Dosarul nr. 3-1407/2023

H O R E
În r gii

26 noiembrie 2025 mun. Chișinău
Judecătoria Chișinău (sediul Râșcani)
În componența:
Președintele ședinței, judecător **Gandrabur Marcel**
Grefieri **Svistal Lorena, Negru Elena**

examinând în ședință de judecată publică, cauza de contencios administrativ intentată de Chicu Oleg împotriva IP ”Cadastrul Bunurilor Imobile” (succesor al Agenției Servicii Publice), terți Bostan Grigore, Bostan Galina, Pătrunjel Natalia, Pătrunjel Serghei, Hațapuc Aurel, Hațapuc Matriona, cu privire la contestarea actelor administrative individuale, obligarea emiterii actelor administrative individuale și impunerea la acțiune,

c o n s t a t ă:

Argumentele participanţilor la proces.

La data de 09 iunie 2023 Chicu Oleg în tandem cu avocatul Barcaru Marin au înaintat **acțiune de contencios administrativ** în contradictoriu cu IP ”Cadastrul Bunurilor Imobile” (anterior Agenția Servicii Publice), solicitând următoarele:

-Anularea răspunsului nr. 11/C/653/2022/07/19250 din 10 noiembrie 2022;

-Anularea deciziei din 04 aprilie 2023 prin care a fost soluționată cererea nr. 0101/23/10463/0101/23/10462 din 21 martie 2023;

-Anularea deciziei nr. 11/C/250/2023/67/2023 din 15 mai 2023, prin care a fost soluționată cererea prealabilă;

-Anularea deciziilor de înregistrare a terenurilor cu nr. cadastrale *****; *****; ***** și *****, care se suprapun cu bunul imobil cu nr. cadastral *****;

-Obligarea registratorului din cadrul ASP, să emită decizii de refuz de înregistrare în RBI, a terenurilor cu nr. cadastrale *****; *****; ***** și *****, care se suprapun cu bunul imobil cu nr. cadastral *****;

-Obligarea registratorului din cadrul ASP să rectifice prin radiere înregistrările și notările acțiunii în justiție, care sun înregistrate asupra bunului imobil cu nr. cadastral *****;

-Impunerea la acțiune a ASP, prin stabilirea hotarelor terenului reclamantului cu nr. cadastral *****, aprobate prin ordinul Agenției Relații Funciare și Cadastru nr. 112 din 22 iunie 2005.

-Stabilirea hotarelor terenului cu nr. cadastral *****, conform planului geometric efectuat și aprobat la 04 mai 2007.

-Radierea terenurilor cu nr. cadastrale *****; *****; ***** și *****, care se suprapun cu bunul imobil cu nr. cadastral *****, prin anularea deciziilor de înregistrare.

În motivarea acțiunii s-a menționat că, Chicu Oleg, la 18 octombrie 2022, s-a adresat Departamentului Cadastru din cadrul Agenției Servicii Publice, cu următoarele solicitări: rectificarea prin radiere și/sau corectare a înregistrărilor și notărilor inexacte care sunt înregistrate asupra bunului imobil cu nr. cadastral *****, stabilirea hotarelor terenului cu nr. cadastral *****, conform planului geometric efectuat și aprobat la 04 mai 2007, radierea terenurilor cu nr. cadastrale *****, *****, *****, *****, care se suprapun cu bunul imobil cu nr. cadastral *****, prin anularea deciziilor de înregistrare. Astfel, Agenția Servicii Publice, la 10 noiembrie 2022, prin răspunsul cu nr. 11/C/653/2022/07/19250, a notificat reclamantul că este în imposibilitate de a satisfacă cerințele din motiv că, acesta urma să achite o taxă, în partea ce ține de radierea notării în justiție urma să prezinte hotărârea instanței cu mențiunea irevocabilă și în partea de radiere a terenurilor care se suprapun cu bunul imobil cu nr. cadastral *****, ar trebui să soluționeze această chestiune cu autoritățile publice locale. Ulterior, reclamantul s-a conformat cerinței în partea ce ține de achitarea taxei și prezentarea hotărârii irevocabile, la 21 martie 2023, prin intermediul reprezentantului a depus o cerere prin care a solicitat radierea din Registrul de stat al bunurilor imobile, a notării cu privire la existența unei acțiuni în justiție. Registratorul, la 04 aprilie 2023, a emis o decizie prin care a refuzat radierea notării, motivând decizia prin faptul că instanța s-a expus doar asupra anulării actului administrativ nu și a contractelor. În urma studierii deciziilor/răspunsurilor luate, a considerat că se încalcă vădit drepturile și interesele legale ale cet. Chicu Oleg, astfel, la 03 mai 2023, a depus o cerere prealabilă privind anularea actelor administrative individuale nefavorabile și emiterea unui act administrativ individual favorabil. Drept răspuns la cererea prealabilă, a primit decizia registratorului din cadrul Agenției Servicii Publice din 15 mai 2023. În conținutul acesteia, nu a regăsit un răspuns la solicitările sale, fiind doar expuneri ale situației de fapt și concluzii interpretate, fapt care a determinat înaintării prezentei cereri de chemare în judecată. În urma studierii deciziilor luate, consideră că instanța urmează să admită cererea de chemare în judecată, să anuleze deciziile de înregistrare a terenurilor care încalcă dreptul de proprietate a reclamantului, să oblige autoritatea publică să radieze acțiunile în justiție și să impună la acțiune autoritatea publică, prin stabilirea hotărârilor terenului reclamantului aprobate prin ordinul Agenției Relații Funciare și Cadastru nr. 112 din 22 iunie 2005, precum și prin prisma următoarelor argumente.

Potrivit art. 189 alin. (1) din Codul administrativ, orice persoană care revendică încălcarea unui drept al său prin activitatea administrativă a unei autorități publice poate înainta o acțiune în contencios administrativ. Astfel, consideră că prin activitatea registratorului din cadrul Agenției Servicii Publice, reclamantului i se încalcă dreptul la proprietate. Având în vedere faptul că Agenția Servicii Publice, este o autoritate publică, fiind înființată de către Guvernul RM prin hotărârea nr. 314 din 22 mai 2017, consideră că acțiunile/actele emise de către ASP, pentru examinare sunt de competența instanței de contencios administrativ, or în baza anexei nr. 1 la Legea nr. 158 din 04 iulie 2008, cu privire la funcția publică și statutul funcționarului public, sub

incidența legii numite cad ”Aparatele altor autorități publice instituite de către Parlament, Președintele Republicii Moldova sau Guvern”. În baza art. 208 alin. (1) din Codul administrativ, până la înaintarea acțiunii în contencios administrativ se va respecta procedura prealabilă, cu excepțiile prevăzute de lege. În acest sens, atrage atenția instanței că a fost respectată procedura prealabilă, astfel, la 03 mai 2023, a expediat cererea prealabilă prin care s-a solicitat anularea deciziilor de înregistrare a terenurilor care încalcă dreptul de proprietate a reclamantului, radierea acțiunilor în justiție și stabilirea hotarelor terenului reclamantului aprobate prin ordinul Agenției Relații Funciare și Cadastru nr. 112 din 22 iunie 2005. Ulterior, la 15 mai 2023, a recepționat decizia registratorului din cadrul ASP, prin care s-a expus asupra cererii prealabile, însă, consideră că prin această decizie nu s-a răspuns la solicitările formulate. Potrivit art. 209 alin. (1) lit. a) din Codul 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 data comunicării sau notificării deciziei cu privire la cererea prealabilă sau data expirării termenului prevăzut de prezentul cod pentru soluționarea acesteia, iar în baza alin. (3) din același articol, pentru acțiunea în realizare, acțiunea în constatare și acțiunea de control normativ nu există termen de înaintare a acțiunii în contencios administrative. Astfel, având în vedere că decizia cu privire la cererea prealabilă a fost emisă la 15 mai 2023, iar la 09 mai 2023, avocatul reclamantului, a depus prezenta cerere de chemare în judecată, termenul pentru înaintarea acțiunii a fost respectat. Totodată, cererea corespunde cerințelor și formei stabilite de art. 211 și 212 din Codul administrativ, respectiv cererea urmează a fi primită spre examinare.

Conform art. 118 alin. (1) din Codul administrativ, motivarea este operațiunea administrativă prin care se expun considerentele care justifică emiterea unui act administrativ individual. În motivare se indică temeiurile esențiale de drept și de fapt pe care le-a luat în considerare autoritatea publică pentru decizia sa. Din motivarea deciziilor discreționare trebuie să poată fi recunoscute și punctele de vedere din care autoritatea publică a reieșit la exercitarea dreptului discreționar. Motivarea trebuie să se refere și la argumentele expuse în cadrul audierii, iar la alin. (3) din același articol se stabilește că, motivarea completă este obligatorie, este parte integrantă a actului administrativ individual și condiționează legalitatea acestuia. La caz, atrage atenția că autoritatea emitentă, a emis refuzuri neîntemeiate, fără a fi motivate corespunzător, nu este indicat de care norme s-a condus autoritatea la emiterea acestor refuzuri, precum și care fapte au stat la decizia luată, mai mult autoritatea nu a dat un răspuns bazat pe lege la cererea prealabilă a reclamantului. În consecință, atât persoana vizată, cât și instanța de judecată nu poate controla dacă actele au fost emise cu respectarea prevederilor legale, pentru care actele urmează a fi declarate ca nule. Astfel, constată că procedura administrativă a fost efectuată cu încălcarea principiilor procedurii administrative, care la art. 31 din Codul administrativ stabilește că, actele administrative individuale și operațiunile administrative scrise trebuie să fie motivate, motiv din care crede că reclamantului i s-a încălcat dreptul la un proces echitabil, drept consfințit în art. 6 CEDO. Așadar, pentru repararea dreptului încălcat, instanța urmează să anuleze refuzurile și să admită cerințele reclamantului.

