Dosar nr. 3-1563/2024

H O T Ă R Â R E
în numele Legii

26 martie 2025 mun. Chișinău

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

examinând în ședință publică acțiunea în contencios administrativ înaintată de Ala Ciobanu împotriva Instituției Publice Cadastrul bunurilor imobile cu privire la anularea actului administrativ de respingere a solicitării și obligarea emiterii actului administrativ individual favorabil,

c o n s t a t ă

Argumentele participanților la proces

Pretențiile reclamantului:

La 14 februarie 2024, Ciobanu Ala a depus o acțiune în judecată împotriva Instituției Publice „Cadastrul Bunurilor Imobile" cu privire la la obligarea modificării înscrisului cadastral și înregistrarea dreptului de proprietate. Acțiunea a fost concretizată prin cererile din 05 aprilie 2024 și 20 februarie 2025. (f.d. 82-85, 124-129)

În argumentarea acțiunii reclamanta a menționat că, la data de 6 aprilie 2023, în baza contractului de schimb nr.1-207, înregistrat de către notarul public Chirinciuc Galina, s-a înregistrat Contractul de schimb 1/10 cotă parte în : 1) construcție - casa de locuit individuală cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 105,2 m^2 şi 2) construcție- casa de locuit individuală, cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 41.28 m^2/ amprenta la sol/, amplasat pe terenul pentru construcții cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 0.02232 ha - proprietatea RM, situată pe adresa str. *****, sect. Buiucani, mun. Chişinău.

Notează reclamanta că, până la semnarea contractului de schimb, în baza contractului de donație nr. 2-997 din 13.12.1995, Platonov Marina a devenit proprietara a 1/10 cotă parte asupra construcțiilor/casei individuală nr. 23 din str. *****, mun. Chişinău. Conform contractului de donație din 22.12.95, nr. 2-997, Dosarului de inventariere tehnică a imobilului respectiv, Adeverinței de înregistrare cu drept de proprietate din 22.12.95, Boldâri Maria ***** v.s.v. de Platonova Marina *****, casa de locuit lit.B din str. *****,23, cu o suprafață de 30.8 m^2 trece în proprietatea lui Platonova Marina.

Mai notează reclamanta că, potrivit contractului de donație nr.1-2 din 04 ianuarie 2023 Platonova Marina v.s.v Platonv Valerii bunul imobil, cota parte l/10 din construcția casei de locuit individuală cu nr. cadastral ***** cu suprafața de 105,2 m^2 şi cota parte ideală în mărime de 1/10 din construcție, casa de locuit individuală, nr. cadastral ***** cu suprafața de 41,8 m^2 a fost înregistrata pe numele lui Platonov Valerii. Iar la data de 16.02.23, de către Serviciul Cadastral, a fost întocmit şi a recepționat avizul de recepție a lucrării cadastrale conform căruia

s-a stabilit că imobilul lit. „B” a rămas intact, cu aceiași parametri numerici exterior/interior, atribuindu-i-se nr. cadastral *****. Iar la moment, în baza Contractului în cauză, imobilul respectiv a fost schimbat pe apartamentul, citat supra, cu Ciobanu Ala. Astfel, casa dispune de intrare-ieșire separată în curte - proprietatea RM, geamurile casei sânt, integral, cu ieșirea de asemenea în aceiași curte, iar suprafața totală a caselor de locuit lit „A” şi lit.„B” din str. *****,23 este 147 m^2.

Indică reclamanta că suprafața imobilului pe care o deține în proprietate este în mărime de 41.8 m^2 lit.”B”. La data de 10 iulie 2023 s-a adresat către Serviciul Cadastral Chişinău privind înlăturarea unor erori admise şi efectuarea înregistrării corectă a bunului Casa de locuit lit „B” din str. ***** 23. Conform explicațiilor reprezentatului serviciului cadastral mun. Chişinău, din 26 iulie 2023, nr. 11-12283/2023 rezultă că posedă 1/10 suprafață din ambele imobile : lit.”A” şi lit „B”, iar conform planşei Biroului orăşenesc de inventariere tehnică Buc.466 din 24.10.97, suprafața este de 30.8 m^2 pe interior.

