Republica Moldova
mun. Chișinău, str. Kiev nr. 3

Dosarul nr. 3-2611/2024

H O T Ă R Â R E

în numele Legii

_____

Dispozitivul hotărârii judecătorești a fost pronunțat în ședință de judecată închisă în data de **11 decembrie 2024, în Republica Moldova, mun. Chișinău, str. Kiev nr. 3.**

În conformitate cu art. 226 alin. (2) Cod administrativ, deoarece participanţii la proces au depus cerere de apel, hotărârea este **întocmită integral în termen de 45 de zile <u>lucrătoare</u>** calculate începând cu data recepționării materialelor cauzei.

11 decembrie 2024 mun. Chișinău

Judecătoria Chișinău
sediul Rîșcani

În conformitate cu art. 46 alin. (1) CPC, instanța de judecată
specializată pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ:
Președintele ședinței, judecător, Bolocan Elena,
Grefier, Negru Elena,
<u>Cu participarea</u>: Reprezentantului reclamantului, avocatul Botnarenco Dorin,
În lipsa reclamantului și a reprezentantului autorității publice pârâte,
Fiind respectată procedura legală de citare a participanților la proces, înaintea pronunțării pe fond, participanții la proces având posibilitatea de a-și expune punctul de vedere verbal și/sau scris în conformitate cu art. 38, 218 Cod administrativ al RM,

Examinând în **ședință publică în limba de stat în procedura contenciosului administrativ în limitele controlului judecătoresc – acțiunea în contencios administrativ** înaintată de Manole Dinu împotriva IP „Cadastrul Bunurilor Imobile” cu privire la anularea în parte a deciziei nr.11/M/260/2024/30/2024 din 28 martie 2024 și obligarea autorității publice să înregistreze cesiunea dreptului ipotecar asupra ½ cotă parte din bunurile imobile pe numele lui Manole Dinu, conform contractului de cesiune a creanței din 10 august 2023, terți Graur Dumitru, OCN „Superior Credit” SRL, –

C o n s t a t ă:

<u>Acțiunea în contencios administrativ:</u> În data de 29 aprilie 2024, reclamantul Manole Dinu s-a adresat în instanța de judecată cu cerere de chemare în judecată împotriva IP „Cadastrul Bunurilor Imobile” cu privire la anularea în parte a deciziei nr.11/M/260/2024/30/2024 din 28 martie 2024 și obligarea autorității publice să înregistreze cesiunea dreptului ipotecar asupra ½ cotă parte din bunurile imobile pe numele lui Manole Dinu, conform contractului de cesiune a creanței din 10 august 2023, terți Graur Dumitru, OCN „Superior Credit” SRL.

În motivarea acțiunii indică, că SRL „Super Credit” a acordat un împrumut lui Graur Dumitru în sumă de ***** lei, fiind semnat contractul de împrumut nr. 6233/11 din 02.11.2018. Pentru garantarea rambursării sumei acordate cu împrumut Graur Dumitru a încheiat contractul

de ipotecă nr. 2793 din 05.11.2018 (având ca obiect terenul cu nr. cadastral ***** și casa cu nr. cadastral *****.01, amplasate în *****). Contractul de ipotecă a fost notat în Registrul bunurilor imobile la data de 07.11.2018 (titular fiind SRL „Super Credit").

Notează că, la data de 10.08.2023 între SRL „Super Credit" și Manole Dinu a fost încheiat contractul de cesiune a creanței care avea drept obiect creanța ce rezulta din contractul de împrumut nr. 6233/11 din 02.11.2018.

La data de 08.02.2024 Manole Dinu a depus o cerere la SCT nr.1 al IP Cadastrul Bunurilor Imobile, prin care a solicitat înregistrarea subrogării în raporturile de ipotecă constituite asupra terenului cu nr. cadastral ***** și casei cu nr. cadastral *****.01, amplasate în *****. Însă, prin Decizia registratorului, Talpă Diana, din 22.02.2024, a fost refuzată înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor (cu toate că a fost solicitată înregistrarea subrogării în raporturile de ipotecă).

