Dosarul nr. 3-3372/2024
2-24066147-12-3-18062024

H O T Ă R Î R E
În numele Legii

20 iunie 2025 mun. Chișinău

Judecătoria Chișinău (sediul Rîșcani)
În componența:
Președintele ședinței, judecător Marcel POPESCU
Grefieri Mariana PREPELEAC și Ludmila TIMOFTICA

examinând în ședință de judecată publică, acțiunea în contencios administrativ înaintată de Consiliul ***** împotriva IP „Cadastrul Bunurilor Imobile, Serviciul Cadastral Teritorial *****, Bucanov Anatol, Bucanov***** Bucanov (Croitor) Diana și Bucanova Ana cu privire la anularea actului administrativ individual,-

A C O N S T A T A T :

ARGUMENTELE PARTICIPANȚILOR LA PROCES :

1. La 18 iunie 2024 Consiliul ***** s-a adresat în instanța de judecată cu cerere de chemare în judecată către IP „Cadastrul Bunurilor Imobile", Serviciul Cadastral Teritorial *****, Bucanov Anatol, Bucanov***** Bucanov (Croitor) Diana și Bucanova Ana, prin care a solicitat:
- obligarea IP Cadastrul bunurilor imobile, Serviciul Cadastral Teritorial *****, efectuarea rectificării în Registrul bunurilor imobile prin radierea înscrierii dreptului de proprietate a Bucanov Ana, Bucanov***** Croitor (Bucanov) Diana și Bucanov Anatolie din apartamentul **********, numărul cadastral ***** cu înregistrarea în calitate de proprietar administrația publică locală a municipiului ***** în baza Deciziei Consiliului ***** nr. 3.16 din 11.04.2024.

2. În motivarea acțiunii a indicat că prin Hotărârea Judecătoriei *****, sediul Telenești din 27.09.2021 s-a constatat ilegalitatea Deciziei de privatizare din 11 februarie 1994, emisă de către Agenția teritorială ***** pentru privatizare pe lângă Consiliul raional ***** cu privire la apartamentul *****, or. *****, fiind anulat și contractul de vînzare-cumpărare prin privatizare încheiat la 22.02.1994.

3. A menționat că în baza hotărîrii instanței de judecată, Bucanov Ana, Bucanov***** Croitor (Bucanov) Diana și Bucanov Anatolie au fost decăzuți din dreptul de proprietari al apartamentului sus indicat.

4. A relevat că în Registrul bunurilor imobile al Serviciului Cadastral Teritorial ***** persoanele respective figurează în continuare în calitate de coproprietari ai apartamentului *****, *****, întrucât instanța de judecată, potrivit procedurii stabilite, nu s-a pronunțat expres asupra radierii înregistrărilor corespunzătoare.

5. A accentuat că potrivit legislației civile, care reglementează modul de dobîndire a dreptului de proprietate, consecință a anulării actului administrativ, care a stat la baza dobîndirii dreptului de proprietate este că părțile contractante revin la situația anterioară, adică apartamentul urma să revină în proprietatea administrației publice locale, drept deținut pînă la privatizare.

6. A declarat că prin Decizia Consiliului municipal ***** nr. 3.16 din 11.04.2024 și în vederea executării Hotărârii Judecătoriei *****, sediul Central din 22.03.2024, prin care autoritatea a fost obligată să emită actul administrativ corespunzător, apartamentul **********, a fost declarat proprietate publică în domeniul privat al unității administrativ-teritoriale *****, fiind inclus în fondul public de locuințe al administrației publice locale a municipiului *****. Totodată, prin aceeași decizie s-a stabilit că aceasta constituie temei juridic pentru înregistrarea și/sau modificarea înscrisurilor în Registrul bunurilor imobile al Serviciului Cadastral Teritorial ***** din cadrul IP Cadastrul Bunurilor Imobile.

7. A menționat că pentru îndeplinirea deciziei date, Consiliul *****, Primăria ***** a prezentat cererea către Registru bunurilor imobile a Serviciului Cadastral Teritorial ***** a IP Cadastru bunurilor imobile, pentru rectificările respective și aducerea în concordanță cu situația juridică reală a dreptului de proprietate.

8. A afirmat că prin răspunsul din 20.05.2024, Registrul Bunurilor imobile a Serviciului Cadastral Teritorial ***** a IP Cadastru bunurilor imobile a informat Consiliul *****, Primăria ***** că rectificările respective urmează a fi efectuate doar în baza unei hotărîri judecătorești irevocabile, făcând referință la art. 331 alin. (6), art. 439 Cod civil.

9. A evidențiat că foștii proprietari ai apartamentului, Bucanov Ana, Bucanov***** Croitor (Bucanov) Diana și Bucanov Anatolie nu au întreprins acțiuni pentru efectuarea, în mod benevol, a rectificărilor prin radierea înscrierilor din Registrul bunurilor imobile, iar la moment aceștia continuă să figureze în Registru fără un temei legal valabil, situația dată aduce atingere drepturilor sale în calitate de proprietar.

