Dosarul nr. 3-2846/2022 /2-22115305-12-3-18112022/

H O T Ă R Î R E
În numele Legii

03 decembrie 2024 mun. Chișinău
Judecătoria Chișinău (sediul Râșcani)
În componența:
Președintele ședinței, judecătorul **Gandrabur Marcel**
Grefier **Svistal Lorena**

examinând în ședință de judecată publică, cauza de contencios administrativ intentată de Bujac Pavel și Șcerbatiuc Maria împotriva Agenției Servicii Publice (reorganizat în IP ”Cadastrul Bunurilor Imobile”) cu privire la contestarea actului administrativ individual,

c o n s t a t ă:

Argumentele participanţilor la proces.

La data de 05 august 2022 Bujac Pavel și Șcerbatiuc Maria au înaintat la Judecătoria Căușeni (sediul Ștefan Vodă) **acțiune de contencios administrativ** în contradictoriu cu Agenția Servicii Publice solicitând anularea deciziei Serviciului Cadastral Teritorial Ștefan Vodă din 03 iunie 2019 ”Cu privire la corectarea erorilor în Registrul bunurilor imobile”, prin care s-a decis corectarea erorii tehnice ce vizează adresa bunului imobil ***** din or. ***** în *****.

În motivarea acțiunii au menționat că, la data de 20 iunie 2022 au depus cerere prealabilă la Serviciul Cadastral Teritorial Ștefan Vodă prin care au solicitat revocarea în tot a deciziei cu privire la corectarea erorilor în Registrul bunurilor imobile din 03 iunie 2019 comunicată la data de 10 iunie 2022 prin care a fost modificată presupusa eroare în Registrul bunurile imobile, al încăperii izolate situate pe adresa or. ***** cu nr. cadastral *****, prin corectarea adresei bunului imobil ***** adresa ***** în *****. La data de 18 iulie 2022 au primit răspunsul ASP Serviciul Cadastral Teritorial Ștefan Vodă prin care s-a comunicat următoarele: ”Conform contractului de vânzare-cumpărare *****608 din 18.09.1996 încheiat între Cooperativa de consum din Ștefan Vodă și Parabina (Batîr) Lidia, Cooperativa de consum a înstrăinat “apartamentul constând din 2 odăi locative cu suprafața totală de *****, inclusiv locativă *****. situat în or. *****”. Totodată în contract, domiciliul doamnei Parabina (Batîr) Lidia este indicat: *****. Referitor la cet. Slavin Nicolae, conform contractului de vânzare-cumpărare nr. 6043 din 10.08.2009 a procurat dc la Cooperativa de consum din ***** situat pe adresa or. *****. Deci, din informația deținută, înregistrarea bunului imobil și a dreptului de proprietate a fost efectuat în

corespundere cu actele de drept: Parabina (Batîr) Lidia proprietarul ap. ***** iar Slavin Nicolae proprietarul ap. *****, date ce sunt relatate în Registrul bunurilor imobile ținut în mod manual. Respectiv, cerința privind rectificarea Registrului bunurilor imobile, prin indicarea adresei pentru bunul imobil cu nr. cadastral ***** ca fiind or. *****, precum și revocarea deciziei din 03 iunie 2019 este neîntemeiată.

Consideră afirmațiile invocate de Agenția Servicii Publice, Serviciul Cadastral Teritorial Ștefan Vodă, ca fiind nejustificate, decizia adoptată ilegală, deoarece în contractul de vânzare-cumpărare din data de 18 decembrie 2018 prin care împreună cu soția Șcerbatiuc Maria, au procurat de la Batîr Lidia încăperea locativă cu nr. cadastral ***** este indicat cert, că adresa bunului imobil este *****, contractul fiind autentificat de către notarul Luchian Anatolie și înregistrat la Serviciul Cadastral Teritorial Ștefan Vodă, la data de 19 decembrie 2019 la momentul perfectării prezentului contract a fost invitată dna Bacal Ludmila registrator SCT Ștefan Vodă care a comunicat că este imposibil de a face careva modificări și că înregistrarea se va face a bunului imobil *****. În contractul de vânzare-cumpărare încheiat între vecinul Slavin Nicolae și Cooperativa de consum din Ștefan Vodă reprezentată de administratorul Rusu Nicolae, este indicat faptul că Slavin Nicolae domiciliază în *****, având în folosință apartamentul dat, prin prezentul contract îl procură, însă din posibilă eroare îl indică sub *****. Astfel prin acțiunea dată s-a produs eroarea care de fapt necesită a fi corectată, or, nu putea ca apartamentul dat în folosință sub apartamentul cu *****, de către Cooperativa de consum din Ștefan Vodă, la momentul vânzării să-și schimbe numărul din *****. Cu cet. Slavin Nicolae și Slavin Tamara sunt implicați niște litigii referitor la construcții, în urma căror ultimii au înaintat mai multe interpelări, și în care sunt indicate că locuiesc în apartamentul aflat în or. ***** *****, de asemenea și Primăria or. Ștefan Vodă în toate actele eliberate indică *****, iar la familia Slavin *****. Inclusiv și în extrasul de la Întreprinderea de Stat Cadastru este cert arătat Slavin Nicolae domiciliat în *****. Prin urmare și viza de reședință a cet. Slavin Tamara este cert indicată adresa, or. *****. Conform certificatului de moștenitor legal prin care Batîr Lidia persoana de la care au procurat apartamentul sus menționat a moștenit apartamentul de la Batîr Nicolae, astfel conform certificatului sus menționat ultima a moștenit apartamentul situat în *****. De asemenea ține să menționeze că din practică regulară de numerotare, este de la stânga la dreapta în ordine crescătoare, astfel în regim normal numerotația apartamentelor ce le aparține și fiind situat în partea stângă a casei comune cu a familiei Slavin, apartamentul lor este ***** iar a familiei Slavin *****.