Menționează că, Decizia indicată supra a fost contestată la data de 14.03.2024. În motivarea contestației a indicat că Manole Dinu a depus o cerere prin care a solicitat subrogarea în raporturile de ipotecă în temeiul contractului de cesiune a creanței din 10.08.2023. La cerere au fost prezentate: - Contractul de cesiune a creanței din 10.08.2023 cu 2 /două/ anexe (actul de transmitere a creanței și actul de predare primire a actelor ce confirmă creanța); - Contractul de împrumut din 02.11.2018; - Notificarea despre cesiune și avizul de recepție. Registratorul Talpă Diana eronat a refuzat înregistrarea subrogării. Temeiul de refuz invocat de registratorul Talpă Diana - prezența sechestrelor și necesitatea prezentării acordului executorului, nu corespunde cu temeiul legal invocat și anume prevederile art. 33 alin. (1) lit. b) din Legea nr. 1543/1998 cadastrului bunurilor imobile, care prevede că (1) Înregistrarea drepturilor poate fi refuzată numai dacă: a) forma și/sau conținutul documentelor prezentate nu corespund cerințelor legislației. Din decizie nu este clar ce documente nu au corespuns cerințelor legislației după formă și/sau conținut. Totodată, a invocat că, dreptul de ipotecă este deja înregistrat, iar cesiunea reprezintă o subrogare și nu o înregistrare nouă. Schimbarea unei părți a unui raport juridic nu reprezintă o modificare a raportului în sine, iar la caz dreptul de ipotecă este deja înregistrat în RBI, contractul de cesiune venind doar să înlocuiască partea înscrisă ca deținător a unui drept real. De asemenea, a remarcat că, la caz, conform pct. 136^{18} din Instrucțiunea Agenției Relații Funciare și Cadastru nr. 112/2005 cu privire la înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor, notarea privind sechestrul sau interdicția de înstrăinare a bunului imobil nu constituie temei pentru refuzul înregistrării cesiunii drepturilor ipotecare.

Consemnează că, prin Decizia registratorului IP Cadastrul Bunurilor Imobile din 28.03.2024, registratorul Aliona Surhicin-Reu a decis: „A ANULA DECIZIA de refuz cu privire la înregistrarea cesiunii dreptului ipotecar asupra ½ (o doime) cotă parte bun imobil cu numărul cadastral *****, *****.01, situat în *****, în temeiul Contractului de cesiune a creanței nr. f/nr din 10.08.2023 și A DECIDE a refuza înregistrarea cesiunii dreptului ipotecar asupra ½ (o doime) cotă parte bun imobil cu numărul cadastral *****, *****.01, situat în *****, prin invocarea celor sus menționate și conform prevederilor art. 33 alin. (1) lit. f) al Legii cadastrului bunurilor imobile și pct. 136^{ls} din Instrucțiunea cu privire la înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor nr. 112/2005".

Specifică, că în motivarea deciziei autorității publice s-a fost invocat faptul că asupra 1/2 (o doime) cotă parte bun imobil cu numărul cadastral *****, *****.01, înregistrat cu drept de proprietate pe numele lui Graur Dumitru, se constată notarea interdicției de efectuare a unor modificări în Registrul bunurilor imobile aplicat în temeiul încheierii executorului judecătoresc Zaporojan Vlad din 31.03.2021, ceea ce face imposibilă înregistrarea cesiunii dreptului ipotecar

asupra bunului imobil cu numărul cadastral *****, *****.01, situat în *****, în temeiul Contractului de cesiune a creanței nr. f/nr din 10.08.2023.

Reclamantul consideră decizia menționată mai sus ca fiind una neîntemeiată și precizează că, potrivit înscrierilor din Registrul bunurilor imobile referitor la bunurile imobile cu numerele cadastrale *****, *****.01, sunt înregistrate mai multe interdicții, fără a fi specificat conținutul detaliat al acestora. Conform celor invocate de registratorul Aliona Surchicin-Reu, doar executorul judecătoresc Zaporojan Vlad a aplicat interdicție de a efectua modificări în Registrul bunurilor imobile, însă nu este clar ce fel de modificări.

Susține că, conform prevederilor art. 63 din Codul de executare, executorul judecătoresc nu are astfel de pârghii legale (să dispună interdicția de a opera modificări în registrul bunurilor imobile), așa cum această măsură nu este una prevăzută de lege (Codul de executare). Mai mult ca atât, interdicția se referă expres la debitorul Graur Dumitru, dar nicidecum nu la SRL „Super Credit", fie la Manole Dinu, iar încheierea executorului judecătoresc nu poate depăși obiectul executării și nu poate aplica careva impedimente la exercitarea drepturilor terțelor persoane. Astfel, înregistrarea subrogării creditorului ipotecar nu are ca efect schimbarea conținutului registrului bunurilor imobile în privința lui Graur Dumitru. Din aceste motive, decizia de refuz emisă la data de 28.03.2024 de către registratorul Aliona Surchicin-Reu este una neîntemeiată.

Prin urmare, reclamantul Manole Dinu solicită anularea actului administrativ individual - Decizia Registratorului Instituției Publice „Cadastrul Bunurilor Imobile" nr. 11/M/260/2024/30/2024 din 28.03.2024 emisă de registratorul Aliona Surchicin-Reu în partea „și a decide a refuza înregistrarea cesiunii dreptului ipotecar asupra ½ (o doime) cotă parte bun imobil cu numărul cadastral *****, *****.01, situat în *****, prin invocarea celor sus menționate și conform prevederilor art. 33 alin. (1) lit. f) al Legii cadastrului bunurilor imobile și pct. 136[18] din Instrucțiunea cu privire la înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor nr. 112/2005" și obligarea Instituția Publică „Cadastrul Bunurilor Imobile" să înregistreze cesiunea dreptului ipotecar asupra 1/2 (o doime) cotă parte din bunurile imobile cu numerele cadastrale *****, *****.01, situate în ***** pe numele lui Manole Dinu, IDNP *****, conform contractului de cesiune a creanței din 10.08.2023.

