Prima instanţă: Judecătoria Chișinău (sediul Râșcani) judecător Cazacu Grigorii

Dosarul nr. 3a-213/26
2-22063527-02-3a-09022026

D E C I Z I E

21 aprilie 2026 municipiul Chişinău

Completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ
al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ
al Curții de Apel Centru

În componența:
Preşedintelui completului, judecătorul Bostan Angela
Judecătorilor Cașcaval Andrei și Ghedrovici Nicolae
Grefier Goncear Violeta

examinând, în ședință publică, cererile de apel depuse de Agenția Servicii Publice și Zuzu Valeriu împotriva hotărârii Judecătoriei Chișinău (sediul Râșcani) din 14 noiembrie 2022, adoptată în cauza de contencios administrativ intentată la acțiunea depusă de Agenția „Moldsilva” împotriva Agenției Servicii Publice, terți SRL „Zuzu Valeriu”, Zuzu Valeriu privind anularea deciziei Agenției Servicii Publice, Serviciul Cadastral Teritorial Glodeni din 07.02.2022 privind respingerea cererii de rectificare, anularea deciziei Agenției Servicii Publice din 28.03.2022 privind respingerea cererii prealabile, obligarea Agenției Servicii Publice, Serviciul Cadastral Teritorial Glodeni de a rectifica înscrierile în Registrul bunurilor imobile cu radierea dreptului de proprietate a SRL „Zuzu Valeriu” asupra terenului cu număr cadastral *****, cu suprafața de 0,9862 ha amplasat în extravilanul comunei Balatina raionul Glodeni și înscrierea în calitate de proprietar al bunului imobil menționat a Agenției „Moldsilva”,

A C O N S T A T A T :

Obiectul și temeiurile acțiunii deduse judecății:

La 3 mai 2022, Agenția „Moldsilva” a depus acțiune împotriva Agenției Servicii Publice, terți SRL „Zuzu Valeriu” şi Zuzu Valeriu, prin care a solicitat:

- anularea deciziei din 7 februarie 2022 privind respingerea cererii de rectificare;

- anularea deciziei din 28 martie 2022 privind respingerea cererii prealabile;

- obligarea Agenției Servicii Publice, Serviciul Cadastral Teritorial Glodeni de a rectifica înscrierile în Registrul bunurilor imobile cu radierea dreptului de proprietate a SRL „Zuzu Valeriu” asupra terenului cu număr cadastral *****, amplasat în extravilanul comunei Balatina raionul Glodeni;

- înscrierea în calitate de proprietar al bunului imobil menționat a Agenției „Moldsilva”.

În motivarea acțiunii, reclamanta a indicat că la 24 martie 2006, Consiliul comunal Balatina a emis decizia nr. 03/5 cu privire la privatizarea terenului aferent imobilelor înregistrate cu numerele cadastrale: *****, *****, *****, *****, *****, *****, *****, *****, *****, *****, *****, *****, *****, *****, *****, *****, *****, *****, *****, *****.

La 24 martie 2006, între Primăria com. Balatina și ÎI „Zuzu Valeriu” a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare a terenului cu suprafața totală de 0,9862 ha.

Agenția „Moldsilva” a declarat că, la 17 ianuarie 2013 Judecătoria Glodeni a anulat decizia Consiliului comunal Balatina nr. 03/5 din 24 martie 2006 și decizia Consiliului comunal Balatina nr. 6/5 din 25 octombrie 2010 cu privire la pre-căutarea recursului Procuraturii Anticorupție nr. 1695 din 23 septembrie 2010 cu privire la anularea deciziei Consiliului comunal Balatina nr. 03/5 din 24 martie 2006. Au fost declarate nule, ca fiind ilegale, contractul de vânzare-cumpărare a terenului cu suprafața totală de 0,9862 ha din 24 martie 2006 încheiat între Primăria com. Balatina și ÎI „Zuzu Valeriu”, înregistrat la OCT Bălți filiala Glodeni cu nr. cadastral 4811000285, actul de predare-primire a bunurilor imobile ca aport în capitalul social al SC „Baratone-Lux” SRL din 10 iunie 2006 și acordul cu privire la modificările și completările înscrise în Registrul de stat și operate în documentele de constituire ale SC „Baratone-Lux” SRL din 05 iulie 2006. Hotărârea în cauză a fost menținută prin decizia Curții de Apel Bălți din 22 iulie 2014 și încheierea Curții Supreme de Justiție din 10 decembrie 2014.

Totodată, partea reclamantă a menţionat că, la 27 iunie 2014, executorul judecătoresc Romah Oleg, în temeiul cererii din 27 iunie 2014 depusă de creditorul urmăritor SRL „Zuzu Valeriu” privind transmiterea în contul achitării datoriei a bunurilor imobile și anume terenul pentru construcții, cu suprafața de 0,9862 ha cu numărul cadastral ***** și paisprezece bunuri imobile - construcții amplasate pe terenul anterior menționat, toate situate în satul Balatina r. Glodeni și care aparțin SRL „Baratone-Lux”, a emis încheierea fără număr, prin care a dispus transmiterea cu drept de proprietate către SRL „Zuzu Valeriu”, bunurile imobile și anume: terenul pentru construcții cu suprafața de 0,9862 ha cu numărul cadastral ***** și construcțiile cu numerele cadastrale: *****.01, *****.02, *****.03, *****.04, *****.05, *****.06, *****.07, *****.08, *****.09, *****.10, *****.11, *****.12, *****.13, *****.14. Bunurile imobile au fost transmise în cadrul procedurii de executare silită intentate în temeiul titlului executoriu din 06 decembrie 2011,

eliberat de Judecătoria Comercială de Circumscripție privind încasarea de la SRL „Batarone-Lux” în beneficiul SRL „Zuzu Valeriu” a datoriei în sumă de 2 162 880,46 lei.

La 7 februarie 2022, Întreprinderea pentru Silvicultură Glodeni a depus la Agenția Servicii Publice, Serviciul Cadastral Teritorial Glodeni, o cerere privind rectificarea înregistrărilor în Registrul bunurilor imobile, iar prin decizia Agenției Servicii Publice, Serviciul Cadastral Teritorial Glodeni din 07 februarie 2022, a fost refuzat în admiterea cererii. În motivare registratorul de stat a invocat că, în cazul în care o înregistrare, înregistrare provizorie sau notare efectuată în registru nu corespunde cu situația juridică reală, se poate cere rectificarea acesteia. Situația juridică reală trebuie să rezulte dintr-o recunoaștere făcută de titularul înregistrării, al înregistrării provizorii sau al notării a cărei rectificare se solicită, prin declarație dată în forma cerută de lege, ori dintr-o hotărâre judecătorească irevocabilă pronunțată împotriva acestuia, prin care s-a admis acțiunea de fond. Rectificarea în registru se poate face fie pe cale amiabilă, prin declarația informa 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. Astfel, pentru operarea rectificării în Registrul bunurilor imobile, este necesar a prezenta o hotărâre judecătorească irevocabilă privind rectificarea datelor. La fel, a considerat că documente ce atestă dreptul de proprietate al Agenției „Moldsilva” nu au fost prezentate.

În opinia reprezentantului Agenției „Moldsilva”, decizia emisă de Agenția Servicii Publice, Serviciul Cadastral Teritorial Glodeni la 7 februarie 2022 prin care a fost refuzată cererea privind rectificarea înregistrării în Registrul bunurilor imobile, precum și decizia Agenției Servicii Publice din 28 martie 2022, prin care a fost respinsă cererea prealabilă, sunt acte administrative ilegale și urmează a fi anulate.

În acest sens a indicat că, din materialele prezentate Agenției Servicii Publice, Serviciul Cadastral Teritorial Glodeni se atestă că, decizia nr. 03/5 din 24 martie 2006 care a dat naștere dreptului de proprietate a SRL „Baratone-Lux” și contractul de vânzare-cumpărare a terenului cu suprafața totală de 0,9862 ha din 24 martie 2006 au fost declarate nule prin hotărâri judecătorești irevocabile, reprezentând autoritate de lucru judecat.

Pe cale de consecință, toate celelalte acte succesive, emise după decizia nr. 03/5 din 24 martie 2006 și contractul de vânzare-cumpărare a terenului cu suprafața totală de 0,9862 ha din 24 martie 2006, inclusiv încheierea executorului judecătoresc Romah Oleg din 27 iunie 2014 sunt lovite de nulitate absolută după regula, „fructul pomului otrăvit”.