Prin încheierea Judecătoriei Căușeni (sediul Ștefan Vodă) din 02 noiembrie 2022, cauza a fost strămutată după competență Judecătoriei Chișinău (sediul Râșcani).

Prin încheierile protocolare ale Judecătoriei Chișinău (sediul Râșcani) din 10 aprilie 2024, s-a înlocuit Agenția Servicii Publice cu succesorul său în drepturi IP ”Cadastrul Bunurilor Imobile”, totodată s-a respins cererea de atragere în calitate de terț a notarului Luchian Anatolie.

Prin **referința** IP ”Cadastrul Bunurilor Imobile” s-a solicitat respingerea acțiunii ca neîntemeiată, iar în suportul acesteia s-a invocat că, potrivit datelor cadastrale și conform Registrului bunurilor imobile, imobilul cu numărul cadastral *****, ap. ***** din str. *****,

este înregistrat pe numele Bujac Pavel Afanasi și Șcerbatiuc Maria Andrei, a câte ½ cotă-parte, în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 13281 din 18.12.2018. Obiectul contractului nominalizat fiind ½ cotă-parte din terenul aferent ***** din str. Ștefan cel Mare și Sfânt nr. 40 cu numărul cadastral *****, cu suprafața de *****. și construcția accesorie cu suprafața de *****. La data de 03 iunie 2019, ca urmare a examinării cererii depuse de reclamant pentru furnizarea informației cadastrale s-a depistat eroarea admisă de notar și registratorul din sistemul cadastral din cadrul SCT Ștefan Vodă, la 03 iunie 2019 a emis decizia cu privire la corectarea erorilor în Registrul bunurilor imobile. Astfel în registrul ținut în format digital a fost modificată adresa poștală ***** și adusă informația în concordanță cu registrul manual pe fișiere de hârtie cu numărul cadastral *****, care în conformitate cu prevederile art. 22 alin. (5) din Legea 1543/25.02.1998, în cazul unor date contradictorii, prioritate are registrul ținut manual. Totodată este necesar de menționat despre prevederile art. 38 din Legea nr. 1543/25.02.1998, problema corectării greșelilor tehnice (de litere, omisiuni de cuvinte, cifre, greșeli în calculele aritmetice etc.), abordată de titularul de drepturi și/sau de alte persoane, se soluționează în termen de 15 zile din data depunerii cererii, în următoarea ordine: se i-a decizia privind efectuarea modificării în cadastru sau privind refuzul modificării; se efectuează modificarea în cadastru; se solicită restituirea extrasului eliberat din registrul bunurilor imobile și se eliberează un extras corectat; sau se trimite solicitantului refuzul motivat al efectuării modificării în cadastru. Greșelile care nu au caracter tehnic (indicarea greșită a tipului de drept, a denumirii titularului de drepturi, componența bunului imobil, denaturarea mărimii cotelor în proprietatea comună, a coordonatelor hotarelor și alte greșeli care lezează drepturile și interesele legitime ale titularilor de drepturi sau ale altor persoane) se corectează în temeiul hotărârii instanței de judecată, cu excepția cazului prevăzut la alin. (4).

În ședința de judecată, Bujac Pavel, Șcerbatiuc Maria și reprezentantul acestora, avocatul Zavalișca Lilian au pledat pentru admiterea acțiunii în sensul formulat.

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

Aprecierea instanței de judecată.

Audiind explicațiile 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 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 își 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 și 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.

Circumstanțele de fapt relevante.

La originea litigiului judiciar se află decizia registratorului din cadrul Serviciului Cadastral Teritorial Ștefan Vodă emisă la 03 iunie 2019, în temeiul căreia s-a decis:

1. De corectat eroarea tehnică comisă, și anume:
2. Adresa bunului imobil ***** din or. ***** ***** în *****.

În motivarea deciziei s-a menționat următoarele:

”Eu, registratorul SCT Ștefan Vodă, Celpan Valeriu, în urma executării cererii 8501/19/9693 din 03 iunie 2019 depusă de către Bujac Pavel am depistat eroarea tehnică comisă la efectuarea înscrierilor în registrul electronic a încăperii izolate locative cu nr. cadastral ***** și anume înscrieri referitoare la adresa bunului imobil, fiind indicat adresa: or. *****, proprietatea cet. Bujac Pavel Afanasii și Șcerbatiuc Maria în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 13281 din 18 decembrie 2018. Conform informației din cadastru și a Registrului bunurilor imobile ținut în mod manual al încăperii izolate cu nr. cadastral ***** este indicat adresa *****”

În drept decizia a fost întemeiată pe prevederile art. 22 alin. (52) și art. 38 alin. (9) din Legea cadastrului bunurilor imobile.

Bujac Pavel și Șcerbatiuc Maria au formulat cerere prealabilă în privința deciziei din 03 iunie 2019, iar prin răspunsul ASP nr. B-5/22/11/34c-07/50/2022 din 15 iulie 2022, aceasta a fost respinsă. Or, conform contractului de vânzare-cumpărare nr. 1608 din 18.09.1996 încheiat între Cooperativa de consum din Ștefan Vodă și Parabina (Batîr) Lidia, Cooperativa de consum a înstrăinat “apartamentul constând din 2 odăi locative cu suprafața totală de *****, inclusiv locativă *****. situat în or. *****”. Totodată în contract, domiciliul doamnei Parabina (Batîr) Lidia este indicat: *****. Referitor la cet. Slavin Nicolae, conform contractului de vânzare-cumpărare nr. 6043 din 10.08.2009 a procurat dc la Cooperativa de consum din ***** situat pe adresa or. *****. Deci, din informația deținută, înregistrarea bunului imobil și a dreptului de proprietate a fost efectuat în corespundere cu actele de drept: Parabina (Batîr) Lidia proprietarul ***** iar Slavin Nicolae proprietarul *****, date ce sunt relatate în Registrul bunurilor imobile ținut în mod manual. Respectiv, cerința privind rectificarea Registrului bunurilor imobile, prin indicarea adresei pentru bunul imobil cu nr. cadastral ***** ca fiind or. *****, precum și revocarea deciziei din 03.06.2019 este neîntemeiată.

