Dosar nr. 3-489/2023

H O T Ă R Â R E
în numele Legii

13 martie 2024 mun. Chișinău

Judecătoria Chișinău sediul Rîșcani
în componență:
Președintele ședinței, judecătorul Violeta Chisilița
grefier Dorin-Marcel Baltag

examinând în ședință publică acțiunea în contencios administrativ înaintată de Andrei Golban împotriva Instituției Publice Cadastrul Bunurilor Imobile cu privire la anularea actului administrativ individual de respingere a solicitării și obligarea emiterii actului administrativ favorabil,

c o n s t a t ă

Argumentele participanților la proces

Pretențiile reclamantului:

La 27 februarie 2023, Andrei Golban a depus o acțiune împotriva Agenției Servicii Publice cu privire la anularea actului administrativ individual defavorabil.

În motivarea acțiunii reclamantul a indicat că, la data de 03 februarie 2023 depus cerere la Agenția Servicii Publice, Serviciul Cadastral Teritorial Chișinău, cu privire la înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor, a contractelor: Contractul de vânzare-cumpărare din data de 15 martie 2016, a bunului imobil/apartament nr. 3 cu nr. cadastral ***** amplasat în mun. ***** sec. ***** str. ***** nr. *****, încheiat între Climautan Gheorghe - vânzător și Golban Andrei - cumpărător, autentificat la Notarul Public Tatiana Ungureanu, înregistrat cu nr. 2270. Contractul de vânzare-cumpărare din data de 15 martie 2016, a bunului imobil/apartament nr. 4 cu nr. cadastral ***** amplasat în mun. ***** sec. ***** str. ***** nr. *****, încheiat între Climautan Gheorghe - vânzător și Golban Andrei - cumpărător, autentificat la Notar Public Tatiana Ungureanu, înregistrat cu nr. 2272.

Indică reclamantul că la aceiași dată, registratorul Tohilat Ecaterina a emis decizia, prin care a dispus respingerea cererii lui Golban Andrei privind înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor. Drept temei registratorul a indicat prevederile art. 31 alin. (1) lit. h) alin. (2) și (3) Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XIII din 25.02.1998, în motivele respingerii constatând că asupra bunurilor imobile sunt aplicate sechestre și interdicții, după cum urmează:

a) Sechestru prin Ordonanța ofițerului de urmărire penală, autentificat prin încheierea Judecătoriei sec. Centru nr. 12-97/16 din 28.03.2016;

b) Interdicție prin încheierea Executorului Judecătoresc Romah Oleg nr. 091-1883/2017 din 21.12.2017;

c) Sechestru prin Ordonanța ofițerului de urmărire penală, autorizat prin încheierea Judecătoriei Bălți sediul Central din 31.01.2019;

d) Interdicție prin încheierea Executorului Judecătoresc Cogîlnicean Victor nr. 063-20/19 din 07.06.2019;

e) Sechestru prin Ordonanța ofițerului de urmărire penală, autorizat prin încheierea Judecătoriei Drochia sediul Central din 15.07.2019;

f) Interdicție prin încheierea Executorului Judecătoresc Cogîlnicean Victor nr. 063-153/20 din 14.12.2020;

g) Interdicție prin încheierea Executorului Judecătoresc Romah Oleg nr. 091-2499/2021 din 18.01.2021;

h) Sechestru prin proces-verbal de sechestru al Executorului Judecătoresc Romah Oleg din. 08.02.2021;

i) Interdicție prin încheierea Executorului Judecătoresc Cogîlnicean Victor nr. 063-96/21 din 10.03.2021;

j) Interdicția prin încheierea Executorului Judecătoresc Molodoi Aurica nr. 108-s 720/2021 din 06.09.2021;

Menționează că, la data de 13 februarie 2023, decizia de refuz a fost contestată prin cerere prealabilă la Agenția Servicii Publice, Departamentul Cadastru, pe motivul că situația creată urmează a fi analizată prin prisma cumpărătorului de bună credință și faptului că la data procurării bunurilor imobile careva interdicții asupra apartamentelor nu erau înregistrate. Până a data depunerii cerii de chemare în judecată un răspuns la cererea prealabilă nu a parvenit (imediat după recepționarea răspunsului cererea de chemare în judecată va fi concretizată și completă cu noi cerințe).

Reclamantul susține că cu decizia din data de 03 februarie 2023 nu este de acord, în susținerea cererii aduce următoarele argumente de fapt și de drept. Ambele contracte de vânzare - cumpărare din data de 15 martie 2016 între vânzătorul Climauțan Gheorghe și cumpărătorul Golban Andrei, au fost perfectate și semnate anterior aplicării tuturor interdicțiilor numerotate supra (zece la număr). La pct. 8 din contracte, conform art. 786 Cod civil, vânzătorul și-a rezervat dreptul privind răscumpărarea imobilelor în terme de 6 (șase) luni din ziua semnării. În termenul stabilit vânzătorul nu și-a valorificat acest drept.

Conform pct. 5 din contractele de vânzare-cumpărare, vânzătorul a declarat și garantat, că: imobilul înstrăinat se transmite fără vicii ale bunului și de natură juridică, este liber de orice drepturi reale și servitute apărute în temeiul contractelor sau legii. N-a fost propusă încheierea și nu s-au încheiat contracte cu alte persoane, inclusiv contractul de locațiune, n-a fost gajat în temeiul legii sau acordurilor, nu se află sub arest, sechestru și alte interdicții la dreptul de folosință și administrare, nu formează obiectul unor litigii în instanță de judecată și nu sunt persoane terțe care ar fi avut dreptul preferențial asupra obiectului, inclusiv n-a fost înregistrat un drept inexistent. Faptele sus expuse au fost confirmate prin Extrasul din Registrul bunurilor imobile eliberat de către Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău, Filiala I.S. „CADASTRU” la data de 08.02.2016 cu nr. 0100/16/15229.