Referința autorității publice pârâte IP „Cadastrul Bunurilor Imobile": În apărarea sa pârâtul a înaintat referință, solicitând respingerea ca neîntemeiată a acțiunii în contencios administrativ înaintate de către Manole Dinu.

În motivarea referinței indică, că în conformitate cu prevederile art. 12 alin. (8) lit. b) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XIII din 25.02.1998, atribuția de a decide, în modul stabilit, asupra efectuării sau modificării înscrierii în registrul bunurilor imobile ori de a refuza efectuarea sau modificarea înscrierii respective, o are registratorul din cadrul organului cadastral teritorial. Decizia privind refuzul înregistrării dreptului asupra bunului imobil, în conformitate cu art. 33 alin. (3) din actul legislativ sus-indicat, poate fi atacată în instanța de judecată sau la registratorul IP „Cadastrul Bunurilor Imobile", iar decizia acestuia poate fi atacată în instanța de judecată.

Notează că, prin cererea depusă la SCT Chișinău nr. 1 s-a solicitat înregistrarea cesiunii dreptului ipotecar asupra ½ cotă parte din bunul imobil cu număr cadastral *****; *****.01, situat în *****.

Menționează că, urmare a examinării de către registratorul din domeniul activității cadastrale a actelor prezentate pentru înregistrare, cât și a informației conținută în cadastrul bunurilor imobile, s-a constatat temeiul de refuz în satisfacerea cererii în baza art. 33 alin. (1), lit.

b) și alin. (3) ai Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998. (Decizia registratorului SCT Chișinău nr. 1 din data de 22.02.2024).

Ulterior, Decizia registratorului Serviciului cadastral teritorial Chișinău nr.1 din data de 22.02.2024 a fost anulată, cu emiterea unei noi decizii de refuz de către registratorul din cadrul IP Cadastrul Bunurilor Imobile, motivată pe alte temeiuri de drept (decizia nr. 11/M/260/2024/30/2024 din 28.03.2024).

Pârâtul susține că, IP „Cadastrul Bunurilor Imobile" se află în imposibilitate de a efectua modificările solicitate de reclamant, or, potrivit pct. 136^{18} din Instrucțiunea cu privire la înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor, aprobată prin ordinul Agenției Relații Funciare și Cadastru nr. 112 din 22.06.2005, notarea privind sechestrul sau interdicția de înstrăinare a bunului imobil nu constituie temei pentru refuzul înregistrării cesiunii drepturilor ipotecare. Interdicția de a efectua modificări în Registru constituie temei de a refuza înregistrarea cesiunii ipotecii.

Specifică că, prin Decizia registratorului din cadrul instituției de implementare, nr.11/M/260/2024/30/2024 din 28.03.2024, a fost refuzată efectuarea modificării solicitate de înregistrarea cesiunii dreptului ipotecar asupra ½ cotă parte din bunul imobil cu număr cadastral *****; *****.01, situat în *****, pe motivul că în privința bunului imobil în litigiu a fost notată interdicția aplicată de executorul judecătoresc Zaporojan Vlad din 31.03.2021, care a dispus: „interzicerea efectuării a careva modificări în registrul bunurilor imobile ce aparțin cu drept de proprietate debitorului Graur Dumitru, inclusiv la subcapitolul III din registrul bunurilor imobile (notări/drepturi reale).

Relevă că, în situația în care pentru deținătorul registrului de publicitate sunt executorii dispozițiile date de executorii judecătorești în scopul aplicării interdicțiilor pe bunurile urmărite, Decizia registratorului din cadrul instituției de implementare, nr. 11/M/260/2024/30/2024 din 28.03.2024 este una legală și întemeiată, or, reclamatul pentru valorificarea dreptului pretins prin efectuarea modificării în registrul de publicitate, urmează să obțină acordul executorului judecătoresc în acest sens, acord care poate fi prezentat registratorului pentru a fi posibilă operarea modificărilor la înregistrarea ipotecii.

Astfel, ținând cont de normele de drept învederate și de faptul că asupra bunurilor nominalizate a fost notată interdicția de efectuare a modificărilor, iar solicitantul nu a prezentat acte doveditoare de anulare (în raport cu reclamantul) a notărilor respective, consideră că cererea de modificare a înscrierilor absolut corect a fost respinsă.

<u>În cadrul dezbaterilor judiciare</u>, în temeiul art. 218 Cod administrativ al RM, art. art. 211, 213, și art. 233 Cod de procedură civilă al RM:

În ședința de judecată, reclamantul Manole Dinu nu s-a prezentat, fiind reprezentat de avocatul ales, Botnarenco Dorin, care a susținut în fapt și drept cererea de chemare în judecată, solicitând admiterea integrală a acțiunii în contencios administrativ.