10. A specificat că autoritatea pîrîtă avea temeiul legal de a rectifica înscrisurile, prin radierea foștilor proprietari ai apartamentului *****, or. *****, deoarece prin hotărîrea judecătorească (irevocabilă) din 27.09.2021 a Judecătoriei *****, sediul Telenești s-a declarat ineficiența actului în temeiul căruia a fost efectuată înregistrarea; s-a stins dreptul înregistrat; înregistrarea nu mai este, în concordanță cu situația juridică reală a dreptului înregistrat; a fost declarat dreptul de proprietate publică a unității administrativ teritoriale în baza unui act administrativ.

11. A concluzionat că acțiunile Serviciului Cadastral Teritorial ***** din cadrul IP Cadastrul Bunurilor Imobile contravin legislației în vigoare și aduc atingere

drepturilor proprietarului veritabil, drept consacrat printr-un act administrativ legal.

Obiecțiile autorității pîrîte IP „Cadastrul Bunurilor Imobile”:

12. La 15 august 2024 reprezentantul autorității pârâte IP „Cadastrul Bunurilor Imobile” a depus referință la cererea de chemare în judecată, prin care a solicitat respingerea acțiunii ca fiind inadmisibilă și neîntemeiată (f.d.21-23).

13. Iar în acest sens a motivat că prin cererea respinsă din 20.05.2024, de către reprezentantul Primăriei ***** a fost solicitată înregistrarea dreptului de proprietate asupra bunului imobil - *****, *****, cu nr. cadastral *****, pe numele administrației publice locale a municipiului *****. La cerere au fost anexate: hotărârea Judecătoriei *****, sediul Central, din 22.03.2024, Decizia Consiliului municipal ***** nr. 3.16 din 11.04.2024 și Procura nr.02/1-23-126 din 11.01.2024.

14. A menționat că în procesul examinării tuturor actelor anexate, datelor din Registrul bunurilor imobile, registratorul Serviciului cadastral teritorial ***** a decis respingerea cererii, conform împuternicirilor stabilite de prevederile art. 12 alin. (8) lit. b), art. 31 alin. (1), lit. f), alin.(2) și alin. (3) al Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998.

15. A comunicat că potrivit datelor din Registrul bunurilor imobile, dreptul de proprietate asupra imobilului cu nr. cadastral *****, apartamentul *****, *****, este înregistrat pe numele Bucanov Ana, Bucanov***** Bucanov Diana și Bucanov Anatolie**,** în temeiul certificatului nr. 574 din 23.07.1999 și al contractului de vânzare-cumpărare și transmitere-primire a locuinței în proprietate privată nr. 2-1026 din 22.02.1994**,** înregistrarea în Registrul bunurilor imobile fiind efectuată la data de 20.09.1999.

16. A notat că asupra apartamentului în litigiu sunt aplicate interdicții în temeiul încheierilor executorilor judecătorești, fapt ce se confirmă prin certificatul din Registrul bunurilor imobile anexat la dosarul administrativ. Acest fapt constituie la fel temei de refuz în efectuarea rectificărilor în Registrul bunurilor imobile conform prevederilor lit. h), art.31 al Legii cadastrului bunurilor imobile 1543/25.02.1998.

17. A concretizat că prin hotărârea Judecătoriei *****, sediul Central din 22.03.2024 s-a admis parțial acțiunea în contencios administrativ și s-a obligat Consiliul ***** și Primăria ***** să emită actul administrativ individual privind stabilirea regimului juridic al ********** ca bun imobil al fondului locativ al administrației publice locale și luarea lui la balanța Primăriei *****. Iar un act prin care să fie dispusă rectificarea registrului bunurilor imobile în privința titularilor bunului imobil nominalizat nu a fost prezentat de către reclamant.

18. A evidențiat că nu este argumentat care este temeiul legal al pretenției privind obligarea să rectifice registrul bunurilor imobile prin radierea dreptului de proprietate a Bucanov Ana, Bucanov***** Croitor (Bucanov) Diana și Bucanov Anatolie.

19. A adus la cunoștința instanței că legiuitorul a prevăzut expres modalitatea de rectificare a datelor din registrul bunurilor imobile, care nu poate fi realizată pe calea înaintării unei acțiuni în contencios administrativ, dat fiind faptul că la caz nu se contestă rezultatul activității administrative realizate de IP Cadastrul Bunurilor imobile, dar se formulează o pretenție de drept comun, astfel revendicările părții reclamante urmează a fi valorificate prin una din modalitățile prevăzute de legiuitor la art.439, alin.2 Cod civil. Or, atunci când legislația prescrie o anumită cale de apărare a drepturilor sale persoana trebuie să urmărească această cale legală.