Aceasta deoarece la acea dată, dreptul de proprietate al SRL „Baratone- Lux” asupra terenului cu nr. cadastral ***** era contestat în instanța de judecată, iar SRL „BaratoneLux”, în mod intenționat a transmis bunurile către îl „Zuzu Valeriu” în

contul stingerii datoriei, pentru a complica procedura de rectificare a Registrului bunurilor imobile. 10. Agenția „Moldsilva” a evidențiat că, încheierea executorului judecătoresc Romah Oleg în partea transmiterii terenului pentru construcții cu suprafața de 0,9862 ha cu numărul cadastral ***** este nulă de drept, deoarece dreptul de proprietate al SRL „Baratone-Lux” dobândit la 24 martie 2006 a fost anulat prin hotărârea Judecătoriei Glodeni din 17 ianuarie 2013. Iar toate actele, inclusiv încheierea executorului judecătoresc Romah Oleg, emise în privința terenului cu numărul cadastral ***** după data de 24 martie 2006, sunt nule de drept, ca fiind acte succesive actului primar anulat.

Prin urmare, a menționat că, înscrierea dreptului de proprietate al SRL „Zuzu Valeriu” efectuată în temeiul încheierii executorului judecătoresc Romah Oleg, nu corespunde cu situația juridică reală. Or, prin încheierea nominalizată, s-a transmis terenul cu nr. cadastral 4811201.00 - la acel moment proprietate a SRL „Baratone-Lux”, drept care a fost anulat odată cu anularea actului administrativ care a născut dreptul de proprietate și anume hotărârea Judecătoriei Glodeni din 17 ianuarie 2013.

Totodată, a menţionat că proprietarul SRL „Baratone-Lux” este Zuzu Valeriu cu 20.87% cotă- parte, iar la SRL „Zuzu Valeriu” este Zuzu Valeriu cu 100% cotă-parte. Prin urmare, este evident că transmiterea bunului de la SRL „Baratone-Lux” către ÎI „Zuzu Valeriu” în contul stingerii datoriei debitorului, s-a făcut cu titlu fictiv, pentru a face imposibilă, sau cel puțin a îngreuna executarea hotărârii judecătorești irevocabile și readucerea terenului în proprietatea petiționarului.

Agenția „Moldsilva” consideră eronată decizia registratorului, care invocă necesitatea prezentării unei hotărâri judecătorești irevocabile privind rectificarea datelor în Registrul bunurilor imobile. Pentru aceleași motive consideră eronată decizia Agenției Servicii Publice din 28 martie 2022 privind respingerea cererii prealabile și menținerea actului administrativ contestat. Or, documentele anexate la cererea de rectificare reprezintă în sine niște hotărâri judecătorești irevocabile, privind anularea actelor administrative care au dat naștere dreptului de proprietate a SRL „BaratoneLux”, precum și a contractului de vânzare-cumpărare a terenului cu suprafața totală de 0,9862 ha din 24 martie 2006.

În materie de drept, reclamanta și-a întemeiat acțiunea pe prevederile art. 162 alin. (1) și (3), art. 165 alin. (1), art. 167 alin. (1) și (2), precum și art. 224 alin. (1) lit. a) și b) din Codul administrativ, precum și pe dispozițiile art. 438 alin. (1) și (3) și art. 439 alin. (2) din Codul civil, solicitând anularea actelor administrative contestate și obligarea pârâtei la rectificarea înscrierilor în Registrul bunurilor imobile.

Soluția instanței de fond:

Prin hotărârea Judecătoriei Chișinău (sediul Rîșcani) din 14 noiembrie 2022, acțiunea depusă de către Agenția „Moldsilva” împotriva Agenției Servicii Publice, terți SRL „Zuzu Valeriu”, Zuzu Valeriu s-a admis parțial.

S-a anulat decizia Agenției Servicii Publice, Serviciul Cadastral Teritorial Glodeni din 07 februarie 2022 privind respingerea cererii de rectificare a înscrierilor în Registrul bunurilor imobile și de înregistrare a bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor depusă de Agenția „Moldsilva”.

S-a anulat decizia Agenției Servicii Publice din 28 martie 2022 privind respingerea cererii prealabile.

S-a obligat Agenția Servicii Publice, Serviciul Cadastral Teritorial Glodeni de a rectifica înscrierile în Registrul bunurilor imobile cu radierea dreptului de proprietate a SRL „Zuzu Valeriu” asupra terenului cu număr cadastral *****, cu suprafața de 0,9862 ha amplasat în extravilanul comunei Balatina raionul Glodeni.

În rest, pretenția cu privire la înscrierea în calitate de proprietar al terenului cu număr cadastral *****, cu suprafața de 0,9862 ha amplasat în extravilanul comunei Balatina raionul Glodeni a Agenției „Moldsilva”, s-a respins ca fiind neîntemeiată.

Aspecte relevante.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 11 aprilie 2023 s-a casat hotărârea Chișinău (sediul Rîșcani) din 14 noiembrie 2022.

S-a emis o nouă decizie sub formă de încheiere prin care s-a declarat inadmisibilă acțiunea înaintată de către Agenția „Moldsilva” împotriva Agenției Servicii Publice, terți SRL „Zuzu Valeriu”, Zuzu Valeriu privind anularea deciziei Agenției Servicii Publice, Serviciul Cadastral Teritorial Glodeni din 07.02.2022 privind respingerea cererii de rectificare, anularea deciziei Agenției Servicii Publice din 28.03.2022 privind respingerea cererii prealabile, obligarea Agenției Servicii Publice, Serviciul Cadastral Teritorial Glodeni de a rectifica înscrierile în Registrul bunurilor imobile cu radierea dreptului de proprietate a SRL ”Zuzu Valeriu” asupra terenului cu număr cadastral *****, cu suprafața de 0,9862 ha amplasat în extravilanul comunei Balatina, raionul Glodeni și înscrierea în calitate de proprietar al bunului imobil menționat a Agenției ”Moldsilva.

Prin decizia Curții Supreme de Justiție din 4 februarie 2026 s-a admis recursul declarat de către Agenția „Moldsilva”.

S-a casat integral decizia din 11 aprilie 2023 a Curții de Apel Chişinău, adoptată în cauza de contencios administrativ, intentată la acțiunea depusă de către Agenția „Moldsilva” împotriva Agenției Servicii Publice, terți SRL „Zuzu Valeriu” şi Zuzu Valeriu privind anularea deciziei din 7 februarie 2022 privind respingerea cererii de rectificare, anularea deciziei din 28 martie 2022 privind respingerea cererii prealabile, obligarea rectificării înscrierilor în Registrul bunurilor imobile cu radierea dreptului de proprietate a SRL „Zuzu Valeriu” și înscrierea în calitate de proprietar al bunului imobil a Agenției „Moldsilva”, cu remiterea cauzei la rejudecare la Curtea de Apel Centru, în alt complet de judecată.

Calea de atac exercitată:

Nefiind de acord cu hotărârea primei instanțe, la 15 noiembrie 2022, Agenția Servicii Publice a declarat apel, solicitând casarea hotărârii Judecătoriei Chișinău (sediul Rîșcani) din 14 noiembrie 2022, cu emiterea unei noi hotărâri prin care să fie respinsă integral acțiunea înaintată de Agenția „Moldsilva”.

La 23 noiembrie 2022, Zuzu Valeriu prin intermediul reprezentantului său, avocatul Barbăscumpă Dumitru a declarat apel, solicitând casarea hotărârii Judecătoriei Chișinău (sediul Rîșcani) din 14 noiembrie 2022, cu emiterea unei noi hotărâri prin care să fie declarată inadmisibilă acțiunea, sau după caz, respinsă ca neîntemeiată.

La 6 februarie 2023, Zuzu Valeriu prin intermediul reprezentantului său, avocatul Barbăscumpă Dumitru a prezentat instanței de apel motivarea cererii de apel.

În motivarea apelului, partea apelantă a indicat că hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani din 14 noiembrie 2022 este neîntemeiată, contrară legislației în vigoare și urmează a fi casată integral.

În primul rând, apelantul a susținut că instanța de fond nu a examinat și nu a răspuns argumentelor esențiale formulate de reprezentanții Agenției Servicii Publice și ai terțului Valeriu Zuzu. A arătat că, deși hotărârea primei instanțe este voluminoasă și conține numeroase trimiteri la prevederi legale, aceasta nu cuprinde o analiză concretă a obiecțiilor ridicate de reprezentantul apelantului. În special, instanța nu s-ar fi pronunțat asupra a două cereri de declarare a acțiunii ca inadmisibilă, deși acestea ar fi fost anexate la materialele cauzei și examinate în ședința de judecată.

Potrivit apelantului, instanța de fond a menționat că se va expune asupra acestor cereri odată cu soluționarea fondului, însă în cuprinsul hotărârii din 14 noiembrie 2022 nu se regăsește nicio concluzie privind admiterea sau respingerea lor.

În opinia apelantului, neexaminarea cererilor de inadmisibilitate echivalează cu încălcarea dreptului său de a fi auzit și a dreptului la un proces echitabil.

În al doilea rând, apelantul a invocat tardivitatea acțiunii înaintate de Agenția „Moldsilva”. El a făcut trimitere la art. 31 alin. (3) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25 februarie 1998, potrivit căruia respingerea cererii pe anumite temeiuri poate fi contestată în instanța de judecată sau la registratorul din cadrul Agenției Servicii Publice, iar decizia acestuia poate fi atacată ulterior în instanță.