Reprezentantul autorității publice pârâte IP „Cadastrul Bunurilor Imobile" în ședința de judecată nu s-a prezentat, deși a fost înștiințat legal despre data, ora, locul examinării cauzei. Astfel, ținând cont de faptul că partea neprezentă în ședință de judecată a fost citată despre examinarea cauzei, instanța de judecată a dispus, în temeiul art. 218 lit. d) Cod administrativ, examinarea cauzei în lipsa acesteia.

Terții Graur Dumitru și OCN „Super Credit" SRL în ședința de judecată nu s-au prezentat, deși au fost înștiințați legal despre data, ora, locul examinării cauzei. Astfel, ținând cont de faptul că partea neprezentă în ședință de judecată a fost citată despre examinarea cauzei,

instanța de judecată a dispus, în temeiul art. 218 lit. d) Cod administrativ, examinarea cauzei în lipsa acesteia.

Admisibilitatea acțiunii în contencios administrativ:

În fapt și în drept, obiectul acțiunii în contencios administrativ îl constituie acțiunea în contencios administrativ înaintată de Manole Dinu împotriva IP „Cadastrul Bunurilor Imobile" cu privire la anularea în parte a deciziei nr.11/M/260/2024/30/2024 din 28 martie 2024 și obligarea autorității publice să înregistreze cesiunea dreptului ipotecar asupra ½ cotă parte din bunurile imobile pe numele lui Manole Dinu, conform contractului de cesiune a creanței din 10 august 2023, terți Graur Dumitru, OCN „Superior Credit" SRL.

În drept, instanța de judecată reține că, în temeiul 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.**

În temeiul art. 189 alin. (1) și (2) 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.** O acțiune în contencios administrativ poate fi înaintată și atunci cînd **autoritatea publică nu a soluționat în termen legal o cerere.**

În temeiul art. 206 alin. (1) și (2) din Codul administrativ, o acțiune în contencios administrativ poate fi depusă pentru: a) anularea în tot sau în parte a unui act administrativ individual (acțiune în contestare); b) obligarea autorității publice să emită un act administrativ individual (acțiune în obligare); c) impunerea la acțiune, la tolerare a acțiunii sau la inacțiune (acțiune în realizare); d) constatarea existenței sau inexistenței unui raport juridic ori nulității unui act administrativ individual sau a unui contract administrativ (acțiune în constatare); sau e) anularea în tot sau în parte a unui act administrativ normativ (acțiune de control normativ).

Acțiunea în constatare prezumă existența unui interes îndreptățit pentru constatarea solicitată. Acțiunea în constatare nu poate fi înaintată dacă reclamantul își poate sau și-ar putea revendica drepturile printr-o altă acțiune prevăzută la alin. (1), cu excepția situației cînd se urmărește constatarea nulității unui act administrativ individual sau normativ.

În temeiul art. 207 alin. (1) din Codul administrativ, instanța verifică din oficiu dacă sînt 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.

În temeiul art. 207 alin. (2) din Codul administrativ, acțiunea în contencios administrativ se declară inadmisibilă în special cînd: a) există o hotărîre 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 sînt întrunite condițiile prevăzute la art. 208 CA – procedura prealabilă; g) acțiunea a fost depusă de o persoană fără împuterniciri în acest sens;

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

În temeiul art. 209 alin. (1) și (2) din Codul administrativ, acțiunea în contestare și acțiunea în obligare se înaintează în decurs de 30 de zile, dacă legea nu prevede altfel. Acest termen începe să curgă de la: a) data comunicării sau notificării deciziei cu privire la cererea prealabilă sau data expirării termenului prevăzut de prezentul cod pentru soluționarea acesteia; b) data comunicării sau notificării actului administrativ individual, dacă legea nu prevede procedura prealabilă. Prevederile art.165 alin. (1) referitoare la nesoluționarea în termen se aplică corespunzător.

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

Astfel, analizând materialele dosarului judiciar prin coroborare cu materialele dosarului administrativ, respectiv argumentele participanților la proces, având în vedere faptul că, în prezenta cauză părțile nu au invocat, precum nici nu au probat prin probe pertinente că ar exista o hotărâre judecătorească definitivă cu privire la un litigiu între aceleași părți, cu același obiect și pe aceleași temeiuri de drept, că ar exista o încheiere judecătorească prin care s-a dispus încetarea procesului în legătură cu faptul că reclamantul a renunțat la acțiune sau și-a retras acțiunea într-un litigiu între aceleași părți, cu același obiect și pe aceleași temeiuri de drept, că între parți s-a încheiat o tranzacție de împăcare sau că, la aceeași sau la altă instanță de judecată se examinează o acțiune între aceleași părți, cu același obiect și pe aceleași temeiuri de drept, –

Nu sunt temeiuri de a considera că acțiunea a fost depusă după expirarea termenului prevăzut la art. 209 din Codul administrativ, a fost respectată procedura prealabilă de adresare în instanța de judecată, acțiunea a fost semnată și depusă personal de către reclamantul Manole Dinu, iar reclamantul poate revendica încălcarea, prin activitatea administrativă, a unui drept în sensul art. 17 din Codul administrativ, –