Dezacordul cu decizia/răspunsul nominalizat a determinat reclamanții să formuleze acțiune în contenciosul administrativ.

Admisibilitatea acțiunii de contencios administrativ.

1. Partea reclamantă contestă decizia de corectare a erorilor din Registrul bunurilor imobile, care întrunește elementele actului administrativ individual defavorabil în accepțiunea

art. 11 alin. (1) lit. a) din Codul administrativ, susceptibil controlului judecătoresc în virtutea art. 206 alin. (1) lit. a) din Codul administrativ. Actul administrativ individual contestat afectează drepturile și interesele legitime ale reclamanților. Competența jurisdicțională materială și teritorială aparține Judecătoriei Chișinău (sediul Râșcani).

2. Dreptul subiectiv vătămat – dreptul de proprietate.

3. Calea prealabilă de tranșare a litigiului a fost onorată, a se vedea răspunsul ASP nr. B-5/22/11/34c-07/50/2022 din 15 iulie 2022.

4. Corelând data emiterii deciziei pe marginea cererii prealabile, cu momentul înaintării acțiunii în judecată, se atestă întrunirea termenului legal de valorificare a acțiunii.

5. 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, judecătorul constată cu certitudine că partea reclamantă a respectat rigorile de admisibilitate a prezentei acțiuni prevăzute la art. 207 din Codul administrativ.

Cadrul normativ relevant.

Conform **art. 6 din Codul administrativ**, procedura administrativă este activitatea autorităţilor publice cu efect în exterior, îndreptată spre examinarea condiţiilor, pregătirea şi emiterea unui act administrativ individual, spre examinarea condițiilor, pregătirea și încheierea unui contract administrativ sau examinarea condițiilor, pregătirea și întreprinderea unei măsuri strict de autoritate publică. Emiterea unui act administrativ individual, încheierea unui contract administrativ sau întreprinderea unei măsuri strict de autoritate publică sunt părți ale procedurii administrative.

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

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

Conform **art. 21 din Codul administrativ**, autorităţile publice şi instanţele de judecată competente trebuie să acţioneze în conformitate cu legea şi alte acte normative. Exercitarea atribuţiilor legale nu poate fi contrară scopului pentru care acestea au fost reglementate. Autorităţile publice şi instanţele de judecată competente nu pot dispune limitarea exercitării drepturilor şi a libertăţilor persoanelor decât în cazurile şi în condiţiile expres stabilite de lege.

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

În concordanță cu **art. 31 din Codul administrativ**, actele administrative individuale şi operaţiunile administrative scrise trebuie să fie motivate.

Potrivit **art. 32 din Codul administrativ**, procedura administrativă se structurează astfel încât participanţii să poată înţelege fiecare etapă a procedurii. Dacă este necesară contribuţia unui participant, acestuia i se comunică neîntîrziat, într-un limbaj clar şi uşor de înţeles, acţiunile care trebuie întreprinse. În condiţiile legii, autorităţile publice trebuie să asigure participarea neîngrădită la procedura administrativă a persoanelor interesate.

În conformitate cu **art. 38 din Codul administrativ**, înaintea fiecărei decizii judecătoreşti pe fond, participanţilor la proces li se oferă posibilitatea de a-şi expune punctul de vedere. Audierea poate fi făcută verbal sau în scris.

În corespundere cu **art. 94 din Codul administrativ**, înainte de emiterea unui act administrativ individual defavorabil pentru un participant sau înainte de respingerea unui act administrativ individual favorabil, participantul are dreptul să fie audiat în legătură cu faptele şi circumstanţele relevante pentru actul ce urmează a fi emis. Audierea poate fi făcută verbal sau în scris.

Potrivit **art. 118 din Codul administrativ**, motivarea este operaţiunea administrativă prin care se expun considerentele care justifică emiterea unui act administrativ individual. În motivare se indică temeiurile esenţiale de drept şi de fapt pe care le-a luat în considerare autoritatea publică pentru decizia sa. Din motivarea deciziilor discreţionare trebuie să poată fi recunoscute şi punctele de vedere din care autoritatea publică a reieşit la exercitarea dreptului discreţionar. Motivarea trebuie să se refere şi la argumentele expuse în cadrul audierii.

Motivarea completă a unui act administrativ individual cuprinde:

a) motivarea în drept – temeiul legal pentru emiterea actului administrativ, inclusiv formele procedurale obligatorii pe care se bazează actul;

b) motivarea în fapt – oportunitatea emiterii actului administrativ, inclusiv modul de exercitare a dreptului discreţionar, dacă este cazul;

c) în cazul actelor administrative defavorabile – o descriere succintă a procedurii administrative care a stat la baza emiterii actului: investigaţii, probe, audieri, opinii ale participanţilor contrare conţinutului final al actului etc.

Motivarea completă este obligatorie, este parte integrantă a actului administrativ individual şi condiţionează legalitatea acestuia.

Motivarea nu este obligatorie în cazul în care:

a) autoritatea publică admite o petiţie în totalitate fără ca prin decizia de soluţionare a ei să fie afectate drepturile sau interesele legitime ale altor persoane;

b) acest lucru este prevăzut expres de lege; sau

c) autoritatea publică emite acte administrative individuale de acelaşi fel într-un număr mai mare sau automatizat şi, conform circumstanţelor de fapt ale cazului în parte, nu se cere o motivare.