20. Astfel, consideră că reclamantul nu a făcut dovadă existenței dreptului încălcat, ceea ce cade sub incidența prevederilor art. art.17, 207 alin.(1), (2) lit. e) din Cod administrativ, din ce motiv, IP Cadastrul Bunurilor imobile solicită respingerea acțiunii ca fiind inadmisibilă și neîntemeiată.

Obiecțiile pârâtei Bucanov Ana

21. La 16 iunie 2025 pârâta Bucanov Ana a depus referință la cererea de chemare în judecată, prin care a solicitat admiterea parțială a acțiunii (f.d.73-75).

22. În susținerea poziției sale, partea pârâtă a menționat că în anul 1986 au primit împreună cu soțul său Bucanov Anatol, fiul Bucanov Igor și Bucanova Tatiana, în total 4 persoane, conform bonului de repartițe nr.5528, **********, în locul demolării casei private.

23. A explicat că la 11.02.1994 a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare prin privatizare a apartamentului *****, or. *****, între Agenția teritorială ***** pentru privatizare și Bucanova Ana.

24. A declarat că în situația în care persoana indicată în ordinul de repartiție a apartamentului a decedat (soțul reclamantei, Bucanov Anatol), la momentul privatizării este obligatorie prezentarea certificatului de deces. Astfel, la privatizarea apartamentului ***** au participat: Bucanov Anatol (reprezentat prin prezentarea certificatului de deces), Bucanova Ana**,** Bucanov Igor și Bucanova Tatiana.

25. A relevat că după decesul soțului a locuit singură în apartamentul de pe adresa sus indicată. Alte persoane nu au avut viza de reședință în apartamentul dat. În perioada anilor 2015–2016 a fost informată de către registratorul OCT ***** că asupra apartamentului *****, or. ***** a fost aplicat sechestru. Totodată, registratorul a comunicat că în Registrul bunurilor imobile, pe lângă coproprietarii reali figurează și persoane terțe care nu au participat la privatizarea apartamentului, și anume: Bucanova (Croitoru) Diana și Bucanov Anatol *****Mai mult, sechestrul aplicat asupra apartamentului figurează pe numele lui Bucanov Anatol***** deși acesta nu a participat niciodată la privatizarea imobilului.

26. A accentuat că ulterior s-a constatat: actele de privatizare au fost modificate/falsificate, fapt pe care îl confirmă prin expertiza judiciară nr.34/12/1-R-2547 din 05.08.2021, efectuată în cadrul procesului penal nr. 20162701442,

anexat la dosarul civil nr.3-26/2020, în baza căruia a fost pronunțată Hotărârea Judecătoriei *****, sediul Telenești, din 27.09.2021. Astfel, în documentele de privatizare au fost introduse în mod fals persoanele Bucanova (Croitoru) Diana și Bucanov Anatol***** în locul adevăraților participanți – Bucanova Tatiana și Bucanov Anatol *****

27. A precizat că urmare a plângerii depuse de Bucanov Ana la Procuratura ***** a fost pornit procesul penal nr. 20162701442. În cadrul audierii, Croitoru (Bucanova) Diana a declarat că nu a locuit niciodată în apartamentul *****, nu a participat la privatizarea acestuia și nu a avut vreodată pretenții asupra lui. Totodată, aceasta a confirmat că semnătura din actele de privatizare falsificate nu îi aparține.

28. Astfel, solicită partea pârâta: admiterea parțială a cererii de chemare în judecată; obligarea OCT ***** rectificării datelor din Registrul Bunurilor Imobile prin radierea dreptului de proprietate a copărîților, Bucanova (Croitoru) Diana și Bucanov Anatol ***** (*****), asupra apartamentului**********, nr. cadastral *****.

Obiecțiile pârâtului Bucanov Igor

29. La 16 iunie 2025 pârâtul Bucanov Igor a depus referință la cererea de chemare în judecată, prin care a solicitat admiterea parțială a acțiunii. (f.d. 92-93)

30. În susținerea poziției sale, a menționat că împreună cu părinții, Bucanov Anatol, Bucanova Ana și Bucanova Tatiana (în total 4 persoane) au primit în anul 1986 conform bonului de repartiție nr.5528 *****, din str. ***** ***** *****, în locul demolării casei private în care au locuit.

31. A precizat că la 11.02.1994 a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare prin privatizare a apartamentului *****, or. *****, între Agenția teritorială ***** pentru privatizare și Bucanova Ana. Suplimentar a menționat că persoana indicată în ordinul de repartiție a apartamentului, Bucanov Anatol ***** decedase, iar la momentul privatizării a fost depus certificatul de deces. Astfel, la privatizarea apartamentului ***** au participat: părinții – Bucanov Anatol ***** (prin prezentarea certificatului de deces), Bucanova Ana, precum și Bucanov Igor și Bucanova Tatiana.