Instanța de judecată ajunge la concluzia că, acțiunea în contencios administrativ înaintată de Manole Dinu împotriva IP „Cadastrul Bunurilor Imobile" cu privire la anularea în parte a deciziei nr.11/M/260/2024/30/2024 din 28 martie 2024 și obligarea autorității publice să înregistreze cesiunea dreptului ipotecar asupra ½ cotă parte din bunurile imobile pe numele lui Manole Dinu, conform contractului de cesiune a creanței din 10 august 2023, terți Graur Dumitru, OCN „Superior Credit" SRL, întrunește condițiile pentru admisibilitatea unei acțiuni în contenciosul administrativ și respectiv, este pasibilă de examinare în fond.

Aprecierea instanței de judecată cu privire la **fondul acțiunii în contencios administrativ:** Audiind explicațiile participanților la proces, examinând circumstanțele de fapt și drept invocate prin prisma probelor pertinente și concludente administrate în proces, instanța de judecată ajunge la concluzia **că este legal și întemeiat să respingă ca neîntemeiată acțiunea în contencios administrativ**, având în vedere argumentele reținute *infra.*

Obiectul juridic al acțiunii în contencios administrativ îl constituie cererea de chemare în judecată înaintată de Manole Dinu împotriva IP „Cadastrul Bunurilor Imobile" cu privire la anularea în parte a deciziei nr.11/M/260/2024/30/2024 din 28 martie 2024 și obligarea autorității publice să înregistreze cesiunea dreptului ipotecar asupra ½ cotă parte din bunurile imobile pe numele lui Manole Dinu, conform contractului de cesiune a creanței din 10 august

2023, terți Graur Dumitru, OCN „Superior Credit” SRL, **care constituie acțiune în contestare, obligare și realizare.**

Astfel, **în fapt**, **apreciind obiectiv explicațiile participanților la proces prin coroborare cu înscrisurile care constituie parte integrantă a dosarului administrativ și a dosarului judiciar**, pertinente și concludente pentru judecarea completă și obiectivă a cauzei prin prisma prevederilor art. art. 117 – 122, art. 130 CPC, instanța de judecată constată următoarele circumstanțele de fapt:

În temeiul contractului de împrumut nr. 6233/11 din 02.11.2018, SRL „Super Credit” i-a acordat lui Graur Dumitru un împrumut în sumă de ***** lei. (f.d.16-17 dosar administrativ)

În data de 05 noiembrie 2018, întru asigurarea executării obligațiilor rezultate din Contractul de împrumut nr. 6233/11 din 02.11.2018, a fost încheiat contractul de ipotecă nr. 2793, potrivit căruia Graur Dumitru a grevat cu ipotecă următoarele bunuri: - ½ cotă parte din terenul cu nr. cadastral *****, cu suprafața de *****, cu modul de folosință *****, situat în *****; - ½ cotă parte din construcția cu nr. cadastral *****.01, cu suprafața totală de *****., cu modul de folosință *****, situată în *****. (f.d.13-15 dosar administrativ)

Potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile nr. 0124207078, înscrierea ipotecii constituite în temeiul contractului de ipotecă menționat a fost înregistrată la data de 07.11.2018, titular fiind SRL „Super Credit”. (f.d.6-9 dosar administrativ)

Ulterior, în data de 10 august 2023, între SRL „Super Credit” și Manole Dinu a fost încheiat un contract de cesiune de creanță. În temeiul acestuia, Manole Dinu a dobândit dreptul de creanță asupra datoriei debitorului Graur Dumitru, în sumă de ***** lei, rezultată din contractul de împrumut nr. 6233/11 din 02.11.2018, precum și dreptul de ipotecă asupra bunurilor imobile, constituit prin contractul de ipotecă nr. 2793 din 05.11.2018. (f.d.2-3 dosar administrativ)

În data de 08 februarie 2024, în temeiul contractului de cesiune a creanței menționat, Manole Dinu a depus o cerere la SCT Chișinău nr.1 al IP „Cadastrul Bunurilor Imobile”, prin care a solicitat înregistrarea cesiunii dreptului ipotecar asupra ½ cotă parte din bunul imobil cu nr. cadastral ***** și ½ cotă parte din bunul imobil cu nr. cadastral *****.01, situat în *****. (f.d.1 dosar administrativ)

Prin Decizia registratorului SCT Chișinău nr. 1 din data de 22.02.2024, cererea reclamantului Manole Dinu a fost respinsă, pe motiv că în Registrul bunurilor imobile sunt înregistrate sechestre/ interdicții de înstrăinare asupra ½ cotă parte din bunurile imobile cu nr.cadastral ***** și *****.01, situate în *****. (f.d.4 dosar administrativ)

Nefiind de acord cu decizia autorității publice, în data de 14 martie 2024, reclamantul Manole Dinu a înaintat contestație împotriva deciziei registratorului SCT Chișinău nr. 1, Talpă Diana, din 22.02.2024. (f.d.5 dosar administrativ)