În partea ce ține de cerința de radiere a terenurilor cu nr. cadastrale *****; *****; ***** și *****, care se suprapun cu bunul imobil cu nr. cadastral *****, prin anularea deciziilor de înregistrare, răspunsul cu nr. 11/C/653/2022/07/19250 din 10 noiembrie 2022, este motivat prin faptul că reclamantul urma să se adreseze autorităților publice locale, ceea ce contravine cu instrucțiunile cu privire la înregistrarea bunurilor imobile și a Legii cu privire la cadastrul bunurilor imobile. Reclamantul Chicu Oleg, este proprietarul bunului imobil cu nr. cadastral *****, situat în *****, în urma studierii portalului informațional al cadastrului bunurilor imobile, ultimul a constatat că, bunurile imobile cu nr. cadastrale *****; *****; ***** și *****, se suprapun cu bunul imobil cu nr. cadastral *****. Hotarele bunului imobil cu nr. cadastral *****, a fost aprobat prin întocmirea planului geometric de către inginerul cadastral la 04 mai 2007, mai mult decât atât dreptul de proprietate a fost dobândit și înregistrat la cadastru în anul 1993, pe când loturile care se suprapun au fost formate în anii 2008-2009. Aici, atrage atenția că registratorul urma să consulte datele din registru și dacă constata că bunurile imobile care se suprapun încalcă dreptul de proprietate a altei persoane urma să emită o decizie de refuz. Respectiv, prin această cerere, contestă acțiunile registratorului și nu dreptul de proprietate ale altor persoane terțe.

În susținerea poziției, face trimitere la Instrucțiunea cu privire la înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor de proprietate, aprobată prin ordinul Agenției Relații Funciare și Cadastru nr. 112 din 22 iunie 2005, care la pct. 24, spune că, registratorul verifică dacă bunul sau dreptul solicitat pentru înregistrare este susceptibil de înscriere în registrul bunurilor imobile; informația din registrul bunurilor imobile, în scopul stabilirii existenței temeiurilor de respingere a cererii prevăzute de art. 31 din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XII1 din 25 februarie 1998, informația cadastrală (existența planului) pentru înregistrarea primară a bunului imobil, efectuarea modificărilor în Registru în legătură cu modificarea bunului imobil, precum și în alte cazuri în care pentru înregistrare este necesar planul, cu excepția cazului în care se solicită concomitent executarea lucrărilor cadastrale și înregistrarea în Registru, totodată pct. 27 din același ordin declară că, temeiurile pentru respingerea cererii de înregistrare a drepturilor sunt dreptul asupra bunului imobil solicitat pentru înregistrare este înregistrat pe numele unei alte persoane (art. 31 din Legea nr. 1543/98); datele din documentele prezentate nu corespund datelor din cadastru, cu excepția cazurilor în care ne corespunderea este cauzată de o eroare tehnică a organului cadastral teritorial. Consecvent în baza pct. 36 din Instrucțiunile cu privire la înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor de proprietate, aprobate prin ordinul Agenției Relații Funciare și Cadastru nr. 112 din 22 iunie 2005, stabilind faptul că documentele sunt corecte, registratorul în cazul înregistrării curente, verifică corespunderea datelor din documentele prezentate cu cele din dosarul cadastral și Registru; în cazul înregistrării primare precum și în cazul în care bunul a fost înregistrat în cadrul înregistrării primare masive, examinează documentele din dosarul tehnic și dosarul cadastral referitor la istoricul bunului imobil (interdicții, sechestre, existența construcțiilor neautorizate, componența bunului imobil); în cazul înregistrării primare selective precum și în cazul intervenirii modificărilor la bunul imobil (actualizarea planului, reconstrucția clădirii etc.), transmite documentele inginerului

cadastral pentru confirmarea existenței planului bunului și identificarea bunului în plan. Inginerul verifică informația grafică și parametrii bunului imobil solicitat spre înregistrare și completează nota de verificare conform procedurii stabilite, după care o transmite Registratorului; verifică corespunderea datelor din documentele de drept cu datele din plan și decide referitor la posibilitatea înregistrării bunului și a drepturilor asupra acestuia. La caz, aceste acțiuni nu au fost efectuate, sau dacă au fost efectuate atunci registratorul urma să emită o decizie de refuz în înregistrare, sau poate registratorul cu bună-știință a înregistrat date eronate în RBI, deși conform pun. 39 din Instrucțiunea cu privire la înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor de proprietate, aprobate prin ordinul Agenției Relații Funciare și Cadastru nr. 112 din 22 iunie 2005, în cazul existenței temeiurilor pentru refuzul înregistrării drepturilor, prevăzute de legislație (art. 33 din Legea cadastrului bunurilor imobile), registratorul elaborează decizia de refuz a înregistrării dreptului. Prevederi similare sunt regăsite și în Legea nr. 1543 din 25 februarie 1998, cu privire la cadastrul bunurilor imobile, care la art. 28 alin. (3) obligă, registratorul, în limitele prevăzute de prezenta lege, verifică puterea juridică a documentelor ce confirmă drepturile, prezentate pentru înregistrare, iar la art. 31 alin. (1) lit. f) și lit. f1) din aceiași lege, cererea se respinge dacă dreptul asupra bunului imobil solicitat pentru înregistrare este înregistrat pe numele unei alte persoane și datele din documentele prezentate nu corespund datelor din cadastru, cu excepția cazurilor în care necorespunderea este cauzată de o eroare tehnică a organului cadastral teritorial. Imperativ, art. 33 alin. (1) lit. e), spune că, înregistrarea drepturilor poate fi refuzată numai dacă datele din documentele prezentate nu corespund datelor din cadastru, cu excepția cazurilor în care necorespunderea este cauzată de o eroare tehnică a organului cadastral teritorial.

Cu privire la notările în justiție existente, atrage atenția că aceste notări nu mai sunt exacte, or, Curtea Supremă de Justiție, la 01 iunie 2022, a respins cererea de recurs împotriva deciziei din 30 noiembrie 2021 a Curții de Apel Chișinău, prin care a fost respins apelul depus de Roșca Veronica și Roșca Vasile și menținută hotărârea din 30 iulie 2020 a Judecătoriei Chișinău, sediul Râșcani. Prin hotărârea din 30 iulie 2020 a Judecătoriei Chișinău, sediul Râșcani, acțiunea la cererea de chemare în judecată a Primăriei or. Durlești, mun. Chișinău împotriva Primăriei com. Trușeni, mun. Chișinău, Chirhan Ion, Leorda Ana, terți Stratulat Gheorghe; SA Mobiasbancă, notarii Dorocher Eugenia, Mereuță Raisa, ASP, Roșca Veronica, Roșca Vasile, Creciun Serghei, Creciun Ana, SRL Ajur Print, Hațapuc Aurel, Hațapuc Matriona, Basiul Victoria, SRL Oland Demirova, privind anularea deciziei nr. 20/1 din 24 februarie 1993, în partea ce ține de atribuirea terenurilor cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,01673 ha, eliberat cet. Chirhan Ion Boris; nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,0769 ha eliberat cet. Chirhan Ion Boris și nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,0815 ha, eliberat cet. Leorda Ana, a fost respinsă ca neîntemeiată. Decizia de refuz asupra cererii prealabile, este una neîntemeiată, iar motivarea contrazice fondul notării, aici atrage atenția că, potrivit extrasului din RBI, bunul imobil cu nr. cadastral *****, este notat cu acțiuni în justiție doar în baza dosarului pornit la acțiunea din 12 noiembrie 2009, asupra căreia este o decizie irevocabilă.

Registratorul nu are nici un temei legal de a considera că instanța nu s-a expus asupra tuturor pretențiilor, iar faptul că instanța a delimitat pretențiile nu probează existența notării și asupra altor pretenții. Odată ce notarea a fost aplicată în baza acestui dosar și alte notări nu există, registratorul urma să rectifice notarea. În baza art. 442 alin. (1) și alin. (2) din Codul civil, în lipsa consimțământului titularului notării, orice persoană interesată poate cere rectificarea unei notări în cazurile prevăzute la art. 439, precum și ori de câte ori, din alt temei, notarea nu este sau a încetat să fie exactă. Rectificarea se va încuviința în temeiul unei hotărâri judecătorești definitive dacă legea nu prevede că o anumită notare se poate radia la cererea oricărei persoane interesate sau din oficiu. Dreptul la acțiune în rectificarea notării este imprescriptibil, iar în baza pct. 78^3 lit. c) din Instrucțiunea cu privire la înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor de proprietate, aprobate prin ordinul Agenției Relații Funciare și Cadastru nr. 112 din 22 iunie 2005, notarea acțiunii în justiție se radiază la cererea oricărei persoane interesate pe baza încheierii irevocabile a instanței de refuz de primire a cererii, de restituire a cererii, de încetare a procesului, de scoatere a cererii de pe rol, de anulare a ordonanței judecătorești, a hotărârii irevocabile de respingere a cererii de intentare a procesului de insolvabilitate, a hotărârii irevocabile a instanței prin care s-a soluționat fondul acțiunii. Potrivit art. 46 alin. (1) din Constituția RM, dreptul la proprietate privată, precum și creanțele asupra statului sunt garantate, iar în Protocolul nr. 1 art. 1 din CEDO, orice persoană fizică sau juridică are dreptul la respectarea bunurilor sale. Nimeni nu poate fi lipsit de proprietatea sa. Totodată, în temeiul art. 7 din Constituția RM, Constituția Republicii Moldova este Legea ei Supremă. Nici o lege și nici un alt act juridic care contravine prevederilor Constituției nu are putere juridică. Așadar, atrage atenția că, terenurile menționate mai sus, care se suprapun cu terenul ce îi aparține reclamantului, îi îngrădesc flagrant dreptul de proprietate, iar înregistrarea lor nu corespunde situației juridice reale, motiv din care solicită instanței să oblige ASP să rectifice prin radiere și/sau corectare a înregistrărilor și notărilor inexacte, prin anularea deciziilor de înregistrare și emiterea unui refuz de înregistrare a bunurilor imobile cu nr. cadastrale *****; *****; *****6 și *****. Conform art. 438 alin. (1) și alin. (2) din Codul civil, când o înregistrare, înregistrare provizorie sau notare efectuată în registru nu corespunde cu situația juridică reală, se poate cere rectificarea acesteia. Prin rectificare se înțelege radierea, îndreptarea sau corectarea oricărei înregistrări, înregistrări provizorii sau notări inexacte efectuate în registru . Iar în baza art. 439 alin. (1) lit. d) din Codul civil, înregistrarea sau înregistrarea provizorie din registru nu mai este, din orice alte motive, în concordantă cu situația juridică reală a dreptului înregistrat sau înregistrat provizoriu. Totodată, conform art. 444 din Codul civil, erorile materiale săvârșite cu prilejul înregistrărilor, înregistrărilor provizorii sau notărilor efectuate în registru, altele decât cele care constituie cazuri de rectificare, se pot îndrepta la cerere sau din oficiu. Dispozițiile art. 440-442 se aplică în mod corespunzător.

