*Instanța de fond: Judecătoria Chișinău, sediul Centru (jud. L. Holevițcaia)*
*Dosarul nr. 3a-709/25 (2-23080191-02-3a-26022025)*

**D E C I Z I E**

01 octombrie 2025 mun. Chișinău

**Colegiul civil, comercial şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Centru**

Completul de Contencios Administrativ în componența:

| | |
|---|---|
| Preşedintele completului, judecătorul | Sîrbu Victoria |
| Judecătorii | Bagrin Lucia și Cașcaval Andrei |
| Grefier | Negrei Corina |

examinând în ședință publică, apelul declarat de SRL „Bîrsonic” împotriva hotărârii Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 12 noiembrie 2024, adoptată în cauza de contencios administrativ, la acțiunea înaintată de SRL „Bîrsonic” către IP „Cadastrul Bunurilor Imobile”, terți Primăria s. Bușeni, r. Hîncești, ÎS „Întreprinderea pentru Silvicultură Hîncești-Silva”, cu privire la anularea actului administrativ individual defavorabil și a deciziei adoptate în procedură prealabilă, obligarea emiterii actului administrativ individual favorabil,

**C O N S T A T Ă:**

**Argumentele părților:**

În data de 6 iunie 2023 SRL „Bîrsonic”, reprezentată de avocatul Ctitor Natalia, s-a adresat în Judecătoria Chișinău sediul Râșcani, cu acțiune în contencios administrativ împotriva Instituției Publice ”Agenția Servicii Publice”, înlocuită în temeiul art.70 CPC cu succesorul în drepturi Instituția Publică ”Cadastrul bunurilor imobile” cu privire la anularea actului administrativ individual defavorabil și a deciziei adoptate în procedură prealabilă, obligarea emiterii actului administrativ individual favorabil**.**

În motivarea acțiunii a indicat că, prin hotărârea Judecătoriei Hîncești din 14 februarie 2023, devenită irevocabilă la 16 martie 2023, s-a constatat dreptul de proprietate al reclamantei, dobândit prin uzucapiune, asupra terenului cu suprafața de 0,3 ha, situat în extravilanul *****, identificat cadastral cu nr. *****.

La 21 martie 2023 reclamanta a depus hotărârea judecătorească menționată la IP „Cadastrul Bunurilor Imobile” pentru înregistrarea dreptului de proprietate în Registrul bunurilor imobile.

Prin decizia din 31 martie 2023, fără număr, recepționată de reclamantă la 10 aprilie 2023, registratorul Serviciului cadastral teritorial Hîncești al IP Agenția Servicii Publice a refuzat înregistrarea dreptului de proprietate solicitat, în temeiul hotărârii judecătorești.

La 13 aprilie 2023 reclamanta a formulat cerere prealabilă, solicitând anularea deciziei de refuz din 31 martie 2023 și înregistrarea dreptului de proprietate asupra terenului indicat.

Prin decizia Departamentului Cadastru al IP Agenția Servicii Publice din 13 mai 2023 nr. 11/07/253/2023/65/2023, a fost menținut refuzul înregistrării dreptului în Registrul bunurilor imobile, fiind anulată decizia registratorului doar în partea referitoare la mențiunea privind stingerea înscrierilor anterioare din subcapitolul II al registrului.

Reclamanta a susținut că hotărârea judecătorească irevocabilă din 14 februarie 2023 constituie temei legal pentru înregistrarea dreptului de proprietate în Registrul bunurilor imobile.

Aceasta a menționat că refuzul înregistrării a fost întemeiat formal pe prevederile art. 33 alin. (1) lit. b) din Legea nr. 1543/1998, fără a fi indicate neconformități concrete ale hotărârii judecătorești sub aspect de formă sau conținut.

Reclamanta a afirmat că, la momentul depunerii hotărârii pentru înregistrare, nu existau înscrieri active privind dreptul de proprietate asupra terenului în cauză, iar înscrierile anterioare erau stinse.

Totodată, reclamanta a susținut că, prin refuzul menținut de autoritatea pârâtă, s-ar fi formulat obiecții indirecte față de dispozitivul hotărârii judecătorești irevocabile, fiind pusă în discuție dreptul de proprietate asupra terenului.