Reclamanta susține că locuiește în imobilul lit.”B”, cu suprafața totală de 41.8 m^2, proprietară fiind, restul locatarilor locuiesc în imobilulu lit.”A”, proprietarii căruia sînt. Astfel, cele invocate au fost stabilite și prin Raportul expertizei extrajudiciare nr.130 din 30 iunie 2023. S-a adresat Serviciului cadastral întru stabilirea reală a cotelor părți din imobilele pe care le deține în proprietate în baza contractelor de vânzare - cumpărare și de schimb cu atribuirea unui nr. cadastral separat, conform avizului de recepție a lucrărilor cadastrale efectuate de către Agenția Servicii Publice Departamentul Cadastral din 16.02.23. Prin răspunsul Agenției servicii publice, Departamentul Cadastral nr. 11-35/12283/2023 din 26 iulie 2023, executarea modificărilor solicitate a fost respinsă, invocându-se necesitate adresării în instanță.

Atrage atenția reclamanta că la momentul depunerii solicitării în adresa Agenției, de până la data de 26 iulie 2023, nu dispunea de Raportul de Expertiză Extrajudiciară nr. 130 din 30 iunie 2023 la care a făcut trimitere şi, repetat s-a adresat către pârâtă cu solicitare/cererea prealabilă. Conform răspunsului nr.11/C/757/2023/07/21723 din 22 decembrie 2023, recepționat în data de 18 ianuarie 2024, a fost respinsă solicitarea privind modificarea înscrisului cadastral existent şi atribuirea, înregistrarea bunurilor care îi aparține din str. *****,23 în Registrul de Stat cu nr. cadastral ***** conform Avizului de recepție a lucrării cadastrale și Raportului de Expertiză extrajudiciară.

În baza celor expuse mai sus, în temeiul prevederilor art.206 alin.(l) lit. b),c),e) alin.(2), 207 alin.(1),208, 209,211,212,224 alin.(l) lit. a),b),c) din Cod administrativ, cere reclamanta Ciobanu Ala:

- obligarea pârâtului întru corectarea erorii admise la înregistrarea bunului imobil care îi aparține din str. *****, 23, în Registrul de Stat cu nr. cadastral separat: *****, lit.”B” conform Raportului de Expertiză Extrajudiciară şi Avizului de recepție a lucrării cadastrale;
- reînregistrarea bunului imobil în Registrul bunurilor imobile în conformitate cu suprafața reală a acestuia- 30.8 m^2;
- încasarea cheltuielilor de judecată.

În ședința de judecată, reclamanta Ciobanu Ala și reprezentantul avocatul Dorel Țurcan, au susținut acțiunea concretizată și au solicitat:

- declararea ilegalității actului real defavorabil prin care casa de locuit cu nr. cadastral ***** pe numele cet. Ciobanu Ala a fost înregistrată în registrul bunurilor imobile drept proprietate comună pe cote părți;

- obligarea pârâtului să înregistreze bunul ca proprietate privată individuală pe numele Alei Ciobanu;

- încasarea din contul pârâtului a cheltuielilor de asistență juridică.

Obiecțiile pârâtului:

Reprezentantul pârâtului, Instituția Publică Cadastrul bunurilor imobile, Vrînceanu Victoria în ședința de judecată a solicitat declararea acțiunii ca inadmisibile.

În susținerea poziției pârâtul a menționat că conform prevederilor art. 12 alin. (8) lit. b) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998, 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 Instituției Publice Cadastrul bunurilor imobile, iar decizia acestuia poate fi atacată în instanța de judecată.

În conformitate cu prevederile punctului 16 din Instrucțiunea cu privire la înregistrarea bunurilor imobile şi a drepturilor asupra lor din 22.06.2005 , aprobat prin Ordinul Agenției Relații Funciare şi Cadastru nr. 112 din 22.06.2005, primirea cererii şi a documentelor pentru înregistrarea drepturilor se efectuează numai în zilele şi orele de recepție şi numai în încăperea stabilită.

