Dosar nr. 3-2160/2022

H O T Ă R Â R E
în numele Legii

29 mai 2024 mun. Chișinău

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

examinând în ședință publică acțiunea în contencios administrativ înaintată de Andrei Cînalî și Prascovia Cînalî împotriva Instituției Publice Cadastrul Bunurilor Imobile, terți Primarul s.Dezghingea și Ioanna Chiciuc cu privire la anularea actului administrativ individual de respingere a solicitării și obligarea emiterii actului administrativ individual favorabil,

c o n s t a t ă

Argumentele participanților la proces

Pretențiile reclamantului:

La 18 august 2022, Andrei Cînalî și Prascovia Cînalî au depus o acțiune împotriva Agenției Servicii Publice (în prezent Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile), terți Primarul s.Dezghingea și Ioanna Chiciuc cu privire la anularea actului administrativ individual de respingere a solicitării și obligarea emiterii actului administrativ individual favorabil.

În motivarea acțiunii reclamanții au menționat că prin decizia Consiliului sat.Dezghinja nr. 3 din 06.08.1999, lui Cinali A. i-a fost acordat un teren de 0,015 ha, situate pe adresa sat. *****, str. M. *****, 7 a, cu scopul construirii unei putini de ulei. Conform procedurii stabilite, a executat pe terenul alocat construcția unei putini de ulei, a cărei construcție s-a finalizat cu întocmirea actului de recepție finala nr.17 din 17.2001. La data de 12.04.2002 a fost înscrisa în registrul bunurilor imobile construcția putinei de ulei cu nr. cadastral *****, cu înregistrarea și a dreptului de proprietate asupra acestuia, după reclamant și soția sa Cinali P. Totodată, la data de 12.04.2002 a fost înscrisa în registrul bunurilor imobile un teren cu suprafața de 0,015 ha, pe care se afla construcția putinei de ulei și dreptul de proprietate asupra acesteia, pe dreptul de proprietate publica pentru unitatea administrativ-teritoriala a sat.Dezghinja.

Reclamații au mai menționat că, drept urmare a faptelor ilegale comise de primarul sat.Dezghihnja, a fost încălcat dreptul de a dobândi terenul adiacent, pe care se află clădirea de proprietate privata. La 15.11.2013, primarul sat.Dezghinja a eliberat un certificat care atestă dreptul de proprietate asupra unui teren cu o suprafață de 0,0158 ha, situat pe adresa sat. *****, str. M. *****, 7, înregistrat cu numărul cadastral *****, pe numele lui Chiciuc I. La 18.02.2014, primarul sat. Dezghinja a emis un extras nr. 1562 din cartea de gospodării privind înregistrările în contul personal fața de gospodăria situata pe. adresa sat. *****, str. M. *****, 7 și ea aparține cu drept de proprietate lui Chiciuc Î. In baza actelor de proprietate indicate, la data de 04.04.2014

s-a făcut o înscriere în registrul bunurilor imobile privind înregistrarea dreptului de proprietate asupra unei case individuale de locuit fără precizarea suprafeței acesteia și a unui teren de 0,0158 ha, situat pe adresa sat.*****, str. M. *****, 7, în privința lui Chiciuc I. Totodată, nr. cadastral *****.01, indicat în registrul bunurilor imobile, casa individuală de locuit, de fapt, este o construcție de putină de ulei construita de reclamanți în anul 2001 și înscrisă la data de 12.04.2002 în registrul bunurilor imobile cu nr.c. *****.01 după reclamanți, iar terenul cu nr.c. ***** este un teren adiacent pe care se află construcția de putină de ulei, înregistrată la 12.04.2002 cu drept de proprietate publica pe unitatea administrativ-teritorială a sat. Dezghinja, odată cu înregistrarea construcției de putină de ulei, căreia i s-a atribuit numărul cadastral *****.

Consideră reclamanții că, astfel, primarul sat. Dezghinja, în mod ilegal, cu încălcarea procedurii stabilite, a eliberat documente de proprietate pentru bunurile imobile înregistrate în registrul bunurilor imobile (un teren și o construcție situate pe acesta), care în realitate aparține unor altor entități (un teren al unități administrativ-teritoriale sat. Dezghinja, iar construcția lui A. Cinalisi P. Cinali), ceea ce presupune anularea lor ca ilegale.

