrări provizorii sau notări inexacte efectuate în registru. (3) Situația juridică reală trebuie să rezulte dintr-o recunoaștere făcută de titularul înregistrării, al înregistrării provizorii sau al notării a cărei rectificare se solicită, prin declarație dată în forma cerută de lege, ori dintr-o hotărîre judecătorească irevocabilă pronunțată împotriva acestuia, prin care s-a admis acțiunea de fond. (4) Acțiunea de fond poate fi, după caz, o acțiune în constatare sau declarare a nulității ori a ineficienței actului juridic în partea constituirii, a transmiterii sau, după caz, a stingerii dreptului înregistrat, o acțiune în nulitate a înregistrării, înregistrării provizorii sau notării, o cerere de revizuire a hotărîrii judecătorești sau cerere de contestare a hotărîrii arbitrale, precum și altă acțiune care poate avea ca efect întemeierea unei acțiuni în rectificare.

În conformitate cu art. 439 Cod civil (redacția 10.01.2022), (1) Orice persoană interesată poate cere rectificarea unei înregistrări sau înregistrări provizorii dacă: a) înregistrarea sau înregistrarea provizorie nu este valabilă, inclusiv dacă dreptul a fost greșit calificat de către registrator; b) s-a constatat sau s-a declarat nulitatea ori ineficiența actului sau faptului în temeiul căruia a fost efectuată înregistrarea ori înregistrarea provizorie în partea constituirii, a transmiterii sau, după caz, a stingerii dreptului înregistrat sau înregistrat provizoriu; c) dreptul înregistrat sau înregistrat provizoriu s-a stins în baza legii ori a actului în temeiul căruia s-a făcut înregistrarea sau înregistrarea provizorie; d) înregistrarea sau înregistrarea provizorie din registru nu mai este, din orice alte motive, în concordanță cu situația juridică reală a dreptului înregistrat sau înregistrat provizoriu. (2) Rectificarea în registru se poate face fie pe cale amiabilă, prin declarația în forma cerută de lege a titularului dreptului ce urmează a fi radiat sau modificat, fie, în cazul în care declarația nu s-a dat, prin hotărîre judecătorească irevocabilă. Reclamantul nu este ținut să demonstreze că titularul dreptului ce urmează a fi radiat sau modificat nu a dat declarația. (3) Dacă un soț este înregistrat în registru ca unic titular al dreptului înregistrat, la cererea celuilalt soț, cu consimțămîntul soțului înregistrat ca titular, în forma cerută de lege, se poate rectifica registrul, înregistrîndu-se dreptul comun în devălmășie sau, în condițiile legii, pe cote-părți asupra dreptului înregistrat al ambilor soți. Rectificarea se efectuează pe baza copiei legalizate a certificatului de căsătorie, dacă din conținutul acestuia, corelat cu situația juridică a acelui drept descrisă în registru, rezultă că dreptul înregistrat s-a dobîndit în timpul căsătoriei, iar conform legii acel drept nu urmează a fi atribuit la categoria bunurilor personale ale soțului în folosul căruia este înregistrat dreptul. (4) Cînd dreptul înregistrat sau înregistrat provizoriu în registru urmează a fi rectificat, titularul lui este obligat să predea persoanei îndreptățite, odată cu consimțămîntul dat, în forma cerută de lege, pentru efectuarea rectificării, și înscrisurile necesare, iar în caz contrar, persoana interesată va putea solicita instanței să dispună rectificarea în registru. În acest din urmă caz, hotărîrea instanței de judecată va suplini consimțămîntul la înregistrare sau înregistrare provizorie al părții care are obligația de a preda înscrisurile necesare rectificării. (5) Acțiunea în rectificare poate fi introdusă concomitent sau separat, după ce a fost admisă acțiunea de fond, cînd este cazul. Ea poate fi formulată atît împotriva dobînditorului nemijlocit, cît și împotriva terților dobînditori, în condițiile prevăzute la art. 440, cu excepția acțiunii întemeiate pe dispozițiile alin. (1) lit. c) și d) din prezentul articol, care nu poate fi pornită față de dobînditorul de bună-credință al dreptului supus înregistrării dobîndit în temeiul

unui act juridic cu titlu oneros sau, după caz, în temeiul unui contract de gaj, ipotecă sau altă garanție reală. (6) Acțiunea în rectificare întemeiată pe dispozițiile alin. (1) lit. b), c) sau d) nu atrage necesitatea contestării simultane a deciziei registratorului.