Notează pârâtul că solicitările înaintate urmăresc drept scop, radierea înscrisului din registrul bunurilor imobile şi nu contestarea (anularea) actului administrativ, și nu urmează a fi calificate drept cereri prealabile, deoarece s-a omis adresarea către registrator, iar prin răspunsurile eliberate la data 26.07.2023 cu nr. 11-35/12283/2023, din 22.12.2023 cu nr. 11 /C/757/2023/07/21723, din 16.04.2024 cu nr. 11/C/327/2024/07/6603, Instituția Publică „Cadastrul bunurilor imobile" a explicat reclamantei procedura de efectuare a rectificărilor în registrul bunurilor imobile.

În conformitate cu prevederile pct. 9 din Hotărârea Plenului Curții Supreme de Justiție „Cu privire la practica aplicării de către instanțele de contencios administrativ a unor prevederi ale Legii contenciosului administrativ" nr. 10 din 30.10.2009 care statuează că instanța nu poate discuta conținutul unui răspuns la o cerere adresată unei autorități publice, deoarece petiționarul nu poate să pretindă ca răspunsul la cerere să fie dat conform propriei sale formulări sau într-un anumit sens, după dorința personală, stabilirea răspunsului fiind atributul exclusiv al autorității publice competente. Răspunsul unei autorități publice care cuprinde punctul de vedere cu privire la interpretarea unei legi sau a unui act administrativ normativ nu poate fi considerat drept un act administrativ, deoarece răspunsul în cauză nu produce niciun efect juridic față de persoana care l-a solicitat.

Menționează pârâtul că scrisorile de răspuns au fost formulate, potrivit competenței prevăzute de Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998. Odată ce este stabilită prin act legislativ procedura de rectificare/corectare a înscrierilor în registrul bunurilor imobile în temeiul documentelor ce confirmă drepturile, partea interesată este obligată să respecte procedura stabilită. Iar reclamanta nu s-a adresat la registrator conform procedurii stabilite, iar registratorul nu a emis nici o decizie de respingere în înregistrarea dreptului lui Ciobanu Ala, deci nu există un act administrativ pe care reclamanta ar putea să-l conteste, respectiv, procedura prealabilă prevăzută de prevederile Codului administrativ nu a fost respectată.

În privința obligării efectuării rectificărilor în registrul bunurilor imobile comunică pârâtul că, instituția rectificării cuprinsului registrului este reglementată de art. 438 alin. (1) din Codul civil, care prevede că dacă o înregistrare, înregistrare provizorie sau notare efectuată în registru nu corespunde cu situația juridică reală, se poate cere rectificarea acesteia.

Potrivit art. 439 alin. (2) din Codul civil, rectificarea în registru se poate face pe cale amiabilă, prin declarația în forma cerută de lege a titularului dreptului ce urmează să fie radiat, fie în baza hotărârii judecătorești irevocabile.

Conform pct. 121 din Instrucțiunea cu privire la înregistrarea bunurilor imobile şi a drepturilor asupra lor, aprobată prin Ordinul Agenției Relații Funciare și Cadastru nr. 112 din 22 iunie 2005, rectificarea unei înregistrări sau a unei înregistrări provizorii din Registru (adică radierea sau îndreptarea înscrierii) se va efectua numai dacă există consimțământul titularului la care se referă această înscriere sau în lipsa consimțământului - în temeiul unei hotărâri judecătorești irevocabile prin care se dispune rectificarea înscrierii. Consimțământul poate fi exprimat fie prin cererea depusă la organul cadastral teritorial, fie prin consimțământul dat în scris în fața Registratorului.

Articolul 441 alin. (3) din Codul civil, prevede expres că hotărârea judecătorească prin care se admite acțiunea în rectificare este opozabilă deținătorului registrului fără atragerea acestuia în proces.

Suplimentar la cele invocate, specifică pârâtul că, prin răspunsurile enunțate supra, informat reclamanta a fost informată că nu deține acte confirmative de drept în temeiul cărora ar putea fi efectuată rectificarea înscrisului în registrul bunurilor imobile. Reclamanta nu este lipsită de dreptul de a solicita efectuarea rectificărilor în registru, însă urmează a se conforma prevederilor legale în acest sens.