În acord cu **art. 120 din Codul administrativ**, un act administrativ individual emis sau confirmat în scris trebuie să cuprindă:

a) numele/denumirea autorităţii publice care a emis actul administrativ;

b) numele colaboratorului autorităţii publice care a emis actul administrativ;

c) numele destinatarului actului administrativ;

d) data la care a fost emis actul administrativ;

e) decizia luată (partea dispozitivă a actului administrativ);

f) motivarea deciziei luate, inclusiv indicarea actelor normative pentru a căror punere în aplicare se emite actul administrativ;

g) decizia cu privire la cheltuieli;

h) informaţia cu privire la exercitarea căilor de atac;

i) semnătura colaboratorului autorităţii publice care a emis actul administrativ.

Prin derogare de la prevederile alin. (1) lit. b) şi i), în cazul unui act administrativ individual scris emis în mod automatizat, pot lipsi datele despre nume şi semnătură. Pentru indicarea conţinutului pot fi utilizate semne-cheie dacă, în baza explicaţiilor făcute în acest sens, persoana căreia îi este destinat actul administrativ sau care este afectată de acesta poate recunoaşte clar conţinutul actului administrativ.

Potrivit **art. 137 din Codul administrativ**, în exercitarea dreptului discreţionar atribuit, autorităţile publice trebuie să acţioneze cu bună-credinţă în limitele legal stabilite şi cu respectarea scopului pentru care le-a fost atribuit dreptul.

Daca autoritatea publică poate decide discreţionar şi doar una din mai multe consecinţe juridice este legală, atunci dreptul discreţionar al autorităţii publice se reduce la alegerea consecinţei juridice/soluţiei legale.

Stările de fapt identice în esenţă se tratează identic. O tratare neidentică a două stări de fapt identice se admite numai dacă există un motiv obiectiv.

Dacă într-un caz autoritatea publică şi-a exercitat dreptul discreţionar într-un anumit mod, atunci în cazuri similare ea este obligată să îşi exercite dreptul discreţionar în acelaşi mod. Această regulă nu se aplică dacă autoritatea publică intenţionează să îşi schimbe în viitor practica de exercitare a dreptului discreţionar în cazuri similare.

În conformitate cu **art. 225 din Codul administrativ**, instanţa de judecată nu este competentă să se pronunţe asupra oportunităţii unui act administrativ.

Verificarea exercitării de către autoritatea publică a dreptului discreţionar se limitează la faptul dacă autoritatea publică: a) şi-a exercitat dreptul discreţionar; b) a luat în considerare toate faptele relevante; c) a respectat limitele legale ale dreptului discreţionar; d) şi-a exercitat dreptul discreţionar conform scopului acordat prin lege.

În sensul Legii cadastrului bunurilor imobile,

Cadastru – sistem informaţional de stat ce conţine înscrieri despre terenuri, despre obiectele aferente lor şi despre drepturile asupra lor, constituit din cadastrul bunurilor imobile şi cadastre specializate.

Cadastru al bunurilor imobile – cadastru general, care reprezintă un sistem unic multifuncţional de înregistrare de stat a bunurilor imobile şi a drepturilor asupra lor, de estimare a valorii acestora.

Număr cadastral – număr individual, irepetabil pe teritoriul ţării, al bunului imobil. Se atribuie conform procedurii stabilite de legislaţie şi se păstrează pe toată perioada de existenţă a bunului imobil în calitate de obiect de drept unic.

Registru al bunurilor imobile – sistem de înscrieri, efectuate conform prezentei legi, privitoare la bunurile imobile, la drepturile care se supun înregistrării, la alte drepturi, la fapte şi raporturi juridice prevăzute de legislaţie.

Efectuare a modificărilor în registrul bunurilor imobile – orice înscriere efectuată în registrul bunurilor imobile alta decât înregistrarea de stat primară şi înregistrarea de stat curentă, precum şi orice radiere a înscrierilor.

Document ce confirmă drepturile – contract, act administrativ sau un alt document legal care constituie temeiul naşterii, modificării sau stingerii drepturilor patrimoniale.

În corespundere cu **art. 22 din Legea cadastrului bunurilor imobile**, 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.

Registrul bunurilor imobile se păstrează permanent. În el se indică toate datele referitoare la drepturile asupra bunurilor imobile în vigoare şi cele stinse.

Distrugerea documentelor expirate ce confirmă drepturile asupra bunurilor imobile, precum şi scoaterea vreunui document din dosarul cadastral sînt interzise. Originalul documentului care se păstrează în dosarul cadastral, dacă acesta lipseşte în fondul arhivistic, se eliberează la cererea notarului pentru autentificarea actului juridic sau pentru eliberarea certificatului de moştenitor, în dosarul cadastral lăsîndu-se copia documentului autentificată de registrator.

Registrul bunurilor imobile se ţine în format electronic, înscrierile fiind confirmate prin semnătură electronică.

Înscrierile din registrul electronic al bunurilor imobile, confirmate prin semnătura electronică a registratorului, sunt echivalente, după valoarea lor probantă, cu probele scrise sau mijloacele materiale de probă.

Pentru perioada în care registrul bunurilor imobile a fost ţinut în mod manual, pe fişiere de hârtie, şi computerizat, pe fişiere electronice, în cazul în care datele din registrul ţinut şi manual, şi computerizat nu corespund, datele din registrul ţinut manual se consideră autentice.

Fişierele de hârtie ale registrului bunurilor imobile pot fi inserate în dosarul cadastral al bunului imobil sau ţinute separat, în modul stabilit de autoritatea administrativă centrală în domeniul cadastrului bunurilor imobile.

