Prima instanță: Judecătoria Chișinău sediul Centru, judecător – Cazacu Grigorii
Dosarul nr. 3a-1060/25
2-21075585-02-3a-27032025

D E C I Z I E
dispozitiv

03 iunie 2026 municipiul Chișinău

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ
al Curții de Apel Centru

În componența:
Președintele ședinței, judecător Sîrbu Victoria
Judecători Bagrin Lucia și Cașcaval Andrei
Grefier Morozov Sabrina

a examinat în ședință publică, apelul declarat de avocatul Corceac Sorin în interesele SRL „Dingenarul" împotriva hotărârii Judecătoriei Chișinău sediul Centru din 17 octombrie 2024, adoptată în cauza, la acțiunea în contencios administrativ înaintată de SRL „Dingenarul" împotriva IP „Cadastrul Bunurilor Imobile", persoane terțe BC „MAIB" SA, executorul judecătoresc Bairac Ilie cu privire la constatarea faptelor, recunoașterea dreptului de proprietate, precum și anularea actului administrativ și obligarea emiterii actului administrativ individual favorabil.

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

d e c i d e:

Se respinge apelul declarat de avocatul Corceac Sorin în interesele SRL „Dingenarul".

Se menține hotărârea Judecătoriei Chișinău sediul Centru din 17 octombrie 2024.

Decizia este executorie de la emitere, cu drept de recurs la Curtea Supremă de Justiție, în termen de 2 (două) luni.

Președintele ședinței,
judecător Sîrbu Victoria

Judecători Bagrin Lucia

Cașcaval Andrei

Prima instanță: Judecătoria Chișinău sediul Centru, judecător – Cazacu Grigorii
Dosarul nr. 3a-1060/25
2-21075585-02-3a-27032025

D E C I Z I E

3 iunie 2026 municipiul Chișinău

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ
al Curții de Apel Centru

În componența:
Președintele ședinței, judecător Sîrbu Victoria
Judecători Bagrin Lucia și Cașcaval Andrei
Grefier Morozov Sabrina

examinând în ședință publică, apelul declarat de avocatul Corceac Sorin în interesele SRL „Dingenarul" împotriva hotărârii Judecătoriei Chișinău sediul Centru din 17 octombrie 2024, adoptată în cauza, la acțiunea în contencios administrativ înaintată de SRL „Dingenarul" împotriva IP „Cadastrul Bunurilor Imobile", persoane terțe BC „MAIB" SA, executorul judecătoresc Bairac Ilie cu privire la constatarea faptelor, recunoașterea dreptului de proprietate, precum și anularea actului administrativ, cu obligarea emiterii actului administrativ individual favorabil,

a c o n s t a t a t:

Pretențiile din acțiune

La 20 mai 2021, SRL „Dingenarul" s-a adresat cu cerere de chemare în judecată în procedura contenciosului administrativ împotriva IP „Cadastrul bunurilor imobile", terți BC „Moldova Agroindbank" SA și executorul judecătoresc Bairac Ilie, solicitând:

- constatarea faptului că terenul agricol cu suprafața de 0,3543 ha cu nr. cadastral *****și terenul agricol cu suprafața de 4,6068 ha cu nr. cadastral *****(amplasate în

r-nul Ocnița com. Ocnița, extravilan) au fost adjudecate de SRL „Dingenarul” în urma licitației petrecute la 08 decembrie 2003, organizate de către executorul judecătoresc R. Lesnic;

- recunoașterea dreptului de proprietate al SRL „Dingenarul” asupra terenului agricol cu suprafața de 0,3543 ha cu nr. cadastral *****și asupra terenului agricol cu suprafața de 4,6068 ha cu nr. cadastral *****(amplasate în r-nul Ocnița com. Ocnița, extravilan);
- anularea deciziilor registratorului Serviciului Cadastral Teritorial Ocnița al IP „Agenția Servicii Publice” din 11 mai 2021, emise în privința terenurilor cu numerele cadastrale *****și *****, amplasate în raionul Ocnița, com. Ocnița, extravilan;
- obligarea pârâtului de a înregistra în Registrul bunurilor imobile dreptul de proprietate al reclamantei SRL „Dingenarul” asupra terenurilor.