În opinia reclamantei, hotărârea judecătorească irevocabilă este obligatorie pentru toate autoritățile și produce efecte de autoritate a lucrului judecat, iar refuzul înregistrării dreptului de proprietate în baza acesteia a limitat exercitarea dreptului de dispoziție asupra bunului imobil.

În cele din urmă reclamanta a solicitat:

- anularea deciziei din 31.03.2023 a Registratorului Serviciului cadastral teritorial Hîncești, Botnaru Igor și a deciziei Departamentului Cadastru al Agenției Servicii Publice din 13.05.2023 nr.11/07/253/2023/65/2023 cu privire la refuz în înregistrarea dreptului reclamantului în baza hotărârii Judecătoriei Hîncești din 14.02.2023;
- obligarea Agenției Servicii Publice de a înregistra în Registrul bunurilor imobile, dreptului de proprietate al reclamantului, în baza hotărârii irevocabile

a Judecătoriei Hîncești din 14.02.2023, asupra terenului cu suprafața de 0,3 ha din extravilanul *****, identificat cadastral cu nr.*****;

- compensarea de către pârât în beneficiul reclamantului a cheltuielilor de judecată.

În referința depusă pârâta a reiterat că prin cererea nr. 5301/23/77110 din 21 martie 2023, S.R.L. „Bîrsonic" a solicitat Serviciului cadastral teritorial Hîncești înregistrarea bunului imobil și a dreptului de proprietate asupra terenului menționat, în temeiul hotărârii Judecătoriei Hîncești, sediul Central din 14 februarie 2023, pronunțată în dosarul nr. 2p/s-122/22, prin care s-a constatat dreptul de proprietate prin uzucapiune în favoarea reclamantei.

La data de 31 martie 2023, registratorul Serviciului cadastral teritorial Hîncești, Igor Botnaru, a emis decizia de refuz privind efectuarea înregistrării bunului imobil și a dreptului de proprietate asupra acestuia.

Împotriva deciziei de refuz, SRL „Bîrsonic" a formulat cerere prealabilă la Agenția Servicii Publice.

Prin decizia din 13 mai 2023 nr. 11/07/253/2023/65/2023, registratorul Agenției Servicii Publice a anulat parțial decizia registratorului Serviciului cadastral teritorial Hîncești din 31 martie 2023, în partea referitoare la mențiunea privind stingerea înscrierilor din subcapitolul II al Registrului bunurilor imobile, menținând în rest refuzul de înregistrare.

Nefiind de acord cu actele administrative emise, SRL „Bîrsonic" a sesizat instanța de judecată cu acțiune în contencios administrativ, solicitând anularea acestora.

În motivarea poziției de respingere a acțiunii pârâta a indicat că, deși hotărârile judecătorești constituie temei pentru înregistrarea drepturilor reale asupra bunurilor imobile, înregistrarea dreptului de proprietate în temeiul unei hotărâri prin care se constată uzucapiunea este posibilă doar în situațiile expres prevăzute de art. 526 alin. (1) din Codul civil.

Totodată, pârâta a indicat că, potrivit datelor din Registrul bunurilor imobile, terenul cu numărul cadastral ***** este înregistrat cu drept de proprietate în favoarea Republicii Moldova, în temeiul prevederilor Legii cadastrului bunurilor imobile nr.1543/1998.

S-a menționat că înregistrarea dreptului de proprietate publică asupra terenului a fost efectuată conform art. 57 alin. (1) din Legea nr. 1543/1998, în lipsa documentelor care să confirme dreptul unui alt titular.

Pârâta a mai arătat că bunurile imobile înregistrate în favoarea statului Republicii Moldova în lipsa documentelor confirmative se supun procedurii de delimitare a proprietății publice, în condițiile Legii nr. 29/2018 privind delimitarea proprietății publice.

În concluzie, pârâta a susținut că dreptul de proprietate asupra terenului vizat nu poate fi înregistrat în temeiul hotărârii Judecătoriei Hîncești din 14 februarie 2023, întrucât situația de fapt nu se încadrează în ipotezele prevăzute de art. 526 alin. (1) din Codul civil.