Apelantul a remarcat că Întreprinderea pentru Silvicultură Glodeni a depus cererea prealabilă la data de 28 februarie 2022, iar răspunsul Agenției Servicii Publice la cererea prealabilă a fost recepționat la data de 31 martie 2022. Potrivit art. 209 alin. (1) lit. a) din Codul administrativ, acțiunea în contestare și acțiunea în obligare se înaintează în termen de 30 de zile de la comunicarea sau notificarea deciziei asupra cererii prealabile.

Pornind de la data de 31 martie 2022, apelantul a calculat că ultima zi în care acțiunea putea fi depusă era 2 mai 2022, zi de luni. Cu toate acestea, cererea de chemare în judecată ar fi fost depusă de Agenția „Moldsilva" abia la data de 6 mai 2022, ora 09:21, deci după expirarea termenului legal. În aceste condiții, apelantul a susținut că acțiunea trebuia declarată inadmisibilă în temeiul art. 207 alin. (2) lit. d) din Codul administrativ, întrucât a fost introdusă după expirarea termenului prevăzut de art. 209, iar reclamanta nu a solicitat repunerea în termen.

Apelantul a mai afirmat că asupra acestui temei de inadmisibilitate fusese depusă o cerere scrisă separată, expediată prin poșta electronică la adresa Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani și semnată electronic. Totuși, după consultarea dosarului, reprezentantul apelantului ar fi constatat că cererea nu se regăsește în materialele cauzei, deși la fila dosarului 87, în lista anexelor, erau indicate două documente denumite „cerere inadmisibilitate Moldsilva-Zuzu.signed.pdf" și „cerere inadmisibilitate Moldsilva-Zuzu 2.signed.pdf". De asemenea, apelantul a susținut că argumentul privind tardivitatea a fost expus oral în ședința de judecată, dar nu a fost consemnat în procesul-verbal, urmând, în opinia sa, să fie verificat prin audierea înregistrării audio a ședinței.

În al treilea rând, apelantul a invocat nerespectarea procedurii prealabile de către reclamanta Agenția „Moldsilva". El a susținut că atât cererea inițială de rectificare a înscrierilor din Registrul bunurilor imobile, cât și cererea prealabilă au fost depuse de Întreprinderea pentru Silvicultură Glodeni, în timp ce acțiunea în instanța de judecată a fost formulată de o altă persoană juridică, și anume Agenția „Moldsilva".

În acest sens, apelantul a indicat că Întreprinderea de Stat „Întreprinderea pentru Silvicultură Glodeni" este o entitate juridică distinctă, având codul fiscal 1003602024240, iar Agenția „Moldsilva" este o altă entitate juridică, având codul fiscal 1006601000255, chiar dacă aceasta din urmă este unicul asociat al întreprinderii silvice.

În opinia apelantului, procedura prealabilă trebuie realizată de aceeași persoană care ulterior formulează acțiunea în instanță. Or, întrucât calea prealabilă a fost exercitată de Întreprinderea pentru Silvicultură Glodeni, iar acțiunea judecătorească a fost depusă de Agenția „Moldsilva", nu ar fi fost respectate condițiile art. 208 din Codul administrativ. Din acest motiv, apelantul a solicitat declararea acțiunii ca inadmisibilă în temeiul art. 207 alin. (2) lit. f) din Codul administrativ.

Totodată, apelantul a susținut că actele administrative contestate au fost emise ca răspuns la cererile Întreprinderii pentru Silvicultură Glodeni, nu la cererile Agenției „Moldsilva". Prin urmare, în opinia sa, eventuala vătămare putea fi invocată numai de întreprinderea silvică. Agenția „Moldsilva" nu ar fi putut pretinde că un drept propriu i-a fost încălcat prin activitatea administrativă a Agenției Servicii Publice, nefiind întrunite cerințele art. 17 din Codul administrativ. Sub acest aspect,

apelantul a invocat și temeiul de inadmisibilitate prevăzut de art. 207 alin. (2) lit. e) din Codul administrativ.

În continuare, apelantul a susținut că acțiunea a fost depusă de o persoană care nu avea împuterniciri procesuale corespunzătoare. A invocat art. 207 alin. (2) lit. g) din Codul administrativ, potrivit căruia acțiunea se declară inadmisibilă atunci când este depusă de o persoană fără împuterniciri, precum și art. 195 din Codul administrativ și art. 75 alin. (2) din Codul de procedură civilă.

Potrivit apelantului, cererea de chemare în judecată a fost semnată de Irimciuc Denis în baza procurii nr. AM04/03-998 din 3 mai 2022, eliberată de directorul Agenției „Moldsilva", Vadim Stîngaci. În procură se menționa că Irimciuc Denis era angajat în funcția de inginer-șef în silvicultură în cadrul Întreprinderii de Stat „Întreprinderea pentru Silvicultură Glodeni", și nu în cadrul Agenției „Moldsilva".

Apelantul a susținut că, potrivit art. 75 alin. (2) din Codul de procedură civilă, o persoană care nu este avocat poate reprezenta o persoană juridică numai dacă sunt întrunite cumulativ două condiții: existența unei procuri eliberate în modul stabilit și calitatea de angajat al persoanei juridice reprezentate. În speță, Irimciuc Denis era angajatul unei alte persoane juridice, cu cod fiscal distinct, motiv pentru care nu ar fi avut dreptul să reprezinte Agenția „Moldsilva" în instanță.

Suplimentar, apelantul a afirmat că procura nr. AM04/03-998 din 3 mai 2022 îi acorda lui Irimciuc Denis dreptul de reprezentare numai în fața Instituției Publice „Agenția Servicii Publice", fără a conține o împuternicire expresă de reprezentare în fața instanței de contencios administrativ. Prin urmare, acțiunea ar fi trebuit declarată inadmisibilă și în temeiul art. 207 alin. (2) lit. g) din Codul administrativ.

În altă ordine de idei, apelantul a susținut că acțiunea este neîntemeiată și pe fond. El a indicat că, potrivit datelor din Registrul bunurilor imobile, dreptul de proprietate asupra terenului cu numărul cadastral *****, având suprafața de 0,9862 ha, este înregistrat pe numele SRL „Zuzu Valeriu" în temeiul încheierii executorului judecătoresc din 27 iunie 2014, prin care bunul imobil a fost transmis creditorului urmăritor în contul stingerii datoriei.

Apelantul a accentuat că încheierea executorului judecătoresc din 27 iunie 2014 nu a fost anulată printr-o hotărâre judecătorească și că reclamanta nu a prezentat instanței vreun act prin care să se dispună anularea acesteia sau rectificarea Registrului bunurilor imobile în privința titularului dreptului dobândit în baza respectivei încheieri.

În opinia apelantului, radierea dreptului de proprietate al SRL „Zuzu Valeriu" nu putea fi obținută printr-o acțiune în contencios administrativ îndreptată împotriva Agenției Servicii Publice. Reclamanta trebuia să formuleze o acțiune în rectificare în procedură de drept comun, în temeiul art. 416, 438, 439 și 441 din Codul civil, în coroborare cu art. 38 din Legea cadastrului bunurilor imobile. Apelantul a susținut astfel că Agenția „Moldsilva" a ales o cale procesuală greșită, încercând să obțină pe

calea contenciosului administrativ radierea unui drept real dobândit în temeiul unui act al executorului judecătoresc care continua să producă efecte juridice.

În concluzie, apelantul a solicitat casarea integrală a hotărârii Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani din 14 noiembrie 2022 și pronunțarea unei noi decizii prin care, cu titlu principal, acțiunea Agenției „Moldsilva" să fie declarată inadmisibilă, iar cu titlu subsidiar, acțiunea să fie respinsă integral ca neîntemeiată. Cererea de apel a fost întemeiată pe prevederile art. 231–240 din Codul administrativ.

La 8 februarie 2023, Agenția Servicii Publice a prezentat instanței de apel motivarea cererii de apel.

În motivarea apelului, partea apelantă a indicat că hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani din 14 noiembrie 2022 este ilegală, neîntemeiată și pasibilă de casare integrală, întrucât instanța de fond nu ar fi constatat și elucidat pe deplin circumstanțele relevante pentru soluționarea cauzei și ar fi aplicat eronat normele de drept material în raport cu situația de fapt. Apelanta a solicitat pronunțarea unei noi decizii prin care acțiunea înaintată de Agenția „Moldsilva" să fie respinsă integral.

În continuare, apelanta a relatat că, la data de 7 februarie 2022, Agenția „Moldsilva" a solicitat rectificarea înscrierii din Registrul bunurilor imobile prin radierea dreptului de proprietate al SRL „Zuzu Valeriu" asupra terenului cu numărul cadastral ***** și înregistrarea Agenției „Moldsilva" în calitate de proprietar. Cererea a fost întemeiată pe hotărârea Judecătoriei Glodeni nr. 3-3/13 din 17 ianuarie 2013.