Cu referire la obiectul prezentei acțiuni, instanța reține că litigiul vizează dreptul reclamantei asupra unor terenuri agricole dobândite în urma unei licitații publice și pretinsa neînregistrare a acestui drept în Registrul bunurilor imobile.

Astfel, în motivarea acțiunii s-a indicat că la 08 decembrie 2003, SRL „Dingenarul” a participat la licitația organizată de executorul judecătoresc Lesnic R., din cadrul DEDJ, în vederea executării documentului executoriu nr. 12-10np/03, având ca obiect vânzarea bunurilor ipotecate (gajate): terenul agricol cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,3543 ha, și terenul agricol cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 4,6068 ha, ambele amplasate în com. Ocnița, r-nul Ocnița, extravilan, iar potrivit actului de efectuare a licitației din 08 decembrie 2003, terenurile au fost adjudecate reclamantei la prețul de 12.500 lei, sumă achitată integral de SRL „Dingenarul”, conform dispozițiilor de plată anexate.

Problema invocată în acțiune constă în faptul că dreptul de proprietate asupra terenurilor dobândite la licitație nu a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile, reclamanta susținând că neînregistrarea dreptului său îi afectează exercitarea și recunoașterea dreptului de proprietate asupra bunurilor pentru care a achitat integral prețul și pe care le-a dobândit în cadrul unei proceduri de executare silită.

De altfel, în susținerea poziției sale, reclamanta a invocat faptul că dobândirea terenurilor a avut loc în temeiul unui act de adjudecare emis ca urmare a unei licitații publice, astfel încât consideră că există temei pentru recunoașterea și protejarea dreptului său de proprietate și pentru înlăturarea impedimentelor privind înregistrarea acestuia.

În acest context, reclamanta face trimitere și la jurisprudența Curții Europene a Drepturilor Omului referitoare la noțiunile de „bun” și „speranță legitimă”, susținând că dreptul dobândit în urma licitației constituie un interes patrimonial ce beneficiază de protecție juridică.

Soluția instanței de fond

Prin hotărârea Judecătoriei Chișinău sediul Centru din 17 octombrie 2024, acțiunea înaintată de SRL „Dingenarul” a fost respinsă ca neîntemeiată.

Solicitarea apelantului

La 18 noiembrie 2024, (*în interiorul termenului prevăzut la art. 232 alin. (1) Cod administrativ*) avocatul Corceac Sorin în interesele SRL „Dingenarul” a înaintat cerere de apel împotriva hotărârii Judecătoriei Chișinău sediul Centru din 17 octombrie 2024 instanței de fond, iar la 11 februarie 2025 (*în interiorul termenului prevăzut la art. 232 alin. (2) Cod administrativ*), a fost înregistrată motivarea cererii de apel, prin care s-a solicitat casarea hotărârii instanței de fond și emiterea unei noi hotărâri de admitere a acțiunii.

În motivarea cererii de apel, reiterând aspectele cu privire la licitația din 08 decembrie 2003, organizată de executorul judecătoresc R. Lesnic, având ca obiect vânzarea terenului agricol cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,3543 ha, și a terenului agricol cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 4,6068 ha, ambele amplasate în com. Ocnița, r-nul Ocnița, extravilan, apelanta a susținut că, de la dobândirea terenurilor și până în prezent, prelucrează terenurile respective și exercită asupra acestora drepturile aferente proprietarului.

Totodată a menționat că la 27 aprilie 2021, a solicitat Agenției Servicii Publice, Serviciului Cadastral teritorial Ocnița, înregistrarea drepturilor dobândite asupra terenurilor, însă cererile au fost respinse prin deciziile registratorului din 11 mai 2021, pe motiv că actul de efectuare a licitației din 08 decembrie 2003 nu corespunde cerințelor legislației, întrucât bunurile imobile nu ar fi fost identificate/descrise corespunzător.