Pe parcursul derulării procesului judiciar au fost atrași în calitate de terți: Bostan Grigore, Bostan Galina, Pătrunjel Natalia, Pătrunjel Serghei, Hațapuc Aurel, Hațapuc Matriona.

IP ”Cadastrul Bunurilor Imobile” și-a expus opinia scrisă pe marginea acțiunii de contencios administrativ prin **referința** anexată la materialele cauzei, solicitând respingerea

acțiunii formulate de reclamant ca fiind neîntemeiată. *(f.d. 95-96)*

În suportul referinței s-a invocat că, prin răspunsul nr. 11/C/653/2022/07/19250 din 10 noiembrie 2022 la cererea reclamantului din 18 octombrie 2022 ultimul a fost informat cu privire la procedura radierii din Registrul bunurilor imobile a măsurilor de asigurare (notării acțiunii în justiție), fiindu-i comunicați factorii de decizie de competența cărora ține soluționarea chestiunii cu privire la rezolvarea situațiilor de suprapunere a terenurilor atribuite în proprietate, cât și i-au fost aduse la cunoștință posibilitățile de efectuare a modificărilor în Registrul bunurilor imobile în conformitate cu prevederile art. 439 alin. (2) din Codul civil, astfel încât înscrisul nominalizat reprezintă o scrisoare de răspuns cu caracter explicativ, contestarea căruia nu are o justificare în prezenta cauză, or, scrisorile cu titlu informativ nu au menire decât să ghideze solicitantul să opteze pentru o cale corectă în scopul realizării drepturilor sale. Deciziile contestate sunt legale și întemeiate, or, în conformitate cu art. 12 alin. (8) lit. b) din Legea cadastrului bunurilor imobile, registratorului îi revine atribuția de a decide și de a refuza efectuarea sau modificarea înscrierii respective, în prezența constatărilor care servesc drept temei de refuz în înregistrare, revăzute la art. 33 al aceleași legi, iar potrivit art. 33 alin. (1) lit. b^1) și c) din Legea nr. 1543/25.02.1998, înregistrarea drepturilor poate fi refuzată în cazul în care lipsesc: documentele pentru înregistrare; datele din documentele prezentate nu corespund datelor din cadastru, cu excepția cazurilor în care necorespunderea este cauzată de o eroare tehnică a organului cadastral teritorial. Prin cererea 0101/23/10463/0101/23/10462 din 21 martie 2023, a fost solicitată efectuarea modificărilor în Registrul bunurilor imobile - radierea notării acțiunii injustiție care vizează terenul cu numărul cadastral *****, situat în *****.

Conform art. 436 alin. (5) din Codul civil, notarea acțiunii se radiază: la cererea persoanei care a cerut notarea ori a succesorului ei procesual; la cererea oricărei persoane interesate, pe baza încheierii de radiere a instanței care examinează fondul acțiunii ori a hotărârii instanței de judecată de admitere a acțiunii de rectificare a notării conform art. 442; la cererea oricărei persoane interesate, pe baza încheierii irevocabile a instanței de refuz de primire a cererii, de restituire a cererii, de încetare a procesului, de scoatere a cererii de pe rol, de anulare a ordonanței judecătorești, pe baza hotărârii de respingere a cererii de intentare a procesului de insolvabilitate, precum și pe baza hotărârii irevocabile a instanței prin care se soluționează fondul acțiunii. Potrivit datelor din Registrul bunurilor imobile, asupra bunului imobil în litigiu la data de 09 noiembrie 2010, s-a notat acțiunea în justiție înaintată de Primăria or. Durlești, mun. Chișinău, cu privire la anularea titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren și declararea nulității contractului. Astfel, acțiunea în justiție notată are drept obiect al litigiului: anularea actelor doveditoare de drept (Titlurile de autentificare a dreptului deținătorului de teren și Contracte) și acțiunea ce ține de atribuirea terenului. Totodată, în partea constatatoare a hotărârii enunțate este specificat că ”urmare a încheierii din 28.01.2020 a Judecătoriei Chișinău (sediul Râșcani), au fost separate pretențiile de drept comun de cele de contencios administrativ și obiectul litigiului la caz, îl constituie doar acțiunea Primăriei or. Durlești, mun. Chișinău în partea ce ține de atribuirea terenului cu numărul cadastral *****”. Reclamantul la cererea din 21 martie 2023, a atașat hotărârea Judecătoriei Chișinău (sediul Râșcani) (dosar nr. 3-3204/19) din

30 iulie 2020, prin care s-a dispus: acțiunea la cererea de chemare în judecată a Primăriei or. Durlești, mun. Chișinău în partea ce ține dc atribuirea terenului cu numărul cadastral ***** se respinge ca neîntemeiată“.

Corespunzător prin hotărârea prezentată nu au fost soluționate în fond toate cerințele din acțiunea notată, respectiv nu au fost întrunite condițiile care ar impune radierea înscrierii. La fel, reclamantul nu a prezentat un alt act care ar putea servi temei de radiere a notării acțiunii în justiție, conform prevederilor de la art. 436 alin. (5) din Codul civil și/sau art. 461 alin. (3) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998. Din considerentele enunțate, susține legalitatea deciziilor contestate, la caz nefiind identificate circumstanțe care ar putea determina anularea actului administrativ contestat, situație în care, prin activitatea administrativă desfășurată IP ”Cadastrul Bunurilor Imobile” nu a încălcat drepturile sau libertățile reclamantului, în sensul art. 17 din Codul administrativ, ci doar a respectat prevederile legale expuse supra.

Registratorul IP ”Cadastrul Bunurilor Imobile”, la momentul efectuării înscrierilor nominalizate a decis, în modul stabilit, asupra efectuării înscrierii în Registrul bunurilor imobile, nefiind constatate temeiuri de refuz în efectuarea înscrierii respective, acțiunile registratorului materializându-se la data luării deciziei prin efectuarea înscrierii, actul administrativ cu caracter individual la această etapă purtând un caracter real, a fost consumat la momentul emiterii. Reclamantul nu a invocat nici un argument care ar afecta valabilitatea înscrierii. Mai mult, la data efectuării înscrierilor respective, s-au produs efectele juridice a deciziei de înregistrare prin crearea situațiilor juridice noi, or, pentru persoanele terțe în prezenta cauză s-au născut drepturile de proprietate, iar între participanții la proces există la moment raporturi juridice de natură civilă, în care părțile implicate au drepturi și obligații civile corelative izvorâte inclusiv din lege (dreptul și obligația fiecăruia de a respecta drepturile de proprietate înregistrate pentru terenurile adiacente). Astfel, pentru a asigura securitatea juridică și ordinea publică, în cazul în care se constată situații care afectează corectitudinea înscrierii, legiuitorul a prevăzut expres procedura de rectificare în condițiile art. art. 438 și 439 din Codul civil, care stabilesc că persoana interesată urmează să acționeze față de titularul dreptului înregistrat în scopul rectificării înscrierii.

La caz, nu poate fi cerută anularea deciziilor de înregistrare, or, nu este justificată cerința în nulitate, drepturile fiind dobândite de terți în mod legal, fiind respectată și procedura legală stabilită pentru înregistrarea bunurilor și a drepturilor asupra lor. Bunul imobil: teren, cu numărul cadastral *****, situat în *****, a fost înregistrat primar în anul 2007 în RBI, în baza titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren cu nr. *****, emis și eliberat la data de 28 octombrie 1999 de către autoritatea publică locală Trușeni. Potrivit art. 15^2 alin. (1) din Legea cadastrului bunurilor imobile, stabilirea hotarelor terenurilor la întocmirea documentației cadastrale în vederea înregistrării primare (cu excepția terenurilor proprietate publică) se efectuează de reprezentantul autorității administrației publice locale de nivelul întâi, luându-se în considerare hotarele de fapt ale terenurilor, documentația cadastrală existentă și reglementările în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului. După cum relevă reclamantul, la moment se atestă o situație de suprapunere a spațiului atribuit pentru terenul său cu spațiile atribuite altor