Reclamanții au mai menționat că, în prezent, prin hotărârea Judecătoriei Comrat din 13.04.2022, care a devenit irevocabilă, documentele cu drept de proprietate menționate au fost anulate ca ilegale și care încălcau drepturile lui Cinali A. si Cinali P. Prin urmare, la 04.04.2014, pe baza documentelor de proprietate indicate, o înscriere în registrul bunurilor imobile privind înregistrarea dreptului de proprietate asupra unei case individuale de locuit și a unui teren de 0,0158 ha, situate pe adresa sat.*****,str. M. ***** 7, în privința lui Chiciuc I. urmează a fi anulată (excluse).

Mai indică reclamanții că, la data de 08.05.2022 a fost depusă o cerere prealabilă la subdiviziunea Agenției Servicii Publice (Serviciul Cadastral Teritorial Comrat al Direcției Cadastru) pentru anularea înscrierii efectuate la data de 04.04.2014 privind înregistrarea dreptului de proprietate asupra unei casei de locuire individuale fără a-și indica suprafață și pe un teren cu suprafața de 0,0158 ha, situate pe adresa sat.*****, str. M. *****, 7, în registrul bunurilor imobile cu numerele cadastrale *****.01 și respectiv ***** pe numele lui Chiciuc I. Totodată, cererea prealabilă a fost respinsă ca neîntemeiată - răspunsul Serviciului Cadastral Teritorial Comrat al Direcției Cadastru din data de 12.08.2022.

Refuzul pârâtului de admite cererea prealabilă și, respectiv, de a anula înscrierea efectuată la data de 04.04.2014 în registrul bunurilor imobile numărul cadastral *****, este efectuat fără niciun temei legal, contrazice prevederilor legislative și este în conformitate cu prevederile art.504alin.alin.(1)-(2) CC, când vreo înscriere din registrul bunurilor imobile nu corespunde situației juridice reale, se poate cere rectificarea înscrierii. Prin rectificare se înțelege radierea, corectarea sau menționarea oricărei operațiuni susceptibile de a face obiectul unei înscrieri în registru. În conformitate cu prevederile art.505 alin.(1) lit.a) CC, orice persoană interesata poate cere rectificarea unei intabulări sau înscrieri provizorii daca înscrierea sau actul în al cărui temei s-a dispus înscrierea nu a fort valabil.

Cer reclamanții, Andrei Cînalî și Prascovia Cînalî:

- anularea (excluderea) înregistrării efectuate la 04.04.2014 cu privire la înregistrarea dreptului de Proprietate asupra unei case individuale de locuit fără a specifica suprafața acesteia și a unui teren de 0,0158 ha, situate pe adresa sat.*****, str. M.*****in registrul bunurilor imobile numărul cadastral *****.01 și respectiv *****, pe numele lui Chiciuc I.

În ședința de judecată, reclamanții, Andrei Cînalî și Prascovia Cînalî, au solicitat admiterea acțiunii pentru motivele de fapt și de drept enunțate.

Obiecțiile pârâtului:

Reprezentantul pârâtului, Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile, Victoria Vrînceanu, în ședința de judecată a solicitat respingerea acțiunii ca neîntemeiată.

În motivarea poziției sale a indicat că, în pretențiile înaintate de către reclamant faţă de Agenția Servicii Publice, nu este specificată activitatea administrativă pe care o contestă, ci se solicită efectuarea rectificării înscrisurilor din registrul bunurilor imobile, fapt ce denotă că reclamantul a sesizat instanța de judecată cu prezenta acțiune fără a proba și argumenta cert și clar prin care activitate administrativă Agenția Servicii Publice a admis încălcarea dreptului acestuia.

În virtutea celor expuse şi în conformitate cu prevederile art. 17, art. 207 alin.2 lit. e) Cod administrativ, Agenția Servicii Publice solicită instanței de judecată să declare inadmisibilă cererea de chemare în judecată înaintată de Cînalî Andrei, Cînalî Parascovia către Agenţia Servicii Publice.