Concluzionând pârâtul notează că pentru a fi posibilă operarea rectificărilor în registrul bunurilor imobile, urmează să fie prezentată hotărârea judecătorească irevocabilă în care să fie expres prevăzută efectuarea rectificărilor în registrul bunurilor imobile. Reieșind din normele de drept expuse, raportate la cererea de chemare în judecată depusă de reclamantă, solicită pârâtul instanței declararea acțiunii ca inadmisibilă, iar dacă instanța constată că este admisibilă, solicită respingerea cererii ca neîntemeiată legal.

Aprecierea instanței:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

IV. respectarea procedurii prealabile

V. respectarea termenului de înaintare a acțiunii

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

Din actele cauzei se constată că, reclamanta Ciobanu Ala a depus o cerere în adresa Instituției Publice Cadastrul Bunurilor Imobile (succesor în drepturi al Agenției Servicii Publice) solicitând corectarea greșelilor admise la înregistrarea în Registrul bunurilor imobile a casei de locuit din str. ***** 23, mun. Chișinău, nr. cadastral ***** al cărui proprietar este. (f.d. 39)

Rezultat al examinării cererii Alei Ciobanu, la 26 iulie 2023 Agenția Servicii Publice, Departamentul cadastru, a emis răspunsul nr. 11-35/12283/2023 prin care a refuzat efectuarea modificărilor solicitate în cerere. (f.d. 40-41)

Ulterior, la 11 decembrie 2023, reclamanta Ciobanu Ala repetat s-a adresat cu cerere Instituției Publice Cadastrul Bunurilor Imobile (succesor în drepturi al Agenției Servicii Publice) prin care a solicitat modificarea înscrisului cadastral existent și atribuirea, înregistrarea bunurilor care îi aparțin din str. ***** 23, mun. Chișinău, în Registrul de Stat nr. cadastral *****, conform raportului de expertiză extrajudiciară și a avizului de recepție a lucrărilor cadastrale. (f.d. 60-63)

În rezultatul examinării cererii din 11.12.2023, Agenția Servicii Publice, Departamentul cadastru a emis răspunsul nr. 11/C/757/2023/07/21/21723 din 22 decembrie 2023 prin care a refuzat efectuarea modificărilor solicitate în cerere. (f.d. 64-65)

La 14 februarie 2024, reclamanta Ciobanu Ala s-a adresat în instanța de judecată cu acțiune. (f.d.4-10) Ulterior acțiunea a fost concretizată prin cererile din 05 aprilie 2024 și 20 februarie 2025. (f.d. 82-85, 124-129), reclamata solicitând anularea deciziei prin care casa de locuit cu nr. cadastral ***** pe numele cet. Ciobanu Ala a fost înregistrată în registrul bunurilor

imobile drept proprietate comună pe cote părți cu obligarea pârâtului să înregistreze bunul ca proprietate privată individuală pe numele Alei Ciobanu;

Astfel, reclamanta a formulat o acțiune în obligare.

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

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

Decizia emisă de autoritatea publică pârâtă nr. 11-35/12283/2023 din 26 iulie 2023 cu privire la refuzul înregistrării bunului imobil și a drepturilor asupra lui, decizia nr. nr. 11/C/757/2023/07/21/21723 din 22 decembrie 2023 emisă a examinarea cererii prealabile, în sensul art. 10 și 11 Cod administrativ reprezintă acte administrative individuale defavorabile reclamantei, ținând cont de faptul că prin cestea, i-a fost respinsă acordarea avantajului solicitat, de înregistrare a bunurilor imobile și a drepturilor asupra acestora, în Registrul bunurilor imobile.

Conform art. 189 alin. (1) și (2) Cod 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 când autoritatea publică nu a soluționat în termen legal o cerere.

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

Conform art. 39 Cod administrativ, (1) Controlul judecătoresc al activității administrative este garantat și nu poate fi îngrădit. (2) Orice persoană care revendică un drept vătămat de către o autoritate publică în sensul art.17 sau prin nesoluționarea în termenul legal a unei cereri se poate adresa instanței de judecată competente.