Mai menționează reclamantul că, decizia Agenției Servicii Publice, Serviciul cadastral teritorial Chișinău din data de 03 februarie 2023 privind refuzul înregistrării bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor după Golban Andrei, este absolut neîntemeiată pe motivul invocat, că asupra bunurilor imobile cu numărul cadastral ***** și *****, este notată aplicarea interdicției de înstrăinare în temeiul actelor procesuale indicate supra, ceea ce face imposibilă înregistrarea dreptului de proprietate a lui Golban Andrei. În drept au fost invocate prevederile art.33 alin. (1)

lit. h) și alin. (2) și alin. (3) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XIII din 25.02.1998. Or, din suportul probator administrat la caz nu se atestă o asemenea situație.

Susține reclamantul că, conform art. 447 Cod civil, a prezentat către pârât contractele autentificate notarial, respectând unica și imperativa condiție în baza căreia urmează să-i fie intabulat dreptul de proprietate. În speță legiuitorul a prevăzut asemenea situații și a înserat art. 449 Cod Civil, după cum, dacă legea nu prevede altfel (legea altfel nu prevede), înregistrarea în registrul bunurilor imobile produce efecte de la data depunerii cererii la organul cadastral teritorial, ținându-se cont de data, ora și minutul depunerii.

Art. 37 al Legii cadastrului bunurilor imobile, nr. 1543-XIII din 25.02.1998, prevede expres că, „.... data autentică a înregistrării este data primirii cererii de înregistrare, ...", iar în speță, data primirii cererii de la Golban Andrei este 03 februarie 2023.

Articolul 46 din Constituția RM garantează dreptul la proprietate privată și protecția acesteia, și prevede expres că, (1) Dreptul la proprietate privată, precum și creanțele asupra statului, sânt garantate. (2) Nimeni nu poate fi expropriat decât pentru o cauză de utilitate publică, stabilită potrivit legii, cu dreaptă și prealabilă despăgubire.

Invocă reclamantul că, Serviciul cadastral teritorial Chișinău urmează a fi obligat să înregistreze dreptul de proprietate asupra bunului imobil apartament nr. 3 cu nr. cadastral ***** amplasat în mun. ***** sec. ***** str. ***** nr. *****, și bunului imobil apartament nr. 4 cu nr. cadastral ***** amplasat în mun. ***** sec. ***** str. ***** nr. *****, din data de 03 februarie 2023, data înregistrării Cererii privind înregistrarea bunurilor imobile menționate.

Cere reclamantul, Golban Andrei:

- anularea Deciziei Serviciului cadastral Teritorial Chișinău „cu privire la refuzul înregistrării bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor" din data de 03.02.2023 adoptată de registratorul Tohilat Ecaterina;

- obligarea Serviciul cadastral teritorial Chișinău să înregistreze după Golban Andrei dreptul de proprietate asupra bunului imobil apartament nr. 3 cu nr. cadastral ***** amplasat în mun. ***** sec. ***** str. ***** nr. *****, și bunului imobil apartament nr. 4 cu nr. cadastral ***** amplasat în mun. ***** sec. ***** str. ***** nr. *****, din data de 03 februarie 2023, data înregistrării Cererii privind înregistrarea bunurilor imobile menționate.

La 01 martie 2023, reclamantul, Andrei Golban, a depus o cerere privind majorarea pretențiilor (f.d.17-20), solicitând:

- anularea deciziei Serviciului cadastral Teritorial Chișinău „cu privire la refuzul înregistrării bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor" din data de 03.02.2023 adoptată de registratorul Tohilat Ecaterina;

- anularea deciziei registratorului din cadrul Agenției Servicii Publice nr.11/G/78/2023/25/2023 din 27.02.2023 cu privire la respingerea cererii de înregistrarea dreptului de proprietate solicitat.

- obligarea Serviciul cadastral teritorial Chișinău să înregistreze după Golban Andrei dreptul de proprietate asupra bunului imobil apartament nr. 3 cu nr. cadastral ***** amplasat în mun. ***** sec. ***** str. ***** nr. *****, și bunului imobil apartament nr. 4 cu nr. cadastral ***** amplasat în mun. ***** sec. ***** str. ***** nr. *****, din data de 03 februarie 2023, data înregistrării cererii privind înregistrarea bunurilor imobile menționate.

În ședința de judecată reprezentantul reclamantului, avocatul Crețu Adrian, acționând în baza mandatului anexat la dosar (f.d.4) a solicitat admiterea acțiunii.

Obiecțiile pârâtului:

Reprezentantul pârâtului, Instituția Publică Cadastrul bunurilor imobile, Negură Svetlana, acționând în baza procurii din 19 ianuarie 2024 (f.d. 36), în ședința de judecată a solicitat respingerea acțiunii, pentru motivele de fapt și de drept indicate în referință.

În susținerea poziției, prin referința depusă la 07 aprilie 2023, autoritatea pârâtă a indicat că, data de 03.02.2023, cet. Golban Andrei a depus o cerere la Centrul multifuncțional Chișinău, la ghișeul registratorului în domeniul activității cadastrale, prin care a solicitat înregistrarea dreptului său de proprietate asupra bunurilor imobile cu nr. cadastrale *****; ***** din str. *****, *****, mun. *****, anexând la cerere, Contractele de vânzare - cumpărare nr. 2270 și nr. 2272 din 15.03.2016, în copii simple. Registratorul, în limita competențelor prevăzute de art. 12 alin. (8) lit. b) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr.l543-XIII din 25.02.1998, a refuzat primirea cererii cu emiterea Deciziei privind respingerea cererii cu privire la înregistrarea dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile sus-menționate, întemeiată pe art. 31 alin. (1) lit. h), alin. (2), (3) din actul legislativ pre-citat. Ulterior, reprezentantul reclamantului a înaintat, la data de 13.02.2023, cerere prealabilă prin care a contestat Decizia registratorului Serviciului cadastral teritorial Chișinău din data de 03.02.2023, la registratorul Agenției Servicii Publice.

