Dosarul nr.3-875/2023
2-23050986-12-3-06042023-1

HOTĂRÎRE
În numele Legii

20 octombrie 2025 mun. Chişinău

Judecătoria Chișinău sediul Centru
Instanța compusă din:
Preşedintele şedinţei,
Judecătorul Cazacu Grigorii
grefier Burghelea Diana

judecînd în ședință publică cauza civilă în procedura contenciosului administrativ intentată de către SRL ”EuropaPerPack” împotriva Agenției Servicii Publice, terți SRL ”Romsticom” și BC ”Moldova-Agroindbank” SA privind anularea răspunsului din 20.03.2023 cu privire la refuzul înregistrării bunurilor imobile şi a drepturilor asupra lor, precum și obligarea introducerii modificărilor în Registrul bunurilor imobile, prin radierea dreptului de proprietate înscris după SRL „Romsticom” şi a tuturor înscrierilor din Registru, care au avut loc după transmiterea dreptului de proprietate SRL „Romsticom”, asupra bunurilor imobile: terenul pentru construcţii cu nr. cadastral *****, cu suprafaţa 2,2846 ha, construcţia (clădire de producere) nr. cadastral *****.01, cu suprafaţa 8561,60 m.p. şi încăperea nelocativă cu nr. cadastral *****, cu suprafaţă 1262,80 m.p. amplasate în mun. Chişinău, şos. ***** şi înscrierea dreptului de proprietate al SRL „EuroPaperPack” asupra acestor bunuri,

a c o n s t a t a t :

Argumentele participanților la proces.

SRL ”EuropaPerPack” s-a adresat cu cerere de chemare în judecată în procedura contenciosului administrativ împotriva Agenției Servicii Publice, terți SRL ”Romsticom” și BC ”Moldova-Agroindbank” SA privind anularea răspunsului din 20.03.2023 cu privire la refuzul înregistrării bunurilor imobile şi a drepturilor asupra lor, precum și obligarea introducerii modificărilor în Registrul bunurilor imobile, prin radierea dreptului de proprietate înscris după SRL „Romsticom” şi a tuturor înscrierilor din Registru, care au avut loc după transmiterea dreptului de proprietate SRL „Romsticom”, asupra bunurilor imobile: terenul pentru construcţii cu nr. cadastral *****, cu suprafaţa 2,2846 ha, construcţia (clădire de producere) nr. cadastral *****.01, cu suprafaţa 8561,60 m.p. şi încăperea nelocativă cu nr. cadastral *****, cu suprafaţă 1262,80 m.p. amplasate în mun. Chişinău, şos. ***** şi înscrierea dreptului de proprietate al SRL „EuroPaperPack” asupra acestor bunuri.

În motivarea cererii a indicat că, prin decizia lichidatorului SRL „EuroPaperPack” nr. 1 din 29.03.2022, Ion Popa s-a admis cererea SRL „Romsticom” privind preluarea în proprietate a bunurilor imobile: terenul pentru construcţii cu nr. cadastral *****, cu suprafaţa 2,2846 ha, construcţia (clădire de producere) nr. cadastral *****.01, cu suprafaţa 8 561,60 m. p. şi încăperea nelocativă cu nr. cadastral *****, cu suprafaţă 1 262,80 m. p., amplasate mun. Chişinău, şos. *****. S-a transmis în proprietatea creditorului garantat SRL „Romsticom”, terenul pentru

construcţii cu nr. cadastral *****, cu suprafaţa 2,2846 ha, construcţia (clădire de producere) nr. cadastral *****.01, cu suprafaţa 8561,60 m. p. şi încăperea nelocativă cu nr. cadastral *****, cu suprafaţă 1262,80 m. p,, amplasate mun. Chişinău, şos. *****. S-a stins parţial creanţa SRL „Romsticom", în mărime de 25 323 395,14 lei, pe care o deţine faţă de patrimoniul SRL „EuroPaperPack" în procedura falimentului. S-au exclus din masa debitoare a SRL „EuroPaperPack" în procedura falimentului, bunurile imobile: terenul pentru construcţii cu nr. cadastral *****, cu suprafaţa 2,2846 ha, construcţia (clădire de producere) nr. cadastral *****.01, cu suprafaţa 8 561,60 m. p. şi încăperea nelocativă cu nr. cadastral *****, cu suprafaţă 1 262,80 m. p., amplasate mun. Chişinău, şos. *****. S-a informat SRL „Romsticom" despre faptul că pe teritoriul şi în încăperile transmise în proprietate sunt amplasate bunuri mobile care aparţin SRL „EuroPaperPack" şi sunt incluse în lotul nr. 3 - utilaj tehnologic de prelucrare a deşeurilor de hârtiei, lotul nr. 4 – utilaj tehnologic de producere a cartonului gofrat cu accesorii şi lotul nr. 5 - bunuri mobile, care urmează a fi valorificate în conformitate cu prevederile Legii insolvabilităţii, respectiv nu fac obiect al acestei tranzacţii.

Invocă că aferent deciziei nr. 1 din 29.03.2022, lichidatorul SRL „EuroPaperPack" a întocmit următoarele acte: act de ridicare a bunurilor imobile neadjudecate la licitaţie (de primire-predare în proprietate) din 29 martie 2022; certificat privind achitarea integrală din 29 martie 2022; procură nr. 01 din 29 martie 2022 şi notificare nr. 01/22 din 29 martie 2022, care au fost transmise administratorului SRL „Romsticom" în aceeaşi zi.

Relevă că potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile nr. ***** pe 30 martie 2022 SRL „Romsticom" a înregistrat dreptul de proprietate asupra terenului pentru construcţii cu nr. cadastral *****, cu suprafaţa 2,2846 ha şi construcţiei (clădire de producere) nr. cadastral *****.01, iar temeiul înscrierii a servit actul de ridicare a bunurilor imobile neadjudecate la licitaţie din 29 martie 2022 şi certificatul privind achitarea integrală din 29 martie 2022.

Menționează că, potrivit extrasului enunţat, pe 18 aprilie 2022, BC „Moldova-Agroindbank" a grevat cu ipotecă bunurile imobile cu nr. cadastral ***** şi *****.01, temeiul înscrierii servind contractul de ipotecă ***** din 18.04.2022.

Susține că la 14.04.2022, SRL „Bujor-Trans" şi pe 15.04.2022, Anton Luca, Vladimir Stolear, Vasile Bordos şi Maria Bordos, au depus contestaţii împotriva deciziei lichidatorului SRL „EuroPaperPack" nr. 1 din 29.03.2022, solicitând anularea deciziei nr. 1 din 29 martie 2022 şi anularea dreptului de proprietate al SRL „Romsticom" asupra terenului pentru construcţii cu nr. cadastral *****, cu suprafaţa 2,2846 ha, construcţia (clădire de producere) nr. cadastral *****.01, cu suprafaţa 8561,60 m. p. şi încăperea nelocativă cu nr. cadastral *****, cu suprafaţă 1262,80 m. p., amplasate mun. Chişinău, şos. *****.

Indică că prin încheierea Judecătoriei Chişinău (sediul Central) din 19 iulie 2022, s-a admis contestaţia depusă de SRL „Bujor-Trans", Ion Ştirbu şi contestaţia depusă de Anton Luca, Vladimir Stolear, Vasile Bordos şi Maria Bordos împotriva deciziei lichidatorului Ion Popa, nr. 1 din 29 martie 2022. S-a anulat decizia lichidatorului SRL „EuroPaperPack", Ion Popa, nr. 1 din 29 martie 2022 de stingere a creanţei prin transmiterea în proprietate a bunurilor. S-a dispus că încheierea serveşte temei pentru înscrierea şi operarea modificărilor corespunzătoare în Registrul bunurilor imobile de către Agenţia Servicii Publice.