În data de 28 martie 2024, prin decizia registratorului IP „Cadastrul Bunurilor Imobile” s-a dispus anularea deciziei registratorului Serviciului cadastral teritorial Chișinău nr.1 din data de 22.02.2024, cu emiterea unei noi decizii de refuz de înregistrare a cesiunii dreptului ipotecar asupra ½ cotă parte din bunul imobil cu nr. cadastral ***** și ½ cotă parte din bunul imobil cu nr. cadastral *****.01, situat în *****, în temeiul art.33 alin.(1) lit. f) al Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998 și pct.136[18] din Instrucțiunea nr.112/2005 cu privire la înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor, pe motiv că în privința bunurilor imobile în litigiu a fost notată interdicția aplicată de executorul judecătoresc Zaporojan Vlad prin încheierea din 31.03.2021. (f.d.18 dosar administrativ)

Se atestă faptul că, prin încheierea din 31.03.2021, executorul judecătoresc Zaporojan Vlad a dispus: „A interzice Agenției Servicii Publice (Departamentul Cadastru) efectuarea cărorva modificări în registrul bunurilor imobile ce aparțin cu drept de proprietate debitorului Graur Dumitru, inclusiv la subcapitolul III din registrul bunurilor imobile (notări/drepturi reale)”. (f.d.10 dosar administrativ)

Actul executorului judecătoresc a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile în data de 09.04.2021. (f.d.8 dosar administrativ)

În continuare, în data de 29 aprilie 2024, reclamantul s-a adresat în instanța de contencios administrativ cu prezenta acțiune. (f.d. 3-5)

În drept, în temeiul art. 277 – 278 din Codul de procedură civilă al Republicii Moldova, orice persoană care se consideră vătămată într-un drept, recunoscut de lege, de către o autoritate publică, printr-un act administrativ sau prin nesoluţionare în termen legal a unei cereri se poate adresa instanţei judecătoreşti competente pentru anularea actului, repunerea în drept şi repararea prejudiciului.

Acţiunile în contenciosul administrativ se examinează de instanţele judecătoreşti respective conform normelor generale ale prezentului cod, cu excepţiile şi completările stabilite de legislaţia contenciosului administrativ.

În temeiul art. 195 Cod administrativ al RM, procedura acțiunii în contenciosul administrativ se desfășoară conform prevederilor prezentului cod. Suplimentar se aplică corespunzător prevederile Codului de procedura civilă, cu exceptia art. 169–171.

În temeiul art. 224 alin. (1) din Codul administrativ, examinînd acțiunea în contencios administrativ în fond, instanța de judecată adoptă una dintre următoarele hotărîri: a) în baza unei acțiuni în contestare, anulează în tot sau în parte actul administrativ individual, precum și o eventuală decizie de soluționare a cererii prealabile, dacă acestea sînt ilegale și prin ele reclamantul este vătămat în drepturile sale;

b) 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 și obligă autoritatea publică să emită un act administrativ individual, dacă revendicarea pretenției reclamantului de emitere a actului este întemeiată; c) în baza unei acțiuni în realizare, obligă la acțiune, tolerare sau inacțiune, dacă o astfel de pretenție a reclamantului este întemeiată; d) în baza unei acțiuni în constatare, constată existența sau inexistența unui raport juridic ori nulitatea unui act administrativ individual sau a unui contract administrativ, dacă raportul juridic există sau, respectiv, nu există ori actul administrativ individual sau contractul administrativ este nul; e) în baza unei acțiuni de control normativ, anulează în tot sau în parte actul administrativ normativ, dacă acesta este ilegal, sau constată nulitatea acestuia, dacă acesta este nul;

f) respinge acțiunea ca fiind neîntemeiată, dacă nu sînt îndeplinite condițiile de adoptare a unei hotărîri prevăzute la lit. a)–e).

În temeiul art. 225 alin. (1) și (2) 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.

În temeiul art.225 alin.(4) din Codul administrativ, alte limitări ale examinării judiciare în cauzele de contencios administrativ sînt reglementate expres prin legi speciale.

În temeiul art. 93 alin. (1) – (3) din Codul administrativ, (1) **fiecare participant probează faptele pe care își întemeiază pretenția**, (2) prin derogare de la prevederile alin. (1), **fiecare participant probează faptele atribuite exclusiv sferei sale**, iar (3) reglementări suplimentare sau derogatorii sînt admisibile doar în baza prevederilor legale.

Având în vedere circumstanțele de fapt constatate și normele de drept aplicabile, instanța de judecată ajunge la concluzia să respingă ca neîntemeiată acțiunea în contencios administrativ înaintată de Manole Dinu împotriva IP „Cadastrul Bunurilor Imobile" cu privire la anularea în parte a deciziei nr.11/M/260/2024/30/2024 din 28 martie 2024 și obligarea autorității publice să înregistreze cesiunea dreptului ipotecar asupra ½ cotă parte din bunurile imobile pe numele lui Manole Dinu, conform contractului de cesiune a creanței din 10 august 2023, terți Graur Dumitru, OCN „Superior Credit" SRL.