Precizează pârâtul că, registratorul Agenției Servicii Publice a examinat cererea prealabilă în termenul prevăzut de art. 167 alin. (3) din Codul administrativ și prin Decizia nr. 1 l/G/78/2023/25/2023 din data de 27.02.2023 acesta a completat și menținut decizia contestată. Decizia nr. 1 l/G/78/2023/25/2023 din data de 27.02.2023 a fost remisă reclamantului la adresa de corespondență indicată în cererea prealabilă.

Consideră pârâtul că actele administrative individuale emise de către registratori sunt legale și întemeiate juridic. În argumentarea poziției expuse, precizează că, registratorul organului cadastral teritorial, potrivit atribuțiilor stabilite în art. 12 alin. (8) lit. b) din Legea cadastrului bunurilor imobile, are competența de a decide, în modul stabilit, asupra efectuării sau modificării înscrierii în registrul bunurilor imobile ori refuză efectuarea sau modificarea înscrierii respective.

Potrivit art. 435 alin. (2) pct.10 din Codul civil, pct. 71 alin. 30) din Instrucțiunea cu privire la înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor, aprobată prin ordinul Agenției Relații Funciare și Cadastru nr. 112 din 22.06.2005, se supun notării în Registru, sechestrul dreptului înregistrat, al fructelor ori al veniturilor sale; interdicțiile stabilite de instanța de judecată sau alte autorități abilitate conform legii. Articolul 436 alin. (5) din Codul civil, pct. 72 din Instrucțiunea cu privire la înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor prevăd că notarea și radierea interdicțiilor, sechestrului și altor fapte și raporturi juridice poate fi efectuată și la cererea instanțelor de judecată, executorului judecătoresc, lichidatorului, administratorului procesului de insolvabilitate, organelor fiscale sau celor de urmărire penală cu prezentarea documentelor doveditoare.

Potrivit art. 31 alin. (1) lit. h) din Legea cadastrului bunurilor imobile, cererea se respinge dacă este notată aplicarea sechestrului sau interdicția 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 interdicție. Totodată, în conformitate cu art. 29 alin. (2) din actul legislativ precitat, documentele ce confirmă drepturile se depun în două exemplare, după cum urmează: pentru actele juridice autentificate notarial și actele autorităților publice — originalul sau o copie legalizată și o copie simplă.

Astfel, ținând cont de normele de drept învederate și de faptul că asupra încăperilor izolate cu nr. cadastrale *****; ***** au fost notate un șir de interdicții și sechestre aplicate prin încheierile executorilor judecătorești, cât și prin ordonanța ofițerului de urmările penală, iar solicitantul n-a prezentat acte doveditoare de anulare a notărilor respective, cererea prin care s-a solicitat înregistrarea dreptului de proprietate al cet. Golban Andrei asupra bunurilor imobile sus-menționate, în temeiul Contractelor de vânzare - cumpărare nr. 2270 și nr. 2272 din 15.03.2016 nu putea fi satisfăcută.

Respectiv, consideră pârâtul că prin activitatea administrativă desfășurată, nu i-a încălcat drepturile sau libertățile reclamantului, în sensul art. 17 din Codul administrativ, ci doar a respectat prevederile actelor normative expuse supra. Mai mult, reclamantul în acțiunea depusă n-a specificat care-i sunt drepturile încălcate, la fel n-a indicat prevederile legale pe care le-ar fi încălcat registratorii la emiterea actelor administrative contestate. Prin urmare, susține legalitatea actelor administrative contestate și pledăm pentru netemeinicia acțiunii reclamantului.

Aprecierea instanței:

Audiind explicațiile reprezentantului autorității publice pârâte, studiind înscrisurile anexate la actele cauzei și dosarul administrativ prezentat de autoritatea pârâtă, instanța de judecată apreciază cererea de chemare în judecată admisibilă, și pasibilă respingerii din următoarele considerente.

Conform art. 22 alin. (1) Cod administrativ, autoritățile publice și instanțele de judecată competente cercetează starea de fapt din oficiu. Acestea stabilesc felul și volumul cercetărilor și nu sunt legate nici de expunerile participanților, nici de cererile lor de reclamare a probelor.

Conform art. 207 alin. (1) Cod administrativ, instanța verifică din oficiu dacă sunt întrunite condițiile pentru admisibilitatea unei acțiuni în contenciosul administrativ. Dacă este inadmisibilă, acțiunea în contencios administrativ se declară ca atare prin încheiere judecătorească susceptibilă de recurs.

Alin. (2) al aceluiași articol stabilește că acțiunea în contencios administrativ se declară inadmisibilă în special când:

a) există o hotărâre judecătorească definitivă cu privire la un litigiu între aceleași părți, cu același obiect și pe aceleași temeiuri de drept;
b) există o încheiere judecătorească prin care s-a dispus încetarea procesului în legătură cu faptul că reclamantul a renunțat la acțiune sau și-a retras acțiunea într-un litigiu între aceleași părți, cu același obiect și pe aceleași temeiuri de drept sau că între părți s-a încheiat o tranzacție de împăcare;
c) la aceeași sau la altă instanță de judecată se examinează o acțiune între aceleași părți, cu același obiect și pe aceleași temeiuri de drept;
d) acțiunea a fost depusă după expirarea termenului prevăzut la art. 209;
e) reclamantul nu poate revendica încălcarea, prin activitatea administrativă, a unui drept în sensul art. 17;
f) nu sunt întrunite condițiile prevăzute la art. 208;
g) acțiunea a fost depusă de o persoană fără împuterniciri în acest sens;
h) cererea de chemare în judecată nu corespunde cerințelor prevăzute la art. 211 alin. (1) și (2) și art. 212 alin. (1) și reclamantul nu a înlăturat neajunsurile în termenul stabilit de instanța de judecată.