Prin decizia registratorului Serviciului Cadastral Teritorial Glodeni din 7 februarie 2022, cererea de rectificare a fost respinsă în temeiul art. 31 alin. (1) lit. c) și d), alin. (2) și (3), precum și art. 38 din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998. Apelanta a arătat că refuzul s-a bazat pe faptul că lipseau documentele necesare pentru înregistrare, iar actele prezentate nu corespundeau cerințelor legale.

Ulterior, Agenția „Moldsilva" a depus cerere prealabilă, solicitând anularea deciziei din 7 februarie 2022. Prin decizia registratorului Agenției Servicii Publice nr. 11/07/150/2022/38/2022 din 28 martie 2022, s-a constatat corectitudinea soluției registratorului teritorial și s-a dispus menținerea acesteia, în temeiul art. 12 alin. (7) lit. a), art. 31 alin. (1) lit. c) și d) și alin. (3) din Legea nr. 1543/1998.

Apelanta a susținut că, potrivit datelor din Registrul bunurilor imobile, dreptul de proprietate asupra terenului cu numărul cadastral *****, având suprafața de 0,9862 ha, era înregistrat pe numele SRL „Zuzu Valeriu" în temeiul încheierii executorului judecătoresc privind transmiterea bunului imobil către creditorul urmăritor din 27 iunie 2014. Înscrierea dreptului de proprietate în registru a fost efectuată la data de 19 august 2014.

Agenția Servicii Publice a subliniat că, la momentul efectuării acestei înscrieri, în compartimentul „Notări" al Registrului bunurilor imobile nu existau interdicții de înstrăinare a terenului litigios. De asemenea, intimata nu ar fi prezentat niciun act

prin care să se dispună rectificarea registrului în privința titularului dreptului dobândit în baza încheierii executorului judecătoresc din 27 iunie 2014.

Apelanta a invocat art. 509 alin. (2) din Codul civil, potrivit căruia dreptul de proprietate poate fi dobândit, în condițiile legii, prin ocupațiune, act juridic, succesiune, accesiune, uzucapiune și hotărâre judecătorească, atunci când aceasta este translativă de proprietate. De asemenea, a făcut trimitere la art. 416 alin. (1) din Codul civil, conform căruia, dacă un drept, un act sau un fapt este înregistrat într-un registru public, se prezumă că acesta există atât timp cât nu a fost radiat sau modificat în condițiile legii.

În opinia apelantei, această prezumție de existență și legalitate a înscrierii nu putea fi înlăturată prin simpla anulare a refuzului registratorului, în lipsa unui act juridic sau a unei hotărâri judecătorești care să dispună expres rectificarea dreptului înregistrat pe numele SRL „Zuzu Valeriu”.

Agenția Servicii Publice a recunoscut că, prin hotărârea Judecătoriei Glodeni nr. 3-3/12 din 17 ianuarie 2013, au fost anulate Decizia Consiliului comunal Balatina nr. 03/05 din 24 martie 2006 și Decizia Consiliului comunal Balatina nr. 6/5 din 25 octombrie 2010. De asemenea, au fost declarate ilegale și anulate contractul de vânzare-cumpărare a terenului cu suprafața de 0,9862 ha din 24 martie 2006, actul de predare-primire a bunurilor imobile ca aport în capitalul social al SC „Batarone-Lux” SRL din 10 iunie 2006, precum și acordul privind modificările și completările operate în actele de constituire ale SC „Batarone-Lux” SRL din 5 iulie 2006.

Hotărârea Judecătoriei Glodeni din 17 ianuarie 2013 a fost menținută prin decizia Curții de Apel Bălți din 22 iulie 2014, iar prin încheierea Curții Supreme de Justiție din 10 decembrie 2014 a fost declarat inadmisibil recursul depus de SRL „Batarone-Lux” și SRL „Zuzu Valeriu”.

Totuși, apelanta a susținut că aceste hotărâri nu conțineau o dispoziție expresă de radiere a dreptului de proprietate înregistrat ulterior, în baza încheierii executorului judecătoresc din 27 iunie 2014. Prin urmare, anularea actelor juridice din anul 2006 nu ar fi fost suficientă, prin ea însăși, pentru efectuarea rectificării solicitate.

Cu referire la tardivitatea acțiunii, Agenția Servicii Publice a arătat că decizia de refuz nr. 11/07/150/2022/38/2022 din 28 martie 2022 a fost recepționată de Agenția „Moldsilva” la data de 31 martie 2022, iar cererea de chemare în judecată a fost depusă abia la data de 6 mai 2022.

Potrivit apelantei, art. 209 din Codul administrativ stabilește un termen de 30 de zile pentru înaintarea acțiunii în contestare sau în obligare, calculat de la data primirii răspunsului la cererea prealabilă. De asemenea, în temeiul art. 22 alin. (3) din Codul civil, notificarea produce efecte din momentul în care ajunge la destinatar.

Astfel, Agenția Servicii Publice a susținut că acțiunea a fost depusă după expirarea termenului legal de 30 de zile și trebuia declarată inadmisibilă în temeiul art. 207 alin. (2) lit. d) din Codul administrativ.

În continuare, apelanta a criticat neaplicarea de către instanța de fond a art. 18 din Legea pentru punerea în aplicare a Codului civil, în vigoare din 1 martie 2019, potrivit căruia formalitățile de publicitate sunt supuse dispozițiilor legii în vigoare la data efectuării lor.

De asemenea, a invocat art. 331 alin. (6) din Codul civil, potrivit căruia, dacă în temeiul unui act juridic nul sau anulat s-a dobândit un drept prin înregistrare într-un registru de publicitate, iar titularul dreptului înregistrat nu consimte la radiere, dreptul poate fi radiat numai pe calea unei acțiuni în rectificare.

Agenția Servicii Publice a mai invocat art. 423 din Codul civil, conform căruia cererile de înregistrare, înregistrare provizorie, notare sau radiere sunt soluționate potrivit normelor de drept material în vigoare la data încheierii actului sau a producerii faptului juridic generator, modificator ori extinctiv al dreptului, cu respectarea normelor procedurale în vigoare la data depunerii cererii.

Potrivit apelantei, prima instanță nu a dat o apreciere corespunzătoare nici art. 438 din Codul civil. În baza acestui articol, atunci când o înregistrare, o înregistrare provizorie sau o notare nu corespunde situației juridice reale, poate fi cerută rectificarea acesteia. Totodată, conform alin. (3), situația juridică reală trebuie să rezulte fie din recunoașterea titularului înscrierii, exprimată în forma prevăzută de lege, fie dintr-o hotărâre judecătorească irevocabilă pronunțată împotriva titularului, prin care a fost admisă acțiunea de fond.

Apelanta a invocat și art. 439 alin. (2) din Codul civil, potrivit căruia rectificarea înscrierilor poate fi efectuată amiabil, în baza declarației titularului dreptului ce urmează a fi radiat sau modificat, iar în lipsa acestei declarații, numai în baza unei hotărâri judecătorești irevocabile.

Agenția Servicii Publice a făcut trimitere și la art. 38 alin. (1) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998. Potrivit acestei norme, rectificarea unei înregistrări se efectuează la cererea persoanei interesate, fie în baza declarației autentificate notarial sau semnate în fața registratorului de către titularul dreptului ce urmează a fi radiat ori modificat, fie în baza unei hotărâri judecătorești irevocabile.

Apelanta a subliniat că, atunci când pentru rectificare este necesar și acordul altor persoane, inclusiv al administratorului procesului de insolvabilitate sau al executorului judecătoresc care a aplicat măsuri de asigurare, acordul trebuie exprimat printr-o adresare scrisă.

În același sens, apelanta a invocat 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. Potrivit acestei norme, radierea sau îndreptarea unei înscrieri poate fi efectuată numai cu

consimțământul titularului dreptului înregistrat ori, în lipsa acestuia, în baza unei hotărâri judecătorești irevocabile care dispune rectificarea înscrierii.

Consimțământul titularului putea fi exprimat prin cererea depusă la organul cadastral teritorial, prin declarația dată în scris în fața registratorului sau printr-o declarație autentificată notarial. În speță, apelanta a susținut că nu exista nici consimțământul SRL „Zuzu Valeriu” și nici o hotărâre judecătorească irevocabilă care să dispună expres rectificarea dreptului său.

Agenția Servicii Publice a mai afirmat că instanța de fond nu a dat apreciere argumentului potrivit căruia refuzul înregistrării unui drept poate fi contestat printr-o acțiune în efectuarea înregistrării, printr-o acțiune în justificare sau, după caz, printr-o acțiune în rectificare, dacă sunt întrunite condițiile Codului civil.