Conform **art. 28 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, precum şi certificatele constatatoare emise în conformitate cu prevederile Legii nr.163/2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţie, în procedura de aprobare tacită;

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

b^1) 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;

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 unităţilor administrativ-teritoriale şi al adreselor.

Dispoziția **art. 38 din Legea cadastrului bunurilor imobile** prescrie că, rectificarea unei înregistrări sau a unei înregistrări provizorii se face la cererea persoanei interesate, în temeiul declaraţiei, autentificată notarial sau semnată în faţa registratorului, a titularului dreptului ce urmează a fi radiat ori modificat sau în temeiul hotărârii judecătoreşti irevocabile. În cazul unei autorităţi publice, consimţământul pentru rectificare poate fi exprimat în adresarea scrisă a acesteia. Dacă, potrivit legislaţiei, pentru rectificare este necesar şi acordul altor persoane decât titularul dreptului ce urmează a fi rectificat, ca administratorul procesului de insolvabilitate, executorul judecătoresc care a aplicat măsuri de asigurare, exprimarea acordului se face printr-o adresare scrisă.

Dacă acţiunea în rectificare sau acţiunea în înregistrare a fost notată în registrul bunurilor imobile, în temeiul hotărârii judecătoreşti irevocabile prin care s-a admis acţiunea, toate celelalte drepturi înregistrate sau notate după notarea acţiunii se vor radia sau se vor modifica la cererea persoanei interesate odată cu dreptul autorului lor, nefiind necesar consimţământul titularilor lor.

Rectificarea registrului prin înregistrarea dreptului de proprietate în devălmăşie, dacă dreptul a fost înregistrat doar în folosul unuia dintre soţi, se va putea face la cererea soţului, cu prezentarea consimţământului autentificat notarial sau exprimat în declaraţia, semnată în faţa registratorului, a soţului al cărui drept este înregistrat. Registratorul va decide rectificarea dacă din conţinutul certificatului de căsătorie, corelat cu situaţia juridică a dreptului, rezultă că dreptul de proprietate s-a dobândit în timpul căsătoriei, iar, conform legii, nu urmează a fi atribuit la categoria bunurilor personale ale soţului indicat în actul justificativ.

În cazul în care, la cererea persoanei interesate, prin hotărâre judecătorească, s-au stabilit cotele-părţi în bunul comun, modificarea înscrierilor se va putea face, la cererea persoanei interesate, în temeiul hotărârii judecătoreşti irevocabile prin care s-au stabilit cotele-părţi.

În cazul în care a fost notat antecontractul, iar ulterior se încheie contractul definitiv, beneficiarul antecontractului poate cere rectificarea registrului bunurilor imobile prin înregistrarea dreptului său şi radierea drepturilor înregistrate după notarea antecontractului ale terţilor persoane, care nu puteau înregistra dreptul fără consimţământul beneficiarului dacă acesta deţinea dreptul său la data înregistrării lor.

În afară de cazurile în care legea prevede că o anumită notare se poate radia la cererea oricărei persoane interesate sau din oficiu, rectificarea notării se va face în temeiul declaraţiei, autentificată notarial sau semnată în faţa registratorului, a titularului dreptului ce urmează a fi radiat sau modificat sau în temeiul hotărârii judecătoreşti definitive.

Dacă dreptul se stinge în urma rezoluţiunii 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 judecătoreşti care dispune rectificarea.

Nu constituie rectificare modificarea înscrierilor din registrul bunurilor imobile referitoare la datele despre bunul imobil, cum ar fi: modificarea numărului cadastral, modificarea adresei, modificarea destinaţiei, modificarea suprafeţei bunului imobil şi a altor date înscrise în

subcapitolul I al registrului bunurilor imobile, precum şi a celor referitoare la datele despre drept care nu afectează existenţa acestuia, cum ar fi: modificarea denumirii titularului persoană juridică sau modificarea numelui, prenumelui titularului persoană fizică. Modificarea înscrierilor se face în temeiul actelor justificative, la cerere sau din oficiu, după cum este prevăzut de legislaţie.

Erori materiale constituie orice inexactitate în înscrierile din registrul bunurilor imobile, în raport cu actele în al căror temei s-a efectuat înscrierea, orice inexactitate care nu influenţează existenţa sau opozabilitatea dreptului, faptului sau raportului juridic înscris (ca greşeli de litere, omisiuni de cuvinte, cifre, greşeli în calculele aritmetice etc.). Erorile materiale se corectează la cerere sau din oficiu, în temeiul deciziei registratorului.

În acord cu **pct. 125 din Instrucțiunea cu privire la înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor**, corectarea erorilor materiale, comise cu prilejul efectuării înscrierii (ca omisiuni de litere, de cuvinte, cifre etc) poate fi efectuată fie din oficiu de către Registrator fie la cererea persoanei interesate, în temeiul deciziei Registratorului. În cazul în care până la corectarea erorii a fost eliberat extras din Registru sau altă informaţie, organul cadastral teritorial va înştiinţa persoanele respective despre corectările intervenite, şi după caz va elibera un nou extras. În cazul în care eroarea a fost comisă din vina organului cadastral teritorial eliberarea informaţiei repetate din Registru se va efectua din contul organului cadastral teritorial.

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.

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.

În general, controlul judiciar asupra puterii executive este denumit sugestiv „contencios administrativ", prin care se înţelege activitatea de soluţionare de către instanţele de contencios administrativ, prevăzute de lege, a conflictelor în care, cel puţin, una dintre părţi este o autoritate a administraţiei publice, un funcţionar al acesteia sau un serviciu public administrativ, conflicte generate din acte administrative ilegale ori din refuzul soluţionării unei cereri referitoare la un drept recunoscut de lege.