Dispozițiile legale citate enunță temeiurile de bază de admisibilitate a cererii de chemare în judecată formulată în instanța de contencios administrativ:

I. prezența unui act administrativ individual defavorabil (dispoziție, decizie sau altă măsură oficială) întreprinsă de autoritatea publică pentru reglementarea unui caz individual în domeniul dreptului public, comunicat destinatarului ;

II. competența jurisdicțională materială și teritorială a instanței de judecată pentru examinarea acțiunii în contenciosul administrativ;

III. respectarea cerințelor de formă și conținut a acțiunii în contencios administrativ

IV. respectarea procedurii prealabile

V. respectarea termenului de înaintare a acțiunii

VI. prezența unui drept vătămat căruia i s-a adus atingere prin activitate administrativă.

Din conținutul cererii de chemare în judecată și esența revindecărilor formulate se constată că, Golban Andrei, își exprimă dezacordul cu actul administrativ prin care a fost respinsă înregistrare a dreptului de proprietate asupra bunului imobil, solicitând anularea acestuia și obligarea autorității publice pârâte de a emite actul administrativ individual favorabil.

Astfel, reclamantul a formulat o acțiune în obligare.

Din actele cauzei rezultă că, Golban Andrei, la 03 februarie 2023 s-a adresat la Agenția Servicii Publice, Serviciul Cadastral Teritorial Chișinău cu cerere privind înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor.(f.d.14)

La aceiași dată, 03 februarie 2023, Agenția Servicii Publice, Serviciul Cadastral Teritorial Chișinău a respins cererea de înregistrare a bunurilor imobile și drepturilor asupra lor, conducându-se de prevederile art.31 alin. (1) lit. h) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543-XIII din 25.02.1998. (f.d.14)

La 13 februarie 2023, reclamantul Golban Andrei a depus la Agenția Servicii Publice, cererea, înregistrată cu nr. 11/G-78/2023, prin care s-a solicitat: anularea deciziei registratorului Tohilat Ecaterina din data de 03.02.2023; înregistrarea dreptului de proprietate asupra bunului imobil/ apartament nr.3 cu nr. cadastral ***** amplasat în mun. *****, sec. *****, str. *****, *****, autentificat la notarul public Tatiana Ungureanu, înregistrat cu nr.2270, după Golban Andrei; înregistrarea dreptului de proprietate asupra bunului imobil/ apartament nr.4 cu nr. cadastral ***** amplasat în mun. *****, sec.*****, str. *****, *****, autentificat la notarul public Tatiana Ungureanu, înregistrat cu nr.2270, după Golban Andrei. (f.d.15-16)

Conform răspunsului nr. 11/G-78/2023 din 27 februarie 2023, Agenția Servicii Publice, Departamentul Cadastru a comunicat că, completează decizia din 03.02.2023 a registratorului SCT Chișinău, Ecaterina Tohilat, cu privire la respingerea cererii de înregistrare a dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile cu numerele cadastrale ***** și *****, situate în str. *****, *****, mun. *****, prin invocarea celor sus menționate, și în temeiul prevederilor art. 31 alin. (1), lit. h) al Legii cadastrului bunurilor imobile, și respinge cererea de înregistrarea dreptului de proprietate solicitat.(f.d.21-22)

Nefiind de acord cu decizia Agenției Servicii Publice prin care a fost respinsă cererea de înregistrare a bunurilor imobile și drepturilor asupra lor, la data de 27 februarie 2023, Golban Andrei, s-a adresat cu prezenta acțiune în judecată. (f.d. 5-8)

Conform art. 10 alin. (1) Cod 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.

Potrivit art. 11 alin. (1) 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.

În privința primei condiții de admisibilitate se constată că, decizia registratorului din cadrul Serviciului Cadastral Teritorial Chișinău din 03 februarie 2023, prin care a fost respinsă cererea de înregistrare a bunurilor imobile și drepturilor asupra lor, este act administrativ individual defavorabil reclamantului, emis pentru a fi reglementat un caz individual în domeniul dreptului public, cu scopul de a produce efecte în exterior.

Totodată, în sensul art. 10 și 11 al Codului administrativ, aceasta este un act administrativ defavorabil reclamantului ori, prin emiterea actului administrativ specificat, bunul imobil ce aparține reclamantului cu drept de proprietate a fost radiat din Registrul bunurilor imobile.

Conform art. 189 alin. (1) și (2) Cod administrativ, orice persoană care revendică încălcarea unui drept al său prin activitatea administrativă a unei autorități publice poate înainta o acțiune în contencios administrativ. O acțiune în contencios administrativ poate fi înaintată și atunci când autoritatea publică nu a soluționat în termen legal o cerere.

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.

Conform art. 39 Cod administrativ, (1) Controlul judecătoresc al activității administrative este garantat și 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 instanței de judecată competente.

La caz, cu referire la cele menționate, instanța reține că reclamantul revendică apărarea pe calea controlului judecătoresc a unui drept în sensul art. 17 Cod administrativ. Corespunzător, condiția revendicării unui drept legitim este întrunită.

Competența pentru examinarea prezentei acțiuni, în conformitate cu prevederile art. 191 alin. (1) și art. 196 alin. (1) Cod administrativ revine Judecătoriei Chișinău (sediul Rîșcani), astfel, cererea de chemare în judecată fiind depusă cu respectarea dispozițiilor legale menționate.

Referitor la condiția de respectare a remediului extrajudiciar cu privire la anularea actului administrativ individual defavorabil până la înaintarea acțiunii în contenciosul administrativ, instanța de judecată reține următoarele.