32. A relevat că după decesul lui Bucanov Anatol ***** în apartamentul respectiv a locuit doar mama reclamantului, Bucanova Ana, fără ca alte persoane să fi avut viză de reședință la adresa apartamentului *****, de pe str. ***** *****, or. *****.

33. A indicat că în perioada anilor 2015–2016, mama sa, Bucanova Ana, a fost informată de către registratorul OCT ***** că asupra apartamentului *****, situat pe str. ***** *****, or. ***** a fost aplicat sechestru. Totodată, registratorul a comunicat că în calitate de coproprietari ai apartamentului, figurează persoane terțe care nu au participat niciodată la privatizarea acestuia, și anume: Bucanova (Croitoru) Diana și Bucanov Anatol *****. Mai mult, s-a constatat că sechestrul aplicat asupra apartamentului a fost instituit pe numele lui Bucanov Anatol*****

persoană care nu a participat la procesul de privatizare.

34. A declarat că ulterior a fost stabilit că actele de privatizare au fost modificate (falsificate), prin includerea în lista pretinșilor participanți la privatizare a persoanelor Bucanova (Croitoru) Diana și Bucanov Anatol *****. Astfel, în locul lui Bucanova Tatiana a fost introdusă în mod fraudulos Bucanova Diana, iar în locul tatălui, Bucanov Anatol ***** a fost indicat în mod fals Bucanov Anatol *****

35. A punctat că urmare a plîngerii depuse de Bucanova Ana, la Procuratura *****, a fost pornit procesul penal nr. 20162701442. În cadrul urmăririi penale, Croitoru (Bucanova) Diana a declarat că nu a locuit niciodată în apartamentul *****, nu a participat la privatizarea acestuia și nu a avut vreodată pretenții asupra imobilului. Mai mult, aceasta a precizat că semnătura care figurează în actele de privatizare falsificate, nu îi aparține. Referitor la faptul, ce privește pretinsa semnătură a lui Bucanov Igor în actele modificate (falsificate) de privatizare (care pretins ar fi a lui Bucanov Igor), ultimul a declarat ofițerului de urmărire penală (și acum declară) că semnătură respectivă a fost efectuată de către persoane terțe prin metoda emitării (dovadă expertiza judiciară 34/12/1-R-2547 din 05.08.2021, anexată la dosarul nr.3-26/2020, în temeiul căruia a fost emisă hotărârea Judecătoriei *****, sediul Telenești din 27.09.2021).

36. Astfel, solicită partea pârâta: admiterea parțială a cererii de chemare în judecată, obligarea emiterii actului administrativ cu privire la radierea dreptului de proprietate a persoanelor terțe: Bucanova (Croitoru) Diana și Bucanov Anatol *****, din motiv că, anume aceste persoane nu au participat la privatizarea apartamentului **********.

37. **În ședința de judecată**, reprezentantul părții reclamante Consiliul *****, fiind înștiințat legal despre data, ora, locul examinării cauzei, nu s-a prezentat. Astfel, ținând cont de întrunirea rigorilor de citare legală, în temeiul art.218 lit.d) Cod administrativ s-a dispus examinarea cauzei în lipsa acestuia.

38. **În ședința de judecată**, reprezentantul autorității pârâte din cadrul Instituției Publice Cadastrul Bunurilor Imobile, Serviciul Cadastral Teritorial *****, fiind înștiințat legal despre data, ora, locul examinării cauzei, nu s-a prezentat. Astfel, ținând cont de întrunirea rigorilor de citare legală, în temeiul art.218 lit. d) Cod administrativ s-a dispus examinarea cauzei în lipsa acestora.

39. **În ședința de judecată**, pârâta Bucanova Ana a declarat că recunoaște acțiunea parțial și a solicitat radierea din Registrul bunurilor imobile a cet. Bucanov Anatol, Bucanov Igor și Bucanova (Croitoru) Diana și doar dînsa să rămînă proprietar.

40. **În ședința de judecată**, pârâții Bucanov Anatol, Bucanov Igor și Bucanova (Croitoru) Diana, fiind înștiințați legal despre data, ora, locul examinării cauzei, nu s-au prezentat. Astfel, ținând cont de întrunirea rigorilor de citare legală, în temeiul art.218 lit. d) Cod administrativ s-a dispus examinarea cauzei în lipsa acestora.

Aprecierea instanței de judecată:

41. Studiind înscrisurile anexate la actele cauzei, precum și raportând circumstanțele de fapt și de drept invocate de părți la prevederile legale aplicabile, instanța de judecată apreciază cererea de chemare în judecată ca fiind admisibilă și necesar a fi admisă, din următoarele considerente:

Admisibilitatea acțiunii în contencios administrativ:

42. Conform art.10 alin. (1) din Codul administrativ, actul administrativ individual este orice dispoziție, decizie sau altă măsură oficială întreprinsă de autoritatea publică pentru reglementarea unui caz individual în domeniul dreptului public, cu scopul de a produce nemijlocit efecte juridice, prin nașterea, modificarea sau stingerea raporturilor juridice de drept public.