În opinia apelantei, acțiunea Agenției „Moldsilva” trebuia declarată inadmisibilă și pentru motivul că litigiul nu putea fi soluționat în procedura contenciosului administrativ. Apelanta a invocat art. 33 alin. (3) din Legea cadastrului bunurilor imobile și art. 438 din Codul civil, susținând că o înscriere deja efectuată în Registrul bunurilor imobile poate fi modificată sau radiată numai printr-o acțiune în rectificare, examinată în procedura civilă contencioasă, și nu de instanța de contencios administrativ.

Potrivit apelantei, în procedura contenciosului administrativ putea fi contestat doar refuzul de înregistrare, însă în speță Agenția „Moldsilva” nu prezentase acte doveditoare ale dreptului său, în sensul art. 28 din Legea nr. 1543/1998. Mai mult, chiar instanța de fond respinsese cerința privind înscrierea Agenției „Moldsilva” în calitate de proprietar.

Apelanta a argumentat că acțiunea în rectificare putea fi introdusă concomitent sau ulterior unei acțiuni de fond îndreptate împotriva titularului dreptului înregistrat, în speță unei acțiuni privind nulitatea actului juridic care a stat la baza înregistrării dreptului.

În concluzie, Agenția Servicii Publice a susținut că deciziile din 7 februarie 2022 și 28 martie 2022 au fost emise cu respectarea legislației și a procedurii aplicabile, iar prin activitatea administrativă desfășurată nu au fost încălcate drepturile sau libertățile Agenției „Moldsilva” în sensul art. 17 din Codul administrativ.

În temeiul art. 231, 232, 233 și 240 alin. (1) lit. b) din Codul administrativ, apelanta a solicitat admiterea apelului, casarea hotărârii Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani din 14 noiembrie 2022 și pronunțarea unei noi decizii de respingere integrală a cererii de chemare în judecată depuse de Agenția „Moldsilva” împotriva Agenției Servicii Publice.

Poziția intimatului pe marginea apelului:

Respectând principiul contradictorialității, în conformitate cu prevederile art. 216 din Codul administrativ, partea intimată a fost notificată despre posibilitatea

depunerii referinței cu indicarea motivelor de fapt și de drept pe care își întemeiază opinia, precum și probele invocate în susținerea acesteia, însă pînă la data examinării cererilor de apel, nici o referință nu a fost depusă.

Admisibilitatea apelului:

În conformitate cu prevederile art. 236 alin. (1) din Codul administrativ, „*instanţa de apel examinează din oficiu admisibilitatea apelului*".

Potrivit art. 232 alin. (1) din Codul administrativ, „*apelul se depune la instanţa de judecată care a emis hotărârea contestată în termen de 30 de zile de la pronunţarea dispozitivului hotărârii, dacă legea nu stabileşte un termen mai mic. Instanţa de judecată care a emis hotărârea contestată transmite neîntârziat apelul împreună cu dosarul judiciar, după motivarea hotărârii, instanţei de apel*".

Din materialele cauzei rezultă că dispozitivul hotărârii Judecătoriei Chișinău (sediul Rîșcani) a fost pronunțat public la 14 noiembrie 2022, iar cererile de apel au fost depuse la 15 noiembrie 2022 și respectiv, 23 noiembrie 2022. Astfel, Completul judiciar constată că apelurile au fost declarate în termenul legal, deoarece cererile de apel au fost depuse înainte de expirarea termenului de 30 de zile pentru depunerea apelului, respectându-se prevederile art. 232 alin. (1) din Codul administrativ.

Conform art. 232 alin. (2) din Codul administrativ, „*motivarea apelului se prezintă la instanţa 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 instanţa de judecată care a emis hotărârea contestată*".

În speță, hotărârea motivată a fost notificată apelanților Agenția Servicii Publice și Zuzu Valeriu la 17-18 ianuarie 2023 (f.d. 127-129), iar motivarea apelurilor au fost depuse la 6 februarie 2023 și respectiv, 8 februarie 2023, adică cu respectarea prevederilor art. 232 alin. (2) din Codul administrativ.

Potrivit art. 233 alin. (2) din Codul administrativ, „*cererea de apel se semnează de apelant sau de reprezentantul lui legal ori împuternicit*".

Completul judiciar a stabilit că cererea de apel și motivarea apelului depusă de Zuzu Valeriu au fost semnate de avocatul Barbăscumpă Dumitru, împuternicit în baza mandatului avocațial Seria/nr. MA 1743429 din 8 iunie 2022, anexat la materialele cauzei (f.d. 100).

Iar apelul inițial depus de Agenția Servicii Publice și motivarea apelului au fost semnate de Brîncoveanu Daniela, reprezentant în baza procurii anexate la materialele dosarului.

În astfel de circumstanțe, în temeiul reglementărilor prevăzute la art. 232-233, 236 și 241 din Codul administrativ, Completul specializat în materie de contencios administrativ concluzionează despre întrunirea condițiilor de admisibilitate a cererilor de apel în cauză, motiv din care se purcede la examinarea apelurilor în fond.

Argumentele părților în cadrul judecării apelului:

În cadrul ședinței de judecată a instanței de apel, reprezentantul apelantului, Zuzu Valeriu, avocatul Barbăscumpă Dumitru a pledat pentru admiterea cererilor de apel casarea hotărârii Judecătoriei Chișinău (sediul Rîșcani) din 14 noiembrie 2022, cu emiterea unei noi decizii prin care acțiunea să fie respinsă ca neîntemeiată.

Apelanții Zuzu Valeriu și Agenția Servicii Publice, intimatul Agenția „Moldsilva" în cadrul ședinței de judecată a instanței de apel, deși au fost legal citați, nu s-au prezentat. În aceste condiții, Completul judiciar, în temeiul art. 239 alin. (2) din Codul administrativ, a dispus examinarea cauzei în lipsa acestora.

Aprecierea instanței de apel:

Subsumând punctul de vedere al participanților, normele procesuale și starea de fapt constatată în privința apelului, Completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Centru consideră că apelurile sunt admisibile şi urmează a fi admise, cu casarea hotărârii primei instanţe și emiterea unei noi decizii de respingere a acțiunii ca fiind neîntemeiată, din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 240 alin. (1) lit. c) din Codul administrativ, „*examinând cererea de apel, instanţa de apel adoptă una dintre următoarele decizii: casează integral hotărârea primei instanţei şi emite o nouă decizie*".

Potrivit art. 219 alin. (1) și (3) din Codul administrativ, „*instanța de judecată este obligată să cerceteze starea de fapt din oficiu în baza tuturor probelor legal admisibile, nefiind legată nici de declarațiile făcute, nici de cererile de solicitare a probelor înaintate de participanți. Instanța de judecată nu are dreptul să depășească limitele pretențiilor din acțiune, însă, totodată, nu este legată de textul cererilor formulate de participanții la proces*".

În acord cu prevederile art. 225 alin. (1) - (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*".

Conform jurisprudenței CtEDO instanța de apel, potrivit regulilor unui proces echitabil pornind de la aprecierea rolului determinant al concluziilor sale, are obligația să examineze efectiv problemele esențiale care îi sunt supuse aprecierii şi să nu se limiteze doar la însuşirea motivelor și concluziilor date de instanţa inferioară (*HirroBalani v. Spaniei*, nr.18064/91 din 09.12.1994 §27; *Georgiadis v. Greciei* nr.21522/93 din 29.05.1997 §43).

Potrivit recomandărilor avizului nr. 11 din 2008 al Consiliului Consultativ al Judecătorilor Europeni (CCJE) în atenţia Comitetului de Miniştri al Consiliului Europei privind calitatea hotărârilor judecătoreşti, o motivaţie şi o analiză clară sunt cerinţele fundamentale ale hotărârilor judecătoreşti şi un aspect important al dreptului la un proces echitabil. Pentru a răspunde cerinţelor procesului echitabil, motivarea ar trebui să evidenţieze, că judecătorul a examinat cu adevărat chestiunile esenţiale ce iau fost prezentate.

Instanţa de apel menționează că art. 6 din Convenţia Europeană a Drepturilor Omului garantează dreptul justiţiabilului la o hotărâre motivată sub aspectul instituirii obligaţiei instanţelor de judecată de a-şi argumenta hotărârile adoptate din perspectiva unei analize ample a circumstanţelor cauzei. Îndatorirea de a motiva coerent şi unitar hotărârea sub aspectul tuturor cererilor, fără a exista contradicţii între motivare şi dispozitiv, constituie o garanţie pentru justiţiabili, în faţa eventualului arbitrariu judecătoresc, fiind singurul mijloc prin care se dă posibilitatea de a putea exercita un eficient control judiciar.

În opinia Completului judiciar, prima instanță nu a ținut cont de aceste deziderate și a adoptat o hotărâre lipsită de fundament temeinic și contrară materialului probator administrat.

Pe parcursul judecării cauzei s-a constatat că, la 24 martie 2006, Consiliul comunal Balatina, a emis Decizia nr. 03/5 din 24.03.2006, „Cu privire la privatizarea terenului aferent imobilelor înregistrate la numerele cadastrale: *****, *****, *****, *****, 4811000285.05, *****, *****, *****, *****, *****, *****, *****, *****, *****, *****, *****, *****, *****, *****”.