În proces a fost atras și Primăria satului Bușeni în calitate de persoana terță care în cadrul dezbaterilor judiciare, fiind reprezentată de primarul Ion Harbuz a susținut acțiunea în contencios administrativ înaintată de reclamanta SRL „Bîrsonic", considerând-o întemeiată, și a solicitat admiterea acesteia.

Întreprinderea de Stat „Întreprinderea pentru silvicultură Hîncești-Silva", în calitate de terț fiind reprezentat de Postolachi Zinaida, a susținut că există o hotărâre judecătorească prin care s-a constatat nulitatea deciziei Consiliului satului Bușeni ce permitea SRL „Bîrsonic" privatizarea terenului aferent restaurantului „Primăvara".

Totodată, reprezentantul persoanei terțe a indicat că aceste împrejurări denotă existența unui litigiu de drept asupra terenului la data pronunțării hotărârii Judecătoriei Hîncești din 14 februarie 2023.

Deasemenea, s-a menționat că terenul în privința căruia au fost emise actele administrative contestate în prezenta cauză face parte din fondul forestier.

În aceste condiții, persoana terță a solicitat respingerea acțiunii formulate de SRL „Bîrsonic" ca fiind neîntemeiată.

**Poziţia instanţei de fond:**

Prin hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 12 noiembrie 2024, s-a respins acţiunea în contencios administrativ formulată la cererea SRL „Bîrsonic" împotriva Instituției Publice "Cadastrul bunurilor imobile" privind anularea actului administrativ individual defavorabil și obligarea emiterii actului administrativ individual favorabil privind înregistrarea dreptului de proprietate asupra terenului cu numărul cadastral ***** după SRL „Bîrsonic" precum și compensarea cheltuielilor de judecată.

**Solicitarea apelantului:**

Nefiind de acord cu soluția primei instanțe, SRL „Bîrsonic" a depus cerere de apel, solicitând admiterea acestuia, casarea hotărârii Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 12 noiembrie 2024, cu emiterea unei noi decizii prin care acțiunea reclamantei să fie admisă.

**Termenul de declarare a apelului:**

Potrivit art.232 alin.(1) și (2) din Codul administrativ, apelul se depune la instanţa de judecată care a emis hotărîrea contestată în termen de 30 de zile de la pronunţarea dispozitivului hotărîrii, dacă legea nu stabileşte un termen mai mic.

Motivarea apelului se prezintă la instanţa de apel în termen de 30 de zile de la data notificării hotărârii motivate.

Din materialele cauzei rezultă că dispozitivul hotărârii instanței de fond a

fost pronunțat public la data de 12 noiembrie 2024, iar apelul nemotivat a fost declarat la data de 15 noiembrie 2024. Hotărârea motivată a fost expediată apelantului la 20 ianuarie 2025 iar apelul motivat a fost depus la 16 februarie 2025.

Prin urmare, Colegiul constată că atât apelul nemotivat, cât și cel motivat au fost depuse în interiorul termenului legal.

**Argumentele participanților la proces:**

Reclamanta mizează în apel pe faptul că prima instanță a soluționat cauza cu încălcarea regulilor de apreciere a probelor și a limitelor controlului judecătoresc în contencios administrativ, deturnând obiectul acțiunii și ignorând probe esențiale.

În esență, apelanta susține că prima instanță:

- nu a examinat cauza prin prisma obiectului real al acțiunii, respectiv legalitatea refuzului administrativ raportat la situația existentă la data inițierii procedurii administrative;
- a omis să analizeze efectele obligatorii ale hotărârii judecătorești irevocabile din 14.02.2023, admițând implicit desconsiderarea autorității lucrului judecat de către autoritatea administrativă;
- a preluat selectiv argumentele pârâtului, bazându-și soluția pe înscrieri realizate ulterior (post factum), fără a evalua faptele relevante existente la momentul depunerii cererii de înregistrare;
- nu a verificat exercitarea dreptului discreționar al autorității publice, contrar art. 225 alin.(2) Cod administrativ, respectiv dacă au fost luate în considerare toate faptele relevante, dacă au fost respectate limitele legale și scopul discreției;
- a ignorat lipsa oricăror impedimente juridice la data depunerii hotărârii judecătorești pentru înregistrare, în condițiile în care înscrierile anterioare erau stinse, iar potrivit legii drepturile radiate se prezumă inexistente;
- a validat o ingerință nejustificată în dreptul de proprietate al apelantei, prin refuzul înregistrării unui drept constatat prin hotărâre judecătorească definitivă.