În drept, apelanta a invocat dispozițiile art. 320 alin. (2), art. 315, art. 316, art. 290 alin. (1) și (2) și art. 698 Cod civil, precum și art. 5 și art. 28 alin. (1) lit. g) din Legea cadastrului bunurilor imobile, susținând că actul de efectuare a licitației constituie un temei legal pentru dobândirea și, respectiv, înregistrarea dreptului de proprietate asupra terenurilor.

De altfel, în opinia sa, adjudecarea bunurilor la licitație a determinat transmiterea drepturilor asupra acestora către SRL „Dingenarul”, iar apelanta și-a executat integral obligația de plată, astfel încât eventualele deficiențe imputabile executorului judecătoresc la întocmirea actului nu îi pot fi opuse.

Mai mult ca atât, apelanta a invocat că identificarea terenurilor rezultă nu doar din actul de efectuare a licitației din 08 decembrie 2003, ci și din procesul-verbal de sechestru al terenurilor vândute din 25 iulie 2003, care în coroborare, permit individualizarea bunurilor adjudecate. Prin urmare, consideră nefondată concluzia primei instanțe potrivit căreia actul de efectuare a licitației nu ar conține date suficiente privind terenurile cumpărate.

În context, apelanta a susținut că pretenția cu privire la recunoașterea/constatarea dobândirii dreptului de proprietate asupra terenurilor cu numerele cadastrale ***** și

*****nu este determinată de lipsa actelor de proprietate, ci de refuzul autorității de a admite actul de efectuare a licitației din 08 decembrie 2003 ca temei pentru înregistrarea dreptului, deși acesta a fost întocmit de executorul judecătoresc în cadrul procedurii de executare care viza anume bunurile respective.

De asemenea, apelanta a invocat că în condițiile modificării ulterioare a legislației cu privire la procedura de licitare a bunurilor imobile, nu dispune de o altă posibilitate legală efectivă pentru realizarea și înregistrarea dreptului dobândit prin licitația din 08 decembrie 2003.

În acest sens, apelanta a susținut că actul de efectuare a licitației din 08 decembrie 2003, coroborat cu procesul-verbal de sechestru din 25 iulie 2003 și cu dovada achitării integrale a prețului de 12.500 lei, constituie temei pentru constatarea dobândirii dreptului de proprietate de către SRL „Dingenarul" asupra terenurilor cu numerele cadastrale ***** și *****și pentru înregistrarea corespunzătoare a acestui drept în Registrul bunurilor imobile, iar drept urmare, a solicitat examinarea cauzei prin prisma art. 1 din Primul Protocol adițional la Convenția pentru apărarea drepturilor omului și a libertăților fundamentale, invocând protecția dreptului de proprietate, precum și jurisprudența Curții Europene a Drepturilor Omului referitoare la noțiunile de „bun" și „speranță legitimă".

Argumentele participanților la proces

În ședința de judecată, reprezentantul apelantei SRL „Dingenarul" – avocatul Corceac Sorin, a susținut argumentele expuse în apel, solicitând admiterea acestuia, precum a fost formulat.

Reprezentantul intimatei IP „Agenția Servicii Publice" – Țurac Iurie, a solicitat respingerea cererii de apel și menținerea fără modificări a hotărârii contestate.

Terțul BC „Moldova Agroindbank" SA nu s-a prezentat, dar a solicitat examinarea cauzei în lipsă, iar executorul judecătoresc Bairac Ilie, nu a înaintat cerere de amânare sau examinare în lipsă, deși procedura de citare legală a fost respectată, motiv din care, pornind de la reglementările art. 239 alin. (2) Cod administrativ, respectiv Completul judiciar a dispus judecarea cauzei în absența participanților neprezenți.

Aprecierea instanței de apel

- *Cu referire la admisibilitatea acțiunii în contenciosul administrativ:*

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.

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

Potrivit 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.