43. Potrivit art. 22 alin. (1) Cod administrativ, autorităţile publice şi instanţele de judecată competente cercetează starea de fapt din oficiu. Acestea stabilesc felul şi volumul cercetărilor şi nu sînt legate nici de expunerile participanţilor, nici de cererile lor de reclamare a probelor.

44. Conform art.11 alin. (1) lit. a) din Codul administrativ actul administrativ individual defavorabil este actul care impune destinatarilor lor obligații, sancțiuni, sarcini sau afectează drepturile/interesele legitime ale persoanelor ori care resping, în tot sau în parte, acordarea avantajului solicitat.

45. În condițiile cauzei deduse judecării, decizia din 20.05.2024 emisă de Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile, Serviciul Cadastral Teritorial *****, privind respingerea cererii privind înregistrarea dreptului de proprietate asupra bunului imobil, constituie în sine act administrativ individual defavorabil pentru reclamant, Consiliul *****, pasibil controlului judecătoresc în ordinea contenciosului administrativ.

46. În conformitate cu art.191 alin.(1) Cod administrativ, cu excepția cazurilor prevăzute la alin.(2) şi (3), judecătoriile soluționează în fond toate acțiunile în contencios administrativ.

47. În temeiul art.191 alin.(1) Cod administrativ, controlul de legalitate a actelor Instituției Publice Cadastrul Bunurilor Imobile este de competența Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani, or aceste acte nu se regăsesc în excepțiile de la alin.(2) și (3) a art.191 Cod administrativ. Astfel, acțiunea în contencios administrativ este înaintată de reclamant cu respectarea competenței jurisdicționale și teritoriale.

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

49. Conform art. 208 Cod administrativ, (1) Până la înaintarea acțiunii în contencios administrativ se va respecta procedura prealabilă, cu excepțiile prevăzute de lege.(2) Dacă autoritatea publică competentă decide cu privire la cererea prealabilă, deși termenul pentru depunerea cererii prealabile nu a fost respectat, acțiunea în contenciosul administrativ este oricum admisibilă. Această prevedere nu se aplică în cazul în care printr-un act administrativ individual este favorizat un terț. (3) Dacă procedura prealabilă nu este prevăzută de lege, acțiunea în obligare

se admite numai în cazul în care reclamantul a depus anterior la autoritatea publică competentă o cerere de emitere a actului administrativ individual. (4) O acțiune în realizare se admite numai dacă reclamantul a depus anterior la autoritatea publică competentă o cerere prin care a solicitat realizarea, tolerarea sau omiterea unei acțiuni. (5) O acțiune în constatare este admisibilă numai dacă reclamantul s-a adresat anterior la autoritatea publică competentă cu cerere de constatare.

50. Conform art. 33 alin. (3) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25.02.1998, 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 instanța de judecată sau la registratorul Agenției Servicii Publice, iar decizia acestuia poate fi atacată în instanța de judecată.

51. Suportul probator al cauzei atestă că la 20.05.2024 partea reclamantă a înaintat o cerere către IP Cadastrul Bunurilor Imobile, Serviciul Cadastral Teritorial ***** privind înregistrarea bunului imobil și a dreptului asupra acestuia, situat ***** cu numărul cadastral *****. (f.d. 5)

52. Prin decizia din 20.05.2024, registratorul din cadrul Instituției Publice Cadastrul Bunurilor Imobile, Serviciul Cadastral Teritorial ***** a respins cererea privind înregistrarea bunului imobil și a drepturilor asupra acestuia (f.d. 5).

53. În sensul enunțat, art. 209 alin. (1), lit. a) și (2) din Codul administrativ prevede că acțiunea în contestare și acțiunea în obligare se înaintează în decurs de 30 de zile, dacă legea nu prevede altfel.

54. Așa cum rezultă din actele cauzei, decizia de soluționare a cererii a fost emisă la 20.05.2024, acțiunea în contencios administrativ a fost înaintată la data 18.06.2024, (f.d. 2-3). Iar acest fapt denotă respectarea termenului de înaintare a acțiunii de către reclamantul Consiliul *****.

55. Instanța de judecată a constatat că motive de inadmisibilitate în conformitate cu prevederile art. 207 alin. (2) din Codul administrativ în privința acțiunii de contencios administrativ înaintată de Consiliul *****, nu se regăsesc, prin urmare, acțiunea este admisibilă și pe cale de consecință se va purcede la examinarea fondului acesteia.

56. Totodată, instanța de judecată consideră irelevant argumentul autorității pârâte că legiuitorul a prevăzut expres modalitatea de rectificare a datelor din registrul bunurilor imobile, care nu poate fi realizată pe calea înaintării unei acțiuni în contencios administrativ și că acțiunea urmează a fi declarată inadmisibilă în temeiul art. 207 alin. (2) lit. e) din Codul administrativ.