În final, reclamanta mizează pe principiul legalității, securității juridice și autorității lucrului judecat, susținând că refuzul administrativ și hotărârea primei instanțe încalcă obligația constituțională de respectare a hotărârilor judecătorești definitive și că doar constatarea ilegalității refuzului poate conduce la obligarea autorității de a emite actul administrativ favorabil.

**Aprecierea instanței de apel:**

Potrivit art.195 Cod administrativ, p*rocedura acțiunii în contenciosul administrativ se desfășoară conform prevederilor prezentului cod. Suplimentar se aplică corespunzător prevederile Codului de procedura civilă, cu exceptia art. 169–171.*

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

În conformitate cu prevederile art. 240 alin. (1) lit. a) Cod administrativ, *examinând cererea de apel, instanța de apel adoptă una dintre următoarele decizii – respinge apelul.*

În conformitate cu prevederile art.231 alin.(2) Cod administrativ, *pentru procedura în apel se aplică corespunzător prevederile cap. II din cartea a treia, dacă din prevederile prezentului capitol nu rezultă altceva.*

Potrivit art.219 alin.(1)-(3) Cod administrativ, *instanța de judecată este obligată să cerceteze starea de fapt din oficiu în baza tuturor probelor legal admisibile, nefiind legată nici de declarațiile făcute, nici de cererile de solicitare a probelor înaintate de participanți. Instanța de judecată depune eforturi pentru înlăturarea greșelilor de formă, explicarea cererilor neclare, depunerea corectă a cererilor, completarea datelor incomplete și pentru depunerea tuturor declarațiilor necesare constatării și aprecierii stării de fapt. Instanța de judecată indică asupra aspectelor de fapt și de drept ale litigiului care nu au fost discutate de participanții la proces. Instanța de judecată nu are dreptul să depășească limitele pretențiilor din acțiune, însă, totodată, nu este legată de textul cererilor formulate de participanții la proces.*

În limitele apelului, instanța de apel verifică circumstanțele și raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanțe, precum și cele care nu au fost stabilite, dar care au importanță pentru soluționarea cauzei, apreciază probele din dosar și cele prezentate suplimentar în instanță de apel de către participanții la proces.

**Admisibilitatea acțiunii:**

Colegiul judiciar notează că controlul preliminar asupra admisibilității reprezintă o etapă obligatorie, ce vizează delimitarea strictă a tipului de acțiune și a cadrului juridic în care urmează a fi analizată pretenția dedusă judecății.

În conformitate cu art. 207 alin. (1) din Codul administrativ, instanţa verifică din oficiu dacă sunt întrunite condiţiile pentru admisibilitatea unei acţiuni în contenciosul administrativ. Dacă este inadmisibilă, acţiunea în contencios administrativ se declară ca atare prin încheiere judecătorească susceptibilă de recurs.

Conform art. 3 Cod administrativ, legislaţia administrativă are drept scop reglementarea procedurii de înfăptuire a activităţii administrative şi a controlului judecătoresc asupra acesteia, în vederea asigurării respectării drepturilor şi a libertăţilor prevăzute de lege ale persoanelor fizice şi juridice, ţinându-se cont de interesul public şi de regulile statului de drept.

Conform art. 6 Cod administrativ, procedura administrativă este activitatea autorităţilor publice cu efect în exterior, îndreptată spre examinarea condiţiilor, pregătirea şi emiterea unui act administrativ individual, spre examinarea condiţiilor, pregătirea şi încheierea unui contract administrativ sau examinarea condiţiilor, pregătirea şi întreprinderea unei măsuri strict de autoritate publică. Emiterea unui act administrativ individual, încheierea unui contract administrativ sau întreprinderea unei măsuri strict de autoritate publică sînt părţi ale procedurii administrative.