În conformitate cu prevederile art. 206 alin. (1) și (2) Cod administrativ, o acțiune în contencios administrativ poate fi depusă pentru: a) anularea în tot sau în parte a unui act administrativ individual (acțiune în contestare); b) obligarea autorității publice să emită un act administrativ individual (acțiune în obligare); c) impunerea la acțiune, la tolerare a acțiunii sau la inacțiune (acțiune în realizare); d) constatarea existenței sau inexistenței unui raport juridic ori nulității unui act administrativ individual sau a unui contract administrativ (acțiune în constatare); sau e) anularea în tot sau în parte a unui act administrativ normativ (acțiune de control normativ). Acțiunea în constatare prezumă existența unui interes îndreptățit pentru constatarea solicitată. Acțiunea în constatare nu poate fi înaintată dacă reclamantul își poate sau și-ar putea revendica drepturile printr-o altă acțiune prevăzută la alin. (1), cu excepția situației când se urmărește constatarea nulității unui act administrativ individual sau normativ.

Potrivit 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.

Dispoziția art. 207 alin. (2) Cod administrativ, prevede 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 parți 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 din Codul administrativ – procedura prealabilă; 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.

În temeiul 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; b) data comunicării sau notificării actului administrativ

individual, dacă legea nu prevede procedura prealabilă. Prevederile art. 165 alin. (1) referitoare la nesoluționarea în termen se aplică corespunzător. 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.

La caz, analizând lucrările cauzei în coroborare cu înscrisurile dosarului administrativ, instanța de apel atestă că nu s-a constatat că: ar exista o hotărâre judecătorească definitivă cu privire la un litigiu între aceleași părți, cu același obiect și pe aceleași temeiuri de drept; ar exista 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; între parți s-a încheiat o tranzacție de împăcare sau; la aceeași sau la altă instanță de judecată se examinează o acțiune între aceleași părți, cu același obiect și pe aceleași temeiuri de drept; acțiunea a fost depusă după expirarea termenului prevăzut la art. 209 Cod administrativ; acțiunea nu a fost semnată și depusă în interesele lui SRL „Dingenarul”, iar reclamantul nu poate revendica încălcarea, prin activitatea administrativă, a unui drept în sensul art. 17 din Codul administrativ.

Având în vedere că în procesul examinării cererii de apel, nu au fost constatate circumstanțe care să determine inadmisibilitatea acțiunii, etapa verificării admisibilității fiind depășită, iar apelul declarat întrunește condițiile prevederilor art. 212, 233-234 Cod administrativ, fiind depus în termen, de către persoana îndreptățită, cu respectarea cerințelor de formă și conținut prevăzute de lege, Completul consideră că litigiul urmează a fi examinat în fond, prin aprecierea argumentelor invocate și a probatoriului administrat.

- *Cu referire la fondul cauzei de contencios administrativ:*

Verificând legalitatea și temeinicia hotărârii primei instanțe atacată cu apel, prin prisma lucrărilor din dosar în raport cu prevederile legislației în vigoare, Completul judiciar statuează că apelul declarat este neîntemeiat și în conformitate cu prevederile art. 240 alin. (1) lit. a) Cod administrativ, urmează a fi respins din următoarele considerente.

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

Astfel, conform art. 219 alin. (1) - (3) Cod administrativ, instanța de judecată este obligată să cerceteze starea de fapt din oficiu în baza tuturor probelor legal admisibile, nefiind legată nici de declarațiile făcute, nici de cererile de solicitare a probelor înaintate de participanți. Instanța de judecată depune eforturi pentru înlăturarea greșelilor de formă, explicarea cererilor neclare, depunerea corectă a cererilor, completarea datelor incomplete și pentru depunerea tuturor declarațiilor necesare

constatării și aprecierii stării de fapt. Instanța de judecată indică asupra aspectelor de fapt și de drept ale litigiului care nu au fost discutate de participanții la proces. Instanța de judecată nu are dreptul să depășească limitele pretențiilor din acțiune, însă, totodată, nu este legată de textul cererilor formulate de participanții la proces.

Potrivit art. 220 alin. (1) Cod administrativ, obținerea probelor în procedura contenciosului administrativ are loc conform art. 87-93.