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; dispunerea de către instanţe de un set destul de îngust de mijloace şi metode de exercitare a controlului, care, de asemenea, sunt limitate de lege; lipsa posibilităţilor de executare de sine stătătoare coercitivă a deciziilor judiciare.

Codul ReNEUAL (Model Rules on EU Administrative Procedure) de procedură administrativă a Uniunii Europene, modelat după jurisprudența instanțelor europene, clarifică două noțiuni, respectiv rectificarea și retragerea unei decizii administrative.

Rectificarea reprezintă facultatea unei autorități publice de a elimina numai anumite aspecte ale unei decizii care a fost adoptată și notificată persoanei interesate.

Retragerea reprezintă facultatea unei autorități publice de a retrage în totalitate o decizie care a fost adoptată și notificată persoanei interesate.

În cadrul jurisprudenței CJUE se recunosc patru situații de acte administrative, față de care regimul retragerii sau al rectificării trebuie să fie diferit: (a) decizii legitime, (b) decizii nelegitime, (c) decizii favorabile (care pot fi, la rândul lor, legitime sau nelegitime), (d) decizii nefavorabile (care pot fi, la rândul lor, legitime sau nelegitime).

Principiile securității civile și cel al așteptărilor legitime sunt promovate prin jurisprudența instanțelor europene.

Codul ReNEUAL, la rândul său, recunoaște aceste principii denumite „principiul protecției așteptărilor legitime” și „principiul certitudinii legale”.

Securitatea juridică reprezintă posibilitatea recunoscută oricărui cetățean de a evolua într-un mediu juridic sigur, la adăpost de neclaritatea și schimbările inopinate care afectează normele juridice. Acest principiu înglobează și reprezintă expresia unor noțiuni precum dreptul la apărare, dreptul la un recurs, dar și dreptul la asigurarea efectelor actelor administrative individuale.

Se poate observa, de asemenea, însemnătatea care este recunoscută *principiului încrederii legitime* raportat la interesul administrației publice de a reveni asupra propriilor decizii, mai ales în situațiile în care actele administrative ce s-ar intenționa a fi revocate au conferit persoanelor

drepturi subiective, iar acestea din urmă au o încredere legitimă asupra stabilității acestor drepturi.

Principiul încrederii legitime se fundamentează în mod esențial pe latura subiectivă a situațiilor juridice, factorii de natură psihologică fiind aceea care construiesc și dau efectivitate acestui principiu. Așa fiind, în identificarea încrederii legitime sunt analizate elemente precum:

(a) existența unei încrederi propriu-zise a reclamantului în coerența conduitei administrației, produsă de acte ori comportamente ale acesteia;

(b) legitimitatea sau rezonabilitatea încrederii reclamantului în diferitele acte sau măsuri ale administrației;

(c) lezarea încrederii să fie rezultatul unei schimbări subite, substanțiale și imprevizibile a conduitei anterioare a administrației;

(d) inexistența unui interes public prioritar față de interesul particularului.

Principiul securității juridice își găsește aplicație în contextul normelor cu efect „retroactiv efectiv", înțelegând în acest caz noțiunea de normă în sens larg.

Pe cale jurisprudențială s-a stabilit că (a) revocarea retroactivă a unui act legal care a conferit drepturi subiective sau alte avantaje este contrară principiilor generale de drept; (b) revocarea unui act nelegal cu efect retroactiv este permisă, cu condiția ca aceasta să fie dispusă într-un termen rezonabil de la data adoptării actului; (c) instituția de la care emană trebuie să țină cont suficient de măsura în care destinatarul actului a putut să se încreadă în legalitatea acestuia; atunci când nelegalitatea actului este evidentă, nu se poate susține în mod rezonabil existența unei încrederi legitime în menținerea actului (d) dacă aceste condiții nu sunt respectate, atunci revocarea atentează la principiile securității juridice și al protecției încrederii legitime.

În segmentul dat, sunt elocvente concluziile Curții Europene a Drepturilor Omului care a menționat că, obiectul și scopul art. 18 din Convenție îl constituie interzicerea abuzului de putere [*Merabishvili împotriva Georgiei* (MC), 2017, pct. 303 și 306; *Ilgar Mammadov împotriva Azerbaidjanului* (procedură privind neîndeplinirea obligațiilor) (MC), 2019, pct. 189]. În conformitate cu *Travaux préparatoires* [Lucrările pregătitoare] ale Convenției, aceasta prezintă o „aplicare a teoriei aplicării greșite a puterii" [CDH (75) 11, pag. 8].

Acesta protejează împotriva reprimării de către stat a drepturilor și libertăților enunțate în Convenție „prin măsuri minore care, deși sunt aplicate sub pretextul organizării exercitării acestor libertăți pe teritoriul său, sau al protejării literei legii, au efectul opus" (*ibidem*, pag. 3). Susținerile privind existența unor motive necorespunzătoare sau scopuri ascunse aflate la baza restrângerilor aplicate drepturilor enunțate în Convenție sunt formulate uneori și examinate în temeiul normelor materiale ale Convenției. Cu titlu exemplificativ cauzele, *Organizația Macedoneană Unită Ilinden – PIRIN și alții împotriva Bulgariei (nr. 2)*, *Jordan împotriva Regatului Unit*, *Bączkowski și alții împotriva Poloniei, Merabishvili împotriva Georgiei.*

Convenția a fost concepută să salvgardeze drepturi care sunt practice și efective, atunci când se corectează erori, autoritățile nu ar trebui să interfereze în mod disproporționat cu noile drepturi care au fost câștigate de către persoane, în baza acțiunii lor cu bună-credință. Așadar, statelor nu ar trebui să li se permită să profite de pe urma erorilor lor și acestea trebuie să suporte

riscul producerii acestora *Maksymenko şi Gerasymenko v. Ucraina*. Trebuie deosebită limitarea exercițiului unui drept de limitele acestuia. Limitarea este o măsură intruzivă, iar limitele stabilesc câmpul lui de aplicare.