Reieşind din normele de drept expuse, raportate la cererea de chemare în judecată depusă de reclamant, consideră că judecarea ei ţine de competenţa instanţei de drept comun. În cazul în care instanţa constată admisibilitatea cererii de chemare în judecată înaintată de reclamanţi solicităm respingerea ei din următoarele considerente. Mai mult ca atît, prin pretenţia înintată, reclamantul nu a identificat, specificat actul pe care îl contestă.

Înregistrarea dreptului de proprietate asupra imobilului cu nr. cad. ***** este efectuată în conformitate cu legislaţia în vigoare şi anume art., art. 26,28 al Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 15453-XIII din 25.02.1998.

Mai mult ca atît, actele în temeiul cărora a fost efectuată înregistrarea sunt valabile.

Prin prisma art.439 alin.2 Cod Civil, rectificarea în registru se poate face pe cale amiabilă, prin declaraţia în forma cerută de lege a titularului dreptului ce urmează a fi radiat sau modificat, fie, în cazul în care declaraţia nu s-a dat, prin hotărâre judecătorească irevocabilă.

Conform prevederilor art.441 alin. 3 Cod Civil, hotărârea judecătorească prin care se admite acţiunea în rectificare este opozabilă deţinătorului registrului fară atragerea acestuia în proces.

În concluzie, pentru a fi posibilă operarea rectificărilor în registrul bunurilor imobile, urmează să fie prezentată hotărârea judecătorească irevocabilă în care să fie expres prevăzută efectuarea rectificărilor în registrul bunurilor imobile.

Reieşind din normele de drept expuse, raportate la cererea de chemare în judecată depusă de reclamant, solicită instanţei respingerea cererii ca neîntemeiată legal şi nejustificată documentar.

Poziția terților:

Prin încheierea Judecătoriei Chișinău sediul Rîșcani din 26 ianuarie 2023, s-au atras în proces în calitate de terți, Primarul s.Dezghingea și Ioanna Chiciuc.

Reprezentantul persoanei terțe, Primarul s.Dezghingea și terțul Ioanna Chiciuc, în ședința de judecată nu s-au prezentat fiind înștiințați legal despre data, locul și ora ședinței de judecată, și nici nu au depus referință în termenul acordat.

Aprecierea instanței:

Audiind participanții la proces și studiind înscrisurile anexate la actele cauzei, instanța de judecată apreciază cererea de chemare în judecată admisibilă, dar pasibilă respingerii din următoarele considerente.

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

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

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

a) există o hotărâre judecătorească definitivă cu privire la un litigiu între aceleași părți, cu același obiect și pe aceleași temeiuri de drept;

b) există o încheiere judecătorească prin care s-a dispus încetarea procesului în legătură cu faptul că reclamantul a renunțat la acțiune sau și-a retras acțiunea într-un litigiu între aceleași părți, cu același obiect și pe aceleași temeiuri de drept sau că între parți s-a încheiat o tranzacție de împăcare;

c) la aceeași sau la altă instanță de judecată se examinează o acțiune între aceleași părți, cu același obiect și pe aceleași temeiuri de drept;

d) acțiunea a fost depusă după expirarea termenului prevăzut la art.209;

e) reclamantul nu poate revendica încălcarea, prin activitatea administrativă, a unui drept în sensul art.17;

f) nu sunt întrunite condițiile prevăzute la art.208;

g) acțiunea a fost depusă de o persoană fără împuterniciri în acest sens;

h) cererea de chemare în judecată nu corespunde cerințelor prevăzute la art.211 alin.(1) și (2) și art.212 alin.(1) și reclamantul nu a înlăturat neajunsurile în termenul stabilit de instanța de judecată.