La caz, cu referire la cele menționate, instanța reține că reclamanta revendică apărarea pe calea controlului judecătoresc a unui drept în sensul art.17 Cod administrativ, nefiind de acord cu refuzul autorității de a înregistra bunurile imobile și a drepturilor asupra acestora. Corespunzător, condiția revendicării unui drept legitim este întrunită.

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

Conform art. 162 alin. (1) Cod administrativ, procedura prealabilă urmărește scopul de a verifica legalitatea actelor administrative individuale.

Conform art. 31 alin. (3) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25 februarie 1998, respingerea cererii în temeiul invocat la alin.(1) lit. f) poate fi soluționată prin acțiunea în rectificare. Respingerea cererii pe celelalte temeiuri specificate la alin. (1) poate fi atacată în instanța de judecată sau la registratorul din cadrul Agenției Servicii Publice, iar decizia acestuia poate fi atacată în instanța de judecată.

Actele cauzei și circumstanțele indicate supra atestă că decizia nr. 11-35/12283/2023 din 26 iulie 2023, a fost contestată cu cerere prealabilă la 11 decembrie 2023.

În același context, instanța de judecată va concluziona și în privința respectării termenului de adresare în instanța de judecată, prevăzut de art. 209 Cod administrativ. Ori, conform dispozițiilor alin. (1) lit. a) al articolului indicat, termenul de 30 zile pentru înaintarea acțiunii începe să curgă de la data comunicării sau notificării deciziei cu privire la cererea prealabilă sau

data expirării termenului prevăzut de prezentul cod pentru soluționarea acesteia. Alin. (2) al aceluiași articol statuează că, dacă informaţia cu privire la exercitarea căilor de atac nu se conţine în actul administrativ individual sau în decizia cu privire la cererea prealabilă ori este indicată incorect, înaintarea acţiunii 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.

Actele cauzei și ale dosarului administrativ indică asupra faptului că decizia cu privire la soluționarea cererii prealabile a fost emisă la 22 decembrie 2023 fără a se indica calea de atac, iar acțiunea în instanță a fost înregistrată la 14 februarie 2024.

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

Drept consecință a celor constatate, instanța de judecată reține că acțiunea înaintată de Maricica Golban este depusă cu respectarea competenței materiale și jurisdicționale, în termenul prevăzut de lege, fiind contestat un act administrativ individual al autorității publice competente, care produce efecte juridice în exterior și are caracter defavorabil reclamantei.

Astfel, acțiunea este admisibilă.

Totodată, instanța de judecată va concluziona în privința netemeiniciei acțiunii reținând următoarele argumente.

Conform art. 224 alin. (1) lit. b) Cod Administrativ, examinând acțiunea în contencios administrativ în fond, instanța de judecată adoptă una dintre următoarele hotărâri: 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.

Instanța de judecată reține că reclamanta au formulat o acțiune în obligare, pentru admiterea căreia sunt necesare întrunirea cumulativă a două condiții: actul administrativ de respingere a solicitării să fie ilegal, iar revendicarea pretenției reclamantului să fie întemeiată. În această ordine de idei, instanța va supune examinării succesive a celor două condiții.

Potrivit art. 2 din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25 februarie 1998, înregistrare de stat a drepturilor patrimoniale asupra bunului imobil, denumită în continuare înregistrare a drepturilor, este înscrierea în registrul bunurilor imobile a bunului imobil și a componentelor lui, înregistrarea drepturilor, înscrierea titularilor de drepturi, notarea altor drepturi, a faptelor și raporturilor juridice prevăzute de legislație, precum și efectuarea modificărilor în registrul bunurilor imobile.