Revocarea sau retragerea *actelor creatoare de drepturi* adoptate sau emise legal este în principiu interzisă, aici găsindu-şi aplicabilitate regula drepturilor câştigate (drept câştigat de către reclamanţi), necesară pentru asigurarea unei minime securităţi juridice; prin excepţie, revocarea/retragerea poate interveni la cererea beneficiarului, pentru a fi înlocuit actul cu o decizie mai favorabilă anterioară, şi numai în cazul în care nu se prejudiciază nici un terţ, sau atunci când legea o autorizează în mod expres.

Un element esențial ce ar trebui să fie luat în considerare este conduita subiectivă a destinatarului actului, respectiv dacă a urmărit sau nu producerea unei erori, precum și gradul de influență al acestei erori în adoptarea actului respectiv.

Pentru ipoteza în care actul administrativ a fost emis prin încălcarea unei norme de drept imperative sau prohibitive sau a fost emis prin mijloace frauduloase sau ca rezultat al unui viciu de voinţă – eroare, dol, violenţa – iar organul administrativ constată această situaţie, dar actul şi-a produs efectele prin executare, prin trecerea lor în sfera altor ramuri de drept, producând alte efecte juridice, calea legală de desfiinţare a actului administrativ ilegal nu mai poate fi revocarea sau retragerea actului, ci constatarea nulităţii ori anularea lui de către instanţa judecătorească.

Instanța atrage atenția asupra faptului că, principiul bunei guvernanțe nu ar trebui, ca regulă generală, să împiedice autoritățile să corecteze erorile ocazionale, chiar și cele rezultate din propria neglijență. Cu toate acestea, necesitatea de a corecta o „eroare” din trecut nu ar trebui să aducă atingere în mod disproporționat unui drept nou care a fost dobândit de o persoană care se bazează pe legitimitatea acțiunii de bună-credință a autorității publice *(Beinarovič și alții împotriva Lituaniei).*

Curtea a subliniat că riscul de eroare al unei autorități publice în cadrul unei proceduri sau al unei cauze judiciare trebuie să fie suportat de stat, în special atunci când nu este în joc niciun alt interes privat, și că nicio eroare nu trebuie remediată în detrimentul persoanei în cauză. Chiar dacă necesitatea de a corecta erorile judiciare ar putea constitui, în principiu, o considerație legitimă, aceasta nu ar trebui să fie satisfăcută în mod arbitrar și, în orice caz, autoritățile trebuie să găsească, în măsura posibilului, un echilibru just între interesele individului și necesitatea de a asigura buna administrare a justiției (*Magomedov și alții împotriva Rusiei*).

La caz, în baza certificatului de moștenitor legal nr. 512 din 04 martie 2014, Batîr Lidia a moștenit *inter alia* de la Batîr Nicolai ½ cotă-parte din încăperea ***** cu destinație locativă de *****, cu numărul cadastral ***** situat în or. *****. (f.d. 8)

Conform datelor din Registrul bunurilor imobile, Batîr Lidia este înscrisă cu titlu de proprietar a imobilului cu nr. cadastral *****, adresa: or. *****, în temeiul certificatului de moștenitor legal nr. 512 din 04 martie 2014 (f.d. 11)

În temeiul contractului de vânzare-cumpărare din 18 decembrie 2018, încheiat între Batîr Lidia (vânzător) și Bujac Pavel, Șcerbatiuc Maria (cumpărători), autentificat de notarul Luchian

Anatolie, obiectul tranzacției a constituit ***** situat în or. *****, cu numărul cadastral ***** (f.d. 67)

Vizele de domiciliu a reclamanților Bujac Pavel și Șcerbatiuc Maria sunt: or. *****. (f.d. 13-14)

Conform adagiului latin *pacta sunt servanda*, contractul încheiat între părți constituie lege *inter partes.* De asemenea, nimeni nu poate oferi mai multe drepturi decât dispune, iar înstrăinarea unui bun străin este lovit de nulitate absolută. Soluționarea unei probleme nu trebuie să genereze alte probleme, ceea ce a generat de altfel decizia disputată în prezenta cauză emisă la 03 iunie 2019, or, o pretinsă ”eroare tehnică” a cauzat divergențe în circuitul civil, litigii între reclamanți și vecini (Slavin Nicolai), starea de fapt fiind în disonanță cu starea de drept, în partea ce vizează bunul imobil al reclamanților.

Registratorul a desconsiderat actul (contract de vânzare-cumpărare) care a stat la baza înscrierii în Registrul bunurilor imobile intervenind în voința contractanților, nu a stabilit natura și caracterul erorii: eroare materială, eroare tehnică sau eroare substanțială, precum și impactul acestor discordanțe asupra dreptului de proprietate al titularilor. Dacă eventual ar fi fost admise erori la perfectarea contractului de vânzare-cumpărare atunci ele urmau a fi remediate și ulterior dispusă înregistrarea în Registrul bunurilor imobile, însă la 19 decembrie 2018 a fost efectuată înscrierea fără a exista obiecții, iar la 03 iunie 2019 dispusă corectarea erorii *post factum*.