La 24 martie 2006, între Primăria com. Balatina în persoana primarului Galina Carcea şi ÎI „Zuzu Valeriu” a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare a terenului cu suprafaţa totală de 0,9862 ha.

Totodată prin hotărârea Judecătoriei Glodeni nr 3-3/13 din 17.01.2013, s-a considerat ilegală şi s-a anulat Decizia Consiliului comunal Balatina nr. 03/5 din 24.03.2006, „Cu privire la privatizarea terenului aferent imobilelor înregistrare la numerele cadastrale: *****, *****, *****, *****, 4811000285.05, *****, *****, *****, *****, *****, *****, *****, *****, 4***** ” şi Decizia Consiliului Comunal Balatina nr. 6/5 din 25.10.2010 „Cu privire la precăutarea recursului Procuraturii Anticorupţie nr. 1695 din 23.09.2010 cu privire la anularea deciziei Consiliului comunal Balatina nr. 03/5 din 24.03.2006”, au fost declarate nule, ca fiind ilegale, contractul de vânzare-cumpărare a terenului cu suprafaţa totală de 0,9862 ha din 24.03.2006 încheiat între Primăria com. Balatina în persoana primarului Galina Carcea şi ÎI „Zuzu Valeriu” în persoana directorului Valeriu Zuzu înregistrat la OCT Bălţi filiala Glodeni cu nr. cadastral 4811000285, actul de predare-primire a bunurilor imobile ca aport în capitalul social al SC „Baratone-Lux” SRL din 10.06.2006 şi acordul cu privire la modificările şi completările

înscrise în Registrul de stat şi operate în documentele de constitutire ale SC ”Baratone-Lux” SRL din 05.07.2006 (f.d. 22).

Hotărârea judecătorească indicată supra a fost menţinută prin Decizia Curţii de Apel Bălţi cu nr. 3a-60/14 din 22.07.2014 (f.d 23-33) şi încheierea Curţii Supreme de Justiţie de inadmisibilitate a recursului, cu nr. 3ra-1491/14 din 10.12.2014 (f.d. 34-42).

Totodată prin încheierea, executorului judecătoresc Romah Oleg din 27 iunie 2014, în temeiul cererii din 27.06.2014 depusă de creditorul urmăritor SRL „Zuzu Valeriu” privind transmiterea în contul achitării datoriei a bunurilor imobile şi anume terenul pentru construcţii cu suprafaţa de 0,9862 ha cu numărul cadastral ***** şi paisprezece bunuri imobile - construcţii amplasate pe terenul anterior menţionat, toate situate în satul Balatina r. Glodeni şi care aparţin SRL ”Baratone-Lux”, s-a dispus: a transmite cu drept de proprietate către SRL „Zuzu Valeriu”, cu sediul în mun. Chişinău, str. Ipolit Soroceanu 73/3, ap. 18, bunurile imobile şi anume: terenul pentru construcţii cu suprafaţa de 0,9862 ha cu numărul cadastral ***** şi construcţiile cu numerele cadastrale: *****.01. *****.02, *****.03, *****.04, *****.05, *****.06, *****.07, *****.08, *****.09, *****,10, *****.11, *****.12, *****.13, *****.14.

Bunurile imobile au fost transmise în cadrul procedurii de executare silită intentate în temeiul titlului executoriu cu nr. 2e-5042 din 06.12.2011, eliberat de Judecătoria Comercială de Circumscripţie, privind încasarea de la SRL „Baratone-Lux” în beneficiul SRL „Zuzu Valeriu” a datoriei în sumă de 2162880,46 lei (f.d. 46-47).

În rezultat, la 7 februarie 2022, Întreprinderea pentru Silvicultură Glodeni, reprezentantă de Irimciuc Denis în baza procurii, a depus la Agenţia Servicii Pubice, Serviciul Cadastral Teritorial Glodeni, o cerere privind rectificarea înregistrării în registrul bunurilor imobile (f.d. 10-12).

Prin decizia Agenţiei Servicii Publice, Serviciul Cadastral Teritorial Glodeni din 7 februarie 2022, s-a respins cererea de rectificare a înscrierilor în Registrul Bunurilor Imobile (f.d. 13-15).

La 28 februarie 2022, Î.S. „Glodeni” a depus cerere prealabilă privind anularea deciziei Agenției Servicii Publice, Serviciul Cadastral Teritorial Glodeni din 07.02.2022 (f.d. 16-20).

Prin decizia Agenției Servicii Publice nr. 11/07/150/2022/38/2022 din 28.03.2022, s-a respins cererea prealabilă (f.d. 21).

Nefiind de acord, la 3 mai 2022, reclamanta Agenția „Moldsilva” a depus prezenta acțiune în contencios administrativ (f.d.4-9).

Prima instanță, fiind învestită cu judecarea prezentei cauze, a admis parțial acțiunea în contencios administrativ depusă de Agenția „Moldsilva”.

Pentru a se pronunța astfel, prima instanță, în esență, a reţinut că *„...verificând legalitatea deciziei Agenției Servicii Publice, Serviciul Cadastral Teritorial Glodeni*

din 07.02.2022 privind respingerea cererii de rectificare a înscrierilor în Registrul Bunurilor Imobile şi de înregistrare a bunurilor imobile şi a drepturilor asupra lor depusă de Agenția „Moldsilva", precum şi a deciziei Agenției Servicii Publice nr. 11/07/150/2022/38/2022 din 28.03.2022 privind respingerea cererii prealabile, sub aspectul corespunderii cu exigențele instituite de Codul administrativ, instanța constată următoarele:

- actul administrativ contestat a fost adoptat în lipsa inițierii unei proceduri administrative și cercetării din oficiu a faptelor;

- actul a fost adoptat cu încălcarea dreptului de a fi audiat, precum și în lipsa motivării;

*- actul a fost adoptat cu încălcarea principiului securității raporturilor juridice ignorînd faptul că prin hotărîrea hotărârea Judecătoriei Glodeni nr 3-3/13 din 17.01.2013, s-a considerat ilegală şi s-a anulat Decizia Consiliului comunal Balatina nr. 03/5 din 24.03.2006, „Cu privire la privatizarea terenului aferent imobilelor înregistrare la numerele cadastrale: *****, *****, *****, *****, 4811000285.05, *****, *****, *****, *****, *****, *****, *****, *****, 4*****" şi Decizia Consiliului Comunal Balatina nr. 6/5 din 25.10.2010 "Cu privire la precăutarea recursului Procuraturii Anticorupţie nr. 1695 din 23.09.2010 cu privire la anularea deciziei Consiliului comunal Balatina nr. 03/5 din 24.03.2006", fiind declarate nule, ca fiind ilegale, contractele de vânzare-cumpărare a terenului cu suprafaţa totală de 0,9862 ha din 24.03.2006 încheiat între Primăria com. Balatina în persoana primarului Galina Carcea şi ÎI „Zuzu Valeriu" în persoana directorului Valeriu Zuzu înregistrat la OCT Bălţi filiala Glodeni cu nr. cadastral 4811000285, actul de predare-primire a bunurilor imobile ca aport în capitalul social al SC „Baratone-Lux" SRL din 10.06.2006 şi acordul cu privire la modificările şi completările înscrise în Registrul de stat şi operate în documentele de constitutire ale SC „Baratone-Lux" SRL din 05.07.2006".*

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 11 aprilie 2023 s-a casat hotărârea Chișinău (sediul Rîșcani) din 14 noiembrie 2022.

S-a emis o nouă decizie sub formă de încheiere prin care s-a declarat inadmisibilă acțiunea înaintată de către Agenția „Moldsilva" împotriva Agenției Servicii Publice, terți SRL „Zuzu Valeriu", Zuzu Valeriu privind anularea deciziei Agenției Servicii Publice, Serviciul Cadastral Teritorial Glodeni din 07.02.2022 privind respingerea cererii de rectificare, anularea deciziei Agenției Servicii Publice din 28.03.2022 privind respingerea cererii prealabile, obligarea Agenției Servicii Publice, Serviciul Cadastral Teritorial Glodeni de a rectifica înscrierile în Registrul bunurilor imobile cu radierea dreptului de proprietate a SRL "Zuzu Valeriu" asupra terenului cu număr cadastral *****, cu suprafața de 0,9862 ha amplasat în extravilanul comunei Balatina, raionul Glodeni și înscrierea în calitate de proprietar al bunului imobil menționat a Agenției "Moldsilva.

Prin decizia Curții Supreme de Justiție din 4 februarie 2026 s-a admis recursul declarat de către Agenția „Moldsilva”.