terenuri înregistrate și identificate juridic în Registrul bunurilor imobile. Potrivit art. 19 din Legea cadastrului bunurilor imobile, hotarele generale ale terenului sunt hotarele stabilite în cadrul lucrărilor de întocmire a documentației cadastrale în vederea înregistrării primare, fără coordonarea acestora cu titularii de drepturi asupra terenurilor adiacente. Suprafața terenului determinată în procesul stabilirii hotarelor generale se consideră aproximativă. Hotarele generale ale terenului se modifică în cazul: a) stabilirii hotarelor fixe ale terenului; b) executării unei hotărâri judecătorești definitive privind modificarea hotarelor terenului; c) corectării erorilor, în modul stabilit de către Guvern. Hotarele fixe ale terenului se stabilesc în baza acordului scris al tuturor titularilor de drepturi asupra terenurilor ale căror interese sunt atinse, cu condiția că acțiunile respective nu contribuie la tăinuirea tranzacțiilor cu terenuri. Hotarele fixe ale terenului se stabilesc la cererea și din contul titularului de drepturi asupra terenului. La stabilirea hotarelor fixe ale terenului, executantul lucrărilor cadastrale întocmește planul geometric al terenului și actul de stabilire a hotarelor fixe, cu indicarea poziționării punctelor de cotitură ale hotarelor față de punctele de reper (obiecte naturale, de infrastructură etc.) și/sau față de construcțiile capitale din apropiere. Potrivit pct. 22 din Instrucțiunea nr. 70 din 04 august 2017, cu privire la modul de executare a lucrărilor cadastrale la nivel de teren. La atribuirea terenului în proprietate (aferent caselor și anexelor gospodărești, loturilor pomicole și grădinilor), stabilirea hotarelor terenului se efectuează de către reprezentantul autorității publice locale de nivelul întâi, în prezența proprietarului terenului, hotarele căruia urmează a fi stabilite, și a executantului lucrării cadastrale. Pe cale de consecință și cerința reclamantului cu privire la impunerea la acțiune a IP ”Cadastrul Bunurilor Imobile”, prin stabilirea hotarelor terenului reclamantului cu nr. cadastral *****, aprobate prin ordinul Agenției Relații Funciare și Cadastru nr. 112 din 22 iunie 2005, este una vădit neîntemeiată, dat fiind faptul că este formulată în contradicție cu prevederile legale citate mai sus, iar actul normativ la care se face trimitere nu este unul aplicabil în cazul dat. Din considerentele enunțate reclamantul nu a justificat acțiunea în sensul încălcării drepturilor sale realizată prin activitate administrativă, prin urmare acțiunea în contencios administrativ este neîntemeiată și urmează a fi respinsă.

Prin **cererea de concretizare** depusă de avocatul Barcaru Marin, în interesele lui Chicu Oleg, s-a solicitat:

-Anularea răspunsului nr. 11/C/653/2022/07/19250 din 10 noiembrie 2022;

-Anularea deciziei din 04 aprilie 2023 prin care a fost soluționată cererea nr. 0101/23/10463/0101/23/10462 din 21 martie 2023;

-Anularea deciziei nr. 11/C/250/2023/67/2023 din 15 mai 2023, prin care a fost soluționată cererea prealabilă;

-Anularea deciziilor de înregistrare primară nr. 0101/08/24131 din 18 iulie 2008, ***** din 12 ianuarie 2009, nr. ***** din 03 martie 2009, a terenurilor cu nr. cadastrale *****; ***** și *****, care se suprapun cu bunul imobil cu nr. cadastral *****;

-Obligarea registratorului din cadrul IP ”Cadastrul Bunurilor Imobile”, să emită decizii de refuz de înregistrare în Registrul Bunurilor Imobile, a terenurilor cu nr. cadastrale *****; ***** și *****, care se suprapun cu bunul imobil cu nr. cadastral *****;

-Obligarea registratorului din cadrul IP ”Cadastrul Bunurilor Imobile” să rectifice prin radiere înregistrările și notările acțiunii în justiție, care sun înregistrate asupra bunului imobil cu nr. cadastral *****;

-Impunerea la acțiune a IP ”Cadastrul Bunurilor Imobile”, prin stabilirea hotarelor terenului reclamantului cu nr. cadastral *****, conform planului geometric din 04 mai 2007 și Instrucțiunii aprobate prin ordinul Agenției Relații Funciare și Cadastru nr. 112 din 22 iunie 2005, cu excluderea suprapunerilor existente a terenurilor nominalizate supra.

În ședința de judecată reprezentantul reclamantului Chicu Oleg, avocatul Barcaru Marin, a pledat pentru admiterea acțiunii în sensul formulat.

În ședința de judecată, reprezentantul IP ”Cadastrul Bunurilor Imobile”, Negură Svetlana, nu a recunoscut acțiunea și a solicitat respingerea ei ca neîntemeiată.

În ședința de judecată, terții Bostan Grigore, Bostan Galina, Pătrunjel Natalia, Pătrunjel Serghei, Hațapuc Aurel, Hațapuc Matriona, nu s-au prezentat deși au fost citați în mod legal despre data, locul și ora derulării procesului judiciar, în virtutea art. 218 lit. d) din Codul administrativ, instanța a considerat posibilă examinarea cauzei în lipsa acestora.

Aprecierea instanței de judecată.

Audiind poziția participanților prezenți la proces, analizând piesele dosarului prin prisma rigorilor art. 130 din Codul de procedură civilă prin coraportare la prevederile legale ce guvernează raportul juridic litigios, instanța de judecată ajunge la concluzia că acțiunea dedusă judecății este admisibilă, întemeiată și urmează a fi admisă din următoarele considerente.

Conform **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.

În concordanță cu **art. 93 din Codul administrativ**, fiecare participant probează faptele pe care îşi întemeiază pretenţia. 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.

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

În acord cu **art. 194 alin. (1) din Codul administrativ**, în procedura în prima instanţă, în procedura de apel şi în procedura de examinare a recursurilor împotriva încheierilor judecătoreşti se soluţionează din oficiu probleme de fapt şi de drept.

În conformitate cu **art. 195 din Codul administrativ**, procedura acţiunii în contenciosul administrativ se desfăşoară conform prevederilor prezentului cod. Suplimentar se aplică corespunzător prevederile Codului de procedura civilă, cu excepţia art. 169-171.

Conform **art. 219 din Codul administrativ**, instanţa de judecată este obligată să cerceteze starea de fapt din oficiu în baza tuturor probelor legal admisibile, nefiind legată nici de declaraţiile făcute, nici de cererile de solicitare a probelor înaintate de participanţi.

Instanţa de judecată depune eforturi pentru înlăturarea greşelilor de formă, explicarea cererilor neclare, depunerea corectă a cererilor, completarea datelor incomplete şi pentru depunerea tuturor declaraţiilor necesare constatării şi aprecierii stării de fapt. Instanţa de judecată indică asupra aspectelor de fapt şi de drept ale litigiului care nu au fost discutate de participanţii la proces.

Instanţa de judecată nu are dreptul să depăşească limitele pretenţiilor din acţiune, însă, totodată, nu este legată de textul cererilor formulate de participanţii la proces.

Instanţa de judecată poate avea o discuţie juridică cu participanţii la proces sau poate da în scris indicaţii cu privire la situaţia de drept a cauzei examinate.

În conformitate cu **art. 225 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.

Conform **art. 118 alin. (3) din Codul de procedură civilă**, circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea justă a cauzei sunt determinate definitiv de instanţa judecătorească pornind de la pretenţiile şi obiecţiile părţilor şi ale altor participanţi la proces, precum şi de la normele de drept material şi procedural ce urmează a fi aplicate.

Conform **art. 121 din Codul de procedură civilă**, instanţa judecătorească reţine spre examinare şi cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existenţa sau inexistenţa de circumstanţe, importante pentru soluţionarea justă a cazului, iar **art. 122 din Codul de procedură civilă** prevede că, circumstanţele care, conform legii, trebuie confirmate prin anumite mijloace de probaţiune nu pot fi dovedite cu nici un fel de alte mijloace probante. Admisibilitatea probelor se determină în conformitate cu legea în vigoare la momentul eliberării lor.

Admisibilitatea acțiunii de contencios administrativ.

1. Revendicările reclamantului se circumscriu acțiunii în obligare (art. 206 alin. (1) lit. b) din Codul administrativ și art. 224 alin. (1) lit. b) din Codul administrativ) care sunt susceptibile examinării de către instanțele de contencios administrativ. Or, partea reclamantă pretinde obligarea autorității publice pârâte să emită decizii de radiere a înregistrărilor și stabilire a hotarelor terenurilor.

2. Competența jurisdicțională materială și teritorială aparține Judecătoriei Chișinău (sediul Râșcani).

3. Dreptul subiectiv vătămat – dreptul de proprietate.

4. Procedura prealabilă a fost respectată, iar ca reacție a fost emisă decizia IP ”Cadastrul Bunurilor Imobile” nr. 11/C/250/2023/67/2023 din 15 mai 2023.

5. Corelând data comunicării deciziei pe marginea cererii prealabile, cu momentul înaintării acțiunii în judecată, se atestă încadrarea în interiorul termenului legal de valorificare a acțiunii.

6. 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 această ordine de idei, instanța de judecată constată cu certitudine că partea reclamantă a respectat rigorile de admisibilitate a prezentei acțiuni prevăzute la art. 207 din Codul administrativ.

Raționamentele instanței de judecată.

Instanța de judecată este obligată să reflecte în hotărâre motivele concluziilor sale privind admiterea unor probe, precum și argumentarea preferinței unor probe față de altele. Din interpretarea art. 6 din Convenția europeană a Drepturilor Omului, pronunțarea de către instanțele judecătorești a unor hotărâri motivate constituie una dintre garanțiile dreptului fundamental la un proces echitabil și acesta presupune obligațiunea instanței judecătorești de a se expune în hotărârile contestate asupra tuturor cerințelor acțiunii, precum și argumentelor invocate de către părți întru, respectiv, admiterea sau respingerea acestora (cauza *Albină c/România, Hotărâre din 28 aprilie 2005, § 33*).