În conformitate cu art. 33 al Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25.02.1998 (redacția 10.01.2022), (1) Înregistrarea drepturilor poate fi refuzată numai dacă: a) solicitantul nu a îndeplinit în termen cerinţele stabilite la art.32 alin.(4); b) forma şi/sau conţinutul documentelor prezentate nu corespund cerinţelor legislaţiei; b[1]) lipsesc documentele pentru înregistrare; c) s-a constatat neautenticitatea documentelor prezentate; d) documentul prezentat a fost emis de o autoritate publică necompetentă; e) datele din documentele prezentate nu corespund datelor din cadastru, cu excepţia cazurilor în care necorespunderea este cauzată de o eroare tehnică a organului cadastral teritorial; f) este notată aplicarea sechestrului sau interdicţia de înstrăinare sau grevare a bunului imobil, dreptul asupra căruia este solicitat spre înregistrare, cu excepția cazului în care actul juridic stipulează expres că este încheiat sub condiția suspensivă a ridicării sechestrului sau interdicției. (1[1]) Dacă în registrul bunurilor imobile un soț este înregistrat ca unic titular al dreptului înregistrat, dar este notată calitatea dreptului de bun comun al soților, înregistrarea înstrăinării sau grevării acelui drept se va efectua doar cu acordul celuilalt soț. Acordul poate fi cuprins în actul juridic prin care se înstrăinează sau se grevează dreptul sau într-o declarație autentificată notarial sau semnată în fața registratorului. (2) În cazul refuzului de înregistrare a dreptului, cererea ulterioară a aceleiaşi persoane referitoare la acelaşi bun imobil se examinează ca o nouă cerere. (3) Decizia privind refuzul înregistrării drepturilor se comunică solicitantului în scris, iar un exemplar al deciziei se îndosariază în dosarul cadastral. În cazul dosarului cadastral electronic, decizia se emite într-un exemplar pe suport de hîrtie, care se eliberează solicitantului, şi unul sub formă de document electronic, care se îndosariază în dosarul cadastral electronic. Refuzul înregistrării drepturilor poate fi soluționat prin acțiunea în efectuarea înregistrării, prin acțiunea în justificare sau, după caz, prin acțiunea în rectificare dacă sunt prezente temeiurile indicate în Codul civil. În celelalte cazuri, decizia de refuz poate fi atacată în instanţa de judecată sau la registratorul Agenției Servicii Publice, iar decizia acestuia poate fi atacată în instanţa de judecată.

În conformitate cu art. 38 al Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25.02.1998 (redacția 10.01.2022), (1) Rectificarea unei înregistrări sau a unei înregistrări provizorii se face la cererea persoanei interesate, în temeiul declarației, autentificată notarial sau semnată în fața registratorului, a titularului dreptului ce urmează a fi radiat ori modificat sau în temeiul hotărârii judecătorești irevocabile. În cazul unei autorități publice, consimțământul pentru rectificare poate fi exprimat în adresarea scrisă a acesteia. Dacă, potrivit legislației, pentru rectificare este necesar și acordul altor persoane decât titularul dreptului ce urmează a fi rectificat, ca administratorul procesului de insolvabilitate, executorul judecătoresc care a aplicat măsuri de asigurare, exprimarea acordului se face printr-o adresare scrisă. ... (6) În afară de cazurile în care legea prevede că o anumită notare se poate radia la cererea oricărei persoane interesate sau din oficiu, rectificarea notării se va face în temeiul declarației, autentificată notarial sau semnată în fața registratorului, a titularului dreptului ce urmează a fi radiat sau modificat sau în temeiul hotărârii judecătorești definitive. (7) Dacă dreptul se stinge în urma rezoluțiunii unilaterale a contractului sau în urma revocării, radierea înregistrării sau notării se va face în temeiul acordului titularului dreptului înscris ce urmează a fi radiat sau în temeiul hotărârii judecătorești care dispune rectificarea.

În conformitate cu art. 224 Cod administrativ, (1) Examinând acțiunea în contencios administrativ în fond, instanța de judecată adoptă una dintre următoarele hotărîri: f) respinge

acțiunea ca fiind neîntemeiată, dacă nu sînt îndeplinite condițiile de adoptare a unei hotărîri prevăzute la lit. a)–e).

În sensul normelor de drept citate, instanța de judecată subliniază că deși reclamantul solicită *anularea deciziei registratorului Carolina Ziber din 28.03.2022 și a deciziei registratorului din cadrul Agenției Servicii Publice Aliona Gușanu din 04.05.2022*, la baza acțiunii este intenția reclamantului de a rectifica înscrierile din Registrul bunurilor imobile asupra *nr. cadastral ********** (**********.*****-**********.*****): cu reperfectarea în dosarul cadastral a condominiului cu 62 de bunuri viitoare de pe numele SRL „Xelius & Development" pe numele Dodu Gheorghe, cu ridicarea sechestrelor, cu înregistrarea bunului imobil după Dodu Gheorghe ***** ca proprietar cu cota parte 100% întru executarea integrală a Hotărârii judecătorești din 22.12.2020*.