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

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

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

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

IV. respectarea procedurii prealabile

V. respectarea termenului de înaintare a acțiunii

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

Din actele cauzei se constată că, la 05 august 2022, Andrei Cînalî și Prascovia Cînalî au depus o cerere prealabilă, în adresa Agenției Servicii Publice, privind anularea (excluderea) înregistrării efectuate la 04.04.2014 cu privire la înregistrarea dreptului de proprietate asupra

casei individuale de locuit fără a specifica suprafața acesteia și a unui teren de 0,0158 ha, situate pe adresa sat. *****, str. M.*****in registrul bunurilor imobile numărul cadastral *****.01 si respectiv *****, pe numele lui Chiciuc I. (f.d.1 dosar administrativ)

Prin decizia SCT Comrat nr. 11/14c-07/198 din 12.08.2022, cererea lui Andrei Cînalî și Prascovia Cînalî a fost respinsă. (f.d.3-4 dosar administrativ)

Nefiind de acord cu decizia menționată, la 18 august 2022, Andrei Cînalî și Prascovia Cînalî au înaintat în instanță prezenta acțiune, manifestându-și dezacordul cu decizia registratorului SCT Comrat din 04.04.2014 cu privire la înregistrarea dreptului de proprietate asupra casei individuale de locuit, și a unui teren de 0, 0158 ha, situate pe adresa s.*****, str. M. *****, în Registrul bunurilor imobile, nr.cadastral *****.01 și *****, pe numele Ioannei Chiciuc.

Reieșind din conținutul revendicărilor formulate, coroborate cu prevederile art. art.206 și 224 Cod administrativ, instanța de judecată va concluziona că reclamantul a formulat o acțiune în constatare.

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

Conform art. 11 alin. (1) lit. a) Cod administrativ, actele administrative individuale pot fi acte defavorabile – actele care impun destinatarilor lor obligații, sancțiuni, sarcini sau afectează drepturile/interesele legitime ale persoanelor ori care resping, în tot sau în parte, acordarea avantajului solicitat.

Decizia registratorului SCT Comrat din 04.04.2014 și decizia SCT Comrat nr. 11/14c-07/198 din 12.08.2022 emisă la soluționarea cererii prealabile, în sensul art. 10 și 11 Cod administrativ reprezintă acte administrative individuale defavorabile reclamanților, Andrei Cînalî și Prascovia Cînalî, ținând cont de faptul că ultimii pretind încălcarea dreptului de proprietate prin reflectarea eronată a situației de fapt asupra bunurilor imobile din s.*****, str. M. *****, în Registrul bunurilor imobile, nr. cadastral *****.01 și *****, pe numele Ioannei Chiciuc.

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

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

Conform art.39 Cod administrativ, controlul judecătoresc al activității administrative este garantat și nu poate fi îngrădit. (2) Orice persoană care revendică un drept vătămat de către o autoritate publică în sensul art. 17 sau prin nesoluționarea în termenul legal a unei cereri se poate adresa instanței de judecată competente.

La caz, reclamantul revendică apărarea, pe calea controlului judecătoresc, a unui drept în sensul art.17 Cod administrativ, și anume, dreptul de a dispune liber de bunul său imobil, inclusiv dreptul de a efectua modificări necesare în Registrul bunurilor imobile. Refuzul înregistrării acestor modificări, constituie o atingere a dreptului de proprietate, garantat de lege.

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

Alin. (2) al aceluiași articol statuează că, 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.

Potrivit art.19 al Codului administrativ, cererea prealabilă este instituția care oferă o cale de soluționare prejudiciară a litigiilor administrative.

Conform art.164 alin.(1) Cod administrativ, cererea prealabilă se depune în scris, pe suport de hârtie sau în formă de document electronic, la autoritatea publică emitentă.

În conformitate cu art.165 alin.(1) Cod administrativ, cererea prealabilă se depune în termen de 30 de zile de la comunicarea sau notificarea actului administrativ individual ori a respingerii petiției. Daca autoritatea publică nu soluționează cererea în termenul prevăzut de prezentul cod, cererea prealabilă poate fi depusă în decursul unui an de la expirarea termenului.

Analizând informațiile prezentate în coroborare cu prevederile legale enunțate instanța de judecată atestă că reclamanții au urmat procedura necesară de soluționare prejudiciară a litigiilor administrative înainte de a apela la instanța de judecată, prin depunerea cererii din 05 august 2022, acesta fiind soluționată în fond prin decizia SCT Comrat nr. 11/14c-07/198 din 12.08.2022. Prin urmare, se concluzionează că procedura prealabilă a fost respectată conform cerințelor legale, ceea ce îi permite reclamantului să conteste deciziile vizate în instanță.