Articolul 6 § 1 din Convenţia Europeană pentru Drepturile Omului, obligă instanţele să-şi motiveze deciziile, acesta nu poate fi interpretat ca impunând instanţelor să ofere un răspuns detaliat la fiecare argument (a se vedea *Van de Hurk c. Olandei, 19 aprilie 1994, §§ 59 şi 61, Seria A nr. 288, şi Burg c. Franţei (dec.), nr. 34763/02, CEDO 2003-II*). Întinderea obligaţiei de a-şi motiva deciziile poate varia în conformitate cu natura deciziei şi trebuie determinată în lumina circumstanţelor cauzei (a se vedea *Ruiz Torija c. Spaniei şi Hiro Balani c. Spaniei, 9 decembrie 1994, Series A nr. 303-A şi 303-B, § 29 şi, respectiv, § 27; şi Helle c. Finlandei, 19 decembrie 1997, § 55, Rapoarte privind hotărîrile şi deciziile 1997-VIII*).

De altfel, instanţa de judecată nu poate exclude un argument sau o circumstanţă pretinsă de o parte care în opinia sa este determinantă şi confirmă poziţia sa, fără a o aprecia prin prisma temeiniciei, pertinenței litigiului în raport cu situaţia de fapt. Or, respectarea principiului

egalităţii în faţa legii şi a justiţiei, precum şi dreptul părţilor de a fi auzite, reprezintă un aspect inerent respectării dreptului la un proces echitabil, garantat de art.6 § 1 al Convenţiei pentru Apărarea Drepturilor Omului şi Libertăţilor Fundamentale.

În plus, principiul *jura novit curia*, aplicabil la judecarea litigiilor enunţă că judecătorul trebuie să aplice acel text de lege care corespunde situaţiei de fapt calificate juridic de către parte, în măsura în care situaţia de fapt respectivă este confirmată de probele administrate în cauză.

Curtea Europeană a Drepturilor Omului reiterează că efectul articolului 6 § 1 din Convenţie este, *inter alia*, de a plasa un "tribunal" sub o obligaţie de a efectua o examinare adecvată a declarațiilor, argumentelor şi probelor, fără a prejudicia evaluarea acestora sau a faptului dacă ele sunt relevante pentru decizia sa.

Totodată instanța învederează jurisprudența Curţii Europene a Drepturilor Omului, care statuează că întinderea motivării depinde de diversitatea mijloacelor pe care o parte le poate ridica în instanță, precum şi de prevederile legale, de obiceiuri, de principiile doctrinale şi de practicile diferite privind prezentarea şi redactarea sentințelor şi hotărârilor în diferite state (*Boldea împotriva României din 15 februarie 2007, paragraful 29; Van den Hurk împotriva Olandei din 19 aprilie 1994, paragraful 61*).

Pentru a răspunde cerințelor procesului echitabil, motivarea ar trebui să evidențieze că judecătorul a examinat cu adevărat chestiunile esențiale ce i-au fost prezentate (*Boldea împotriva României din 15 februarie 2007, paragraful 29; Helle împotriva Finlandei din 19 februarie 1997, paragraful 60*). Or, conform regulilor unui proces echitabil, pornind de la aprecierea rolului determinant al concluziilor sale, instanţa are obligaţia să examineze efectiv problemele esențiale care îi sunt identificate spre apreciere şi să nu să se limiteze doar la însușirea motivelor şi concluziilor date de participanții procesului.

Comisia Europeană în anul 2006 prin Compendiul de «cele mai bune practici» privind managementul timpului în cazul procedurilor judiciare (Strasbourg, 8 decembrie 2006, CEPEJ(2006)13) [6], a stabilit că, „Judecătorii joacă rolul unui "terţ imparţial" în procesul de soluţionare a unui conflict.

Noţiunea de "act administrativ" este definită atât în legislația autohtonă, cât şi în Rezoluţia (77) Cu privire la protecţia individului faţă de actele autorităţilor administrative, adoptată de Comitetul de Miniştri al Consiliului Europei la 28 septembrie 1997. În accepțiunea reglementărilor enunțate, actul administrativ este o manifestare juridică unilaterală de voință, cu caracter normativ sau individual, din partea unei autorităţi publice în vederea organizării executării sau executării în concret a legii, actul administrativ desemnează orice măsuri individuale sau decizii luate în cadrul exercitării autorităţii publice, susceptibile de a afecta direct drepturile, libertăţile sau interesele persoanelor fizice sau juridice şi care nu este un act îndeplinit în cadrul exercitării unei funcții judiciare.

Controlul judiciar exercitat asupra administraţiei publice dispune de câteva trăsături distincte: este exercitat de către instanţa judecătorească care este independentă sub aspect organizaţional şi funcţional faţă de subiectul controlat; prin intermediul controlului se exercită

funcţia instanţei de judecată (justiţiei) în calitatea sa de putere independentă din sistemul frânelor şi contrabalanţelor, care constituie o garanţie a legalităţii şi a contracarării abuzurilor de putere din partea autorităţilor executive; se realizează în cadrul procesului judiciar reglementat de normele juridice procesuale; un cerc de subiecţi speciali ai acestor raporturi juridice; existenţa unui litigiu de drept public în calitate de temei al activităţii de control judiciar; controlul judiciar urmăreşte realizarea a două scopuri: pe de o parte, asigurarea protecţiei drepturilor şi intereselor legale ale persoanelor fizice şi juridice, adică a interesului particular, pe de altă parte, neadmiterea excesului de putere din partea executivului, adică a interesului public; activitatea instanţelor de control asupra autorităţilor administraţiei publice este limitată de următoarele condiţii: temei al exercitării acestuia serveşte doar depunerea unei cereri din partea persoanelor interesate, adică controlul judiciar este mijlocit sau pasiv; obiect al activităţii de control îl constituie doar respectarea de către subiect a cerinţelor legalităţii, dar nu şi ale oportunităţii.

Efectivitatea controlului jurisdicțional impune ca, în cadrul controlului legalității motivelor pe care se întemeiază un act administrativ individual defavorabil, instanța trebuie să se asigure că acesta se bazează pe o bază factuală suficient de solidă. Aceasta presupune, verificarea faptelor invocate în expunerea de motive a actului, astfel încât controlul jurisdicțional să nu se limiteze la aprecierea verosimilității abstracte a motivelor invocate, ci să privească aspectul dacă respectivele motive – sau cel puțin unul dintre ele, considerat suficient în sine pentru susținerea deciziei în cauză – sunt întemeiate.

Instanța reține că, la 18 octombrie 2022 Chicu Oleg s-a adresat Agenției Servicii Publice cu următoarele solicitări:

-Rectificarea prin radiere și/sau corectare a înregistrărilor și notărilor inexacte care sunt înregistrate asupra bunului imobil cu nr. cadastral *****.

-Stabilirea hotarelor terenului cu nr. cadastral *****, conform planului geometric efectuat și aprobat la 04 mai 2007.

-Radierea terenurilor cu nr. cadastrale *****, *****, *****, *****, care se suprapun cu bunul imobil cu nr. cadastral *****, prin anularea deciziilor de înregistrare.

Agenția Servicii Publice, la 10 noiembrie 2022, prin răspunsul cu nr. 11/C/653/2022/07/19250, a notificat reclamantul că este în imposibilitate de a satisfacă cerințele din motiv că, acesta urma să achite o taxă, în partea ce ține de radierea notării în justiție urma să prezinte hotărârea instanței cu mențiunea irevocabilă și în partea de radiere a terenurilor care se suprapun cu bunul imobil cu nr. cadastral *****, ar trebui să soluționeze această chestiune cu autoritățile publice locale.

Ulterior, Chicu Oleg s-a adresat repetat Agenției Servicii Publice, luând în considerare lacunele admise la depunerea anterioară a cererii. Prin decizia registratorului din 04 aprilie 2023, s-a refuzat radierea notării. La 03 mai 2023 Chicu Oleg, formulează cerere prealabilă însă aceasta este respinsă prin decizia IP ”Cadastrul Bunurilor Imobile” nr. 11/C/250/2023/67/2023 din 15 mai 2023.

Poziția autorității publice este următoarea:

*Prin cererea refuzată a fost solicitată efectuarea modificărilor în Registrul bunurilor imobile - radierea notării acțiunii în justiție asupra terenului cu numărul cadastral *****, situat în *****, fiind prezentată în acest sens hotărârea Judecătoriei Chișinău (sediul Râșcani) (dosar nr. 3-3204/19) din 30 iulie 2020. Examinând motivația din decizia de refuz a registratorului SCT Chișinău 1, Gabuja Marin, în raport cu situația stabilită în actele prezentate, informația cadastrală și prevederile cadrului legal s-a stabilit necesitatea completării acesteia. Inițial este necesar a menționa că în decizia de refuz a registratorului SCT Chișinău 1, eronat a fost indicat numărul cadastral al terenului asupra căruia se solicită efectuarea modificărilor în registrul bunurilor imobile. În acest sens se modifică decizia registratorului SCT Chișinău 1, prin substituirea numărului cadastral al terenului ”*****” cu indicarea numărului cadastral corect ”*****”. Totodată, în fapt prin cererea refuzată a fost solicitată radierea din Registrul bunurilor imobile a notării ”acțiunii în justiție” efectuată asupra terenului cu numărul cadastral ***** fiind prezentată în Judecătoriei Chișinău (sediul Râșcani) (dosar nr. 3-3204/19 în partea decisivă s-a hotărât ”acțiunea la cererea de chemare în judecată a Primăriei or. Durlești, mun. Chișinău în partea ce ține de atribuirea terenului cu nr. cadastral ***** se respinge ca neîntemeiată”. În aceste condiții acțiunea înaintată în instanța de judecată la cererea de chemare în judecată a Primăriei or. Durlești, mun. Chișinău constă în: anularea actelor doveditoare de drept (titlurile de autentificare a dreptului deținătorului de teren și contracte) și acțiunea ce ține de atribuirea terenului. În partea constatatoare a hotărârii Judecătoriei Chișinău (sediul Râșcani) (dosar nr. 3-3204/19) din 30 iulie 2020, este stipulat că ”instanța menționează că urmare a încheierii din 28 ianuarie 2020 a Judecătoriei Chișinău (sediul Râșcani), au fost separate pretențiile de drept comun de cele de contencios administrativ și obiectul litigiului la caz, îl constituie doar acțiunea la cererea Primăriei or. Durlești, mun. Chișinău în partea ce ține de atribuirea terenului cu numărul cadastral *****”. Ca rezultat al celor supra constatate, prin hotărârea Judecătoriei Chișinău (sediul Râșcani) (dosar nr. 3-3204/19) din 30 iulie 2020, prezentată întru radierea-notării ”acțiunii în justiție”, au fost examinate doar pretențiile cu referire la atribuirea terenului, ceea ce rezultă că fondul acțiunii nu a fost soluționat. Totodată, prevederile art. 46[1] alin. (3) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998, statuează că, notarea acțiunii în justiție se radiază: la cererea persoanei care a solicitat notarea sau a succesorului său procesual; la cererea oricărei persoane interesate, în baza încheierii instanței de judecată de radiere a notării sau a hotărârii definitive a instanței de judecată de admitere a acțiunii de rectificare a notării; la cererea oricărei persoane interesate, în baza încheierii irevocabile a instanței de refuz de primire a cererii, de restituire a cererii, de încetare a procesului, de scoatere a cererii de pe rol, de anulare a ordonanței judecătorești, în baza hotărârii judecătorești irevocabile de respingere a cererii de intentare a procesului de insolvabilitate, precum și a hotărârii irevocabile a instanței de judecată prin care s-a soluționat fondul acțiunii. Astfel, potrivit celor supra menționate se constată că radierea ”acțiunii în justiție” în temeiul hotărârii Judecătoriei Chișinău (sediul Râșcani) (dosar nr. 3-3204/19) din 30 iulie 2020, este imposibilă, întrucât actele prevăzute de norma legală care servesc temei de radiere a notării acțiunii în justiție nu au fost prezentate. Cu*