Din conținutul art. 93 Cod administrativ, rezultă că fiecare participant probează faptele pe care își întemeiază pretenția. Prin derogare de la prevederile alin. (1), fiecare participant probează faptele atribuite exclusiv sferei sale. Reglementări suplimentare sau derogatorii sunt admisibile doar în baza prevederilor legale.

De asemenea, în conformitate cu art. 195 Cod administrativ, procedura acțiunii în contenciosul administrativ se desfășoară conform prevederilor prezentului cod. Suplimentar se aplică corespunzător prevederile Codului de procedura civilă, cu excepția art. 169-171.

Astfel, potrivit art. 118 alin. (1) Cod de procedura civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor și obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel, iar conform art. 122 alin. (1) din Cod, circumstanțele care, conform legii, trebuie confirmate prin anumite mijloace de probațiune nu pot fi dovedite cu nici un fel de alte mijloace probante.

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

În fapt, din înscrisurile atașate cauzei și dosarul administrativ se atestă că la 25 iulie 2003, în cadrul procedurii de executare silită pornite în baza documentului executoriu nr. 12-10np/03, a fost întocmit procesul-verbal de sechestru al terenurilor vândute, având ca obiect terenurile agricole cu numerele cadastrale ***** și *****.

La 08 decembrie 2003, executorul judecătoresc R. Lesnic, din cadrul DEDJ, a organizat licitația publică în vederea vânzării bunurilor ipotecate (gajate), amplasate în com. Ocnița, r-nul Ocnița, extravilan, respectiv: - terenul agricol cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,3543 ha; - terenul agricol cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 4,6068 ha.

La licitația din 08 decembrie 2003 a participat SRL „Dingenarul”, iar potrivit actului de efectuare a licitației din 08 decembrie 2003, cele două terenuri au fost adjudecate acesteia pentru suma de 12.500 lei.

După adjudecarea terenurilor, SRL „Dingenarul” a achitat integral prețul de 12.500 lei, fapt susținut prin dispozițiile de plată anexate.

La 27 aprilie 2021, SRL „Dingenarul” s-a adresat Agenției Servicii Publice, Serviciului Cadastral teritorial Ocnița, cu cereri cu privire la înregistrarea drepturilor dobândite asupra celor două terenuri agricole.

Prin deciziile registratorului Serviciului Cadastral teritorial Ocnița al Agenției

Servicii Publice din 11 mai 2021, cererile de înregistrare au fost respinse, prin prisma faptului că actul de efectuare a licitației din 08 decembrie 2003 nu corespunde cerințelor legislației, întrucât bunul imobil nu ar fi fost identificat/descris corespunzător.

În consecință, SRL „Dingenarul” a sesizat instanța de judecată, solicitând recunoașterea/constatarea dreptului dobândit asupra terenurilor cu numerele cadastrale ***** și *****și înregistrarea corespunzătoare a dreptului în Registrul bunurilor imobile, iar fiind învestită cu soluționarea cauzei în fond, prin hotărârea din 17 octombrie 2024, Judecătoria Chișinău sediul Centru, a respins acțiunea înaintată de SRL „Dingenarul”.

În drept, Completul judiciar reține că potrivit art. 27 alin. (1) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25 februarie 1998, în registrul bunurilor imobile se efectuează înregistrări, înregistrări provizorii și notări, iar conform art. 28 alin. (1) lit. e) din Legea citată, înregistrarea dreptului asupra bunului imobil se face în temeiul proceselor-verbale cu privire la 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.

Potrivit art. 30 alin. (3) din Legea cadastrului bunurilor imobile”nr. 1543 din 25 februarie 1998, în cerere se indică nr. cadastral și adresa bunului imobil, datele de identitate ale solicitantului, după caz, ale reprezentantului, actul în temeiul căruia acționează reprezentantul, serviciul solicitat, adresa pentru corespondență, de asemenea se enumeră actele anexate la cerere.

Conform art. 29 alin. (1) și (3) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25 februarie 1998, documentele prezentate pentru înregistrarea drepturilor trebuie să corespundă exigențelor prezentei legi și ale altor acte normative. 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.