Astfel, instanța de judecată analizând decizia registratorului Carolina Ziber din 28.03.2022 și decizia registratorului din cadrul Agenției Servicii Publice Aliona Gușanu din 04.05.2022, constată că temei de refuz a cererii privind înregistrarea dreptului de proprietate asupra bunului imobil cu numărul cadastral **********, situat în str. ***** *****, *****, or. *****, r-nul *****, după cet. Dodu Gheorghe, în temeiul Hotărârii Judecătoriei Hâncești, sediul ***** (dosarul nr. 2-883/2020) din 22.12.2020, a constituit prevederile art. 33 alin. (1), lit. b), b[1]), e), f) și alin. (3) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din/1998.

Instanța reține că în motivarea actelor contestate, autoritatea pârâtă a indicat faptul că *„ ... urmare a examinării datelor din cadastrul bunurilor imobile s-a constatat că la 24.07.2017 în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 2510 din 18.07.2017 a fost înregistrat dreptul de proprietate a SRL "Xelius&Development" SRI. asupra construcției nefinalizate (în registru - bloc locativ) identificate cu numărul cadastral ********** amplasate în str. ***** *****, *****, or. *****, r-nul *****. Ulterior, la 10.08.2017 şi 11.08.2017 SRL "Xelius&Development" a depus cereri de înregistrare a încăperilor izolate viitoare din cadrul construcției vizate, la care s-a anexat autorizația de construire nr. 42 din 21.07.2017, declarația în condominiu din 09.08.2017, lista apartamentelor din 09.08.2017. În baza actelor menționate s-a înregistrat bunurile imobile viitoare în capitolul C al registrului bunurilor imobile. Totodată, în subcapitolul II al capitolului A, B s-a înscris şi "Condominiu" în temeiul Legii nr. 913/2000, în conformitate cu prevederile art. 405 al Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998, pct. 1362 al Instrucțiunii cu privire la înregistrarea bunurilor imobile şi a drepturilor asupra lor nr. 112/2005 (în vigoare la momentul înregistrării). Prin Hotărârea Judecătoriei Hâncești, sediul ***** din 22.12.2020 se dispune rezoluțiunea contractului de vânzare-cumpărare din 18.07.2017 încheiat între Dodu Gheorghe şi SRL "Xelius&Development" cu repunerea părților în situația inițială. Părțile urmând să restituie prestațiile. Cu toate acestea, în conformitate cu prevederile art. 927 Cod civil dreptul real transmis în temeiul contractului nu se restituie de plin drept prin efectul rezoluțiunii acestuia. Restituirea are loc prin transmiterea dreptului de către partea contractantă obligată în folosul celeilalte părți contractante în condițiile art. 510 Cod Civil. În cazul în care partea contractantă căreia i s-a transmis un drept prin înregistrare într-un registru de publicitate nu execută obligația de a restitui dreptul, cealaltă parte contractantă poate cere instanței de judecată, pe calea acțiunii în efectuarea înregistrării, să pronunțe o hotărâre care să țină loc de consimțământ al părții contractante care refuză restituirea. Totodată, ținem a consemna că situația juridică din momentul înregistrării contractului de vânzare-cumpărare până la momentul rezoluțiunii acestuia s-a modificat. În registrul bunurilor imobile fiind înregistrate cu drept de proprietate încăperi izolate viitoare din cadrul construcției după SRL "Xelius&Development". De asemenea, menționăm că, în registrul bunurilor imobile*

sunt notate măsuri de asigurare, fapt ce în conformitate cu prevederile art. 33 alin.(1) lit. f) al Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998 constituie temei pentru refuz la înregistrarea drepturilor. ...”

La caz, instanța de judecată consideră că reclamantul a interpretat în mod eronat faptul că Hotărârea Judecătoriei Hânceşti, sediul ***** din 22.12.2020 prin care s-a dispus rezoluțiunea contractului de vânzare-cumpărare din 18.07.2017 încheiat între Dodu Gheorghe şi SRL “Xelius&Development” cu repunerea părților în situația inițială, constituie temei de a fi efectuate rectificări la înscrierile din Registrul bunurilor imobile asupra bunului imobil litigios, ori, în sensul art. 38 din Legea cadastrului bunurilor imobile, legiuitorul face referire la temeiul hotărârii judecătorești care dispune rectificarea.