Conform art. 4 alin. (1)-(3) din Legea cadastrului bunurilor imobile, (1) Subiecți ai înregistrării sunt proprietarii de bunuri imobile și alți titulari de drepturi patrimoniale: cetățeni ai Republicii Moldova, cetățeni străini, apatrizi, persoane juridice din țară și din străinătate, organizații internaționale, Republica Moldova, unitățile ei administrativ-teritoriale, state străine. (2) Obiecte ale înregistrării sunt bunurile imobile, părțile componente ale acestora prevăzute de prezenta lege, drepturile reale asupra bunurilor imobile, precum și alte drepturi, fapte și raporturi juridice prevăzute de legislație. (2^1) La bunuri imobile, în sensul prezentei legi, se raportă atât bunurile imobile definite ca atare de Codul civil, cât și cele prevăzute de Legea nr. 1125/2002 pentru punerea în aplicare a Codului civil al Republicii Moldova. (3) Sunt supuse înregistrării obligatorii în registrul bunurilor imobile: a) terenurile; b) clădirile și alte construcții principale cu caracter definitiv, indiferent dacă sunt bunuri imobile sau părți componente ale acestora; c)

încăperile izolate, inclusiv unitățile în condominiu, împreună cu cota-parte corespunzătoare din dreptul de proprietate sau de superficie asupra terenului și din părțile comune din construcție.

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

a) actele administrative emise de autorităţile publice abilitate în modul stabilit de legislaţie, în vigoare la data adoptării lor, 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 și declarațiile de exercitare a opțiunii, autentificate notarial, cu confirmarea comunicării către promitent;

c) certificatele de moștenitor;

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 licitației, actele de ridicare a bunurilor imobile adjudecate şi certificatele de achitare integrală, eliberate de lichidator, sau actele de ridicare a bunurilor imobile neadjudecate la licitație și certificatele de achitare integrală, eliberate de lichidator, ori actele de separare a bunului imobil din masa debitoare, întocmite de către administratorul de insolvabilitate/lichidator, și 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.

Dint textul normelor de drept enunțate rezultă în mod incontestabil că înregistrarea în Registrul bunurilor imobile ce vizează fie un bun imobil, fie un drept asupra acestuia, poate avea loc exclusiv în temeiul actelor translative de proprietate, în modul stabilit de legislație.

Conform art. 31 alin. (1) din aceeași Lege, (1) Cererea se respinge dacă:

a) lipseşte actul de identitate al solicitantului sau dacă actul conţine inexactităţi;

b) a fost prezentată de o persoană neautorizată;

c) lipsesc documentele pentru înregistrare;

d) documentele prezentate nu corespund cerinţelor stabilite de legislaţie;

e) drepturile solicitate pentru înregistrare nu sînt susceptibile de înscriere în registrul bunurilor imobile;

f) dreptul asupra bunului imobil solicitat pentru înregistrare este înregistrat pe numele unei alte persoane;

f[1]) datele din documentele prezentate nu corespund datelor din cadastru, cu excepţia cazurilor în care necorespunderea este cauzată de o eroare tehnică a organului cadastral teritorial;

g) înregistrarea dreptului trebuie să fie efectuată de un alt organ cadastral teritorial;

h) este notată aplicarea sechestrului sau interdicţia de înstrăinare sau grevare a bunului imobil dreptul asupra căruia este solicitat spre înregistrare, cu excepția cazului în care actul

juridic stipulează expres că este încheiat sub condiția suspensivă a ridicării sechestrului sau interdicției;

i) nu a fost achitată plata pentru înregistrare.

Din actele cauzei și lucrările dosarului administrativ se constată că, la 06 aprilie 2023, a fost înregistrat dreptul de proprietate a Alei Ciobanu asupra bunurilor imobile**, în proporție de 1/10** cotă parte din: 1) construcție - casa de locuit individuală cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 105,2 m^2 și 2) construcție- casa de locuit individuală, cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 41.28 m^2. (f.d. 7-8 dosar administrativ)

Totodată, actele dosarului atestă că, reclamanta Ciobanu Ala a depus o cerere în adresa Agenției Servicii Publice, solicitând corectarea greșelilor admise la înregistrarea în Registrul bunurilor imobile a casei de locuit din str. ***** 23, mun. Chișinău, nr. cadastral ***** al cărui proprietar este. (f.d. 39)