Conform art. 10 alin. (1) Cod administrativ, actul administrativ individual este orice dispoziţie, 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 naşterea, modificarea sau stingerea raporturilor juridice de drept public.

Conform art. 11 alin.(1) - (2) Cod administrativ, actele administrative individuale pot fi: a) acte defavorabile – actele care impun destinatarilor lor obligații, sancțiuni, sarcini sau afectează drepturile/interesele legitime ale persoanelor ori care resping, în tot sau în parte, acordarea avantajului solicitat; b) acte favorabile – actele care creează destinatarilor săi un beneficiu sau un avantaj de orice fel. Destinatarul unui act administrativ individual este doar persoana către care actul administrativ se îndreaptă. Terții, ale căror drepturi sînt afectate de actul administrativ individual, nu sînt destinatarii acestuia.

Potrivit art. 20 din Codul administrativ, dacă printr-o activitate administrativă se încalcă un drept legitim sau o libertate stabilită prin lege, acest drept poate fi revendicat printr-o acţiune în contencios administrativ, cu privire la care decid instanţele de judecată competente pentru examinarea procedurii de contencios administrativ, conform prezentului cod.

În conformitate cu art. 206 alin. (1) Cod administrativ, *o acţiune în contencios administrativ poate fi depusă pentru:*

*a) anularea în tot sau în parte a unui act administrativ individual (acţiune în contestare);*

*b) obligarea autorităţii publice să emită un act administrativ individual (acţiune în obligare).*

Potrivit art.224 alin. (1) din Codul administrativ, *examinând acţiunea în contencios administrativ în fond, instanța de judecată adoptă una dintre următoarele hotărâri:*

*a) în baza unei acţiuni în contestare, anulează în tot sau în parte actul administrativ individual, precum şi o eventuală decizie de soluționare a cererii prealabile, dacă acestea sînt ilegale și prin ele reclamantul este vătămat în drepturile sale;*

*b) în baza unei acțiuni în obligare, anulează în tot sau în parte actul administrativ individual de respingere a solicitării sau o eventuală decizie adoptată în procedura prealabilă și obligă autoritatea publică să emită un act administrativ individual, dacă revendicarea pretenției reclamantului de emitere a actului este întemeiată.*

Analizând obiectul cererii deduse judecății, instanța constată că reclamanta urmărește, pe de o parte, anularea actelor emise de Agenția Servicii Publice, și anume decizia din 31.03.2023 a Registratorului Serviciului cadastral teritorial Hîncești a ÎP ASP și decizia Departamentului cadastru al ASP din 13.05.2023 nr.11/07/253/2023/65/2023.

Sub acest aspect, cererea reclamantei se circumscrie acțiunii în contestare, în sensul art. 206 alin. (1) lit. a) Cod administrativ, întrucât se tinde la înlăturarea din ordinea juridică a unor acte administrative individuale pretins ilegale, considerate vătămătoare.

Pe de altă parte, reclamanta formulează și pretenția privind obligarea autorității publice la emiterea unui act administrativ individual favorabil. Acest capăt de cerere se circumscrie acțiunii în obligare, prevăzute de art. 206 alin. (1) lit. b) Cod administrativ.

Totodată, în temeiul dispozițiile art.191 alin.(1) și art.196 alin.(1) Cod administrativ referitoare la competența materială și teritorială a instanțelor în materie de contencios administrativ, se constată că acțiunea introdusă de reclamantă a fost înaintată instanței competente, fiind respectate cerințele privind competența jurisdicțională atât sub aspect material, cât și teritorial.

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

În temeiul art. 39 alin. (1) şi (2) din Codul administrativ, *controlul judecătoresc al activităţii administrative este garantat şi nu poate fi îngrădit. Orice persoană care revendică un drept vătămat de către o autoritate publică în sensul art. 17 sau prin nesoluţionarea în termenul legal a unei cereri se poate adresa instanţei de judecată competente.*

Potrivit art. 189 alin. (1) şi (2) din Codul administrativ, *orice persoană care revendică încălcarea unui drept al său prin activitatea administrativă a unei autorităţi publice poate înainta o acţiune în contencios administrativ. O acţiune în contencios administrativ poate fi înaintată şi atunci când autoritatea publică nu a soluţionat în termen legal o cerere.*

Completul reține că reclamanta este destinatarul actelor administrative contestate și, prin acțiunea depusă, urmărește ocrotirea unui drept propriu, pretins a fi vătămat.