Prin decizia Curţii de Apel Chişinău din 31 ianuarie 2023, s-au res*****ns recursurile declarate de SRL „Romsticom" şi de lichidatorul SRL „EuroPaperPack" şi s-a menţinut încheierea Judecătoriei Chişinău (sediul Central) din 19 iulie 2022.

Prin notificarea din 2 martie 2023, lichidatorul SRL „EuroPaperPack" a solicitat Agenţiei Servicii Publice operarea modificărilor în Registrul bunurilor imobile, prin radierea dreptului de

proprietate înscris după SRL „Romsticom” şi a tuturor înscrierilor din Registru, care au avut loc după transmiterea dreptului de proprietate SRL „Romsticom”, asupra bunurilor imobile: terenul pentru construcţii cu nr. cadastral *****, cu suprafaţa 2,2846 ha, construcţia (clădire de producere) nr. cadastral *****.01, cu suprafaţa 8561,60 m. p. şi încăperea nelocativă cu nr. cadastral *****, cu suprafaţă 1262,80 m. p,, amplasate mun. Chişinău, şos. ***** şi înscrierea dreptului de proprietate al SRL „EuroPaperPack” asupra acestor bunuri.

Prin decizia din 20 martie 2023 a Serviciului cadastral teritorial Chişinău al Agenţiei Servicii Publice, în temeiul art. 33 alin. (1) lit. b) şi e) din Legea cadastrului bunurilor imobile, s-a refuzat înregistrarea bunurilor imobile şi a drepturile asupra lor.

Astfel, Lichidatorul SRL „EiiroPaperPack” consideră decizia din 20 martie 2023 a Serviciului cadastral teritorial Chişinău al Agenţiei Servicii Publice neîntemeiată şi necesar de anulat, din următoarele motive.

Potrivit art. 53 alin. (1) din Constituţie, persoana vătămată într-un drept al său de o autoritate publică, printr-un act administrativ sau prin nesoluţionarea în termenul legal a unei cereri, este îndreptăţită să obţină recunoaşterea dreptului pretins, anularea actului şi repararea pagubei.

Conform art. 10 alin. (1) din Codul 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.

Potrivit art. 11 alin. (1) lit. a) din Codul administrativ, actele administrative individuale pot fi: acte defavorabile-actele care impun destinatarilor lor obligaţii, sancţiuni, sarcini sau afectează drepturile/interesele legitime ale persoanelor ori care resping, în tot sau în parte, acordarea avantajului solicitat.

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

Susține că refuzul Agenţiei Servicii Publice de a opera modificările în Registrul bunurilor, prin radierea dreptului de proprietate înscris după SRL „Romsticom” şi a tuturor înscrierilor din Registru, care au avut loc după transmiterea dreptului de proprietate SRL „Romsticom”, asupra bunurilor imobile: terenul pentru construcţii cu nr. cadastral *****, cu suprafaţa 2,2846 ha, construcţia (clădire de producere) nr. cadastral *****.01, cu suprafaţa 8561,60 m. p. şi încăperea nelocativă cu nr. cadastral *****, cu suprafaţă 1262,80 m. p., amplasate mun. Chişinău, şos. ***** şi înscrierea dreptului de proprietate al SRL „EuroPaperPack” asupra acestor bunuri, în sensul art. 10 şi 11 alin. (1) lit. a) din Codul administrativ, reprezintă un act administrativ defavorabil SRL „EuroPaperPack”, întrucât acestuia i se încalcă dreptul de proprietate asupra bunurilor.

Afirmă că în conformitate 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.

Se reiterează că decizia din 20 martie 2023 a Serviciului cadastral teritorial Chişinău al Agenţiei Servicii Publice, a fost întemeiată pe art. 33 alin. (1) lit. b) şi e) din Legea cadastrului bunurilor imobile.

Menționează că potrivit art. 33 alin. (3) din Legea cadastrului bunurilor imobile, (...) refuzul înregistrării drepturilor poate fi soluţionat prin acţiunea în efectuarea înregistrării, prin acţiunea în justificare sau, după caz, prin acţiunea 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 Agenţiei Servicii Publice, iar decizia acestuia poate fi atacată în instanţa de judecată.

Prin urmare, în baza art. 33 alin. (3) din Legea cadastrului bunurilor imobile, nu este necesară respectarea procedurii prealabile, acest caz constituind o excepţie de la art. 208 alin. (1) din Codul administrativ. Or, sintagma „poate" de la art. 33 alin. (3) din Legea cadastrului bunurilor imobile, acordă destinatarului deciziei, dreptul discreţionar de a alege contestarea deciziei fie la registratorul Agenţiei Servicii Publice, fie direct în instanţa de judecată. Mai mult, în textul deciziei din 20 martie 2023 a Serviciului cadastral teritorial Chişinău al Agenţiei Servicii Publice, este explicat dreptul de a ataca decizia în termen de 30 zile la Registratorul din cadrul Agenţiei Servicii Publice (mun. Chişinău, str. Aleksandr Puşkin 47) sau în instanţa de contencios administrativ competentă (Judecătoria Chişinău).

Invocă că decizia din 20 martie 2023 a Serviciului cadastral teritorial Chişinău al Agenţiei Servicii Publice, a fost comunicată lichidatorului SRL „EuroPaperPack" pe 27 martie 2023, contra semnătură.

Astfel, prezenta acţiune este depusă în termenul stabilit la art. 209 alin. (1) lit. b) din Codul administrativ.

Prin decizia din 20 martie 2023 a Serviciului cadastral teritorial Chişinău al Agenţiei Servicii Publice, în temeiul art. 33 alin. (1) lit. b) şi e) din Legea cadastrului bunurilor imobile, s-a refuzat înregistrarea bunurilor imobile şi a drepturile asupra lor, în motivarea deciziei fiind invocate două temeiuri:

-Prin încheierea Judecătoriei Chişinău (sediul Central) din 19 iulie 2022 s-a anulat decizia lichidatorului SRL „EuroPaperPack", Ion Popa, nr. 1 din 29 martie 2022, însă conform datelor din Registrul bunurilor imobile, dreptul de proprietate al SRL „Romsticom" este intabulat în temeiul actului de ridicare a bunurilor imobile neadjudecate la licitaţie f/n din 29 martie 2022 şi certificatului de achitare integrală f/n din 29 martie 2022;

- Bunul imobil cu numărul cadastral ***** şi *****.01 este grevat cu ipotecă în favoarea BC „Moldova-Agroindbank" în temeiul contractului de ipotecă nr. 1-122 din 18 aprilie 2022 şi lipseşte acordul creditorului la efectuarea modificărilor în registrul bunurilor imobile.

Relevă că în conformitate cu art. 33 alin. (1) lit. b) şi e) din Legea cadastrului bunurilor imobile, înregistrarea drepturilor poate fi refuzată numai dacă:

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

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.

Conform art. 16 alin. (1) din Codul de procedură civilă, hotărârile, încheierile, ordonanţele şi deciziile judecătoreşti definitive, precum şi dispoziţiile, cererile, delegaţiile, citaţiile, alte adresări legale ale instanţei judecătoreşti, sînt obligatorii pentru toate autorităţile publice, asociaţiile obşteşti, persoanele oficiale, organizaţiile şi persoanele fizice şi se execută cu stricteţe pe întreg teritoriul Republicii Moldova.