La 11 decembrie 2023, reclamanta Ciobanu Ala repetat s-a adresat cu cerere Agenției Servicii Publice, prin care a solicitat modificarea înscrisului cadastral existent și atribuirea, înregistrarea bunurilor care îi aparțin din str. ***** 23, mun. Chișinău, în Registrul de Stat nr. cadastral *****, conform raportului de expertiză extrajudiciară și a avizului de recepție a lucrărilor cadastrale. (f.d. 60-63)

Cererile menționate au fost respinse, autoritatea publică invocând că reclamanta nu deține acte confirmative de drept în temeiul cărora ar putea fi efectuată rectificarea înscrisului în registrul bunurilor imobile. Reclamanta nu este lipsită de dreptul de a solicita efectuarea rectificărilor în registru, însă urmează a se conforma prevederilor legale în acest sens. Pentru a fi posibilă operarea rectificărilor în registrul bunurilor imobile, urmează să fie prezentată hotărârea judecătorească irevocabilă în care să fie expres prevăzută efectuarea rectificărilor în registrul bunurilor imobile.

Conform art. 416 alin. (1) Cod civil, dacă un drept, act sau fapt a fost înregistrat într-un registru public, se prezumă că el există, atât timp cât nu a fost radiat sau modificat în condițiile legii.

În acest context, instanța va constatat că, Ala Ciobanu este proprietara a 1/10 cotă parte din bunurile imobile nr. cadastral ***** și cu nr. cadastral *****. Acest drept a fost dobândit în baza contractului în baza contractului de schimb imobiliar nr.1-207 din 06 aprilie 2023, potrivit căruia în proprietatea reclamantei a fost transmisă 1/10 cotă parte în : 1) construcție - casa de locuit individuală cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 105,2 m^2 şi 2) construcție- casa de locuit individuală, cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 41.28 m^2/ amprenta la sol/, amplasat pe terenul pentru construcții cu nr. cadastral *****. (f.d. 10 dosar administrativ)

Anterior, fostul proprietar, a dobândit dreptul său prin contratul de donație din 04 ianuarie 2023, obiect al căruia de asemenea era 1/10 cotă parte din: 1) construcție - casa de locuit individuală cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 105,2 m^2 şi 2) construcție- casa de locuit individuală, cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 41.28 m^2/ amprenta la sol/, amplasat pe terenul pentru construcții cu nr. cadastral *****. (f.d. 11 dosar administrativ)

Actele cauzei mai atestă că potrivit dosarului de inventariere tehnică a bunului imobil din str. ***** 23, mun. Chișinău, început la 22 decembrie 1995, proprietara Marina Platonova deținea în proprietate 1/10 cotă parte din bun lit. Ași B – case de locuit. (f.d. 22-23)

În aceste circumstanțe, instanța de judecată constată că bunul imobil, casa de locuit cu nr. cadastral *****, asupra căruia reclamanta pretinde înregistrarea dreptului de proprietate individuală, reprezintă un bun, proprietate comună pe cote părți a mai multor coproprietari, acest

regim juridic al bunului fiind instituit până la încheierea contractului de schimb imobiliar nr.1-207 din 06 aprilie 2023.

Corespunzător, nu se constată nici temeiuri de anulare actului administrativ individual prin care casa de locuit cu nr. cadastral ***** pe numele cet. Ciobanu Ala a fost înregistrată în registrul bunurilor imobile drept proprietate comună pe cote părți, or reclamanta, în baza contractului de schimb imobiliar nr.1-207 din 06 aprilie 2023, a devenit proprietară anume a 1/10 cotă parte din acest imobil.

Nu poate fi reținut nici argumentul reclamantei că prin Raportul expertizei extrajudiciare nr.130 din 30 iunie 2023 se confirmă că Ala Ciobanu locuiește în imobilul lit.”B”, cu suprafața totală de 41.8 m^2, restul locatarilor locuiesc în imobilului lit. ”A”, proprietarii căruia sunt, iar regimul juridic instituit asupra bunului generează neconcordanțe în gestionarea casei sale de locuit pe care o deține în proprietate.