În conformitate cu art. 33 alin. (1) lit. b) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25 februarie 1998, înregistrarea drepturilor poate fi refuzată numai dacă forma și/sau conținutul documentelor prezentate nu corespund cerințelor legislației.

Reieșind din normele legale citate supra, Completul de judecată reține că înregistrarea dreptului asupra unui bun imobil este condiționată de prezentarea unor acte care să corespundă cerințelor legale și să permită identificarea certă atât a bunului imobil, cât și a dreptului asupra căruia urmează a fi efectuată înscrierea.

În acest context, la examinarea legalității deciziilor registratorului din 11 mai 2021, instanța de apel urmează a verifica dacă aspectul invocat de registrator, precum că actul de efectuare a licitației din 08 decembrie 2003, prezentat de SRL „Dingenarul” în vederea înregistrării dreptului de proprietate asupra terenurilor cu numerele

cadastrale ***** și *****, întrunește cerințele legale cu privire la identificarea bunurilor și dacă acesta constituie, în circumstanțele concrete ale cauzei, un temei suficient pentru efectuarea înregistrării solicitate.

De altfel, instanța de apel reține că pentru înregistrarea dreptului de proprietate dobândit în urma vânzării bunului la licitație, documentul prezentat registratorului trebuie să permită identificarea neechivocă atât a bunului asupra căruia urmează a fi înregistrat dreptul, cât și a persoanei în beneficiul căreia acesta a fost adjudecat, precum și să confirme în mod cert legalitatea și finalitatea procedurii de valorificare a bunului.

În acest sens, actul prezentat trebuie să conțină date suficiente cu privire la procedura în cadrul căreia a fost realizată vânzarea, bunul adjudecat și caracteristicile acestuia, prețul la care a fost adjudecat, persoana care a câștigat licitația, precum și semnăturile persoanelor competente. Totodată, atunci când validitatea procedurii de licitație este supusă confirmării, documentul trebuie să fie însoțit de dovada unei asemenea confirmări, astfel încât registratorul să poată constata că procedura de valorificare a bunului a fost finalizată și că există un temei juridic suficient pentru transmiterea dreptului de proprietate.

La caz, analizând argumentele invocate în cererea de apel prin prisma materialelor cauzei și a concluziilor primei instanțe, se constată că acestea nu sunt de natură să combată legalitatea și temeinicia hotărârii pronunțate, deoarece simpla existență a Actului de efectuare a licitației din 08 decembrie 2003, precum și dovada achitării prețului de 12.500 lei, nu conduce, prin ea însăși, la concluzia că au fost individualizate și adjudecate anume terenurile cu numerele cadastrale ***** și *****, respectiv pentru nașterea și, în special, pentru înregistrarea dreptului real asupra unui bun imobil este necesară identificarea certă a obiectului dreptului, individualizarea bunului.

În această ordine de idei, instanța de apel subliniază că pentru producerea efectului translativ al dreptului, actul prezentat registratorului trebuie să permită identificarea neechivocă a bunului și a persoanei în favoarea căreia urmează a fi înregistrat dreptul. Astfel, deși apelanta susține că actul cu privire la efectuarea licitației urmează a fi coroborat cu procesul-verbal de sechestru al terenurilor vândute din 25 iulie 2003, pentru identificarea bunurilor, această argumentare nu înlătură deficiența constatată de registrator și reținută de prima instanță. Individualizarea obiectului dreptului trebuie să rezulte în mod cert din actele prezentate ca temei al înregistrării, fără a fi necesară completarea ulterioară a unor elemente esențiale prin deducții sau corelări care nu rezultă neîndoielnic din conținutul acestora.

Totodată, Completul de judecată subliniază că apelanta nu contestă faptul că Actul de efectuare a licitației din 08 decembrie 2003 nu conține datele individualizatoare ale terenurilor, dar încearcă să suplinească această omisiune prin invocarea altor înscrisuri și a circumstanțelor procedurii de executare, or, deși aceste înscrisuri permit identificarea terenurilor, ele nu pot substitui cerința legală ca actul doveditor al

dreptului să fie suficient de clar și determinat pentru a produce efectele juridice pretinse.