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

Conform art. 19 Cod administrativ, cererea prealabilă este instituția care oferă o cale de soluționare prejudiciară a litigiilor administrative.

Conform art. 162 alin. (1) Cod administrativ, procedura prealabilă urmărește scopul de a verifica legalitatea actelor administrative individuale.

Alin. (3) al articolului citat, cererea prealabilă poate fi îndreptată spre: anularea în tot sau în parte a unui act administrativ individual ilegal sau nul; emiterea unui act administrativ individual.

Cu referire la actele cauzei și circumstanțele reflectate supra, instanța de judecată constată că, prin cererea (prealabilă) adresată Agenției Servicii Publice, la 13 februarie 2023, reclamantul

și-a manifestat dezacordul cu decizia emisă de Serviciul Cadastral Teritorial Chișinău, prin care a fost dispusă respingerea cererii de înregistrare a bunurilor imobile și drepturilor asupra lor.

Conform art. 209 alin. (1) și (2) Cod administrativ, acțiunea în contestare și acțiunea în obligare se înaintează în decurs de 30 de zile, dacă legea nu prevede altfel. Acest termen începe să curgă de la: a) data comunicării sau notificării deciziei cu privire la cererea prealabilă sau data expirării termenului prevăzut de prezentul cod pentru soluționarea acesteia. Dacă informația cu privire la exercitarea căilor de atac nu se conține în actul administrativ individual sau în decizia cu privire la cererea prealabilă ori este indicată incorect, înaintarea acțiunii în contencios administrativ se admite în termen de un an de la comunicarea sau notificarea actului administrativ sau a deciziei cu privire la cererea prealabilă.

Ținând cont de prevederile enunțate, raportate la circumstanțele constatate, instanța de judecată concluzionează asupra respectării de către reclamant a remediului extrajudiciar și a termenului de depunere a acțiunii. Or, actele cauzei atestă că răspunsul la cererea prealabilă a fost emis la 27 februarie 2023, cererea de chemare în judecată a fost depusă la 27 februarie 2023, în interiorul termenului reglementat de art. 209 al Codului administrativ.

Astfel, acțiunea este admisibilă.

Totodată, instanța de judecată va concluziona și în privința netemeiniciei acțiunii.

În conformitate cu prevederile art. 20 alin. (1) din Codul administrativ, dacă printr-o activitate administrativă se încalcă un drept legitim sau o libertate stabilită prin lege, acest drept poate fi revendicat printr-o acțiune în contencios administrativ, cu privire la care decid instanțele de judecată competente pentru examinarea procedurii de contencios administrativ, conform prezentului cod.

Conform art. 189 alin. (1) din Codul administrativ, orice persoană care revendică încălcarea unui drept al său prin activitatea administrativă a unei autorități publice poate înainta o acțiune în contencios administrativ.

În conformitate cu prevederile art. 224 alin. (1) lit. f) Cod administrativ, examinând acțiunea în contencios administrativ în fond, instanța de judecată adoptă una dintre următoarele hotărâri: respinge acțiunea ca fiind neîntemeiată, dacă nu sunt îndeplinite condițiile de adoptare a unei hotărâri prevăzute la lit. a)-e).

Așa cum a fost statuat supra, la 03 februarie 2023 s-a adresat la Agenția Servicii Publice, Serviciul Cadastral Teritorial Chișinău cu cerere privind înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor: înregistrarea dreptului de proprietate asupra bunului imobil/ apartament nr.3 cu nr. cadastral ***** amplasat în mun. *****, sec.*****, str. *****, *****, autentificat la notarul public Tatiana Ungureanu, înregistrat cu nr.2270, după Golban Andrei; înregistrarea dreptului de proprietate asupra bunului imobil/ apartament nr.4 cu nr. cadastral ***** amplasat în mun. *****, sec.*****, str. *****, *****, autentificat la notarul public Tatiana Ungureanu, înregistrat cu nr.2270, după Golban Andrei (f.d.14)

Serviciul Cadastral Teritorial Chișinău a respins cererea de înregistrare a bunurilor imobile și drepturilor asupra lor, conducându-se de prevederile art.31 alin. (1) lit. h) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543-XIII din 25.02.1998. (f.d.14)

În rezultatul examinării cererii prealabile, Agenția Servicii Publice, Departamentul Cadastru a completat decizia din 03.02.2023 a registratorului SCT Chișinău, invocând suplimentar prevederile art. 31 alin. (1), lit. h) al Legii cadastrului bunurilor imobile, ca motiv de respingere a cererii de înregistrarea dreptului de proprietate solicitat.(f.d.21-22)