În acest context, instanța de judecată va aprecia corecte argumentele autorității publice pârâte că, reclamanta, în situația dedusă judecății, urma să facă uz de dreptul său de a solicita rectificarea înscrierilor în registrul bunurilor imobile.

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

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

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

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

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

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

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

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

Pct. 121 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 iunie 2005 prevede că rectificarea unei înregistrări sau a unei înregistrări provizorii din Registru (adică radierea sau îndreptarea înscrierii) se va efectua numai dacă există consimțământul titularului la care se referă această înscriere sau în lipsa consimțământului - în temeiul unei hotărâri judecătorești irevocabile prin care se dispune rectificarea înscrierii. Consimțământul poate fi exprimat fie în scris în fața Registratorului sau menționat într-o declarație autentificată notarial.

Astfel, instanța de judecată va reține că prevederile legale, art. 438 și art. 439 Cod civil, impun obținerea unei hotărâri judecătorești favorabile pentru a fi posibilă rectificarea înregistrării

în Registrul bunurilor imobile, în situația în care înregistrare efectuată în registru nu corespunde cu situația juridică reală și lipsește consimțământul titularului dreptului, la caz al celorlați coproprietari ai bunului din str. ***** 23, mun. Chișinău.

Instanța va preciza că potrivit art. 127 alin.(1) și alin.(2) din Constituția Republicii Moldova, statul ocrotește proprietatea. Statul ocrotește dreptul de proprietate care este garantat, inviolabil, perpetuu, proprietarul având posibilitatea exercitării dreptului de folosință, posesiune și dispoziție asupra bunului. În același timp, dreptul de proprietate nu este și unul absolut, exercitarea căruia este limitată de cadrul legal sau de drepturile terților. Astfel, este ilegală exercitarea dreptului de proprietate care vine în contradicție cu limitele stabilite de lege sau cu drepturile terților. Totodată, jurisprudența a CtEDO, în cauza (Pine Valley Developments Ltd vs Irlanda), curtea a statuat asupra ingerinței exprimate prin „speranță legitimă". Este legitimă această speranță atunci când dreptul încălcat al reclamantului este în acord cu legea și limitele cadrului legal.

La caz, a fost stabilit în mod cert că dreptul de proprietate al reclamantei asupra 1/10 cotă parte al bunului din str. ***** 23, mun. Chișinău, este consecința unui contract de schimb, în aceiași măsură în care și dreptul de proprietate al celorlalți coproprietari a fost dobândit și înregistrat în mod legal. Drept consecință, autoritatea publică just a concluzionat că situația dedusă examinării, poate fi soluționată doar în temeiul unei acțiuni în rectificare, înaintată instanței de judecată.

Din raționamentele indicate supra, instanța de judecată va aprecia neîntemeiată acțiunea înaintată de Ala Ciobanu împotriva Instituției Publice Cadastrul bunurilor imobile cu privire la declararea ilegalității actului real defavorabil prin care casa de locuit cu nr. cadastral ***** pe numele cet. Ciobanu Ala a fost înregistrată în registrul bunurilor imobile drept proprietate comună pe cote părți, obligarea pârâtului să înregistreze bunul ca proprietate privată individuală pe numele Alei Ciobanu și încasarea din contul pârâtului a cheltuielilor de asistență juridică, acesta urmând a fi respinsă.

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

h o t ă r ă ș t e

Se respinge acțiunea în contencios administrativ înaintată de Ala Ciobanu împotriva Instituției Publice Cadastrul bunurilor imobile cu privire la declararea ilegalității actului real defavorabil prin care casa de locuit cu nr. cadastral ***** pe numele cet. Ciobanu Ala a fost înregistrată în registrul bunurilor imobile drept proprietate comună pe cote părți, obligarea pârâtului să înregistreze bunul ca proprietate privată individuală pe numele Alei Ciobanu și încasarea din contul pârâtului a cheltuielilor de asistență juridică.

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

Președintele ședinței,
Judecătorul /semnătura / Violeta Chisilița

Copia corespunde originalului
Judecător, Violeta Chisilița