Prin încheierea Judecătoriei Chişinău (sediul Central) din 19 iulie 2022, s-a admis contestaţia depusă de SRL „Bujor-Trans", Ion Ştirbu şi contestaţia depusă de Anton Luca, Vladimir Stolear, Vasile Bordos şi Maria Bordos împotriva deciziei lichidatorului Ion Popa, nr. 1 din 29 martie 2022. S-a anulat decizia lichidatorului SRL „EuroPaperPack", Ion Popa, nr. 1 din 29 martie 2022 de stingere a creanţei prin transmiterea în proprietate a bunurilor. S-a dispus că încheierea serveşte temei pentru înscrierea şi operarea modificărilor corespunzătoare în Registrul bunurilor imobile de către Agenţia Servicii Publice.

Menționează că conform art. 38 alin. (1) din Legea cadastrului bunurilor imobile, rectificarea unei înregistrări sau a unei înregistrări provizorii se face la cererea persoanei interesate, în temeiul declaraţiei, autentificată notarial sau semnată în faţa registratorului, a titularului dreptului ce urmează a fi radiat ori modificat sau în temeiul hotărârii judecătoreşti irevocabile. în cazul unei autorităţi publice, consimţământul pentru rectificare poate fi exprimat în adresarea scrisă a acesteia. Dacă, potrivit legislaţiei, pentru rectificare este necesar şi 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.

Potrivit art. 28 alin. (1) lit. d) din Legea cadastrului bunurilor imobile, înregistrarea dreptului asupra bunului imobil se face în temeiul hotărârii instanţei de judecată.

Articolul 26 alin. (1), (21) şi (31) din Legea cadastrului bunurilor stabileşte că documentele prezentate pentru înregistrarea drepturilor trebuie să corespundă exigenţelor prezentei legi şi ale altor acte normative. Hotărârea judecătorească privind înregistrarea sau radierea dreptului înregistrat ori privind efectuarea rectificării acestuia se depune în copie, a cărei autenticitate este confirmată de instanţa de judecată, cu menţiunea că este irevocabilă. în lipsa menţiunii respective, dacă hotărârea este executorie, se efectuează înregistrarea provizorie în registrul bunurilor imobile, în cazul în care hotărârea judecătorească nu conţine toate datele necesare pentru înscrierea în registrul bunurilor imobile, registratorul va solicita instanţei de judecată explicarea hotărârii.

Susține că ținând cont de specificul judecării procesului de insolvabilitate, la caz, termenul de „hotărâre” urmează să fie interpretat extensiv, prin acest termen urmând să se înţeleagă şi încheiere. Or, prin încheierea Judecătoriei Chişinău (sediul Central) din 19 iulie 2022, s-a soluţionat fondul contestaţiilor depuse de SRL „Bujor-Trans”, Anton Luca, Vladimir Stolear, Vasile Bordos şi Maria Bordos împotriva deciziei lichidatorului SRL „EuroPaperPack” nr. 1 din 29 martie 2022, în temeiul art. 68 alin. (10) din Legea insolvabilităţii.

Iar, conform art. 14 alin. (2) din Codul de procedură civilă, în formă de hotărâre se emite dispoziţia primei instanţe prin care se soluţionează fondul cauzei.

Relevă că încheierea Judecătoriei Chişinău (sediul Central) din 19 iulie 2022 şi decizia Curţii de Apel Chişinău din 31 ianuarie 2023 au fost cusute, numerotare şi sigilate, pe sigiliu fiind aplicată semnătura judecătorului. Deşi prin încheierea Judecătoriei Chişinău (sediul Central) din 19 iulie 2022, menţinută prin decizia Curţii de Apel Chişinău din 31 ianuarie 2023, s-a dispus că se anulează dreptul de proprietate al SRL „Romsticom” asupra terenului pentru construcţii cu nr. cadastral *****, cu suprafaţa 2,2846 ha, construcţia (clădire de producere) nr. cadastral *****.01, cu suprafaţa 8 561,60 m. p. şi încăperea nelocativă cu nr. cadastral *****, cu suprafaţă 1 262,80 m. p., amplasate mun. Chişinău, şos. ***** şi că încheierea serveşte temei pentru înscrierea şi operarea modificărilor corespunzătoare în Registrul bunurilor imobile de către Agenţia Servicii Publice, Agenţia Servicii Publice neîntemeiat, prin decizia din 20 martie 2023 a refuzat înscrierea şi operarea modificărilor corespunzătoare în Registrul bunurilor imobile.

Astfel susține că, anularea dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile s-a făcut în baza unui act judecătoresc irevocabil, care în temeiul art. 16 alin. (1) din Codul de procedură civilă este obligatoriu pentru toate persoanele şi instituţiile.

Reține că în condiţiile anulării dreptului de proprietate în baza unui act judecătoresc, nu este relevant temeiul înscrierii dreptului de proprietate, aşa cum a invocat greşit Agenţia Servicii Publice în refuzul său.

Astfel menționează că, contrar dispoziţiei instanţei judecătoreşti, Agenţia Servicii Publice nu a operat modificările corespunzătoare în Registrul bunurilor imobile, încălcând prin aceasta dreptul de proprietate al SRL „EuroPaperPack” asupra bunurilor sale.

Totodată, în situaţia în care Agenţia Servicii Publice a constatat că încheierea Judecătoriei Chişinău (sediul Central) din 19 iulie 2022 nu conţine toate datele necesare pentru radierea dreptului de proprietate al SRL „Romsticom” şi înscrierea în registrul bunurilor imobile a dreptului SRL „EuroPaperPack” asupra bunurilor, registratorul, în temeiul art. 26(3') din Legea cadastrului bunurilor, urma să solicite instanţei de judecată explicarea încheierii Judecătoriei Chişinău (sediul Central) din 19 iulie 2022, însă nicidecum să refuze înscrierea şi operarea modificărilor corespunzătoare în Registrul bunurilor imobile.

Indică că la fel, nu este întemeiat nici raţionamentul Agenţiei Servicii Publice cu privire la refuzul înscrierii şi operării modificărilor corespunzătoare în Registrul bunurilor imobile, bazat pe lipsa acordului creditorului gaj ist BC „Moldova-Agroindbank”, care în temeiul contractului de ipotecă nr. 1-122 din 18 aprilie 2022, a grevat cu ipotecă bunul imobil cu numărul cadastral ***** şi *****.01.

Declară că conform art. 675 alin. (6) din Codul civil, cererea de radiere a gajului înregistrat sau a ipotecii se depune la registrul corespunzător de către creditorul gajist sau de către orice persoană interesată, cu acordul scris al creditorului gajist. Cazurile în care nu este nevoie de acordul creditorului gajist pentru radierea gajului sunt stabilite de legislaţie.

Conform art. 26 alin. (1) din Legea cadastrului bunurilor imobile, înregistrarea drepturilor se efectuează la cererea titularilor de drepturi, cu excepţia cazurilor prevăzute de prezenta lege. (...). Transferul dreptului de proprietate asupra bunului imobil se face împreună cu sarcinile care îl grevează, cu excepţia cazurilor în care, la momentul transmiterii, aceste sarcini sunt suspendate simultan sau, până la acea dată, ele au fost îndeplinite ori şi-au *****erdut într-un alt mod puterea juridică.