Potrivit art. 4 al Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XIII din 25 februarie 1998, subiecți ai înregistrării sunt proprietarii de bunuri imobile și alți titulari de drepturi patrimoniale: cetățeni ai Republicii Moldova, cetățeni străini, apatrizi, persoane juridice din țară și din străinătate, organizații internaționale, Republica Moldova, unitățile ei administrativ-teritoriale, state străine. Obiecte ale înregistrării sunt bunurile imobile, părțile componente ale acestora prevăzute de prezenta lege, drepturile reale asupra bunurilor imobile, precum și alte drepturi, fapte și raporturi juridice prevăzute de legislație. La bunuri imobile, în sensul prezentei legi, se raportă atât bunurile imobile definite ca atare de Codul civil, cât și cele prevăzute de Legea nr.1125/2002 pentru punerea în aplicare a Codului civil al Republicii Moldova. Sunt supuse înregistrării obligatorii în registrul bunurilor imobile: a) terenurile; b) clădirile și alte construcții principale cu caracter definitiv, indiferent dacă sunt bunuri imobile sau părți componente ale acestora; c) încăperile izolate, inclusiv unitățile în condominiu, împreună cu cota-parte corespunzătoare din dreptul de proprietate sau de superficie asupra terenului și din părțile comune din construcție. În registrul bunurilor imobile pot fi înregistrate clădirile accesorii, locurile de parcare din clădire, delimitate în conformitate cu instrucțiunile pentru executarea lucrărilor cadastrale, porțiunile de subsol, precum și plantațiile prinse de rădăcini (plantațiile perene) înființate în conformitate cu normele stabilite de legislație. Dreptul de proprietate asupra plantației perene în favoarea altei persoane decât proprietarul terenului se va înregistra după înregistrarea dreptului de superficie sau concomitent cu aceasta, cu excepția raporturilor juridice apărute anterior datei de 1 martie 2019. În registrul bunurilor imobile mai pot fi înregistrate dreptul de administrare, dreptul de gestiune economică, dreptul de folosință asupra terenurilor statului sau ale unităților administrativ-teritoriale și concesiunea. În registrul bunurilor imobile, în cazurile prevăzute de lege, se notează drepturile, actele, faptele și raporturile juridice care au legătură cu bunurile imobile înregistrate în acest registru. Fiecărui bun imobil care este obiect al înregistrării i se atribuie un număr cadastral. Număr cadastral se atribuie, de asemenea, construcțiilor și plantațiilor perene, chiar dacă acestea sunt părți componente ale bunului imobil. Chioșcurile, gheretele și alte construcții provizorii, împrejmuirile, pereții, bornele de hotar, stratul asfaltic, macaralele, alte construcții și instalații ale căror funcții sunt legate direct de teren sau de construcția principală și care nu pot fi formate ca obiecte independente de drept în conformitate cu Legea nr. 354-XV din 28 octombrie 2004 cu privire la formarea bunurilor imobile, precum și obiectele de infrastructură tehnico-edilitară nu sunt obiecte ale înregistrării în registrul bunurilor imobile.

Conform art. 28 alin.(1) din aceeași Lege, înregistrarea dreptului asupra bunului imobil se face în temeiul următoarelor documente: a) actele administrative emise de autoritățile publice abilitate în modul stabilit de legislație, în vigoare la data adoptării lor, precum și certificatele constatatoare emise în conformitate cu prevederile Legii nr. 163/2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, în procedura de aprobare tacită; b) contractele asupra bunului imobil, încheiate conform legislației în vigoare la data adoptării lor; b^1) antecontractele și declarațiile de exercitare a opțiunii, autentificate notarial, cu confirmarea comunicării către promitent; c) certificatele de moștenitor; d) hotărârile instanței de judecată; e) procesele-verbale privind procurarea bunului imobil la licitație, întocmite de executorul judecătoresc și confirmate de către instanța de judecată, sau procesele-verbale de transmitere a dreptului de proprietate asupra bunului imobil, întocmite de către executorul judecătoresc; e^1) procesele-verbale ale licitației, actele de ridicare a bunurilor imobile adjudecate și certificatele de achitare integrală, eliberate de lichidator, sau actele de ridicare a bunurilor imobile neadjudecate la licitație și certificatele de achitare integrală, eliberate de lichidator, ori actele de separare a bunului imobil

din masa debitoare, întocmite de către administratorul de insolvabilitate/lichidator, și actele ce confirmă dreptul real sau personal al persoanei care a solicitat separarea bunului imobil din masa debitoare; f) titlurile de autentificare a drepturilor deținătorului de teren și alte acte (adeverințe) privind drepturile asupra bunului imobil, eliberate de autoritățile publice abilitate, în modul stabilit de legislația în vigoare la data eliberării lor; g) alte documente privind nașterea sau transmiterea drepturilor asupra bunurilor imobile, eliberate conform legislației în vigoare la data nașterii sau transmiterii acestor drepturi.

În conformitate cu art. 29 alin. (1)-(3) al Legii cadastrului bunurilor imobile, Documentele prezentate pentru înregistrarea drepturilor trebuie să corespundă exigențelor prezentei legi și ale altor acte normative. Documentele ce confirmă drepturile se depun în două exemplare, după cum urmează: pentru actele juridice autentificate notarial și actele autorităților publice – originalul sau o copie legalizată și o copie simplă; pentru actele juridice în formă scrisă simplă – două exemplare originale. În cazul dosarului cadastral ținut în format electronic, actele juridice autentificate notarial și actele autorităților publice se depun într-un singur exemplar original, în formă de document electronic ori pe suport de hârtie, sau în copie legalizată. Hotărârea judecătorească privind înregistrarea sau radierea dreptului înregistrat ori privind efectuarea rectificării acestuia se depune în copie, a cărei autenticitate este confirmată de instanța de judecată, cu mențiunea că este irevocabilă. În lipsa mențiunii respective, dacă hotărârea este executorie, se efectuează înregistrarea provizorie în registrul bunurilor imobile. Documentele ce confirmă drepturile pot fi prezentate pentru înregistrare sub formă de documente electronice. Documentele prezentate pentru înregistrarea drepturilor trebuie să identifice bunul imobil (să conțină descrierea lui) sau dreptul înregistrat asupra căruia se cere a face înscrierea, să indice dreptul ce urmează a fi înscris sau radiat, să conțină numele părților, semnăturile de rigoare, iar în cazurile stabilite de lege, să fie autentificate notarial.

Art.31 alin.(1) lit.h) din aceiași Lege, prevede că cererea se respinge dacă este notată aplicarea sechestrului sau interdicția 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.

Conform art. 33 alin. (1) din aceeași Lege, înregistrarea drepturilor poate fi refuzată numai dacă: a) solicitantul nu a îndeplinit în termen cerințele stabilite la art. 32 alin. (4); b) forma și/sau conținutul documentelor prezentate nu corespund cerințelor legislației; c) 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 excepția cazurilor în care necorespunderea este cauzată de o eroare tehnică a organului cadastral teritorial; f) este notată aplicarea sechestrului sau interdicția 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.