*referire la anularea răspunsului nr. 11/C/653/2022/077/19250 din 10 noiembrie 2022, specifică că răspunsul respectiv este o scrisoare de răspuns cu caracter explicativ şi nu un act administrativ care se materializează prin efectuarea modificărilor în Registrul bunurilor imobile, rectificarea Registrului bunurilor imobile prin radierea înregistrărilor bunurilor imobile cu numerele cadastrale *****, *****, ***** şi *****, care se suprapun cu bunul imobil cu numărul cadastral *****. Prin anularea deciziilor de înregistrare a acestora, conform prevederilor art. 416 alin. (1) din Codul civil, dacă un drept, act sau fapt a fost înregistrat într-un registru public, se prezumă că el există, atât timp cât nu a fost radiat sau modificat în condițiile legii. Potrivit art. 438 alin. (1) din Codul civil, se poate cere rectificarea înregistrării, înregistrării provizorii sau notării efectuate în registru dacă ele nu corespund cu situația juridică reală. În acest sens, în conformitate cu art. 439 alin. (2) din Codul civil, rectificarea în registru se poate face pe cale amiabilă, prin declarația în forma cerută de lege a titularului dreptului ce urmează să fie radiat, fie în baza hotărârii judecătorești irevocabile. Art. 38 alin. (1) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998, statuează că, rectificarea unei înregistrări sau a unei înregistrări provizorii se face la cererea persoanei interesate, în temeiul declarației, autentificată notarial sau semnată în fața registratorului, a titularului dreptului ce urmează a fi radiat ori modificat sau în temeiul hotărârii judecătorești irevocabile. Dacă, potrivit legislației, pentru rectificare este necesar și acordul altor persoane decât titularul dreptului ce urmează a fi rectificat, ca administratorul procesului de insolvabilitate, executorul judecătoresc care a aplicat măsuri de asigurare, exprimarea acordului se face printr-o adresare scrisă. La fel, pct. 121 din Instrucțiunea cu privire la înregistrarea bunurilor și a drepturilor asupra lor, aprobată prin ordinul Agenției Relații Funciare și Cadastru nr. 112/2005, prevede că rectificarea unei înregistrări sau a unei înregistrări provizorii din Registru (adică radierea sau îndreptarea înscrierii) se va efectua numai dacă există consimțământul titularului la care se referă această înscriere. Consimțământul poate fi exprimat fie în scris în fața Registratorului sau menționat într-o declarație autentificată notarial.*

Legea cadastrului bunurilor imobile definește următoarele noțiuni:

Teren - parte din teritoriu având hotare închise a cărei suprafaţă, al cărei amplasament şi ale cărei caracteristici sunt reflectate în cadastrul bunurilor imobile.

Înregistrare de stat a drepturilor patrimoniale asupra bunului imobil, denumită în continuare înregistrare a drepturilor – înscrierea în registrul bunurilor imobile a bunului imobil, a dreptului de proprietate şi a altor drepturi patrimoniale asupra acestuia, precum şi a titularului de drepturi.

Registru al bunurilor imobile - sistem de înscrieri, efectuate conform prezentei legi, privitoare la bunurile imobile şi la drepturile patrimoniale asupra lor.

Înregistrare de stat primară - efectuarea primei înscrieri în registrul bunurilor imobile privitor la bunul imobil, la drepturile patrimoniale asupra lui şi la titularul de drepturi.

Conform **art. 16 din Legea cadastrului bunurilor imobile**, identificarea bunului imobil constă în:

a) identificarea amplasamentului bunului imobil şi verificarea corespunderii posesiei de fapt cu documentaţia cadastrală existentă – în cazul bunurilor imobile care nu sunt înregistrate în registrul bunurilor imobile;

b) verificarea corespunderii datelor, prin confruntarea datelor din cadastru cu datele constatate pe teren – în cazul bunurilor imobile înregistrate în registrul bunurilor imobile.

Art. 22 alin. (1) din Legea cadastrului bunurilor imobile statuează că, Registrul bunurilor imobile este documentul de bază al cadastrului. Dacă datele din registrul bunurilor imobile nu coincid cu datele din alte documente cadastrale sau cu datele constatate pe teren, se consideră veridice datele din registrul bunurilor imobile, cu excepţia cazurilor de eroare tehnică evidentă.

În corespundere cu **art. 27 alin. (1) și (2) din Legea cadastrului bunurilor imobile**, în registrul bunurilor imobile se efectuează înregistrări, înregistrări provizorii și notări.

Se înregistrează drepturile reale, precum și drepturile indicate la art. 4 alin. (5), în continuare – *drepturi supuse înregistrării*.

Conform **art. 28 și art. 29 alin. (1) din Legea cadastrului bunurilor imobile**, înregistrarea dreptului asupra bunului imobil se face în temeiul următoarelor documente:

a) actele administrative emise de autorităţile publice abilitate în modul stabilit de legislaţie, în vigoare la data adoptării lor;

b) contractele asupra bunului imobil, încheiate conform legislaţiei în vigoare la data adoptării lor;

b[1]) antecontractele și declarațiile de exercitare a opțiunii, autentificate notarial, cu confirmarea comunicării către promitent;

c) certificatele de moștenitor;

d) hotărârile instanţei de judecată;

e) procesele-verbale privind procurarea bunului imobil la licitaţie, întocmite de executorul judecătoresc şi confirmate de către instanţa de judecată, sau procesele-verbale de transmitere a dreptului de proprietate asupra bunului imobil, întocmite de către executorul judecătoresc;

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;

f) titlurile de autentificare a drepturilor deţinătorului de teren şi alte acte (adeverinţe) privind drepturile asupra bunului imobil, eliberate de autorităţile publice abilitate, în modul stabilit de legislaţia în vigoare la data eliberării lor;

g) alte documente privind naşterea sau transmiterea drepturilor asupra bunurilor imobile, eliberate conform legislaţiei în vigoare la data naşterii sau transmiterii acestor drepturi.

La înregistrarea primară a bunului imobil şi a drepturilor asupra lui în temeiul documentelor indicate la alin.(1) este obligatorie prezentarea planului bunului imobil. Prezentarea planului nu este necesară în cazul în care organul cadastral teritorial îl deţine deja.

Planurile de sistematizare a teritoriului, planurile urbanistice generale şi alte documente cu privire la urbanism nu constituie temei pentru înregistrarea grevărilor drepturilor patrimoniale.

Registratorul, în limitele prevăzute de prezenta lege, verifică puterea juridică a documentelor ce confirmă drepturile, prezentate pentru înregistrare.

Datele despre adresă sunt preluate prin asigurarea schimbului de date cu Registrul de stat al unităților administrativ-teritoriale și al adreselor.

Documentele prezentate pentru înregistrarea drepturilor trebuie să corespundă exigenţelor prezentei legi şi ale altor acte normative.

Conform **art. 31 și art. 33 din Legea cadastrului bunurilor imobile**, cererea se respinge 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 excepția cazului în care actul juridic stipulează expres că este încheiat sub condiția suspensivă a ridicării sechestrului sau interdicției;

i) nu a fost achitată plata pentru înregistrare.

În cazul când cererea este respinsă, ea nu se înregistrează, iar documentele se restituie solicitantului sau reprezentantului acestuia. Registratorul consemnează în scris temeiurile respingerii, care se aduc la cunoștință solicitantului. Copia cererii pe care sunt indicate temeiurile respingerii și copia actelor anexate la cerere se îndosariază în dosarul cadastral.

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

Înregistrarea drepturilor poate fi refuzată numai dacă:

a) solicitantul nu a îndeplinit în termen cerinţele stabilite la art.32 alin.(4);

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

b[1]) lipsesc documentele pentru înregistrare;

c) s-a constatat neautenticitatea documentelor prezentate;

d) documentul prezentat a fost emis de o autoritate publică necompetentă;

e) datele din documentele prezentate nu corespund datelor din cadastru, cu excepţia cazurilor în care necorespunderea este cauzată de o eroare tehnică a organului cadastral teritorial;

f) este notată aplicarea sechestrului sau interdicţia de înstrăinare sau grevare a bunului imobil, dreptul asupra căruia este solicitat spre înregistrare, cu excepția cazului în care actul juridic stipulează expres că este încheiat sub condiția suspensivă a ridicării sechestrului sau interdicției.