Potrivit art. 44 alin. (6) din Legea cadastrului bunurilor imobile, ipoteca se radiază în baza cererii creditorului ipotecar, a cererii oricărei persoane interesate, cu acordul scris al creditorului ipotecar, a hotărîrii irevocabile a instanţei de judecată sau în alte temeiuri prevăzute de lege. Astfel susține că, contractul de ipotecă nr. 1-122 din 18 aprilie 2022, semnat între BC „Moldova-Agroindbank” şi SRL „Romsticom”, la care SRL „EuroPaperPack” nu este parte şi prin care s-a instituit ipoteca asupra bunurilor imobile cu nr. cadastral ***** şi construcţia (clădire de producere) nr. cadastral *****.01, nu îi este opozabil şi nu poate fi impus proprietarului SRL „EuroPaperPack”.

Declară că acordul BC „Moldova-Agroindbank” la radierea ipotecii instituită prin contractul de ipotecă nr. 1-122 din 18 aprilie 2022 nu este necesar la caz, în condiţiile în care dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile nu a trecut de la SRL „Romsticom” la SRL „EuroPaperPack” în baza unui act juridic translativ de proprietate semnat între părţi, dar a trecut în rezultatul emiterii unui act judecătoresc irevocabil, obligatoriu, iar în concluzie, este neîntemeiat refuzul Agenţiei Servicii Publice de a înscrie şi a opera modificările corespunzătoare în Registrul bunurilor imobile, prin radierea dreptului de proprietate al SRL „Romsticom” şi a tuturor înscrierilor din Registru şi înscrierea în registrul bunurilor imobile a dreptului SRL „EuroPaperPack” asupra bunurilor, în condiţiile în care printr-o încheiere judecătorească irevocabilă s-a pus în sarcina Agenţiei aceste modificări.

Prin urmare solicită SRL ”EuropaPerPack” împotriva Agenției Servicii Publice, terți SRL ”Romsticom” și BC ”Moldova-Agroindbank” SA privind anularea răspunsului din 20.03.2023 cu privire la refuzul înregistrării bunurilor imobile şi a drepturilor asupra lor, precum și obligarea

introducerii modificărilor în Registrul bunurilor imobile, prin radierea dreptului de proprietate înscris după SRL „Romsticom” şi a tuturor înscrierilor din Registru, care au avut loc după transmiterea dreptului de proprietate SRL „Romsticom”, asupra bunurilor imobile: terenul pentru construcţii cu nr. cadastral *****, cu suprafaţa 2,2846 ha, construcţia (clădire de producere) nr. cadastral *****.01, cu suprafaţa 8561,60 m.p. şi încăperea nelocativă cu nr. cadastral *****, cu suprafaţă 1262,80 m.p. amplasate în mun. Chişinău, şos. ***** şi înscrierea dreptului de proprietate al SRL „EuroPaperPack” asupra acestor bunuri.

În ședința de judecată reprezentantul Agenției Servicii Publice a solicitat res*****ngerea acțiunii ca neîntemeiată.

În ședința de judecată reprezentantul terțului SRL ”Romsticom” a solicitat res*****ngerea acțiunii ca neîntemeiată.

În rest, în ședința de judecată nu s-au prezentat ceilalți participanți fiind citați legal.

Competența jurisdicțională material-teritorială. Condițiile de admisibilitate.

Analizând substanța și natura actului administrativ contestat, precum și luând în considerare localizarea sediului autorității publice care a desfășurat activitatea administrativă contestată, în virtutea art. 191 alin. (1) și art. 196 din Codul administrativ se constată competența materială și teritorială a Judecătoriei Chișinău în examinarea acțiunii de contencios administrativ dedusă judecății.

De asemenea, exigențele legale cu privire la admisibilitatea acțiunii au fost respectate de către reclamant, în special condițiile ce vizează termenul de înaintare a acțiunii în contencios administrativ și procedurii prealabile reglementate de art. 162-169, 189, 208, 209 din Codul administrativ.

Admisibilitatea acțiunii de contencios administrativ.

Verificând acțiunile întreprinse de reclamant în promovarea drepturilor și intereselor lor legitime, în corelare cu cadrul legal abordat supra, instanța de judecată constată cu certitudine că acesta a respectat rigorile de admisibilitate a prezentei acțiuni.

Primo, reclamanta în prezenta speță contestă acte administrative individuale defavorabile care în accepțiunea art. 11 alin. (1) lit. a) din Codul administrativ, sunt sussceptibile controlului judecătoresc în ordinea contenciosului administrativ.

Secundo, cu referire la procedura prealabilă, instanța remarcă că, acesta a fost respectată de către reclamant.

Tertio, în acțiunea de contencios administrativ și în cadrul ședințelor de judecată, partea reclamantă a revendicat încălcarea, prin activitatea administrativă efectuată de către autoritatea publică pârâtă, a unor drepturi în sensul art. 17 din Codul administrativ.

Quatro, totodată, **nu** există o hotărâre judecătorească definitivă cu privire la un litigiu între aceleași părți, cu același obiect și pe aceleași temeiuri de drept; **nu** 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 parți s-a încheiat o tranzacție de împăcare; la aceeași sau la altă instanță de judecată **nu** se examinează o acțiune între aceleași părți, cu același obiect și pe aceleași temeiuri de drept. La fel, acțiunea de contencios administrativ corespunde cerințelor prevăzute la art. 211 alin. (1) și (2) și art. 212 alin. (1) și a fost depusă de o persoană împuternicită.

În acest sens, temeiuri de inadmisibilitate nu au fost identificate de către instanța de judecată, ceea ce impune incursiunea în fondul cauzei deferite judecății.

Aprecierea instanței de judecată. Cadrul normativ pertinent.

Audiind explicațiile părților, analizând cumulul probelor prezentate, sub aspectul admiterii sau respingerii cererii înaintate, în raport cu specificul pricinii, instanța de judecată consideră că, acțiunea urmează a fi *respinsă*, din următoarele considerente.

În conformitate cu ***art. 2 alin. (2) din Codul administrativ***, anumite aspecte ce țin de activitatea administrativă privind domenii specifice de activitate pot fi reglementate prin norme legislative speciale derogatorii de la prevederile prezentului cod numai dacă această reglementare este absolut necesară și nu contravine principiilor prezentului cod.

În concordanță cu ***art. 3 din Codul 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.

În corespundere cu ***art. 6 din Codul administrativ***, procedura administrativă este activitatea autorităților 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 sunt părţi ale procedurii administrative.

În conformitate cu ***art. 10 alin. (1) din Codul 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.

Potrivit ***art. 11 din Codul administrativ***, actele administrative individuale pot fi:

a) acte defavorabile – actele care impun destinatarilor lor obligaţii, sancţiuni, 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. Terţii, ale căror drepturi sunt afectate de actul administrativ individual, nu sunt destinatarii acestuia.

Un act administrativ de acordare periodică a prestaţiilor materiale sau băneşti este un act administrativ individual prin care o astfel de prestaţie se acordă pentru un număr determinat sau nedeterminat de perioade succesive.

În acord cu ***art. 16 din Codul administrativ***, dreptul discreţionar al autorităţii publice reprezintă posibilitatea acesteia de a opta între mai multe soluţii posibile corespunzătoare scopului legii atunci când aplică o dispoziţie legală. Exercitarea dreptului discreţionar nu permite desfăşurarea unei activităţi administrative arbitrare.