De asemenea, instanța de judecată constată că reclamantul nu a luat în considerație faptul că din momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare nr. 2510 din 18.07.2017 potrivit căruia a fost înregistrat dreptul de proprietate a SRL “Xelius&Development” SRL asupra construcției nefinalizate (în registru - bloc locativ) identificate cu numărul cadastral ********** amplasate în str. ***** *****, *****, or. *****, r-nul *****, s-a schimbat situația în Registrul bunurilor imobile referitor la obiectul litigiului, și anume, la 10.08.2017 şi 11.08.2017 SRL “Xelius&Development” a depus cereri de înregistrare a încăperilor izolate viitoare din cadrul construcției vizate, la care s-a anexat autorizația de construire nr. 42 din 21.07.2017, declarația în condominiu din 09.08.2017, lista apartamentelor din 09.08.2017 și în baza actelor menționate s-a înregistrat bunurile imobile viitoare în capitolul C al registrului bunurilor imobile. Totodată, în subcapitolul II al capitolului A, B s-a înscris şi “Condominiu” în temeiul Legii nr. 913/2000, în conformitate cu prevederile art. 405 al Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998, pct. 136² al Instrucțiunii cu privire la înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor nr. 112/2005 (în vigoare la momentul înregistrării).

La fel, instanța reține că reclamantul nu a luat în considerație faptul că în privința bunului imobil cu nr. cadastral **********, sunt notate măsuri de asigurare. (f.d.22-23).

În contextul dat, instanța reiterează faptul că rectificarea unei înregistrări sau a unei înregistrări provizorii se face la cererea persoanei interesate, în temeiul declarației, autentificată notarial sau semnată în faţa registratorului, a titularului dreptului ce urmează a fi radiat ori modificat sau în temeiul hotărârii judecătorești irevocabile, însă, reclamantul nu a prezentat nici unul din actele menționate.

Așadar, instanța conchide că lipsa actelor necesare pentru efectuarea rectificărilor în Registrul bunului imobil nu pot fi imputate Agenției Servicii Publice.

Reieșind din normele de drept citate supra și circumstanțele cauzei, instanța de judecată concluzionează că decizia registratorului Carolina Ziber din 28.03.2022 și decizia registratorului din cadrul Agenției Servicii Publice Aliona Gușanu din 04.05.2022, sunt legale și întemeiate, ori pentru dispunerea efectuării rectificărilor în Registrul bunului imobil la nr.cadastral ********** (**********.*****-**********.*****): cu reperfectarea în dosarul cadastral a condominiului cu 62 de bunuri viitoare de pe numele SRL „Xelius & Development” pe numele Dodu Gheorghe, cu ridicarea sechestrelor, cu înregistrarea bunului imobil după Dodu Gheorghe ***** ca proprietar cu cota parte 100% întru executarea integrală a Hotărârii judecătorești din 22.12.2020, reclamantul urmează să respecte cerințele prevăzute de legislație, prin prezentarea actelor stipulate la art. 38 alin. (1) al Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25.02.1998.

În ordinea celor menționate, instanța de judecată apreciază acțiunea înaintată de Dodu Gheorghe împotriva I.P. „Agenția Servicii Publice”, terț SRL „Xelius & Deveploment” cu privire la anularea deciziei registratorului Carolina Ziber din 28.03.2022 și a deciziei

registratorului din cadrul Agenției Servicii Publice Aliona Gușanu din 04.05.2022 cu dispunerea efectuării rectificărilor în Registrul bunului imobil la nr.cadastral ********** (**********.*****-**********.*****): cu reperfectarea în dosarul cadastral a condominiului cu 62 de bunuri viitoare de pe numele SRL „Xelius & Deveplomentˮ pe numele Dodu Gheorghe, cu ruducarea sechestrelor, cu înregistrarea bunului imobil după Dodu Gheorghe ***** ca proprietar cu cota parte 100% întru executarea integrală a Hotărârii judecătorești din 22.12.2020, ca neîntemeiată, fapt ce condiționează respingerea acesteia.

În conformitate cu art. 224 alin. (1) lit. f) din Codul administrativ, instanţa de judecată,

h o t ă r ă ş t e:

Respinge acțiunea depusă de Dodu Gheorghe.

Hotărârea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Chişinău. Apelul se depune la Judecătoria Chișinău (sediul Rîșcani) în termen de 30 (treizeci) zile de la pronunțarea dispozitivului hotărîrii. Motivarea apelului se prezintă la Curtea de Apel Chișinău în termen de 30 (treizeci) zile de la data notificării hotărîrii motivate. Dacă se depune împreună cu apelul, motivarea apelului se depune la Judecătoria Chișinău (sediul Rîșcani).

Preşedintele şedinţei,
judecătorul **Avasiloaie Tatiana**