Conform art.209 Cod administrativ, acțiunea în contestare și acțiunea în obligare se înaintează în decurs de 30 de zile, dacă legea nu prevede altfel. Acest termen începe să curgă de la:

a) data comunicării sau notificării deciziei cu privire la cererea prealabilă sau data expirării termenului prevăzut de prezentul cod pentru soluționarea acesteia;

b) data comunicării sau notificării actului administrativ individual, dacă legea nu prevede procedura prealabilă. Prevederile art.165 alin. (1) referitoare la nesoluționarea în termen se aplică corespunzător.

(2) Dacă informația cu privire la exercitarea căilor de atac nu se conține în actul administrativ individual sau în decizia cu privire la cererea prealabilă ori este indicată incorect, înaintarea acțiunii în contencios administrativ se admite în termen de un an de la comunicarea sau notificarea actului administrativ sau a deciziei cu privire la cererea prealabilă.

(3) Pentru acțiunea în realizare, acțiunea în constatare și acțiunea de control normativ nu există termen de înaintare a acțiunii în contencios administrativ.

În acest sens, referitor la respectarea termenului de adresare în instanța de judecată, se reține că decizia Agenției Servicii Publice, prin care a fost soluționată cererea prealabilă, a fost emisă la 12 august 2022, , iar la 18 august 2022 reclamanții au depus prezenta acțiune în instanța de judecată, fapt ce permite instanței să concluzioneze că termenul procedural de 30 de zile prestabilit de art. 209 din Codul administrativ a fost respectat.

Drept consecință a celor constatate, instanța de judecată reține că acțiunea lui Andrei Cînalî și Prascovia Cînalî este depusă cu respectarea competenței materiale și jurisdicționale, fiind respectată procedura prealabilă, și depusă în termenul prevăzut de lege, astfel, acțiunea este admisibilă.

Totodată, instanța de judecată va concluziona în privința netemeiniciei acțiunii și va dispune respingerea acesteia, reținând următoarele argumente.

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

Actele cauzei denotă că, prin decizia Consiliului s. Dezghinja nr.3 din 06 august 1999, terenul cu suprafața de 0,015 ha situat în s. *****, str.M.*****, nr.7 a, i-a fost acordat lui Andrei Cînalî, pentru construcția unei putini de ulei. (f.d.11 dosar administrativ)

După finalizarea construcției, în temeiul procesului-verbal de recepție nr.17 din 17 mai 2001 și deciziei Consiliului s.Dezghinja nr.3 din 06 august 1999, la data de 12 aprilie 2002 a fost înregistrată construcția comercială, cu nr. cadastral, *****.01 cu drept de proprietate pe numele lui Andrei Cînalî și Prascovia Cînalî, pe terenul cu nr. cadastral, *****, cu suprafața de 0.015 ha, amplasat în s.*****, str.M.*****, nr.7a. (f.d. 6, 12 dosar administrativ)

Concomitent, actele cauzei atestă că, la 04 aprilie 2014, în Registrul bunurilor imobile s-a efectuat înregistrarea dreptului de proprietate asupra terenului cu suprafața de 0, 0158 ha și construcției, amplasate în s.*****, str.M.*****, nr.7, nr. cadastral 0***** și corespunzător 0*****.01, pe numele Ioannei Chiciuc. (f.d. 7 dosar administrativ)

Temei pentru înregistrarea dreptului de proprietate a Ioannei Chiciuc asupra bunurilor imobile cu nr. cadastral 0***** și 0*****.01, a servit extrasul din Registrul de evidență a gospodăriilor nr. 1562 din 18 februarie 2014 și titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren din 15 noiembrie 2013.