Conform ***art. 21 din Codul administrativ***, autorităţile publice şi instanţele de judecată competente trebuie să acţioneze în conformitate cu legea şi alte acte normative. Exercitarea atribuţiilor legale nu poate fi contrară scopului pentru care acestea au fost reglementate.

Autorităţile publice şi instanţele de judecată competente nu pot dispune limitarea exercitării drepturilor şi a libertăţilor persoanelor decât în cazurile şi în condiţiile expres stabilite de lege.

În consonanță cu ***art. 22 din Codul administrativ***, autorităţile publice şi instanţele de judecată competente cercetează starea de fapt din oficiu. Acestea stabilesc felul şi volumul cercetărilor şi nu sunt legate nici de expunerile participanţilor, nici de cererile lor de reclamare a probelor. Faptele deja cunoscute autorităţilor publice sau instanţelor de judecată competente, faptele general notorii şi faptele prezumate în virtutea prevederilor legale nu necesită a fi probate, până la proba contrarie.

Conform ***art. 30 din Codul administrativ***, autorităţile publice nu pot întreprinde măsuri cu efect retroactiv, cu excepţia cazurilor prevăzute de lege. Autorităţile publice nu pot întreprinde măsuri care să afecteze situaţiile juridice definitive sau drepturile dobândite, decât în situaţii în care, în condiţiile stabilite de lege, acest lucru este absolut necesar pentru interesul public.

În acord cu ***art. 165 din Codul administrativ***, cererea prealabilă se depune în termen de 30 de zile de la comunicarea sau notificarea actului administrativ individual ori a respingerii petiţiei. Daca autoritatea publică nu soluţionează cererea în termenul prevăzut de prezentul cod, cererea prealabilă poate fi depusă în decursul unui an de la expirarea termenului.

Dacă informaţia cu privire la exercitarea căilor de atac nu se conţine în actul administrativ individual sau este indicată incorect, cererea prealabilă poate fi depusă în termen de un an de la comunicarea sau notificarea actului administrativ ori a respingerii petiţiei.

Nulitatea unui act administrativ individual poate fi invocată şi fără obligaţia de a respecta un termen.

Conform ***art. 206 din Codul 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);

c) impunerea la acţiune, la tolerare a acţiunii sau la inacţiune (acţiune în realizare);

d) constatarea existenţei sau inexistenţei unui raport juridic ori nulităţii unui act administrativ individual sau a unui contract administrativ (acţiune în constatare); sau

e) anularea în tot sau în parte a unui act administrativ normativ (acţiune de control normativ).

Acţiunea în constatare prezumă existenţa unui interes îndreptăţit pentru constatarea solicitată. Acţiunea în constatare nu poate fi înaintată dacă reclamantul îşi poate sau şi-ar putea revendica drepturile printr-o altă acţiune prevăzută la alin.(1), cu excepţia situaţiei când se urmăreşte constatarea nulităţii unui act administrativ individual sau normativ.

În conformitate cu ***art. 225 alin. (1)-(2) din Codul administrativ***, instanța de judecată nu este competentă să se pronunțe asupra oportunității unui act administrativ. Verificarea exercitării de către autoritatea publică a dreptului discreționar se limitează la faptul dacă autoritatea publică:

a) și-a exercitat dreptul discreționar;

b) a luat în considerare toate faptele relevante;

c) a respectat limitele legale ale dreptului discreționar;

d) și-a exercitat dreptul discreționar conform scopului acordat prin lege.

Circumstanțele de fapt ale cauzei.

Se reține din materialele cauzei și explicațiile părților că conform cererii cu privire la înregistrarea bunurilor imobile şi a drepturilor asupra lor ***** din 03.03.2023, depusă la

Serviciul Cadastral Teritorial Chişinău, SRL ”EuropaPerPack” a solicitat modificarea înscrisurilor în registrul bunurilor imobile prin înregistrarea dreptului asupra bunului imobil cu numărul cadastral ***** şi *****.01, amplasate în mun. Chişinău, şos. Munceşti.

Prin decizia registratorului SCT Chişinău din 20.03.2023, a fost refuzată înregistrarea bunurilor imobile şi a drepturilor asupra lor, fiind invocate prevederile art. 33, alin. (1), lit. b) şi lit. e) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XIII din 25.02.1998.

Astfel, ca motivare a emiterii deciziei de refuz, registratorul a reflectat faptul că, conţinutul încheierii Judecătoriei Chişinău, sediul Centru nr. 2i-120118 din 19.07.2022, deciziei Curţii de Apel Chişinău nr. 2ri-390/22 din 31.01.2023, acte anexate la cerere, nu corespund cu datele din registrul bunurilor imobile şi anume, în temeiul încheierii Judecătoriei Chişinău, sediul Centru din 19.07.2022 se anulează decizia lichidatorului S.R.L. ”EuroPaperPack” nr. 1 din 29.03.2022, însă conform datelor din registrul bunurilor imobile, dreptul de proprietate al S.R.L. ”Romsticom” a fost înregistrat în temeiul Actului de ridicare a bunurilor imobile neadjudecate la licitaţie din 29.03.2022 şi Certificatului privind achitarea integrală din 29.03.2022.

Conform datelor din registrul bunurilor imobile, imobilele cu numărul cadastral ***** şi *****.01 sunt grevate cu ipotecă în favoarea BC ”Moldova-Agroindbank” S.A. în temeiul Contractului de ipotecă nr. 1-122 din 18.04.2022, fapt ce din actele anexate la cererea ***** din 03.03.2023, lipseşte acordul creditorului la efectuarea modificărilor în registrul bunurilor imobile.

Suplimentar prin decizia lichidatorului SRL ”EuropaPerPack” nr. 1 din 29.03.2022, s-a indicat că, administratorul insolvabilităţii va elibera S.R.L. ”Romsticom” actul de ridicare a bunurilor imobile neadjudecate la licitaţie (primire-predare în proprietate) şi certificatul de achitare integrală, care în temeiul art. 119 alin. (12) al Legii insolvabilității nr. 149 din 29.06.2012 ”Bunurile grevate cu garanţii care nu au fost adjudecate la prima licitaţie sau la licitaţia repetată pot fi preluate în contul stingerii creanţei numai la cererea creditorilor garantaţi. În acest caz, determinarea creditorului garantat cu drept preferenţial se face în modul stabilit la alin.(6), cu respectarea condiţiilor prevăzute de prezentul articol” și art. 131 alin. (10) ”Una dintre posibilităţile de valorificare constă în trecerea bunului în proprietate creditorului garantat în contul creanţei. Acesta nu îşi poate adjudeca bunul afectat garanţiei fără ca, în prealabil, să fi dat terţilor posibilitatea de a participa la cumpărare. În cazul în care bunul grevat cu garanţie nu s-a putut vinde la licitaţie publică sau prin concurs, orice creditor garantat prin bunul în cauză îl poate prelua, în condiţiile prezentei legi, în contul creanţei sale la preţul stabilit în publicaţiile sau în anunţurile de vînzare pentru ultimul termen de licitaţie sau de concurs, cu achitarea prealabilă a cheltuielilor de validare şi de valorificare a bunului, inclusiv a onorariului de succes stabilit pentru administratorul insolvabilităţii/lichidator. În cazul în care acest preţ este mai mare decît valoarea creanţei, creditorul garantat poate prelua bunul numai dacă depune suma de bani ce acoperă diferenţa dintre preţ şi valoarea creanţei garantate, inclusiv cheltuielile de validare a creanţelor şi de valorificare a bunului şi remuneraţia administratorului insolvabilităţii/lichidatorului. Dacă mai mulţi creditori garantaţi vor să preia bunul în contul creanţei, acesta va fi atribuit potrivit ordinii de preferinţă. Transmiterea cu drept de proprietate către creditorul garantat a monedei naţionale şi a valutei străine gajate se efectuează în cazul în care moneda creanţei nu diferă de moneda mijloacelor băneşti gajate”, precum și art. 28 alin. (1) lit. e[1]) din Legea cadastrului bunurilor imobile ”(1) Înregistrarea dreptului asupra bunului imobil se face în temeiul următoarelor documente: e[1]) procesele-verbale ale licitaţiei, actele de ridicare a bunurilor imobile adjudecate şi certificatele de achitare integrală, eliberate de lichidator, sau actele de ridicare a bunurilor imobile neadjudecate la licitaţie şi certificatele de achitare integrală,