S-a casat integral decizia din 11 aprilie 2023 a Curții de Apel Chişinău, adoptată în cauza de contencios administrativ, intentată la acțiunea depusă de către Agenția „Moldsilva” împotriva Agenției Servicii Publice, terți SRL „Zuzu Valeriu” şi Zuzu Valeriu privind anularea deciziei din 7 februarie 2022 privind respingerea cererii de rectificare, anularea deciziei din 28 martie 2022 privind respingerea cererii prealabile, obligarea rectificării înscrierilor în Registrul bunurilor imobile cu radierea dreptului de proprietate a SRL „Zuzu Valeriu” și înscrierea în calitate de proprietar al bunului imobil a Agenției „Moldsilva”, cu remiterea cauzei la rejudecare la Curtea de Apel Centru, în alt complet de judecată.

Completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Centru, analizând materialele anexate la dosar, în coraport cu legislația în vigoare ce guvernează raportul juridic litigios, consideră că soluția dată de către prima instanță, este una greșită, fiind adoptată cu aprecierea eronată a normelor materiale în coroborare cu circumstanţele faptice ale cauzei.

Admisibilitatea acțiunii în contencios administrativ:

Conform art. 206 alin.(1) lit. a) și b) din Codul administrativ, „*o acțiune în contencios administrativ poate fi depusă pentru: a) anularea în tot sau în parte a unui act administrativ individual (acţiune în contestare);b) obligarea autorităţii publice să emită un act administrativ individual (acţiune în obligare);*

La caz, identificând obiectul acțiunii prin prisma scopului urmărit de reclamanta Agenția „Moldsilva”, Completul judiciar reține că acțiunea dedusă judecății are un caracter complex, aceasta întrunind atât elementele unei acțiuni în contestare, cât și ale unei acțiuni în obligare.

Astfel, prin cerințele privind anularea deciziei Agenției Servicii Publice, Serviciul Cadastral Teritorial Glodeni din 7 februarie 2022, prin care a fost respinsă cererea de rectificare a înscrierilor în Registrul bunurilor imobile, precum și anularea deciziei Agenției Servicii Publice nr. 11/07/150/2022/38/2022 din 28 martie 2022, adoptată în procedura prealabilă, reclamanta a formulat o acțiune în contestare, în sensul art. 206 alin. (1) lit. a) din Codul administrativ.

Totodată, prin solicitarea de obligare a Agenției Servicii Publice, Serviciul Cadastral Teritorial Glodeni, să rectifice înscrierile din Registrul bunurilor imobile, prin radierea dreptului de proprietate al SRL „Zuzu Valeriu” asupra terenului cu numărul cadastral ***** și prin înscrierea Agenției „Moldsilva” în calitate de proprietar al acestui bun, reclamanta a formulat o acțiune în obligare, în sensul art. 206 alin. (1) lit. b) din Codul administrativ.

În acest sens, Completul judiciar observă că anularea deciziilor Agenției Servicii Publice nu reprezintă scopul final și autonom al acțiunii. Finalitatea

urmărită de Agenția „Moldsilva” constă, în realitate, în radierea dreptului de proprietate înscris pe numele SRL „Zuzu Valeriu” și în recunoașterea, urmată de înregistrarea, unui drept de proprietate asupra terenului în beneficiul reclamantei.

Prin urmare, raportat la pretenția principală și la finalitatea practică urmărită de reclamant, Completul judiciar constată că prezenta cauză reprezintă, în esență, o acțiune în obligare, prevăzută la art. 206 alin. (1) lit. b) din Codul administrativ.

În conformitate cu art. 207 alin. (1) din Codul administrativ, „*instanţa verifică din oficiu dacă sunt întrunite condiţiile pentru admisibilitatea unei acţiuni în contenciosul administrativ. Dacă este inadmisibilă, acţiunea în contencios administrativ se declară ca atare prin încheiere judecătorească susceptibilă de recurs*”.

Potrivit art. 3 din Codul administrativ, „*legislaţia administrativă are drept scop reglementarea procedurii de înfăptuire a activităţii administrative şi a controlului judecătoresc asupra acesteia, în vederea asigurării respectării drepturilor şi a libertăţilor prevăzute de lege ale persoanelor fizice şi juridice, ţinîndu-se cont de interesul public şi de regulile statului de drept*”.

Conform art. 5 din Codul administrativ, „*activitatea administrativă reprezintă totalitatea actelor administrative individuale şi normative, a contractelor administrative, a actelor reale, precum şi a operaţiunilor administrative realizate de autorităţile publice în regim de putere publică, prin care se organizează aplicarea legii şi se aplică nemijlocit legea*”.

Potrivit art. 20 din Codul administrativ, „*dacă printr-o activitate administrativă se încalcă un drept legitim sau o libertate stabilită prin lege, acest drept poate fi revendicat printr-o acţiune în contencios administrativ, cu privire la care decid instanţele de judecată competente pentru examinarea procedurii de contencios administrativ, conform prezentului cod*”.

Conform art. 191 alin. (1) din Codul administrativ, „*cu excepţia cazurilor prevăzute la alin.(2) şi (3), judecătoriile soluţionează în fond toate acţiunile în contencios administrativ*”.

În acord cu prevederile art. 196 alin. (1) din Codul administrativ, „*acţiunea în contencios administrativ se depune la instanţa de judecată în a cărei rază teritorială îşi are sediul autoritatea publică care a desfăşurat activitatea administrativă contestată, daca legea nu prevede altfel*”.

Astfel, ținând cont de obiectul acțiunii și având în vedere prevederile art. 191 alin. (1) din Codul administrativ, examinarea prezentei cauze ține de competența Judecătoriei Chișinău (sediul Rîșcani), or, obiectul acesteia nu se regăsește în excepțiile de la alin. (2) și (3) a art.191 din Codul administrativ.

Prin urmare, acțiunea în contencios administrativ a fost înaintată de reclamantul Agenția „Moldsilva” cu respectarea competenței jurisdicționale și teritoriale.

Conform art. 10 alin. (1) din Codul administrativ, „*actul administrativ individual este orice dispoziţie, 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 naşterea, modificarea sau stingerea raporturilor juridice de drept public".

Articolul 11 alin. (1) din Codul administrativ, prescrie că, „*actele administrative individuale pot fi: a) acte defavorabile – actele care impun destinatarilor lor obligaţii, sancţiuni, sarcini sau afectează drepturile/interesele legitime ale persoanelor ori care resping, în tot sau în parte, acordarea avantajului solicitat; b) acte favorabile – actele care creează destinatarilor săi un beneficiu sau un avantaj de orice fel*".

În conformitate cu 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 accepţiunea art. 39 alin. (1) și (2) din Codul administrativ, „*controlul judecătoresc al activității administrative este garantat și nu poate fi îngrădit. 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*".

Potrivit 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*".

Conform art. 207 alin. (2) lit. e) din Codul administrativ, „*acțiunea în contencios administrativ se declară inadmisibilă în special când reclamantul nu poate revendica încălcarea, prin activitatea administrativă, a unui drept în sensul art.17*".

Completul judiciar reține că, prin acțiunea depusă, reclamanta Agenția „Moldsilva" a revendicat apărarea, pe calea controlului judecătoresc, a unui drept în sensul art. 17 din Codul administrativ, și anume, dreptul pretins asupra terenului cu numărul cadastral *****, cu suprafața de 0,9862 ha, amplasat în extravilanul comunei Balatina, raionul Glodeni, precum și dreptul de a solicita reflectarea în Registrul bunurilor imobile a situației juridice pe care o consideră conformă realității.

În conformitate cu art. 19 din Codul administrativ, „*cererea prealabilă este instituţia care oferă o cale de soluţionare prejudiciară a litigiilor administrative*".

Potrivit art. 162 din Codul administrativ, „*procedura prealabilă urmăreşte scopul de a verifica legalitatea actelor administrative individuale. Dacă autoritatea publică nu soluţionează petiţia în termenele prevăzute de prezentul cod, persoana afectată este în drept să depună cerere prealabilă. Cererea prealabilă poate fi îndreptată spre: a) anularea în tot sau în parte a unui act administrativ individual ilegal sau nul; b) emiterea unui act administrativ individual*".

Articolul 208 alin. (1) - (4) din Codul administrativ, prescrie că, „*până la înaintarea acţiunii în contencios administrativ se va respecta procedura prealabilă, cu excepţiile prevăzute de lege. Dacă autoritatea publică competentă decide cu privire la cererea prealabilă, deşi termenul pentru depunerea cererii prealabile nu a fost respectat, acţiunea în contenciosul administrativ este oricum admisibilă. Această prevedere nu se aplică în cazul în care printr-un act administrativ individual este favorizat un terţ. Dacă procedura prealabilă nu este prevăzută de lege, acţiunea în obligare se admite numai în cazul în care reclamantul a depus anterior la autoritatea publică competentă o cerere de emitere a actului administrativ individual. O acţiune în realizare se admite numai dacă reclamantul a depus anterior la autoritatea publică competentă o cerere prin care a solicitat realizarea, tolerarea sau omiterea unei acţiuni*”.