57. Aceasta pentru că reieșind din acțiunea înaintată se contestă actul emis de Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile, Serviciul Cadastral Teritorial *****, în calitate de autoritate publică, care a acționat în regim de putere publică la emiterea deciziei de refuz în privința reclamantului, la cererea ultimului de a

efectua rectificările solicitate.

58. Respectiv, decizia Instituției Publice Cadastrul Bunurilor Imobile, Serviciul Cadastral Teritorial ***** din 20.05.2024 privind respingerea cererii privind înregistrarea dreptului de proprietate asupra bunului imobil constituie un act administrativ în sensul art. 10 al Codului administrativ. Iar reclamantul este îndreptățit să înainteze acțiune în instanța de judecată, în procedură de contencios administrativ privind anularea actului emis de către autoritatea publică.

59. Din aceste considerente, se constată cu certitudine că nu sunt întrunite condițiile de inadmisibilitate conform Codului administrativ, urmând a fi respinsă solicitarea reprezentantului pârâtului privind declararea inadmisibilității acțiunii în temeiul art. 207 alin. (2) lit. e) din Codul administrativ.

Cu privire la temeinicia acțiunii în contenciosul administrativ:

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

61. În corespundere cu 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.

62. Potrivit art. 93 alin. (1) din Codul administrativ, fiecare participant probează faptele pe care îşi întemeiază pretenția.

63. În ședința de judecată s-a constatat că prin Hotărârea Judecătoriei *****, sediul Telenești din 27.09.2021 s-a constatat ilegalitatea Deciziei de privatizare din 11 februarie 1994, emisă de către Agenția teritorială ***** pentru privatizare pe lângă Consiliul raional *****, în partea includerii lui Bucanov***** Croitor (Bucanov) Diana și Bucanov Anatolie în lista participanților la privatizarea apartamentului *****, or. *****. **S-a anulat contractul de vînzare-cumpărare a locuinței în proprietate privată, între Agenția teritorială ***** pentru privatizare și Bucanov Ana încheiat la 22.02.1994.**

64. Potrivit Portalului instanțelor de judecată, apelul depus împotriva Hotărârii Judecătoriei *****, sediul Telenești din 27.09.2021 a fost declarat inadmisibil prin Încheierea din 02 februarie 2022 a Curții de Apel Chișinău, menținută prin Decizia Curții Supreme de Justiție din 04.05.2022 (https://jurisprudenta.csj.md/search_col_civil.php?id=66346).

65. Potrivit hotărârii Judecătoriei ***** din 26 decembrie 2024 (definitivă și irevocabilă din 28 ianuarie 2025) s-a admis cererea de chemare în judecată depusă de reclamanta Bucanov Ana împotriva pârâților Bucanov***** Croitoru Diana, Bucanov Anatol, Agenția teritorială de privatizare al fondului de locuințe pe lângă Consiliul raional *****, intervenienți accesorii Primăria ***** și Macovei Ion. **S-a constatat nulitatea adeverinței nr. 574 emisă la 23.07.1999 de Agenția teritorială ***** pentru privatizarea și administrarea proprietății de stat, în**

partea includerii lui Igor Bucanov, Diana Bucanov, Anatol Bucanov în lista participanților la privatizarea apartamentului *** din strada ***** *****, *****.** S-a radiat din Registrul bunurilor imobile dreptul de proprietate a lui Bucanov***** Croitoru Diana, Bucanov Anatol asupra apartamentului *****, or. *****.

66. Potrivit Hotărîrii Judecătoriei *****, sediul Central din 22.03.2024 s-a obligat Consiliul municipal ***** și Primăria ***** să emită actul administrativ individual privind **stabilirea regimului juridic al apartamentului** *****, or. ***** **ca bun imobil al fondului locativ al administrației publice locale și luarea lui la balanța Primăriei *****.** Această hotărîre a devenit irevocabilă la 22.04.2024 (f.d. 7).

67. Prin Decizia Consiliului municipal *****, nr. 3.16 din 11.04.2024, cu privire la executarea Hotărârii Judecătoriei *****, sediul Central, din 22.03.2024, s-a decis: *„1. În scopul executării Hotărîrii Judecătoriei *****, sediul Central din 22.03.2024, se declară proprietate publică domeniul privat al unității administrativ teritoriale *****, bunul imobil - ***** din str. ***** ***** *****, numărul cadastral *****, cu suprafața de 69,90 m2, modul de folosință locativă, cu includerea acestuia în fondul public de locuințe al administrației publice locale a municipiului *****.*

*2. Se transmite ***** din str. ***** ***** *****, numărul cadastral *****, cu suprafața de 69,90 m2, modul de folosință locativă, în gestiunea întreprinderii Municipale ,,Servicii Comunal - Locative" *****.*