Prin urmare, cerința referitoare la existența unui drept legitim pretins a fi vătămat este întrunită, iar reclamanta are dreptul la controlul judecătoresc al activității administrative, în sensul art. 39 Cod administrativ.

În acord cu art. 208 alin. (1) din Codul administrativ, până la înaintarea acţiunii în contencios administrativ se va respecta procedura prealabilă, cu excepţiile prevăzute de lege.

Conform art. 209 Codul administrativ, acţiunea în contestare şi acţiunea în obligare se înaintează în decurs de 30 de zile, dacă legea nu prevede altfel. Acest termen începe să curgă de la: b) data comunicării sau notificării actului administrativ individual, dacă legea nu prevede procedura prealabilă. Prevederile art.165 alin.(1) referitoare la nesoluţionarea în termen se aplică corespunzător.

Colegiul constată că, anterior sesizării instanței, reclamanta a parcurs procedura prealabilă instituită de art. 208 alin.(1) Cod administrativ, decizia de refuz din 31.03.2023 fiind menținută prin decizia din 13.05.2023. Acțiunea a fost introdusă la 06.06.2023, în termenul legal de 30 de zile prevăzut de art. 209 Cod administrativ, calculat de la data comunicării actului administrativ final, motiv pentru care nu sunt incidente motive de inadmisibilitate.

În consecință, Curtea reține că acțiunea este admisibilă sub aspect temporal, iar instanța de fond a concluzionat în mod întemeiat că termenul de sesizare a instanței a fost respectat.

**Raționamentele asupra fondului acțiunii:**

Din materialele dosarului administrativ urmează că, potrivit extrasului din registrul bunurilor imobile, terenul cu numărul cadastral ***** situat în r-nul Hîncești, s. Bușeni cu suprafața de 0,3 ha este înregistrat cu drept de proprietate după statul Republica Moldova începând cu 18 iunie 1999.

Prin hotărârea Judecătoriei Hîncești, sediul Central nr.2p/s-122/22 din 14 februarie 2023, a fost admisă cererea SRL ,,Bîrsonic” și constatat dreptul de proprietate prin uzucapiune a SRL ,,Bîrsonic” asupra terenului cu suprafața de 0,3 ha, amplasat în extravilanul *****, numărul cadastral *****.

La 21 martie 2023 Ctitor Natalia în interesele reclamantei a depus cerere privind înregistrarea dreptului de proprietate a SRL ,,Bîrsonic” asupra terenului cu suprafața de 0,3 ha, amplasat în extravilanul *****, numărul cadastral ***** în baza hotărârii Judecătoriei Hîncești, sediul Central nr.2p/s-122/22 din 14 februarie 2023.

Prin decizia Serviciului cadastral teritorial Hâncești din 31 martie 2023, în temeiul art.12 alin.(8) lit.b) și art.33 alin.(1) lit.b) din Legea cadastrului bunurilor imobile, art.526 din Codul civil s-a decis a refuza înregistrarea dreptului de proprietate a SRL ,,Bîrsonic” asupra terenului cu suprafața de 0,3 ha, amplasat în extravilanul *****, numărul cadastral ***** în baza hotărârii Judecătoriei Hîncești, sediul Central nr.2p/s-122/22 din 14 februarie 2023.

În data de 13 aprilie 2023 reclamanta a depus cerere prealabilă și a solicitat anularea deciziei Serviciului cadastral teritorial Hâncești din 31 martie 2023.

Totodată, a solicitat reclamanta înregistrarea în Registrul bunurilor imobile dreptului de proprietate a SRL „Bîrsonic” asupra terenului cu suprafața de 0,3 ha, amplasat în extravilanul *****, numărul cadastral ***** în baza hotărârii Judecătoriei Hîncești, sediul Central nr.2p/s-122/22 din 14 februarie 2023.