Autoritatea publică pârâtă nu a prezentat acel registru ținut manual din care ar deriva eroarea sesizată, sau alte probe (art. 93 din Codul administrativ) ce ar susține decizia din 03 iunie 2019. Din perspectiva legii, erori materiale constituie orice inexactitate în înscrierile din Registrul bunurilor imobile, în raport cu actele în al căror temei s-a efectuat înscrierea, orice inexactitate care nu influenţează existenţa sau opozabilitatea dreptului, faptului sau raportului juridic înscris (ca greşeli de litere, omisiuni de cuvinte, cifre, greşeli în calculele aritmetice etc.). Erorile materiale se corectează la cerere sau din oficiu, în temeiul deciziei registratorului.

În speță, inexactitatea nu este între actul în a cărui temei s-a efectuat înscrierea și datele din Registrul bunurilor imobile, ci între datele deținute manual și electronic, totodată inexactitatea constatată de registrator influenţează existenţa sau opozabilitatea dreptului, raportului juridic înscris. Culpa reclamanților în crearea inexactității nu există.

Registratorul a operat modificări în privința adresei imobilului și nu în privința numărului cadastral, astfel, în sensul Legii cu privire la sistemul de adrese, *adresă* – descriere structurată, conform modelului stabilit la art. 4, a setului ierarhic de elemente care permit identificarea univocă a poziției geografice a obiectului adresabil, *înregistrare a adresei* – totalitate a acțiunilor efectuate în Registrul de stat al unităţilor administrativ-teritoriale şi al adreselor cu scopul atribuirii, modificării sau anulării adresei obiectului adresabil; *număr de adresă* – număr unic atribuit obiectului, ce permite identificarea acestuia, precum și diferențierea unui obiect de altul. Conform art. 7, 11, 12 din lege, autoritatea administrației publice locale de nivelul întîi: a) atribuie şi schimbă denumirile arterelor de circulație și ale zonelor de circulație publică în hotarele unității administrativ-teritoriale; b) atribuie numere de adresă obiectelor adresabile, amplasate în hotarele unității administrativ-teritoriale; c) înregistrează în Registru denumirile,

schimbarea denumirilor și numerele de adresă ale arterelor de circulație și ale zonelor de circulație publică; d) instalează, înlocuiește şi întreține indicatoarele stradale; e) notifică titularii de drepturi ai bunurilor imobile despre instalarea, schimbarea și menținerea indicatoarelor cu numere de adresă.

Numerotarea clădirilor/intrărilor principale urmează să fie efectuată de către autorităţile administraţiei publice locale în ordine consecutivă pentru a asigura progresia logică a adreselor. Numerotarea obiectului adresabil în cadrul perimetrului construit al localității se efectuează cu raportare la artera de circulație sau zona de circulație publică la care obiectul are ieșire. Obiectele adresabile situate pe partea dreaptă a arterei de circulație primesc numere pare, iar cele situate pe partea stingă a arterei de circulație numere impare. Numărul clădirii/intrării principale se scrie cu cifre arabe și poate fi extins prin litere latine majuscule în ordine alfabetică. Numărul de adresă atribuit până la intrarea în vigoare a prezentei legi nu este obligatoriu de a fi modificat. Procedura de numerotare a arterelor de circulație și/sau a zonelor de circulație publică se stabilește prin regulament aprobat de Guvern.

Fiecare încăpere izolată are un număr unic în cadrul clădirii. Încăperile din cadrul unei clădiri trebuie să fie numerotate într-o ordine consecutivă pentru a facilita accesul spre acestea. Numărul încăperii izolate se scrie cu cifre arabe și poate fi extins prin litere latine minuscule în ordine alfabetică.

Sistemul informaţional automatizat „Registrul de stat al unităților administrativ-teritoriale și al adreselor” este destinat ţinerii Registrului. Registrul și datele conținute în acesta sunt publice. Accesul la informația privind adresele conținute în Registru se acordă gratuit prin intermediul serviciilor de rețea. Schimbul de date între sistemele informaționale se asigură gratuit, inclusiv prin intermediul platformelor guvernamentale de interoperabilitate. Conţinutul Registrului, procedura de ţinere şi modalitatea de efectuare a înscrierilor în Registru se stabilesc prin regulament aprobat de Guvern.

Pe o altă undă de idei, instanța remarcă faptul că, în ipoteza existenței unor erori ele trebuiau soluționate în modul și condițiile stabilite de lege (Legea cadastrului bunurilor imobile, Codul administrativ), prin inițierea unei proceduri administrative, atragerea tuturor participanților procedurii administrative afectați, efectuarea investigațiilor de rigoare, cercetarea din oficiu a circumstanțelor relevante, elucidarea tuturor elementelor cruciale ale cazului, dar nu în mod superficial și unilateral.

În concluzie, decizia din 03 iunie 2019 emisă de registratorul Serviciului Cadastral Teritorial Ștefan Vodă, Departamentul Cadastru, Agenția Servicii Publice, Celpan Valeriu, este emisă contrar legii, afectează drepturile reclamanților și urmează a fi anulată.

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 de contencios administrativ.

Se anulează decizia din 03 iunie 2019 emisă de registratorul Serviciului Cadastral Teritorial Ștefan Vodă, Departamentul Cadastru, Agenția Servicii Publice, Celpan Valeriu, în temeiul căreia s-a corectat eroarea tehnică ce vizează adresa bunului imobil cu numărul cadastral ***** din ***** ***** în ***** *****, precum și decizia pe marginea cererii prealabile nr. B-5/22/11/34C-07/50/2022 din 15 iulie 2022 emisă de registratorul-șef al Serviciului Cadastral Teritorial Ștefan Vodă, Departamentul Cadastru, Agenția Servicii Publice, Ceban Elena.

Hotărârea susceptibilă de atac cu apel la Curtea de Apel Chișinău, în termen de 30 zile de la pronunțarea dispozitivului hotărârii judecătorești, prin intermediul Judecătoriei Chişinău (sediul Râșcani).

Președintele ședinței
Judecătorul **Gandrabur Marcel**