eliberate de lichidator, ori actele de separare a bunului imobil din masa debitoare, întocmite de către administratorul de insolvabilitate/lichidator, şi actele ce confirmă dreptul real sau personal al persoanei care a solicitat separarea bunului imobil din masa debitoare", sunt acte translative de proprietate şi servesc drept temei pentru înregistrarea dreptului de proprietate pe numele S.R.L. "Romsticom" asupra bunurilor imobile: teren pentru construcţii cu nr. *****, construcţia cu nr. *****.01 şi încăperea nelocativă cu nr. *****, mun. Chişinău, şos. *****.

Conform prevederilor ***Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XIII din 25.02.1998, Articolul 12.*** Registratorul

(1) Funcţia de registrator se exercită, la nivel central, în cadrul instituţiei de implementare şi la nivel teritorial – în cadrul organelor cadastrale teritoriale.

(2) În funcţia de registrator în domeniul activităţii cadastrale în cadrul instituţiei de implementare se angajează prin concurs persoane care activează de cel puţin 5 ani în funcţia de registrator la organul cadastral teritorial, persoane care activează de cel puţin 1 an în funcţia de jurist la instituţia de implementare, precum şi persoane care deţin funcţii de conducere la instituţia de implementare şi îndeplinesc condiţiile prevăzute la alin.(3) lit.a)-d) şi f).

(3) În funcţia de registrator în domeniul activităţii cadastrale în cadrul organului cadastral teritorial este angajată prin concurs, cu încheierea unui contract individual de muncă conform legislaţiei muncii, persoana care îndeplineşte următoarele condiţii:

a) este cetăţean al Republicii Moldova;

b) este licenţiată în drept sau are studii superioare la specialitatea cadastru şi organizarea teritoriului şi a îndeplinit timp de un an funcţia de registrator stagiar sau a exercitat timp de 3 ani, în cadrul organului cadastral teritorial, o funcţie corespunzătoare specialităţii cadastru şi organizarea teritoriului;

c) nu are antecedente penale nestinse;

d) este aptă din punct de vedere medical pentru exercitarea funcţiei;

f) a susţinut examenul de calificare.

(4) Regulamentul privind modul de desfăşurare a concursului pentru ocuparea funcţiei de registrator se aprobă de Guvern.

(5) Registratorul este supus atestării cel puţin o dată la 3 ani. În urma atestării, registratorului i se acordă unul dintre următoarele calificative: "foarte bine", "bine", "satisfăcător", "nesatisfăcător". La evaluarea performanţelor profesionale în procesul atestării se iau în considerare vechimea în muncă, cunoştinţele teoretice, rezultatele activităţii registratorului. În funcţie de calificativul obţinut în urma atestării, registratorului i se conferă gradul unu, doi sau trei de calificare (gradele de calificare fiind indicate în ordine descrescătoare). În cazul obţinerii calificativului "nesatisfăcător," registratorul este concediat pentru necorespundere profesională. Regulamentul privind atestarea registratorilor se aprobă de Guvern.

(6) Atestarea se efectuează de către o comisie constituită din reprezentanţi ai autorităţii administrative centrale în domeniul cadastrului bunurilor imobile, ai instituţiei de implementare şi ai Ministerului Justiţiei.

(7) Registratorul din cadrul instituţiei de implementare are următoarele atribuţii:

a) examinează cazurile de respingere a cererii de înregistrare şi primeşte cererea de înregistrare a dreptului în cazul în care consideră neîntemeiată decizia de respingere a cererii emisă de registratorul de la organul cadastral teritorial;

b) examinează deciziile de refuz al efectuării înscrierilor în registrul bunurilor imobile şi efectuează înscrierea în cazul în care consideră neîntemeiată decizia de refuz a registratorului de la organul cadastral teritorial;

b[1]) eliberează extrase din registrul bunurilor imobile referitoare la înscrierile efectuate;

c) în cazul depistării unor înscrieri greşite în registrul bunurilor imobile, pentru a căror corectare este necesară o hotărîre judecătorească irevocabilă, solicită instituţiei de implementare înaintarea cererii în instanţa de judecată pentru radierea sau corectarea acestora;

d) corectează, în modul stabilit la art.38, greşelile din registrul bunurilor imobile;

e) întreprinde acţiuni pentru îndosarierea deciziilor emise şi a actelor aferente în dosarul cadastral.

(8) Registratorul din cadrul organului cadastral teritorial are următoarele atribuţii:

a) solicită documentele necesare includerii în cadastru a datelor despre bunul imobil şi drepturile asupra lui;

b) decide, în modul stabilit, asupra efectuării sau modificării înscrierii în registrul bunurilor imobile ori refuză efectuarea sau modificarea înscrierii respective;

c) eliberează extrase din registrul bunurilor imobile;

d) în cazul de*****stării unor înscrieri greşite în registrul bunurilor imobile, pentru a căror corectare este necesară o hotărîre judecătorească irevocabilă, solicită instituţiei de implementare înaintarea cererii în instanţa de judecată pentru radierea sau corectarea acestora;

e) corectează, în modul stabilit la art.38, greşelile din registrul bunurilor imobile;

f) exercită alte atribuţii conform legislaţiei în vigoare.

(8[1]) În domeniul activităţii cadastrale, structura teritorială a instituţiei de implementare este dirijată de un registrator-şef, angajat prin concurs, care, suplimentar la atribuţiile indicate la alin.(8), are şi atribuţii de administrare.

(8[2]) În luarea deciziilor, registratorul se conduce de prevederile legislaţiei. Pentru aplicarea corectă şi uniformă a legislaţiei la examinarea cererilor, registratorul ţine cont de recomandările metodologice ale autorităţii administrative centrale în domeniul cadastrului bunurilor imobile şi ale instituţiei de implementare.

(9) Regulamentul registratorului se aprobă de Guvern.

Articolul 31. Res*****ngerea cererii

(1) Cererea se res*****nge dacă:

a) lipseşte actul de identitate al solicitantului sau dacă actul conţine inexactităţi;

b) a fost prezentată de o persoană neautorizată;

c) lipsesc documentele pentru înregistrare;

d) documentele prezentate nu corespund cerinţelor stabilite de legislaţie;

e) drepturile solicitate pentru înregistrare nu sînt susceptibile de înscriere în registrul bunurilor imobile;

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

f[1]) 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;

g) înregistrarea dreptului trebuie să fie efectuată de un alt organ cadastral teritorial;

h) este notată aplicarea sechestrului sau interdicţia de înstrăinare sau grevare a bunului imobil dreptul asupra căruia este solicitat spre înregistrare, cu excepţia cazului în care actul juridic stipulează expres că este încheiat sub condiţia suspensivă a ridicării sechestrului sau interdicţie;

i) nu a fost achitată plata pentru înregistrare.