Invocarea de către apelantă a prevederilor art. 320 alin. (2), art. 315, art. 316, art. 290 și art. 698 Cod civil nu conduce la o altă concluzie, deoarece aceste dispoziții reglementează modalitățile de dobândire, conținutul și garantarea dreptului de proprietate, precum și înregistrarea drepturilor reale asupra bunurilor imobile, însă aplicarea lor presupune existența unui temei apt să individualizeze bunul asupra căruia se pretinde dreptul. La caz, problema nu constă în imposibilitatea juridică de dobândire a proprietății prin adjudecare la licitație, ci în insuficiența actului prezentat pentru a confirma că bunurile individual determinate indicate de reclamantă au fost anume cele adjudecate în cadrul licitației din 08 decembrie 2003.

Prin urmare, argumentul apelantei potrivit căruia, în temeiul art. 698 Cod civil, contractul la licitație se încheie prin adjudecare nu este suficient pentru admiterea acțiunii. Adjudecarea presupune existența unui obiect determinat sau determinabil, iar în cazul bunurilor imobile individualizarea acestora este esențială. Prin urmare, lipsa elementelor necesare identificării terenurilor în actul invocat împiedică stabilirea, cu certitudinea necesară, a identității bunurilor pentru care se solicită recunoașterea și înregistrarea dreptului de proprietate.

În aceeași ordine de idei, faptul că SRL „Dingenarul” afirmă că prelucrează terenurile respective încă din anul 2003 nu poate substitui dovada juridică a dobândirii dreptului de proprietate, astfel că exercitarea de fapt a posesiei sau folosinței unui bun nu este, în sine, suficientă pentru a impune autorității cadastrale înregistrarea unui drept real, în lipsa unui temei juridic corespunzător.

Este nefondat și argumentul apelantei întemeiat pe art. 20, art. 21, art. 29 și art. 189 Cod administrativ, prin care se invocă protecția dreptului pretins și principiul proporționalității, deoarece aceste norme nu instituie obligația autorității publice de a înregistra un drept în baza unor acte ce nu confirmă în mod suficient existența și întinderea dreptului solicitat, iar principiul proporționalității nu poate fi interpretat în sensul înlăturării cerințelor legale privind dovada și individualizarea drepturilor asupra bunurilor imobile.

În ceea ce privește art. 225 alin. (2) Cod administrativ, instanța de apel subliniază că controlul judecătoresc al dreptului discreționar al autorității presupune verificarea faptului dacă aceasta și-a exercitat dreptul discreționar, a luat în considerare faptele relevante, a respectat limitele legale și a acționat în conformitate cu scopul legal.

În speță, refuzul Agenției Servicii Publice din 11 mai 2021 a fost determinat de o deficiență concretă a actului prezentat și anume necorespunderea acestuia cerințelor legale și lipsa identificării bunurilor imobile, iar prin urmare, nu s-a demonstrat că registratorul ar fi acționat arbitrar, în afara competenței sau contrar scopului legii.

Mai mult, apelanta nu a demonstrat existența unui temei care să permită instanței să substituie aprecierea legală a registratorului cu propria apreciere și să dispună direct înregistrarea dreptului de proprietate. Controlul judecătoresc al actului administrativ

nu presupune acordarea unui drept care nu a fost suficient dovedit, ci verificarea legalității actului contestat.

Nici invocarea art. 1 al Primului Protocol adițional la Convenția pentru apărarea drepturilor omului și a libertăților fundamentale, precum și a noțiunilor de „bun” și „speranță legitimă” dezvoltate în jurisprudența Curții Europene a Drepturilor Omului, nu poate conduce automat la recunoașterea dreptului de proprietate pretins.

Protecția convențională a proprietății presupune existența unui drept sau a unei valori patrimoniale suficient de determinate și recunoscute în dreptul intern pe când în prezenta cauză, tocmai existența unui temei juridic suficient pentru dobândirea și înregistrarea dreptului asupra terenurilor individualizate prin numerele cadastrale ***** și *****constituie obiectul litigiului și nu a fost demonstrată prin probe concludente.