Ulterior, prin decizia registratorului din cadrul Agenției Servicii Publice din 13 mai 2023 s-a decis a anula parțial decizia de refuz în partea invocării „conform datelor registrului bunurilor imobile *****, înscrierile de la subcapitolul II, referitoare la dreptul de proprietate asupra bunului imobil sunt stinse”, în rest decizia a fost menținută.

Ca consecință, la 6 iunie 2023 reclamanta a depus prezenta acțiune.

Soluționând cauza, prima instanță a concluzionat asupra netemeiniciei a acțiunii.

Pentru a hotărî astfel, prima instanță a reținut că potrivit datelor din Registrul bunurilor imobile, dreptul de proprietate asupra terenului cu nr. cadastral ***** este înregistrat pe numele statului Republica Moldova.

În aceste condiții, instanța a apreciat că, în temeiul art.31 alin.(1) lit.f) din Legea cadastrului bunurilor imobile, registratorul a respins în mod legal cererea de înregistrare, întrucât dreptul era deja înscris pe numele altei persoane.

**Legislația relevantă:**

Articolul 31 din Legea nr. 1543 din 25.02.1998 cadastrului bunurilor imobile

*(1) Cererea se respinge dacă:*

*f) dreptul asupra bunului imobil solicitat pentru înregistrare este înregistrat pe numele unei alte persoane.*

Articolul 33 din Legea nr. 1543 din 25.02.1998 cadastrului bunurilor imobile

*(1) Înregistrarea drepturilor poate fi refuzată numai dacă:*

*b) forma şi/sau conţinutul documentelor prezentate nu corespund cerinţelor legislaţiei;*

*(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.*

Pct. 94 din Instrucţiunea nr. 112 din 22.06.2005 cu privire la înregistrarea

bunurilor imobile şi a drepturilor asupra lor -

*„Dreptul de proprietate dobîndit prin uzucapiune se va înregistra în Registru în baza hotărîrii judecătoreşti definitive, dacă:*

*a) proprietarul înregistrat în Registru a decedat ori, după caz, şi-a încetat existenţa;*

*b) a fost înregistrată renunţarea la dreptul de proprietate;*

*c) bunul imobil este un teren, cu sau fără construcţii, care nu a fost supus înregistrării primare în Registru.*

*Dreptul de proprietate dobîndit prin uzucapiune nu va putea fi înscris în Registru dacă, anterior depunerii cererii de înregistrare, un terţ a depus propria cerere de înregistrare a dreptului de proprietate în folosul său, în baza actelor justificative (art. 526 Cod civil)".*

Colegiul constată că, potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile, terenul cu numărul cadastral *****, situat în extravilanul *****, cu suprafața de 0,3 ha, este înregistrat cu drept de proprietate după Republica Moldova începând cu 18 iunie 1999.

Acest fapt are o importanță juridică determinantă, întrucât, potrivit art. 22 alin.(1)–(3) din Legea cadastrului bunurilor imobile, datele înscrise în Registrul bunurilor imobile se bucură de prezumția de veridicitate și legalitate, fiind opozabile tuturor terților până la radierea sau rectificarea lor în condițiile expres prevăzute de lege.

În speță, dreptul de proprietate al statului asupra terenului nu a fost niciodată stins, radiat sau transmis, neexistând o hotărâre judecătorească de radiere, un act administrativ de renunțare la drept ori un act juridic translativ de proprietate, astfel încât acest drept a subzistat neîntrerupt din momentul înregistrării sale inițiale.

Colegiul observă că, deși în decizia Serviciului cadastral teritorial Hîncești din 31 martie 2023 s-a făcut mențiunea potrivit căreia „înscrierile de la subcapitolul II, referitoare la dreptul de proprietate asupra bunului imobil, sunt stinse", această formulare nu reflecta situația juridică reală a terenului, ci constituia o eroare de redactare. Această incoerență a fost corectată în mod expres prin decizia registratorului Agenției Servicii Publice din 13 mai 2023, prin care secvența respectivă a fost anulată, fiind menținută soluția de refuz în rest.