Potrivit pct. 71 alin.30) din Instrucțiunea nr.112 din 22.06.2005 cu privire la înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor, aprobată prin Ordinul Agenției Relații Funciare și Cadastru nr. 112 din „22” iunie 2005, prevede că în cazurile prevăzute de lege notarea în Registru a drepturilor, actelor, faptelor, raporturilor juridice ce au legătură cu bunul imobil are ca efect opozabilitatea acestora din momentul notării. Se supun notării în registru drepturile, actele, faptele sau raporturile juridice prevăzute expres de lege (art. 421 alin. (3), art. 446 alin. (2) Cod civil). Se notează în Registru: sechestrul, interdicțiile stabilite de instanța de judecată sau alte autorități abilitate conform legii (art. 435 alin. (2) pct. 10) Cod civil).

Iar potrivit pct.75 din aceiași Instrucțiune Notarea și radierea interdicțiilor, sechestrului și altor fapte și raporturi juridice poate fi efectuată și la cererea instanțelor de judecată, executorului judecătoresc, lichidatorului, administratorului procesului de insolvabilitate, organelor fiscale, sau celor de urmărire penală cu prezentarea documentelor doveditoare.

Controlul judecătoresc al legalității actelor administrative, presupune apărarea drepturilor și intereselor legitime ale cetățenilor, împotriva abuzurilor administrației publice, în condițiile Codului administrativ. Acest control se înfăptuiește de către instanțele de judecată în condițiile legii. Întru elucidarea subiectului privind realizarea controlului judecătoresc se impune conceptul competenței, în baza căruia se realizează respectivul control. Pornind de la scopul primordial al instituției contenciosului administrativ care este prestabilit de legiuitor și care presupune contracararea abuzurilor și exceselor de putere ale autorităților publice, apărarea drepturilor persoanei în spiritul legii, ordonarea activității autorităților publice, asigurarea ordinii de drept. Și reieșind din dreptul subiectiv al subiectului afectat, care la fel a fost predeterminat de legiuitorul și care a fost formulat astfel - orice persoană 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, se poate adresa instanței de contencios administrativ competente pentru a obține anularea actului, recunoașterea dreptului pretins și repararea pagubei ce i-a fost cauzată.

Actele cauzei denotă că, potrivit contractului de vânzare-cumpărare din data de 15 martie 2016, Climauțan Gheorghe în calitate de vânzător a vândut lui Golban Andrei în calitate de cumpărător bunul imobil apartament nr. 3 cu nr. cadastral ***** amplasat în mun. ***** sec. ***** str. ***** nr. *****, fiind autentificat notarial de către notarul public Ungureanu Tatiana, înregistrat cu nr. 2270. (f.d.10-11)

Totodată potrivit contractului de vânzare-cumpărare din data de 15 martie 2016, Climauțan Gheorghe în calitate de vânzător a vândut lui Golban Andrei în calitate de cumpărător bunul imobil apartament nr. 4 cu nr. cadastral ***** amplasat în mun. ***** sec. ***** str. ***** nr. *****, fiind autentificat notarial de către notarul public Ungureanu Tatiana, înregistrat cu nr. 2272. (f.d.12-13)

La data de 03 februarie 2023, Golban Andrei s-a adresat la Agenția Servicii Publice, Serviciul Cadastral Teritorial ***** cu cerere privind înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor.(f.d.14)

Instanța de judecată reține că, prin ordonanța de punere sub sechestru din 28 martie 2016 a fost dispusă punerea sub sechestru a cotei bunurilor imobile aflate în proprietatea învinuitului Climauțan Gheorghe Tudor, încăperile cu numerele cadastrale *****, ap.3 și *****, ap.4 situate în str. *****, *****, mun. *****, în scopul asigurării reparării prejudiciului material cauzat prin săvârșirea infracțiunii părților civile CAP „Gribova Angro” și CP „Viga-Agro-Plus”. (f.d.45)

Totodată prin încheierea Judecătoriei Centru, mun.Chișinău din 28 martie 2016, s-a admis demersul procurorului a punerii sub sechestru a cotei bunurilor aflate în proprietatea învinuitului Climauțan Gheorghe Tudor, în scopul asigurării reparării prejudiciului material cauzat prin săvârșirea infracțiunii părților civile CAP „Gribova Angro” și CP „Viga-Agro-Plus”, suplimentar întru evitarea înstrăinării intenționate, încăpere mun. *****, str. M.***** ***** ap.4 cu numărul cadastral *****, încăpere mun. *****, str. M.***** ***** ap.3 cu numărul cadastral *****, în scopul asigurării acțiunii civile și reparării prejudiciului cauzat părții vătămate. (f.d.47-48)

Prin încheierea Executorului Judecătoresc Romah Oleg nr. 091-1883/2017 din 21.12.2017 a fost aplicată interdicția de înstrăinare a bunurilor imobile (f.d.49);

Suplimentar se atestă aplicare și altor interdicții, notate în registrul bunurilor imobile, referitor la bunurile vizate; sechestru aplicat prin Ordonanța ofițerului de urmărire penală din 18 ianuarie 2019, autorizat prin încheierea Judecătoriei Drochia sediul Central din 31.01.2019 (f.d.52-53); interdicție prin încheierea Executorului Judecătoresc Cogîlnicean Victor nr. 063-20/19 din 07.06.2019 (f.d.53 (verso)-54); sechestru prin Ordonanța PCCOC oficiul Bălți din 30.01.2019 (f.d.55-59); interdicție prin încheierea Executorului Judecătoresc Cogîlnicean Victor nr. 063- 153/20 din 14.12.2020 (f.d.60-61); interdicție prin încheierea Executorului Judecătoresc Romah Oleg nr. 091-2499/2021 din 18.01.2021 (f.d.62); sechestru prin proces-verbal de sechestru al Executorului Judecătoresc Romah Oleg din. 08.02.2021 (f.d.64-66); interdicție prin încheierea Executorului Judecătoresc Cogîlnicean Victor nr. 063- 96/21 din 10.03.2021 (f.d.67); interdicția prin încheierea Executorului Judecătoresc Molodoi Aurica nr. 108-s 720/2021 din 06.09.2021 (f.d.68); ordonanța privind aplicarea sechestrului din 26 iunie 2023 (f.d.69-71); încheierea Judecătoriei Drochia sediul Rîșcani din 07 august 2023 (f.d.72-75).