Prin hotărârea Judecătoriei Comrat sediul Central din 29 iunie 2022, a fost admisă acțiunea înaintată de Andrei Cînalî și Prascovia Cînalî împotriva Primarului s.Dezghingea și Ioanna Cuciuc, terț Consiliul sătesc Dezghingea, au fost anulate extrasul din Registrul de evidență a gospodăriilor nr. 1562 din 18 februarie 2014 și titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren din 15 noiembrie 2013 pe numele Ioannei Chiciuc. (f.d. 15)

La 05 august 2022, Andrei Cînalî și Prascovia Cînalî au depus o cerere prealabilă, în adresa Agenției Servicii Publice, privind anularea (excluderea) înregistrării efectuate la 04.04.2014 cu privire la înregistrarea dreptului de proprietate asupra casei individuale de locuit și a unui teren de 0,0158 ha, situate pe adresa sat.*****, str. M.*****in registrul bunurilor imobile numărul cadastral *****.01 si respectiv *****, pe numele lui Chiciuc I.

La cererea prealabilă au fost anexate hotărârea Judecătoriei Comrat sediul Central din 13 aprilie 2022 și decizia Curții de Apel Comrat din 29 iunie 2022.

Prin decizia SCT Comrat nr. 11/14c-07/198 din 12.08.2022, cererea lui Andrei Cînalî și Prascovia Cînalî a fost respinsă.

În motivarea refuzului a fost indicat că, reclamanții, în temeiul art. 331 Cod civil au dreptul să solicite rectificarea informației în registrul bunurilor imobile, în temeiul art. 331 alin. (1) Cod civil, iar anularea înregistrării în temeiul motivelor invocate nu este posibilă.

Conform art.38 alin.(1)-(22) din Legea privind cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 25.02.1998 (în vigoare la momentul depunerii cererii la autoritatea publică pârâtă), (1) 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*. În cazul unei autorități publice, consimțământul pentru rectificare poate fi exprimat în adresarea scrisă a acesteia. 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. (2) Dacă acțiunea în rectificare sau acțiunea în înregistrare a fost notată în registrul bunurilor imobile, în temeiul hotărârii judecătorești irevocabile prin care s-a admis acțiunea, toate celelalte drepturi înregistrate sau notate după notarea acțiunii se vor radia

sau se vor modifica la cererea persoanei interesate odată cu dreptul autorului lor, nefiind necesar consimțământul titularilor lor.

Alin. (7) al aceluiași articol statuează că, dacă dreptul se stinge în urma rezoluțiunii unilaterale a contractului sau în urma revocării, radierea înregistrării sau notării se va face în temeiul acordului titularului dreptului înscris ce urmează a fi radiat sau *în temeiul hotărârii judecătorești care dispune rectificarea*.

Instanța de judecată reține că din sensul normelor de drept citate, se deduce că temei de introducere a rectificărilor în registrul bunurilor imobile, la caz prin radierea înregistrării dreptului de proprietate a Ioannei Chiciuc asupra bunurilor imobile cu nr. cadastral 0***** și 0*****.01, amplasate în s.*****, str.M.*****, nr.7, poate servi acordul titularului dreptului înscris sau hotărârea judecătorească prin care se dispune rectificarea.

Analizând normele legale citate mai sus în coraport cu circumstanțele de fapt ale speței și materialul probatoriu administrat, instanța de judecată constată că prin hotărârea Judecătoriei Comrat sediul Central din 29 iunie 2022, a fost admisă acțiunea înaintată de Andrei Cînalî și Prascovia Cînalî împotriva Primarului s.Dezghingea și Ioanna Cuciuc, terț Consiliul sătesc Dezghingea, au fost anulate extrasul din Registrul de evidență a gospodăriilor nr. 1562 din 18 februarie 2014 și titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren din 15 noiembrie 2013 pe numele Ioannei Chiciuc.

Totodată, din textul hotărârii pronunțate, rezultă în mod cert că obiect al litigiului sus enunțat nu a fost introducerea rectificărilor în registrul bunurilor imobile ca rezultat al anulării actelor contestate.

În conformitate cu art. 331 alin. (6) Cod civil, (6) În cazul în care în temeiul actului juridic nul sau anulat s-a dobândit un drept prin înregistrarea într-un registru de publicitate prevăzut de lege, iar titularul în folosul căruia este înregistrat dreptul nu își dă consimțământul la radiere, *dreptul dobândit se radiază doar pe calea acțiunii în rectificare*.