Prin urmare, procedura prealabilă a avut rolul de a înlătura ambiguitatea inițială, iar reclamanta nu poate miza pe o formulare eronată, ulterior corectată, pentru a susține inexistența înscrierilor privind dreptul de proprietate asupra terenului.

În ceea ce privește temeiul juridic al refuzului, Colegiul constată că, deși formal decizia din 31 martie 2023 a fost emisă în temeiul art. 33 alin.(1) lit. b) din Legea nr. 1543/1998, motivele de fapt care au stat la baza soluției se circumscriu ipotezei prevăzute de art. 31 alin.(1) lit. f) din aceeași lege, potrivit căruia cererea

se respinge dacă dreptul asupra bunului imobil solicitat pentru înregistrare este înregistrat pe numele unei alte persoane. Această normă are caracter imperativ și exclude posibilitatea înregistrării unui drept nou asupra unui bun imobil deja înscris pe numele unui alt titular, situație pe deplin incidentă în cauza de față, câtă vreme dreptul de proprietate asupra terenului este înregistrat pe numele Republicii Moldova.

Colegiul subliniază că, un act administrativ nu poate fi anulat exclusiv pentru o calificare juridică imperfectă a temeiului de drept, atunci când soluția adoptată este corectă în fond și nu a produs o vătămare efectivă reclamantei, principiul legalității impunând prevalența fondului asupra formei.

Referitor la criticile reclamantei privind desconsiderarea autorității lucrului judecat a hotărârii Judecătoriei Hîncești din 14 februarie 2023, Colegiul reține că această hotărâre, deși irevocabilă și obligatorie pentru părți, are caracter constatator și nu conține o dispoziție expresă de radiere a dreptului statului sau de obligare a registratorului la efectuarea înscrierii dreptului de proprietate în favoarea reclamantei. Autoritatea lucrului judecat se manifestă în limitele dispozitivului hotărârii și nu poate produce efecte care contravin normelor speciale ale publicității imobiliare.

În acest context, este relevant că pct. 94 din Instrucțiunea nr. 112/2005, coroborat cu art. 526 din Codul civil, prevede expres că dreptul de proprietate dobândit prin uzucapiune poate fi înscris în registru doar în situații strict determinate, care nu sunt incidente în speță, întrucât proprietarul înregistrat nu a decedat, nu a renunțat la drept, iar bunul imobil a fost supus înregistrării primare, fiind deja înscris pe numele unui terț.

Astfel, deși hotărârea judecătorească din 14 februarie 2023 se bucură de autoritatea lucrului judecat sub aspectul constatării dreptului, aceasta nu poate constitui temei pentru înregistrarea dreptului de proprietate în registrul bunurilor imobile în condițiile în care asupra terenului există un drept de proprietate valabil și opozabil al Republicii Moldova.

Registratorul nu a desconsiderat hotărârea judecătorească, ci a constatat imposibilitatea legală de a o valorifica prin mecanismul publicității imobiliare, în lipsa unor acțiuni premergătoare prevăzute de lege, precum radierea dreptului existent sau rectificarea registrului.

În consecință, Colegiul apreciază că refuzul înregistrării dreptului de proprietate al SRL „Bîrsonic” este legal și întemeiat în fond, fiind conform dispozițiilor art. 31 alin.(1) lit. f) din Legea cadastrului bunurilor imobile, iar criticile reclamantei privind inexistența înscrierilor, alegerea temeiului juridic și pretinsa încălcare a autorității lucrului judecat nu pot fi reținute.

Prin urmare, menținerea hotărârii primei instanțe apare ca fiind justificată atât din perspectiva cadrului normativ aplicabil, cât și a situației de fapt corect

stabilite.

În conformitate cu prevederile art.240 alin.(1) lit. a) Cod administrativ, art. 389-390 CPC, Completul de contencios administrativ din cadrul Colegiului civil, comercial şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Centru,

**D E C I D E :**

Apelul declarat de SRL „Bîrsonic”, se respinge.

Se menține hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 12 noiembrie 2024.

Decizia cu drept de recurs la Curtea Supremă de Justiție în termen de două luni.

Preşedintele şedinţei,
Judecătorul Sîrbu Victoria

Judecătorii Bagrin Lucia

Cașcaval Andrei