(2) În cazul cînd cererea este res*****nsă, ea nu se înregistrează, iar documentele se restituie solicitantului sau reprezentantului acestuia. Registratorul consemnează în scris temeiurile res*****ngerii, care se aduc la cunoştinţă solicitantului. Co*****a cererii pe care sunt indicate temeiurile res*****ngerii şi co*****a actelor anexate la cerere se îndosariază în dosarul cadastral.

*(3) Res*****ngerea cererii în temeiul invocat la alin.(1) lit.f) poate fi soluţionată prin acţiunea în rectificare. Res*****ngerea cererii pe celelalte temeiuri specificate la alin.(1) poate fi atacată în instanţa de judecată sau la registratorul din cadrul instituţiei de implementare, iar decizia acestuia poate fi atacată în instanţa de judecată.*

Articolul 33. Temeiurile pentru refuzul înregistrării drepturilor

(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 excepţia cazului în care actul juridic stipulează expres că este încheiat sub condiţia suspensivă a ridicării sechestrului sau interdicţiei.

(1[1]) Dacă în registrul bunurilor imobile un soţ este înregistrat ca unic titular al dreptului înregistrat, dar este notată calitatea dreptului de bun comun al soţilor, înregistrarea înstrăinării sau grevării acelui drept se va efectua doar cu acordul celuilalt soţ. Acordul poate fi cuprins în actul juridic prin care se înstrăinează sau se grevează dreptul sau într-o declaraţie autentificată notarial sau semnată în faţa 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, pe suport de hârtie sau în format electronic, iar un exemplar al deciziei se îndosariază în dosarul cadastral. Refuzul înregistrării drepturilor poate fi soluţionat prin acţiunea în efectuarea înregistrării, prin acţiunea în justificare sau, după caz, prin acţiunea 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 instituţiei de implementare, iar decizia acestuia poate fi atacată în instanţa de judecată.

Conform prevederilor ***Codului civil***

Articolul 423. Aplicarea dispoziţiilor legale de drept material şi procedural,

Cererile de înregistrare, înregistrare provizorie, notare sau radiere, indiferent de data depunerii lor, sînt soluţionate potrivit dispoziţiilor legale de drept material în vigoare la data încheierii actului sau, după caz, la data săvîrşirii ori producerii faptului juridic generator, modificator sau extinctiv al dreptului supus înregistrării, înregistrării provizorii, notării sau radierii, cu respectarea normelor procedurale în vigoare în momentul depunerii cererii conform legii.

Articolul 438. Noţiunea

(1) Cînd o înregistrare, înregistrare provizorie sau notare efectuată în registru nu corespunde cu situaţia juridică reală, se poate cere rectificarea acesteia.

(2) Prin rectificare se înţelege radierea, îndreptarea sau corectarea oricărei înregistrări, înregistrări provizorii sau notări inexacte efectuate în registru.

(3) Situaţia juridică reală trebuie să rezulte dintr-o recunoaştere făcută de titularul înregistrării, al înregistrării provizorii sau al notării a cărei rectificare se solicită, prin declaraţie dată în forma cerută de lege, ori dintr-o hotărîre judecătorească irevocabilă pronunţată împotriva acestuia, prin care s-a admis acţiunea de fond.

(4) Acţiunea de fond poate fi, după caz, o acţiune în constatare sau declarare a nulităţii ori a ineficienţei actului juridic în partea constituirii, a transmiterii sau, după caz, a stingerii dreptului înregistrat, o acţiune în nulitate a înregistrării, înregistrării provizorii sau notării, o cerere de revizuire a hotărîrii judecătoreşti sau cerere de contestare a hotărîrii arbitrale, precum şi altă acţiune care poate avea ca efect întemeierea unei acţiuni în rectificare.

Articolul 439. Rectificarea înregistrării sau înregistrării provizorii

(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 greşit calificat de către registrator;

b) s-a constatat sau s-a declarat nulitatea ori ineficienţa 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 concordanţă cu situaţia juridică reală a dreptului înregistrat sau înregistrat provizoriu.

(2) Rectificarea în registru se poate face fie pe cale amiabilă, prin declaraţia în forma cerută de lege a titularului dreptului ce urmează a fi radiat sau modificat, fie, în cazul în care declaraţia nu s-a dat, prin hotărîre judecătorească irevocabilă. Reclamantul nu este ţinut să demonstreze că titularul dreptului ce urmează a fi radiat sau modificat nu a dat declaraţia.

(3) Dacă un soţ este înregistrat în registru ca unic titular al dreptului înregistrat, la cererea celuilalt soţ, cu consimţămîntul soţului înregistrat ca titular, în forma cerută de lege, se poate rectifica registrul, înregistrîndu-se dreptul comun în devălmăşie sau, în condiţiile legii, pe cote-părţi asupra dreptului înregistrat al ambilor soţi. Rectificarea se efectuează pe baza co*****ei legalizate a certificatului de căsătorie, dacă din conţinutul acestuia, corelat cu situaţia 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 soţului 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 îndreptăţite, odată cu consimţămîntul dat, în forma cerută de lege, pentru efectuarea rectificării, şi înscrisurile necesare, iar în caz contrar, persoana interesată va putea solicita instanţei să dispună rectificarea în registru. În acest din urmă caz, hotărîrea instanţei de judecată va suplini consimţămîntul la înregistrare sau înregistrare provizorie al părţii care are obligaţia de a preda înscrisurile necesare rectificării.

(5) Acţiunea în rectificare poate fi introdusă concomitent sau separat, după ce a fost admisă acţiunea de fond, cînd este cazul. Ea poate fi formulată atît împotriva dobînditorului nemijlocit,

cît şi împotriva terţilor dobînditori, în condiţiile prevăzute la art.440, cu excepţia acţiunii întemeiate pe dispoziţiile alin.(1) lit.c) şi d) din prezentul articol, care nu poate fi pornită faţă de dobînditorul de bună-credinţă 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 garanţie reală.

(6) Acţiunea în rectificare întemeiată pe dispoziţiile alin.(1) lit.b), c) sau d) nu atrage necesitatea contestării simultane a deciziei registratorului.

Articolul 440. Termenele de exercitare a acţiunii în rectificare

(1) Acţiunea în rectificare este imprescriptibilă.

(2) Acţiunea în rectificare fondată pe unul din temeiurile prevăzute la art.439 alin.(1) lit.a) sau b) se res*****nge dacă titularul dreptului înregistrat a demonstrat intervenirea dobîndirii de bună-credinţă conform art.523 sau a uzuca*****unii conform art.524.

Articolul 441. Efectele admiterii acţiunii în rectificare

(1) Hotărîrea prin care se admite rectificarea nu poate aduce atingere drepturilor persoanelor care nu au participat la proces.

(2) Dacă însă acţiunea în rectificare a fost notată în registru, hotărîrea judecătorească de admitere a acţiunii în rectificare îşi va extinde efectul şi în raport cu persoanele care au dobîndit vreun drept supus înregistrării după notare, care se va radia, la cererea oricărei persoane interesate, odată cu dreptul autorului lor care a fost participant la proces. Dispoziţia prezentului alineat se aplică chiar dacă dobînditorii respectivi nu au fost atraşi în proces, nefiind necesară introducerea unei acţiuni separate împotriva lor.