Conform art. 438 alin. (1) –(2) Cod civil, (1) Când o înregistrare, înregistrare provizorie sau notare efectuată în registru nu corespunde cu situația juridică reală, se poate cere rectificarea acesteia. (2) Prin rectificare se înțelege radierea, îndreptarea sau corectarea oricărei înregistrări, înregistrări provizorii sau notări inexacte efectuate în registru.

Conform art. 439 alin. (1)-(2) Cod civil, (1) Orice persoană interesată poate cere rectificarea unei înregistrări sau înregistrări provizorii dacă:

a) înregistrarea sau înregistrarea provizorie nu este valabilă, inclusiv dacă dreptul a fost greșit calificat de către registrator;

b) s-a constatat sau s-a declarat nulitatea ori ineficiența actului sau faptului în temeiul căruia a fost efectuată înregistrarea ori înregistrarea provizorie în partea constituirii, a transmiterii sau, după caz, a stingerii dreptului înregistrat sau înregistrat provizoriu;

c) dreptul înregistrat sau înregistrat provizoriu s-a stins în baza legii ori a actului în temeiul căruia s-a făcut înregistrarea sau înregistrarea provizorie;

d) înregistrarea sau înregistrarea provizorie din registru nu mai este, din orice alte motive, în concordanță cu situația juridică reală a dreptului înregistrat sau înregistrat provizoriu.

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

Alin. (6) al aceluiași articol prevede că, (6) Acțiunea în rectificare întemeiată pe dispozițiile alin. (1) lit. b), c) sau d) nu atrage necesitatea contestării simultane a deciziei registratorului.

Astfel, instanța de judecată va reține că prevederile legale, art. 331 alin. (6)) și art. 439 Cod civil, impun obținerea unei hotărâri judecătorești favorabile pentru a fi posibilă rectificarea înregistrării în Registrul bunurilor imobile, în situația în care nu a fost dispusă rectificarea înscrierii concomitent cu anularea actelor juridice care au servit temei pentru înregistrare și dacă lipsește consimțământul titularului dreptului, la caz al Ioannei Chiciuc.

Din raționamentele expuse supra, instanța de judecată, concluzionează asupra legalității deciziei registratorului SCT Comrat nr. 11/14c-07/198 din 12.08.2022, cu privire la respingerea cerii reclamanților privind anularea înregistrării drepturilor Ioannei Chiciuc asupra bunurilor imobile cu nr. cadastral 0***** și 0*****.01 și a drepturilor asupra lor.

Contrar celor invocate de reclamant, instanța de judecată reține că actele administrative contestate au fost emise de către autoritatea publică pârâtă în strictă conformitate cu prevederile legale, fiind respectată procedura administrativă la etapa inițierii sale.

Drept consecință a celor menționate, instanța de judecată va respinge acțiunea înaintată de Andrei Cînalî și Prascovia Cînalî împotriva Instituției Publice Cadastrul Bunurilor Imobile, terți Primarul s.Dezghingea și Ioanna Chiciuc cu privire la anularea înscrierii efectuate la 04.04.2014 cu privire la înregistrarea dreptului de proprietate asupra casei individuale de locuit, și a unui teren de 0, 0158 ha, situate pe adresa s.*****, str. M. *****, în Registrul bunurilor imobile, nr.cadastral *****.01 și *****, pe numele Ioannei Chiciuc.

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

h o t ă r ă ș t e

Se respinge acțiunea în contencios administrativ înaintată de Andrei Cînalî și Prascovia Cînalî împotriva Instituției Publice Cadastrul Bunurilor Imobile, terți Primarul s.Dezghingea și Ioanna Chiciuc cu privire la anularea înscrierii efectuate la 04.04.2014 cu privire la înregistrarea dreptului de proprietate asupra casei individuale de locuit, și a unui teren de 0, 0158 ha, situate pe adresa s.*****, str. M. *****, în Registrul bunurilor imobile, nr.cadastral *****.01 și *****, pe numele Ioannei Chiciuc.

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

Preşedintele şedinţei,
Judecătorul /semnătura / Violeta Chisilița

Copia corespunde originalului
Judecător, Violeta Chisilița