*3. Se obligă întreprinderea Municipală ,,Servicii Comunal - Locative" ***** să încheie contract de locațiune a ***** din str. ***** ***** *****, numărul cadastral *****, cu suprafața de 69,90 m2, modul de folosință locativă, cu locatarul de facto dna Ana Bucanov, identificată în baza Hotărârii irevocabile a Judecătoriei *****, sediul Telenești din 27.09.2021.*

4. *Prezenta decizie servește drept temei pentru înregistrarea și/sau modificarea înscrierilor în Registrul bunurilor imobile a Serviciului Cadastral Teritorial ***** a IP ,,Cadastrul Bunurilor Imobile".* (f.d. 4)

68. Cu toate acestea, potrivit extrasului din Registrul Bunurilor imobile al Serviciului Cadastral Teritorial *****, persoanele Bucanov***** Croitor (Bucanov) Diana, Bucanov Anatolie și Bucanov Ana figurează în continuare în calitate de coproprietari ai ***** (f.d 1-2 din dosar administrativ)

69. La data de 20.05.2024 Consiliul *****, Primăria *****, a înaintat cerere către IP Cadastru bunurilor imobile a Serviciului Cadastral Teritorial *****, prin care a solicitat înregistrarea bunului imobil - ***** din str. ***** ***** *****, numărul cadastral *****, și dreptului de proprietate asupra acestuia.

70. Prin răspunsul din 20.05.2024, IP Cadastru bunurilor imobile a Serviciului Cadastral Teritorial ***** a respins cererea Consiliul *****, Primăria ***** cu privire la înregistrarea dreptului de proprietate asupra bunului imobil - ***** din str. ***** ***** *****, numărul cadastral *****. (f.d. 5)

71. Nefiind de acord cu decizia Instituției Publice Cadastrul Bunurilor Imobile,

Serviciul Cadastral Teritorial ***** din 20.05.2024, reclamantul Consiliul *****, Primăria ***** s-a adresat în instanța de judecată cu prezenta acțiune. (f.d. 2-3 verso)

72. Iar verificînd acțiunile autorității pîrîte, instanța consideră că în speță sunt aplicabile următoarele prevederi legale:

73. Potrivit art. 2 din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25 februarie 1998 (în vigoare la momentul depunerii cererii la autoritatea publică pârâtă), înregistrare de stat a drepturilor asupra bunului imobil constituie înscrierea în registrul bunurilor imobile a bunului imobil şi a componentelor lui, înregistrarea drepturilor, înscrierea titularilor de drepturi, notarea altor drepturi, a faptelor şi raporturilor juridice prevăzute de legislaţie, precum şi efectuarea modificărilor în registrul bunurilor imobile.

74. Conform art. 4 alin.(2), (3) din Legea cu privire la cadastrul bunurilor imobile nr.1543 din 25.02.1998, (în vigoare la momentul depunerii cererii la autoritatea publică pârâtă), (2) Obiecte ale înregistrării sunt bunurile imobile, părţile componente ale acestora prevăzute de prezenta lege, drepturile reale asupra bunurilor imobile, precum şi alte drepturi, fapte şi raporturi juridice prevăzute de legislaţie. (3) Sunt supuse înregistrării obligatorii în registrul bunurilor imobile: a) terenurile; b) clădirile şi alte construcţii principale cu caracter definitiv, indiferent dacă sunt bunuri imobile sau părţi componente ale acestora; c) încăperile izolate, inclusiv unităţile în condominiu, împreună cu cota-parte corespunzătoare din dreptul de proprietate sau de superficie asupra terenului şi din părţile comune din construcţie.

75. În corespundere cu art. 5 alin. (2) din Legea menționată supra, înregistrarea bunului imobil și a drepturilor asupra lui se efectuează exclusiv de către organul cadastral teritorial în a cărui rază de activitate se află bunul imobil.

76. Potrivit art. 22 alin. (1), (2) din Legea cu privire la cadastrul bunurilor imobile nr.1543 din 25.02.1998 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. Registrul bunurilor imobile conţine înscrieri privind fiecare bun imobil, dreptul de proprietate şi alte drepturi patrimoniale, titularii de drepturi, documentele ce confirmă drepturile, tranzacţiile cu bunuri imobile şi alte temeiuri ale naşterii, modificării, grevării şi stingerii drepturilor.

77. În corespundere cu art. 28 alin. (1) și alin. (3) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25.02.1998, (1) 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; b1) antecontractele şi declaraţiile de exercitare a opţiunii, autentificate notarial, cu confirmarea comunicării către promitent; c) certificatele de moştenitor; d) hotărîrile 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; e1) 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. Registratorul, în limitele prevăzute de prezenta lege, verifică puterea juridică a documentelor ce confirmă drepturile, prezentate pentru înregistrare.