Prin urmare, nu poate fi acceptată teza apelantei potrivit căreia refuzul înregistrării ar reprezenta, în sine, o ingerință nejustificată în dreptul său de proprietate. Autoritatea cadastrală nu a lipsit reclamanta de un drept deja înregistrat sau recunoscut, ci a refuzat înregistrarea unui drept în temeiul unor acte care nu îndeplineau cerințele necesare pentru identificarea bunurilor imobile.

În aceste condiții, dat fiind faptul că actele prezentate registratorului nu confirmă dreptul de proprietate al reclamantei asupra terenurilor agricole cu suprafața de 0,3543 ha, nr. cadastral *****, și cu suprafața de 4,6068 ha, nr. cadastral *****, amplasate în r-nul Ocnița, com. Ocnița, extravilan, iar „Actul de efectuare a licitației” din 08 decembrie 2003 nu identifică terenurile procurate, Completul de judecată susține concluzia instanței de fond că nu există temei pentru constatarea și recunoașterea dreptului de proprietate, anularea deciziilor registratorului din 11 mai 2021 și/sau obligarea autorității la înregistrarea dreptului în Registrul bunurilor imobile.

În continuare, instanța de apel notează că contrar normelor de drept care reglementează sarcina probațiunii în contencios administrativ potrivit art. 93 alin. (1) Cod administrativ, apelantul nu a specificat careva probe în susținerea pretențiilor și criticelor înaintate, prin urmare, Completul judiciar concluzionează că instanța de fond just a aplicat normele legale relevante la circumstanțele speței, a dat apreciere completă obiectivă și sub toate aspectele probelor, adoptând o hotărâre legală și întemeiată, cu respectarea drepturilor și intereselor legitime ale participanților la proces.

Nu în ultimul rând, instanța menționează că fiind o trăsătură esențială a apelului, efectul devolutiv constă în provocarea unei noi judecăți de fond, atât cu privire la problemele de fapt, cât și cu privire la cele de drept, în limitele stabilite prin cererea de apel, astfel circumstanțele și probele care nu au putut fi prezentate în prima instanță, dar au o importanță majoră în soluționarea litigiului urmează să fie prezentate în instanța de apel.

Cu toate acestea, din argumentele apelantului nu se desprinde o încălcare esențială de către prima instanță a unor prevederi legale în raport cu drepturile sale legale, or,

apelul declarat, nu conține probe sau argumente noi în urma cărora s-ar constata temeinicia cerințelor și ca consecință netemeinicia hotărârii primei instanțe în raport cu împrejurările cauzei, circumstanțele de fapt și normele de drept, fiind elucidate de prima instanță și le-a fost dată apreciere corectă.

Distinct de cele indicate, instanța de apel, prin prisma jurisprudenței CEDO și anume cauza Rebait și alții vs France nr. 26561/1995, unde Comisia a menționat că *„… art. 6§1 al Convenției, nu impune motivarea în detaliu a unei decizii prin care o instanță de recurs, întemeindu-se pe dispoziții legale specifice, respinge recursul declarat împotriva sentinței pronunțate de o instanță inferioară, ca fiind lipsit de șanse de succes..* „„ consideră necesar de a respinge cumulul argumentelor invocate în apel, deoarece acestea nu denotă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau a normelor de drept procedural.

Sumând raționamentele expuse și având în vedere că hotărârea primei instanțe este legală și întemeiată, iar argumentele invocate de către apelant sunt nefondate și combătute integral prin constatările expuse supra, Colegiul judiciar ajunge la concluzia de a respinge apelul declarat și a menține hotărârea primei instanțe.

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

d e c i d e:

Se respinge apelul declarat de avocatul Corceac Sorin în interesele SRL „Dingenarul”.

Se menține hotărârea Judecătoriei Chișinău sediul Centru din 17 octombrie 2024.

Decizia este executorie de la emitere, cu drept de recurs la Curtea Supremă de Justiție, în termen de 2 (două) luni.

Președintele ședinței,
judecător Sîrbu Victoria

Judecători Bagrin Lucia

Cașcaval Andrei