(3) Hotărîrea judecătorească prin care se admite acţiunea în rectificare este opozabilă deţinătorului registrului fără atragerea acestuia în proces.

Prin urmare raportînd prevederile legale indicate supra, raportate la prevederile art. 33 alin. (1) lit. b) și e) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XIII din 25.02.1998, instanța conchide că răspunsul din 20.03.2023 cu privire la refuzul înregistrării bunurilor imobile şi a drepturilor asupra lor este legal și întemeiat.

Totodată conform art. 93 alin. (1) Cod Administrativ, fiecare participant probează faptele pe care îşi întemeiază pretenţia.

În contradicție cu normele indicate supra instanța reține că al materialele dosarului nu sunt anexate careva probe privind temeinicia pretențiilor formulate în prezenta acțiune.

În lumina celor menționate, instanța conchide că pretențiile deferite judecății sunt neîntemeiate.

În conformitate cu prevederile art. 225 alin. (2) din Codul administrativ, verificarea exercitării de către autoritatea publică a dreptului discreționar se limitează la faptul dacă autoritatea publică: a) și-a exercitat dreptul discreționar; b) a luat în considerare toate faptele relevante; c) a respectat limitele legale ale dreptului discreționar; d) și-a exercitat dreptul discreționar conform scopului acordat prin lege.

Astfel, titlul III din Codul administrativ, stabilește formalitățile și procedura pentru emiterea actelor administrative, cu indicarea condițiilor de fond și formă pentru aceasta și respectiv, sancțiunea ce survine în cazul nerespectării acestora. Așa fiind, unul din elementele de bază ale actului administrativ, este motivarea, precum și obligativitatea explicării căilor de atac (art. art. 118, 120, 124 din Codul Administrativ).

Conform art. 118 Cod Administrativ, motivarea este operațiunea administrativă prin care se expun considerentele care justifică emiterea unui act administrativ individual. Această definiție impune expres necesitatea motivării actului administrativ, indiferent de norma în baza căreia se emite acesta, fără să implice careva elemente de interpretare.

Prin urmare, instanța conchide că actul administrativ contestat în prezenta speță este legal în fond, emis cu respectarea condițiilor de legalitate/valabilitate stabilite de lege, fiind motivat și conținând informații obligatorii impuse de lege, iar temeiurile invocate de către reclamant întru actului contestat, nu atinge nivelul minim pentru a fi considerate de către instanța de judecată ca temeiuri suficiente pentru anularea actului administrativ contestat în prezenta speță.

Respectiv, nici unul din temeiurile invocate de reclamantă întru anularea actului administrativ contestat, nu atinge nivelul minim pentru a putea fi reținut ca temei de anulabilitate sau de nulitate a actului administrativ individual defavorabil, or, actul administrativ contestat este emis conform legii, cu respectarea procedurii stabilite și de către organul competent.

Potrivit ***art.224 alin.(1) lit.f) din Codul administrativ***, examinînd acțiunea în contencios administrativ în fond, instanța de judecată adoptă una dintre următoarele hotărîri: res*****nge acțiunea ca fiind neîntemeiată, dacă nu sînt îndeplinite condițiile de adoptare a unei hotărîri prevăzute la lit. a)–e).

În lumina celor menționate, instanța consideră că argumentele invocate în suportul acțiunii nu sunt susceptibile să determine anularea răspunsului din 20.03.2023 cu privire la refuzul înregistrării bunurilor imobile şi a drepturilor asupra lor, precum și obligarea introducerii modificărilor în Registrul bunurilor imobile, prin radierea dreptului de proprietate înscris după SRL „Romsticom” şi a tuturor înscrierilor din Registru, care au avut loc după transmiterea dreptului de proprietate SRL „Romsticom”, asupra bunurilor imobile: terenul pentru construcţii cu nr. cadastral *****, cu suprafaţa 2,2846 ha, construcţia (clădire de producere) nr. cadastral *****.01, cu suprafaţa 8561,60 m.p. şi încăperea nelocativă cu nr. cadastral *****, cu suprafaţă 1262,80 m.p. amplasate în mun. Chişinău, şos. ***** şi înscrierea dreptului de proprietate al SRL „EuroPaperPack” asupra acestor bunuri. Or, de către autoritatea publică *****rîtă a fost respectată procedura de emitere a actului administrativ care fiind emis în corespundere cu normele legii materiale aplicabile speței, instanța nu a constatat admiterea a careva abateri la emiterea actelor administrative individuale defavorabile emise în privința reclamantului, legalitatea acestuia nefiind pusă la îndoială de către instanța de judecată, or, contrariul nu a fost demonstrat în cadrul procesului de judecată organizat cu respectarea princi*****ilor contradictorialității și al egalității de tratament ceea ce denotă că temei de admitere a acțiunii reclamantului nu există.

În rezultat, instanța va res*****nge ca neîntemeiată cererea de chemare în judecată depusă de SRL ”EuropaPerPack” împotriva Agenției Servicii Publice, terți SRL ”Romsticom” și BC ”Moldova-Agroindbank” SA privind anularea răspunsului din 20.03.2023 cu privire la refuzul înregistrării bunurilor imobile şi a drepturilor asupra lor, precum și obligarea introducerii modificărilor în Registrul bunurilor imobile, prin radierea dreptului de proprietate înscris după SRL „Romsticom” şi a tuturor înscrierilor din Registru, care au avut loc după transmiterea dreptului de proprietate SRL „Romsticom”, asupra bunurilor imobile: terenul pentru construcţii cu nr. cadastral *****, cu suprafaţa 2,2846 ha, construcţia (clădire de producere) nr. cadastral *****.01, cu suprafaţa 8561,60 m.p. şi încăperea nelocativă cu nr. cadastral *****, cu suprafaţă 1262,80 m.p. amplasate în mun. Chişinău, şos. ***** şi înscrierea dreptului de proprietate al SRL „EuroPaperPack” asupra acestor bunuri.

conform art. art. 224, 225 din Codul Administrativ nr. 116 din 19.07.2018 (în vigoare din 01.04.2019), instanţa de judecată,

h o t ă r ă ş t e:

Cererea de chemare în judecată depusă de către SRL ”EuropaPerPack” împotriva Agenției Servicii Publice, terți SRL ”Romsticom” și BC ”Moldova-Agroindbank” SA privind anularea răspunsului din 20.03.2023 cu privire la refuzul înregistrării bunurilor imobile şi a drepturilor asupra lor, precum și obligarea introducerii modificărilor în Registrul bunurilor imobile, prin radierea dreptului de proprietate înscris după SRL „Romsticom” şi a tuturor înscrierilor din Registru, care au avut loc după transmiterea dreptului de proprietate SRL „Romsticom”, asupra bunurilor imobile: terenul pentru construcţii cu nr. cadastral *****, cu suprafaţa 2,2846 ha, construcţia (clădire de producere) nr. cadastral *****.01, cu suprafaţa 8561,60 m.p. şi încăperea nelocativă cu nr. cadastral *****, cu suprafaţă 1262,80 m.p. amplasate în mun. Chişinău, şos. ***** şi înscrierea dreptului de proprietate al SRL „EuroPaperPack” asupra acestor bunuri, se respinge ca fiind neîntemeiată.

Hotărîrea poate fi contestată cu apel la Curtea de Apel Centru în termen de 30 zile de la pronunțarea dispozitivului hotărîrii, prin intermediul Judecătoriei Chișinău sediul Centru.

Preşedintele şedinţei,
Judecătorul Cazacu Grigorii