78. În conformitate cu prevederile art. 123 alin. (2) Cod de procedură civilă, faptele stabilite printr-o hotărîre judecătorească irevocabilă într-o cauză civilă soluţionată anterior în instanţă de drept comun sau în instanţă specializată sînt obligatorii pentru instanţa care judecă cauza şi nu se cer a fi dovedite din nou şi nici nu pot fi contestate la judecarea unei alte cauze civile la care participă aceleaşi persoane.

79. Analizând ansamblul materialelor cauzei, instanța reiterează că prin hotărîrile judecătorești menționate mai sus s-a constatat definitiv nulitatea deciziei de privatizare din 11.02.1994 și a contractului de vânzare-cumpărare a locuinței în proprietate privată a apartamentului *****, str. ***** ***** *****, nr. cadastral *****, încheiat între Agenția teritorială ***** și Bucanov Ana.

80. Iar acest fapt înlătură orice temei legal pentru menținerea înscrierilor în favoarea pârâților Bucanov Anatol, Bucanov***** Bucanov (Croitor) Diana și Bucanova Ana. Ca efect al acestei nulități, dreptul de proprietate al pârâților s-a stins, iar apartamentul a revenit, prin repunerea părților în situația anterioară, în patrimoniul public al municipiului *****, așa cum acesta a fost deținut până la privatizare.

81. Mai ales că în vederea executării hotărârii judecătorești, Consiliul municipal ***** a emis Decizia nr. 3.16 din 11.04.2024, prin care apartamentul în litigiu a fost declarat proprietate publică a unității administrativ-teritoriale și inclus în fondul locativ municipal. Actul administrativ emis are forță juridică, nu a fost contestat și constituie temei legal pentru înregistrarea modificărilor corespunzătoare în Registrul bunurilor imobile.

82. În asemenea circumstanțe, refuzul Instituției Publice Cadastrul Bunurilor Imobile, Serviciul Cadastral Teritorial ***** de a opera rectificările este neîntemeiat întrucât se bazează pe o interpretare formalistă a normelor cadastrale, ignorând efectele hotărârilor judecătorești irevocabile și ale actului administrativ legal emis.

83. Normele și prevederile Legii cadastrului bunurilor imobile nr.1543/1998 impun

radierea drepturilor înscrise în temeiul unui act nul și restabilirea concordanței dintre registru și situația juridică reală a imobilului cu cu înregistrarea în calitate de proprietar a administrației publice locale a municipiului *****.

84. Or, ține de obligația autorității publice, în actele emise, să reflecte starea de fapt constatată, cu referire la înscrisurile și documentele acumulate în cadrul procedurii și să justifice concluziile formulate, ceea ce la caz nu a avut loc.

85. Potrivit art. 224 alin.(1) lit.b) Cod administrativ, examinând acțiunea în contencios administrativ în fond, instanţa de judecată în baza unei acțiuni în obligare, anulează în tot sau în parte actul administrativ individual de respingere a solicitării sau o eventuală decizie adoptată în procedura prealabilă şi obligă autoritatea publică să emită un act administrativ individual, dacă revendicarea pretenției reclamantului de emitere a actului este întemeiată.

86. Astfel, acțiunea formulată de Consiliul municipal ***** se dovedește a fi întemeiată și urmează a fi admisă integral, cu obligarea Instituției Publice Cadastrul Bunurilor Imobile, Serviciul Cadastral Teritorial ***** de a efectua rectificările corespunzătoare prin radierea înscrierilor nelegale și înregistrarea dreptului de proprietate publică asupra apartamentului menționat în favoarea unității administrativ-teritoriale *****.

87. În conformitate cu prevederile art. 224 alin.(1) lit.a) Cod Administrativ, instanţa de judecată,-

H O T Ă R Ă Ş T E :

Acțiunea în contencios administrativ înaintată de Consiliul ***** împotriva IP „Cadastrul Bunurilor Imobile, Serviciul Cadastral Teritorial *****, Bucanov Anatol, Bucanov***** Bucanov (Croitor) Diana și Bucanova Ana privind anularea actului administrativ individual, se admite.

Se anulează decizia Instituției Publice Cadastrul Bunurilor Imobile, Serviciul Cadastral Teritorial ***** din 20.05.2024 privind respingerea cererii privind înregistrarea dreptului de proprietate asupra bunului imobil.

Se obligă Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile, Serviciul Cadastral Teritorial ***** să rectifice, prin radierea din Registrul bunurilor imobile, înscrierea dreptului de proprietate a lui Bucanov Anatol, Bucanov***** Bucanov (Croitor) Diana și Bucanova Ana asupra apartamentului ***** cu număr cadastral ***** din *****, ***** ***** cu înregistrarea în calitate de proprietar a administrației publice locale a municipiului *****.

Hotărârea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Centru, în termen de 30 zile de la data pronunțării dispozitivului hotărârii, prin intermediul Judecătoriei Chişinău (sediul Rîșcani).

Președintele ședinței,
Judecător **Marcel POPESCU**

Copia corespunde cu originalul
Judecător, Marcel Popescu