Ori, în temeiul art.33 alin (1) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998, înregistrarea drepturilor poate fi refuzată numai dacă: a) solicitantul nu a îndeplinit în termen cerinţele stabilite la art.32 alin.(4); b) forma şi/sau conţinutul documentelor prezentate nu corespund cerinţelor legislaţiei;

b[1]) lipsesc documentele pentru înregistrare; c) s-a constatat neautenticitatea documentelor prezentate; d) documentul prezentat a fost emis de o autoritate publică necompetentă; e) datele din documentele prezentate nu corespund datelor din cadastru, cu excepţia cazurilor în care necorespunderea este cauzată de o eroare tehnică a organului cadastral teritorial;

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

În temeiul pct.136[18] al Instrucțiunii nr.112/2005 cu privire la înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor, notarea privind sechestrul sau interdicţia de înstrăinare a bunului imobil nu constituie temei pentru refuzul înregistrării cesiunii drepturilor ipotecare. **Interdicţia de a efectua modificări în Registru constituie temei de a refuza înregistrarea cesiunii ipotecii**.

În conformitate cu pct.4 al Instrucțiunii menționate, prevederile Instrucţiunii sunt obligatorii pentru toţi colaboratorii oficiilor cadastrale, activitatea cărora este legată de primirea, examinarea şi pregătirea documentelor pentru înregistrare, înregistrarea bunurilor imobile şi a drepturilor patrimoniale asupra lor în Registrul bunurilor imobile, precum şi pentru solicitanţii serviciilor de înregistrare.

La caz, prin încheierea executorului judecătoresc Zaporojan Vlad din 31.03.2021, s-a dispus: „A interzice Agenției Servicii Publice (Departamentul Cadastru) efectuarea cărorva modificări în registrul bunurilor imobile ce aparțin cu drept de proprietate debitorului Graur Dumitru, inclusiv la subcapitolul III din registrul bunurilor imobile (notări/drepturi reale)".

Prin urmare, cu privire la actul administrativ contestat de reclamant – decizia registratorului IP „Cadastrul Bunurilor Imobile" nr.11/M/260/2024/30/2024 din 28 martie 2024, prin care a fost respinsă solicitarea reclamantului de înregistrare a cesiunii dreptului ipotecar, având în vedere faptul că, interdicţia de a efectua modificări în Registrul bunurilor imobile constituie temei de a refuza înregistrarea cesiunii ipotecii, iar prin încheierea executorului judecătoresc Zaporojan Vlad din 31.03.2021 s-a dispus o astfel de inderdicție cu referire la bunurile imobile ce aparțin cu drept de proprietate debitorului Graur Dumitru, inclusiv la subcapitolul III din registrul bunurilor imobile (notări/drepturi reale), instanța de judecată ajunge

la concluzia că, la examinarea cererilor înaintate, în cadrul procedurii administrative desfășurate, autoritatea pârâtă a aplicat corect Legea, luând în considerare toate faptele relevante cu respectare limitelor și scopului stabilit prin lege.

Astfel, analizând argumentele expuse de reclamant în cererea de chemare în judecată, în coraport cu circumstanţele de fapt ale speţei și cadrul legal aplicabil, instanța de contencios administrativ conchide că, activitatea administrativă efectuată de autoritatea publică pârâtă este una legală și întemeiată, fiind efectuată în strictă conformitate cu prevederile legislației. Prin urmare, instanța nu a constatat admiterea de încălcări la emiterea actelor administrative contestate, legalitatea acestora nefiind pusă la îndoială de către instanța de judecată și nefiind combătută prin probe pertinente și concludente de către reclamant.

Or, reieșind din natura argumentelor sale, în **esență reclamantul nu este de acord și contestă interdicția aplicată de executorul judecătoresc Zaporojan Vlad** din 31.03.2021, care a dispus interzicerea efectuării a careva modificări în registrul bunurilor imobile ce aparțin cu drept de proprietate debitorului Graur Dumitru, inclusiv la subcapitolul III din registrul bunurilor imobile (notări/drepturi reale), **context în care se constată existența unui litigiu de drept pasibil de a fi soluționat într-o procedură separată.**

Astfel, instanța de judecată conchide că încălcările revendicate prin prezenta acțiune, nu își găsesc confirmare prin prisma cadrului normativ în vigoare la data desfășurării activității administrative, respectiv argumentele părții reclamante în acest sens sunt întemeiate pe interpretarea eronată a normelor de drept material.