Dacă în registrul bunurilor imobile un soț este înregistrat ca unic titular al dreptului înregistrat, dar este notată calitatea dreptului de bun comun al soților, înregistrarea înstrăinării sau grevării acelui drept se va efectua doar cu acordul celuilalt soț. Acordul poate fi cuprins în actul juridic prin care se înstrăinează sau se grevează dreptul sau într-o declarație autentificată notarial sau semnată în fața registratorului.

În cazul refuzului de înregistrare a dreptului, cererea ulterioară a aceleiaşi persoane referitoare la acelaşi bun imobil se examinează ca o nouă cerere.

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 soluționat prin acțiunea în efectuarea înregistrării, prin acțiunea în justificare sau, după caz, prin acțiunea în rectificare dacă sunt prezente temeiurile indicate în Codul civil. În celelalte cazuri, decizia de refuz poate fi atacată în instanţa de judecată sau la registratorul Agenției Servicii Publice, iar decizia acestuia poate fi atacată în instanţa de judecată.

Dispoziția **art. 46[1] din Legea cadastrului bunurilor imobile** prescrie că, acțiunea în justiție se notează: a) la cererea scrisă a reclamantului, în care se indică expres acțiunea în justiție solicitată spre notare, la care se anexează cererea de chemare în judecată sau cererea de intentare a procesului de insolvabilitate, sau cererea de eliberare a ordonanței judecătorești, sau cererea de arbitrare, sau cererea de revizuire a hotărârii judecătorești în baza căreia s-a efectuat înregistrarea, pe care este aplicată ștampila de intrare ori anexată altă dovadă de recepție, în funcție de modalitatea de expediere. Reclamantul poate solicita notarea acțiunii dacă acțiunea vizează bunul sau dreptul înregistrat. Registratorul verifică dacă acțiunea în justiție solicitată spre notare este formulată în cererea de chemare în judecată. Pentru notarea acțiunii în justiție, registratorul va selecta din clasificatorul sistemului informațional tipul corespunzător al acesteia. Cererea de chemare în judecată se indică în registrul bunurilor imobile ca temei pentru efectuarea notării; b) din oficiu, în baza încheierii instanței de judecată prin care s-a dispus notarea acțiunii în justiție; c) din oficiu, în baza cererii de chemare în judecată, expediată de către instanța de judecată, atunci când prin acțiune se contestă decizia registratorului.

Dacă cererea privind notarea acțiunii în justiție este depusă de avocat, la cerere se anexează și copia mandatului avocatului.

Notarea acțiunii în justiție se radiază: a) la cererea persoanei care a solicitat notarea sau a succesorului său procesual; b) la cererea oricărei persoane interesate, în baza încheierii instanței de judecată de radiere a notării sau a hotărârii definitive a instanței de judecată de admitere a acțiunii de rectificare a notării; c) la cererea oricărei persoane interesate, în baza încheierii irevocabile a instanței de refuz de primire a cererii, de restituire a cererii, de încetare a procesului, de scoatere a cererii de pe rol, de anulare a ordonanței judecătorești, în baza hotărârii judecătorești irevocabile de respingere a cererii de intentare a procesului de insolvabilitate, precum și a hotărârii irevocabile a instanței de judecată prin care s-a soluționat fondul acțiunii.

Pct. 27, 32, 39, 72 118, 120 din Instrucțiunea cu privire la înregistrarea bunurilor imobile și drepturilor asupra lor, temeiurile pentru respingerea cererii de înregistrare a drepturilor sunt:

- lipseşte actul de identitate al solicitantului (reprezentantului) (art. 31 din Legea nr. 1543/98);
- cererea a fost prezentată de o persoană neautorizată (art. 31 din Legea nr. 1543/98);
- lipsesc documentele pentru înregistrare (art. 31 din Legea nr. 1543/98);
- documentele prezentate nu corespund cerinţelor stabilite de legislaţie (art. 31 din Legea nr. 1543/98);
- drepturile solicitate pentru înregistrare nu sînt susceptibile de înscriere în Registru (art. 31 din Legea nr. 1543/98);
- dreptul asupra bunului imobil solicitat pentru înregistrare este înregistrat pe numele unei alte persoane (art. 31 din Legea nr. 1543/98);
- 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;
- este notată aplicarea sechestrului sau interdicţiei 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;
- nu a fost achitată plata pentru înregistrare;
- înregistrarea dreptului trebuie să fie efectuată de un alt organul cadastral teritorial (art. 31 din Legea nr. 1543/98);
- documentele prezentate conţin ştersături, adăugiri, cuvintele radiate sau alte corectări nemenţionate în ele (art. 29 din Legea nr. 1543/98);
- documentele sunt executate în creion (art. din Legea nr. 1543/98);
- documentele conţin deteriorări grave ce nu permit interpretarea univocă a conţinutului lor (art. 29 din Legea nr. 1543/98);
- documentele prezentate nu sunt numerotate, şnuruite sau capsate, sau broşate, după cum prevede legea (în cazul în care documentul de drept are două sau mai multe file) (art. 29 din Legea nr. 1543/98);
- nu este individualizat bunul imobil sau dreptul a cărei înregistrare se solicită (art. 29 din Legea nr. 1543/98).

Verificarea şi pregătirea documentelor pentru înregistrarea bunurilor imobile şi drepturilor asupra lor se efectuează de registrator. Registratorul examinează documentele din dosarul cadastral, după caz, dosarul tehnic, în format electronic, însă la necesitate, solicită documentele din arhivă şi le examinează pe suport de hârtie.

În cazul existenţei temeiurilor pentru refuzul înregistrării drepturilor, prevăzute de legislaţie (art. 33 din Legea cadastrului bunurilor imobile), registratorul elaborează decizia de refuz a înregistrării dreptului.

Notarea se efectuează numai în cazurile şi în temeiurile prevăzute de lege. Notarea şi radierea notării se va face la cererea părţilor interesate în temeiul documentelor doveditoare, fie din oficiu de către registrator în cazurile prevăzute de legislaţie.

În cazurile în care documentul ce confirmă drepturile în temeiul căruia se solicită înregistrarea unui drept, conţine şi interdicţii, condiţii în vederea asigurării sau exercitării dreptului, registratorul va nota aceste interdicţii din oficiu. Pentru notările efectuate din oficiu de către registrator plată suplimentară nu se percepe.

Notarea şi radierea interdicţiilor, sechestrului şi altor fapte şi raporturi juridice poate fi efectuată şi la cererea instanţelor de judecată, executorului judecătoresc, lichidatorului, administratorului procesului de insolvabilitate, organelor fiscale, sau celor de urmărire penală cu prezentarea documentelor doveditoare.

Nu pot fi notate măsurile de asigurare în cazul în care:

a) bunul imobil referitor la care urmează a fi notată măsura de asigurare nu poate fi identificat, sau

b) terenul sau construcţia referitor la care urmează a fi notată măsura de asigurare nu sînt înregistrate în Registru, sau

c) prin documentul prezentat se dispune aplicarea măsurilor de asigurare asupra bunurilor care vor fi înscrise în registrul bunurilor imobile în viitor.

În cazul în care se solicită notarea măsurii de asigurare aplicate asupra unei încăperi care nu este înregistrată, construcţia fiind înregistrată, notarea măsurii de asigurare se face la capitolul B, cu descrierea încăperii la care se referă măsura de asigurare.

Prin rectificare se înţelege radierea sau îndreptarea unei înscrieri din Registru care nu corespunde cu situaţia juridică reală. Rectificarea unei înscrieri în Registru poate fi cerută de orice persoană interesată.

Rectificarea poate fi cerută dacă conform documentelor doveditoare se constată că: a) înregistrarea, înregistrarea provizorie sau notarea nu este valabilă, inclusiv dacă dreptul a fost greşit calificat de către registrator; b) s-a constatat ori declarat nulitatea ori ineficienţa actului sau faptului în temeiul căruia a fost efectuată sau radiată înregistrarea, înregistrarea provizorie sau notarea; c) dreptul înregistrat sau înregistrat provizoriu sau notarea s-a stins în baza legii ori a actului în temeiul căruia s-a făcut înregistrarea, înregistrarea provizorie sau notarea; d) înregistrarea, înregistrarea provizorie sau notarea nu mai este, din orice alte motive, în concordanţă cu situaţia juridică reală a dreptului înregistrat, înregistrat provizoriu sau a notării existente.

Suprapunerea de terenuri reprezintă situația în care două sau mai multe bunuri imobile (parcele cadastrale) au limitele grafice sau coordonatele cadastrale care se intersectează total sau parțial, astfel încât aceeași suprafață de teren este atribuită concomitent la doi sau mai mulți titulari de drepturi. Din perspectivă juridică, suprapunerea constituie o neconcordanță între situația juridică și situația tehnică, sau un viciu al evidenței cadastrale, care poate genera litigii privind hotarele sau dreptul de proprietate.

Tipurile suprapunerii.

Suprapunere tehnică (cadastrală) apare exclusiv în planurile cadastrale și în sistemul informațional; este rezultatul erorilor de măsurare, digitizare sau coordonate; în teren, hotarele pot fi corecte. Caracteristică: există doar ”pe hartă”.

Suprapunere fizică (materială) există ocupare efectivă a unei porțiuni din terenul vecin; gardul, construcția sau folosirea terenului depășește limita reală. Caracteristică: există și în realitate, nu doar în acte.

Suprapunere totală un teren este înregistrat integral peste altul; practic, două numere cadastrale acoperă aceeași suprafață.

Suprapunere parțială doar o porțiune dintr-un teren intersectează terenul vecin; cea mai frecventă situație în practică.