Respectiv, din circumstanțele expuse supra, se constată cu certitudine că, pentru a fi înregistrat dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile solicitate spre înregistrare, este necesară prezentarea de către partea reclamantă a actelor doveditoare de anulare a notării și ridicării sechestrelor sau a interdicțiilor asupra bunurilor imobile vizate, care la caz nu se atestă.

În contextul celor relatate, instanța subliniază că, pentru a fi anulat un act administrativ, reclamantul exercitând dreptul său la acțiune, urmează nu doar la general să-și expună dezacordul cu activitatea administrativă, ci să-și întemeieze cererea de chemare în judecată pe prevederile exprese a legii: 1) în cazul în care consideră că actul administrativ este ilegal în fond ca fiind emis contrar prevederilor legii, să indice expres care anume norme legale, în viziunea lui, au fost încălcate; 2) în cazul în care consideră că actul administrativ este ilegal ca fiind emis cu încălcarea competenței, urmează să facă referire la normele juridice care reglementează competența, astfel, încât să dovedească încălcarea acesteia; 3) în cazul în care invocă că actul administrativ este ilegal ca fiind emis cu încălcarea procedurii stabilite, urmează să indice expres normele procedurale care au fost încălcate.

Respectiv, nici unul din temeiurile invocate de reclamant pentru anularea actului administrativ individual defavorabil, nu atinge nivelul minim pentru a putea fi reținut ca temei de anulabilitate sau de nulitate a actelor administrative, or, actele contestate sunt emise conform legii, cu respectarea procedurii stabilite și de către organul competent.

Rezumând cele relatate, examinând temeiurile invocate de reclamant întru anularea actului administrativ contestat și coroborându-le cu contraargumentele invocate de autoritatea pârâtă întru confirmarea legalității actului emis, instanța nu a identificat temei de anulare a actului administrativ individual defavorabil – decizia din 03 februarie 2023 cu privire la refuzul înregistrării drepturilor lui Golban Andrei asupra bunurilor imobile cu nr. cadastrale ***** și *****, situate în str. *****, *****, mun. *****.

Subsecvent, instanța de judecată conchide și asupra netemeiniciei cerinței reclamantului privind anularea deciziei Agenției Servicii Publice nr. 11/G/78/2023/25/2023 din 27 februarie 2023 emisă la soluționarea cererii prealabile, or, lipsa temeiurilor de anulare a actului administrativ contestat, duce și la respingerea cerinței de anulare a deciziei adoptate pe marginea contestației (în procedură prealabilă), cu nr. 11/G/78/2023/25/2023 din 27 februarie 2023, emisă în privința reclamantului Golban Andrei.

Prin prisma circumstanțelor expuse și prevederilor legale enunțate supra, instanța de judecată constată, la caz, netemeinicia cerințelor reclamantului Golban Andrei iar alegațiile invocate în susținerea acțiunii înaintate poartă caracter formal, nefiind confirmate prin careva

probe pertinente și concludente în acest sens, fiind combătute prin argumentele autorității publice pârâte și actele prezentate.

În acest sens instanța de judecată, reieșind din circumstanțele de fapt constatate supra, coroborate cu normele de drept relevante situației din speță, consideră necesar a respinge, ca neîntemeiată, acțiunea în contencios administrativ înaintată de Andrei Golban împotriva Instituției Publice Cadastrul Bunurilor Imobile cu privire la anularea deciziei Serviciului cadastral teritorial Chișinău din 03 februarie 2023, anularea deciziei Agenției Servicii Publice nr. 11/G/78/2023/25/2023 din 27 februarie 2023, cu obligarea emiterii actului administrativ de înregistrare a dreptului de proprietate asupra bunului imobil, or, autoritatea pârâtă prin argumentele expuse în referința depusă și probele anexate la dosarul administrativ, a demonstrat în ședința de judecată legalitatea deciziilor contestate, iar reclamantul nu a invocat în susținerea poziției sale careva probe pertinente, concludente și utile, care în ansamblul lor ar demonstra necesitatea admiterii acțiunii.

În conformitate cu art. 224 alin. (1) lit. f), 232 Cod administrativ, art. 238-241 CPC, instanța de judecată

h o t ă r ă ș t e

Se respinge acțiunea în contencios administrativ înaintată de Andrei Golban împotriva Instituției Publice Cadastrul Bunurilor Imobile cu privire la anularea deciziei Serviciului cadastral teritorial Chișinău din 03 februarie 2023, anularea deciziei Agenției Servicii Publice nr. 11/G/78/2023/25/2023 din 27 februarie 2023, cu obligarea emiterii actului administrativ de înregistrare a dreptului de proprietate asupra bunului imobil.

Hotărârea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Chișinău în termen de 30 zile de la data pronunțării dispozitivului hotărârii, prin intermediul Judecătoriei Chișinău sediul Rîșcani. Motivarea apelului se prezintă la instanța de apel în termen de 30 de zile de la data notificării hotărârii motivate. Dacă se depune împreună cu apelul, motivarea apelului se depune la Judecătoria Chișinău sediul Rîșcani.

Președintele ședinței,
Judecătorul /semnătura / Violeta Chisilița

Copia corespunde originalului
Judecător, Violeta Chisilița