Având în vedere faptul că instanța de judecată s-a expus asupra argumentelor de principiu invocate de către părți, în rest, instanţa de judecată respinge argumentele reclamantului, reprezentantului reclamantului și consideră că nu este necesar să răspundă la fiecare în parte, acestea fiind vădit neîntemeiate şi inadmisibile, ori, în sensul jurisprudenţei Curţii Europene a Drepturilor Omului, articolul 6 § 1 din Convenţia Europeană pentru apărarea drepturilor şi libertăţilor fundamentale ale omului obligă, inter alia, instanţele naţionale să examineze adecvat declarațiile, argumentele şi probele, cu toate acestea, deşi articolul 6 § 1 al Convenției obligă instanţele să-și motiveze deciziile, acesta nu poate fi interpretat ca impunând instanțelor să ofere un răspuns detaliat la fiecare argument (a se vedea Van de Hurk v. the Netherlands, 19 aprilie 1994, §§ 59 și 61, Series A nr. 288, și Burg v. France (dec.), nr. 34763/02, ECHR 2003-II).

Or, întinderea obligaţiei de a-și motiva deciziile poate varia în conformitate cu natura deciziei şi trebuie determinată în lumina circumstanţelor cauzei (a se vedea Ruiz Torija v. Spain și Hiro Balani v. Spain, 9 decembrie 1994, Series A nr. 303-A și 303-B, § 29 și, respectiv, § 27; și Helle v. Finland, 19 decembrie 1997, § 55, Reports of Judgments and Decisions 1997-VIII, inclusiv hotărârea Curţii Europene a Drepturilor Omului pronunţată în pricina Fomin v. Moldova, nr. 36755/06, § 31, 11 octombrie 2011).

În concluzie, **ținând cont de circumstanțele constatate și normele de drept reținute supra, întru respectarea principiului legalității procesului judiciar și respectiv, al dreptului la un proces echitabil, cu respectarea limitelor controlului judecătoresc,** deoarece circumstanţele importante pentru procedura administrativă desfășurată, au fost constatate şi elucidate pe deplin de autoritatea publică pârâtă, concluziile autorității publice nefiind în contradicţie cu circumstanțele de fapt constatate, iar la emiterea actului administrativ autoritatea publică a aplicat corect normele de drept material și procedural, actul administrativ individual fiind legal în fond și prin acesta reclamantul nu este vătămat în drepturile sale, **instanţa de judecată ajunge la concluzia să respingă ca fiind neîntemeiată acțiunea în contencios**

administrativ înaintată de Manole Dinu împotriva IP „Cadastrul Bunurilor Imobile” cu privire la anularea în parte a deciziei nr.11/M/260/2024/30/2024 din 28 martie 2024 și obligarea autorității publice să înregistreze cesiunea dreptului ipotecar asupra ½ cotă parte din bunurile imobile pe numele lui Manole Dinu, conform contractului de cesiune a creanței din 10 august 2023, terți Graur Dumitru, OCN „Superior Credit” SRL, în conformitate cu art. 224 alin. (1) lit. f), art. 225, 226 din Codul administrativ – **deoarece nu sînt îndeplinite condițiile de adoptare a unei hotărîri prevăzute la lit. a)–c) Cod administrativ al RM.**

Compensarea cheltuielilor de judecată:

În temeiul art.94 alin.(1) Cod de procedură civilă al RM, aplicabil prin prisma art. 195 Cod administrativ, instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cererea părţii care a avut câştig de cauză cheltuielile de judecată, context în care, deoarece acțiunea în contencios administrativ se respinge, se constată că, la cererea reclamantului, nu există temei de compensare a cheltuielilor de judecată.

Partea dispozitivă: În conformitate cu prevederile art. art. 236, art. 238 – 241, art. art. 277 – 278 Cod de procedură civilă al Republicii Moldova, art. 224 alin. (1) lit. f), art. 225, 226 și art. 232 Cod administrativ al Republicii Moldova**,** în urma deliberării, instanța de judecată, –

H o t ă r ă ș t e:

A **respinge ca fiind neîntemeiată acțiunea în contencios administrativ –** înaintată de Manole Dinu împotriva IP „Cadastrul Bunurilor Imobile” cu privire la anularea în parte a deciziei nr.11/M/260/2024/30/2024 din 28 martie 2024 și obligarea autorității publice să înregistreze cesiunea dreptului ipotecar asupra ½ cotă parte din bunurile imobile pe numele lui Manole Dinu, conform contractului de cesiune a creanței din 10 august 2023, terți Graur Dumitru, OCN „Superior Credit” SRL.

Se explică că, hotărârile în fond se motivează în scris în termen de 45 zile lucrătoare de la înregistrarea cererii de apel depuse în termen sau în termen de 45 zile lucrătoare de la depunerea unei cereri de motivare a hotărîrii. Cererea de motivare a hotărîrii se depune în termenul de decădere de 15 zile de la pronunțarea dispozitivului hotărîrii, în temeiul art. 226 alin. (2) Cod administrativ al RM.

Hotărârea este cu drept de atac la Curtea de Apel Chișinău în termen de 30 de zile calculate de la data pronunțării dispozitivului, prin intermediul Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani.

Președintele ședinței, judecător – Elena Bolocan

Copia corespunde originalului,

Judecător Elena Bolocan

Actul judecătoresc este public și poate fi accesat pe pagina web a instanței www.jc.instante.justice.md.