Instanța remarcă faptul că, în temeiul actului de ridicare a bunurilor imobile neadjudecate nr. 1 din 17 iunie 2021, certificatului de achitare integrală nr. 1 din 17 iunie 2021 și procesului-verbal cu privire la determinarea creditorului cu drept preferențial nr. 1 din 16 iunie 2021, Chicu Oleg a înregistrat la 17 iunie 2021 dreptul de proprietate asupra terenului cu nr. cadastral *****, suprafața de 0,1673 ha, situat în *****. *(f.d. 15)* Dobândirea cu bună-credință a terenului nu a fost contestată de participanții la proces, astfel, această prezumție nu a fost răsturnată și este în vigoare. De asemenea, actele juridice în temeiul cărora a fost înscris dreptul de proprietate nu sunt anulate și generează efectele juridice de rigoare.

Materialele cauzei (inclusiv dosarul tehnic și cadastral) denotă că terenurile cu nr. cadastrale *****; *****; *****, se suprapun cu terenul cu nr. cadastral ***** situat în mun. *****, deținut în proprietate de către Chicu Oleg.

Se va sublinia că, înregistrarea primară a terenului cu nr. cadastral ***** a avut loc anterior (anul 2007) celor care se suprapun - *****; *****; ***** (anul 2008).

O asemenea situație afectează în mod direct dreptul de proprietate al reclamantului Chicu Oleg, or, proprietatea ultimului devine iluzorie și nu poate valorificată după destinație. O asemenea stare, în ipoteza în care nu a fost admisă în mod intenționat de către autoritatea publică pârâtă, nu poate fi tolerată în continuare și respectiv urmează a fi remediată. Calea de soluționare aleasă de partea reclamantă derivă din principiul disponibilității și legislația aplicabilă, iar conform art. 5 alin. (2) din Codul de procedură civilă, nici unei persoane nu i se va refuza apărarea judiciară din motiv de inexistenţă a legislaţiei, de imperfecţiune, coliziune sau obscuritate a legislaţiei în vigoare. Din această perspectivă, sugestia părții pârâte de a urma calea de remediere în acțiune civilă nu poate fi inoculată reclamantului.

Instanța va reitera că, identificarea bunului imobil constă în verificarea corespunderii datelor, prin confruntarea datelor din cadastru cu datele constatate pe teren – în cazul bunurilor imobile înregistrate în Registrul bunurilor imobile. Acest exercițiu trebuie efectuat minuțios și cu maximă diligență, pentru a evita orice discordanțe pe viitor. În virtutea Legii cadastrului bunurilor imobile, registratorul era obligat să respingă prin decizie cererea de înregistrare a dreptului asupra bunurilor imobile solicitate pentru înregistrare - *****; *****; *****, din moment ce exista o înregistrare pe numele reclamantului Chicu Oleg în privința terenului cu nr. cadastral *****. La rândul său, eventuala respingere a cererii putea fi soluţionată prin acţiunea în rectificare, însă la caz, tolerarea înregistrării și suprapunerilor de teren a generat prezentul litigiu judiciar.

Altminteri, prin hotărârea nedefinitivă a Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 31 martie 2025 s-a admis cererea de chemare în judecată depusă de Primăria or. Durlești împotriva Primăriei or. Trușeni și s-a declarat nulitatea titlurilor de autentificare a dreptului de deținătorilor de teren și contractelor de vânzare-cumpărare care sunt tangențiale cu cazul deferit judecății, fiind pusă în discuție *inter alia* problema suprapunerilor de teren. *(f.d. 143)*

Indiferent de cauzele care au dus la crearea situației de suprapunere a terenurilor, instanța este chemată să tranșeze divergențele iscate în acest sens, iar unica soluție viabilă și eficientă constituie anularea deciziilor de înregistrare primară în Registrul bunurilor imobile nr. 0101/08/24131 din 18 iulie 2008 a terenului cu nr. cadastral *****; nr. ***** din 12 ianuarie 2009 a terenului cu nr. cadastral *****; nr. ***** din 03 martie 2009, a terenului cu nr. cadastral *****, care se suprapun cu terenul cu nr. cadastral ***** situat în mun. *****, deținut în proprietate de către Chicu Oleg, cu restabilirea hotarelor terenului în concordanță cu planul geometric întocmit la 04 mai 2007 *(f.d. 38)* și excluderea suprapunerilor vizate.

În prezenta cauză, nu se pune în discuție dreptul de proprietate a terților sau actele juridice de obținere a proprietăților ci în exclusivitate actele de înregistrare adoptate de organul statal competent în materia vizată și conduita urmată de ultima în acest context. Actele translative de proprietate rămân în afara prezentului litigiu judiciar și nu constituie obiect de dispută.

Pe o altă undă de idei, cu referire la notările existente pe marginea terenului cu nr. cadastral ***** situat în mun. *****, instanța învederează că, în temeiul hotărârii irevocabile a Judecătoriei Chișinău (sediul Râșcani) din 30 iulie 2020 acțiunea intentată de Primăria or. Durlești împotriva Primăriei or. Trușeni cu privire la anularea deciziei nr. 20/1 din 24 februarie 1993 în partea ce ține de atribuirea terenului cu nr. cadastral *****, a fost respinsă ca neîntemeiată. *(f.d. 34-37)* Prin hotărâre judecătorească se soluționează fondul cauzei/acțiunii, în acest sens art. 14 alin. (2) din Codul de procedură civilă prevede că, în formă de hotărâre se emite dispoziţia primei instanţe prin care se soluţionează fondul cauzei. Deci, este criticabilă opinia autorității pârâte precum că nu a fost soluționat fondul acțiunii prin hotărârea Judecătoriei Chișinău (sediul Râșcani) din 30 iulie 2020.

Litigiul ce vizează contestarea actului administrativ individual de atribuire a terenului a fost epuizat în mod definitiv și irevocabil ca efect al hotărârii Judecătoriei Chișinău (sediul Râșcani) din 30 iulie 2020 care a abordat actul principal și primar de atribuire în proprietate.

Instanța subliniază că, procesul judiciar abordat supra, a parcurs de mai multe ori căile ordinare de atac, inclusiv a fost supus rejudecării, astfel, hotărârea Judecătoriei Buiucani, mun. Chișinău din 07 septembrie 2010 a fost casată prin decizia Curții de Apel Chișinău din 20 septembrie 2012 de remitere la rejudecare a cauzei în prima instanță, iar hotărârea Judecătoriei Buiucani, mun. Chișinău din 14 februarie 2013 și decizia Curții de Apel Chișinău din 19 noiembrie 2013 au fost casate ulterior prin decizia Curții Supreme de Justiție din 23 iulie 2014. Susținerea unor grevări/notări în lumina unor acte judecătorești inexistente în realitatea juridică actuală nu poate fi admisă, dimpotrivă, aduce atingere substanței dreptului de proprietate și îl golește de conținut.

În concluzie, menținerea notărilor devine lipsită de bază legală și contravine principiului legalității și securității raporturilor juridice, totodată, nu se poate considera că notarea reflectă un litigiu pendinte din motivele arătate mai sus, or, notarea sfidează dreptul de proprietate a reclamantului și menține în stare de imponderabilitate proprietatea ultimului.

Conform standardelor constituționale și jurisprudenței CEDO, dreptul de proprietate protejează nu doar existența formală a dreptului, ci și exercitarea liberă a atributelor sale (posesie, folosință, dispoziție); securitatea juridică a situației patrimoniale; posibilitatea de a vinde, ipoteca sau transmite bunul. Cu prisosință înscrierile abordate în speță constituie o ingerință în dreptul protejat de Curtea Europeană a Drepturilor Omului în baza art. 1 Protocolul nr. 1 la Convenție.

În concluzie, poziția exprimată în deciziile nr. 11/C/653/2022/07/19250 din 10 noiembrie 2022, nr. 0101/23/10462-10463 din 04 aprilie 2023 și nr. 11/C/250/2023/67/2023 din 15 mai 2023, contravine situației faptice reale și reglementărilor în domeniul vizat, deci urmează a fi anulate, iar autoritatea publică pârâtă va purcede la radierea înregistrărilor și notărilor acțiunii în justiție înscrise în privința terenului cu nr. cadastral ***** situat în mun. *****, deținut în proprietate de către Chicu Oleg.

În conformitate cu prevederile art. 224-225 din Codul administrativ al Republicii Moldova, instanța de judecată,

h o t ă r ă ș t e:

Se admite acțiunea deferită judecății.

Se anulează deciziile de înregistrare primară în Registrul bunurilor imobile nr. 0101/08/24131 din 18 iulie 2008 a terenului cu nr. cadastral *****; nr. ***** din 12 ianuarie 2009 a terenului cu nr. cadastral *****; nr. ***** din 03 martie 2009, a terenului cu nr. cadastral *****, care se suprapun cu terenul cu nr. cadastral ***** situat în mun. *****, deținut în proprietate de către Chicu Oleg, cu restabilirea hotarelor terenului în concordanță cu planul geometric întocmit la 04 mai 2007 și excluderea suprapunerilor vizate.

Se anulează deciziile Agenției Servicii Publice nr. 11/C/653/2022/07/19250 din 10 noiembrie 2022, nr. 0101/23/10462-10463 din 04 aprilie 2023 și nr. 11/C/250/2023/67/2023 din 15 mai 2023.

Se obligă IP ”Cadastrul Bunurilor Imobile” să radieze înregistrările și notările acțiunii în justiție înscrise în privința terenului cu nr. cadastral ***** situat în mun. *****, deținut în proprietate de către Chicu Oleg.

Hotărârea susceptibilă de atac cu apel la Curtea de Apel Centru, în termen de 30 zile de la pronunțarea dispozitivului hotărârii judecătorești, prin intermediul instanței emitente.

Președintele ședinței
Judecătorul **Gandrabur Marcel**