La caz, la 28 februarie 2022, reclamantul s-a adresat anterior depunerii acțiunii în instanță, cu cerere prealabilă împotriva deciziei din 7 februarie 2022, solicitând anularea acesteia.

Prin decizia Agenției Servicii Publice nr. 11/07/150/2022/38/2022 din 28 martie 2022, cererea prealabilă a fost respinsă, fiind menținută soluția adoptată de Serviciul Cadastral Teritorial Glodeni.

În acelaşi timp, art. 209 alin. (1) lit. a) din Codul administrativ, stipulează că „*(1) 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;*

Agenția „Moldsilva” prin prezenta acțiune a confirmat faptul că la data de 31 martie 2022 a recepționat decizia Agenției Servicii Publice nr. 11/07/150/2022/38/2022 din 28 martie 2022, prin care s-a soluționat cererea prealabilă şi s-a menținut decizia de respingere a cererii de radiere a dreptului de proprietate al SRL „Zuzu Valeriu” asupra terenului cu nr. cadastral ***** (*****), emisă de către registratorul Serviciului cadastral teritorial Glodeni, la 07 februarie 2022.

La 3 mai 2022, Agenția „Moldsilva”, prin intermediul oficiului poştal a depus prezenta acțiune, prin care a solicitat anularea deciziei din 7 februarie 2022 privind respingerea cererii de rectificare, anularea deciziei din 28 martie 2022 privind respingerea cererii prealabile; obligarea Agenției Servicii Publice, Serviciul Cadastral Teritorial Glodeni de a rectifica înscrierile în Registrul bunurilor imobile cu radierea dreptului de proprietate a SRL „Zuzu Valeriu” asupra terenului cu număr cadastral *****, amplasat în extravilanul comunei Balatina raionul Glodeni; înscrierea în calitate de proprietar al bunului imobil menționat a Agenției „Moldsilva”.

Mai mult, prin decizia Curții Supreme de Justiție din 4 februarie 2026, s-a reținut că Agenția „Moldsilva” a depus acțiunea la 3 mai 2022, în interiorul

termenului legal calculat de la momentul comunicării efective a deciziei de respingere a cererii prealabile.

Astfel, coroborând prevederile normelor legale citate anterior, cu circumstanțele de fapt ale cauzei, Completul judiciar statuează că, reclamantul Agenția „Moldsilva" este subiect de sesizare a instanței de contencios administrativ, a respectat procedura de adresare în instanța de judecată, precum și termenul de depunere a acțiunii în instanța de judecată, iar acțiunea depusă nu este exceptată de la controlul judiciar, prin urmare motive de inadmisibilitate a acțiunii în conformitate cu prevederile art. 207 alin. (2) din Codul administrativ, la caz nu sunt, din care considerente, instanța de fond corect a conchis asupra întrunirii condițiilor de admisibilitate a acțiunii.

Referitor la fondul acțiunii.

Potrivit art. 224 alin. (1) lit. f) din Codul administrativ, „*examinând acțiunea în contencios administrativ în fond, instanța de judecată adoptă una dintre următoarele hotărâri: f) respinge acțiunea ca fiind neîntemeiată, dacă nu sunt îndeplinite condiţiile de adoptare a unei hotărîri prevăzute la lit.a)–e)*".

Conform art. 93 alin. (1) din Codul administrativ, „*fiecare participant probează faptele pe care îşi întemeiază pretenţia*".

La acest capitol, se reține și dispozițiile art. 22 alin. (1) coroborat cu art. 219 alin. (1) din Codul administrativ, care stipulează că, „*instanța de judecată este obligată să cerceteze starea de fapt din oficiu în baza tuturor probelor legal admisibile, nefiind legată nici de declarațiile făcute, nici de cererile de solicitare a probelor înaintate de participanți*".

În cele ce succed, Completul judiciar reiterează că, reclamantul Agenția „Moldsilva" înaintând prezenta acțiune în contencios administrativ, a solicitat:

1) anularea deciziei din 7 februarie 2022 privind respingerea cererii de rectificare;

2) anularea deciziei din 28 martie 2022 privind respingerea cererii prealabile;

3) obligarea Agenției Servicii Publice, Serviciul Cadastral Teritorial Glodeni de a rectifica înscrierile în Registrul bunurilor imobile cu radierea dreptului de proprietate a SRL „Zuzu Valeriu" asupra terenului cu număr cadastral *****, amplasat în extravilanul comunei Balatina raionul Glodeni;

4) înscrierea în calitate de proprietar al bunului imobil menționat a Agenției „Moldsilva".

Deci, cu raportare la speța în cauză, Completul specializat în examinarea cauzelor de contencios administrativ al Curţii de Apel Centru reține următoarele.

Potrivit art.38 alin.(1) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XIII din 25.02.1998, *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.

În conformitate cu prevederile art.438 alin.(1), (3) Cod civil, *cînd o înregistrare, înregistrare provizorie sau notare efectuată în registru nu corespunde cu situaţia juridică reală, se poate cere rectificarea acesteia. Situaţia juridică reală trebuie să rezulte dintr-o recunoaştere făcută de titularul înregistrării, al înregistrării provizorii sau al notării a cărei rectificare se solicită, prin declaraţie dată în forma cerută de lege, ori dintr-o hotărîre judecătorească irevocabilă pronunţată împotriva acestuia, prin care s-a admis acţiunea de fond.*

Conform art.439 alin.(1) Cod civil, *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 greşit calificat de către registrator;

b) s-a constatat sau s-a declarat nulitatea ori ineficienţa 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 concordanţă cu situaţia juridică reală a dreptului înregistrat sau înregistrat provizoriu.

În speță, este cert faptul că, dreptul de proprietate al SRL „Zuzu Valeriu” asupra terenului cu numărul cadastral *****, cu suprafața de 0,9862 ha, nu a fost înregistrat nemijlocit în temeiul Deciziei Consiliului comunal Balatina nr. 03/5 din 24 martie 2006 ori al contractului de vânzare-cumpărare încheiat la aceeași dată, ci în baza unui temei juridic distinct – încheierea executorului judecătoresc Romah Oleg din 27 iunie 2014 privind transmiterea bunului imobil către creditorul urmăritor, emisă în cadrul procedurii de executare a titlului executoriu nr. 2e-5042 din 6 decembrie 2011, referitor la încasarea de la SRL „Baratone-Lux” în beneficiul SRL „Zuzu Valeriu” a datoriei în sumă de 2 162 880,46 lei.

Din actele anexate acțiunii rezultă că reclamanta însăși a indicat încheierea executorului judecătoresc drept temei al transmiterii ulterioare a terenului, solicitând, cu toate acestea, radierea înscrierii fără a prezenta un act jurisdicțional prin care respectiva încheiere să fi fost desființată.

Completul judiciar nu contestă faptul că, prin hotărârea Judecătoriei Glodeni din 17 ianuarie 2013, menținută prin decizia Curții de Apel Bălți din 22 iulie 2014 și

prin încheierea Curții Supreme de Justiție din 10 decembrie 2014, au fost anulate Decizia Consiliului comunal Balatina nr. 03/5 din 24 martie 2006 și Decizia nr. 6/5 din 25 octombrie 2010, fiind declarate nule contractul de vânzare-cumpărare din 24 martie 2006, actul de predare-primire a bunurilor imobile ca aport în capitalul social al SRL „Baratone-Lux” din 10 iunie 2006 și acordul din 5 iulie 2006 privind modificările actelor de constituire.

Totuși, efectele autorității lucrului judecat ale acestor hotărâri se raportează la obiectul concret examinat și la actele juridice expres desființate prin dispozitiv.

Hotărârea din 17 ianuarie 2013 nu conține o dispoziție privind anularea încheierii executorului judecătoresc din 27 iunie 2014, radierea dreptului de proprietate al SRL „Zuzu Valeriu” sau rectificarea Registrului bunurilor imobile în privința înscrierii efectuate în temeiul încheierii respective. De altfel, încheierea executorului a fost emisă ulterior pronunțării hotărârii Judecătoriei Glodeni și constituie un act distinct, adoptat într-o procedură juridică diferită.

În acest context, argumentul Agenției „Moldsilva” potrivit căruia anularea actelor inițiale din anul 2006 ar determina automat nulitatea tuturor actelor ulterioare, inclusiv a încheierii executorului judecătoresc, nu poate fi reținut.

Invocarea regulii denumite de reclamantă „fructul pomului otrăvit” nu substituie mecanismele juridice prevăzute de legislația civilă și de executare pentru contestarea ori desființarea unui act juridic distinct.

Această formulă, utilizată de reclamantă ca argument general de cauzalitate, nu dispensează persoana interesată de obligația de a obține, în procedura corespunzătoare, constatarea nulității, anularea sau lipsirea de efecte a actului care constituie temeiul nemijlocit al înscrierii contestate.

Potrivit art. 416 alin. (1) din Codul civil, dacă un drept, un act sau un fapt a fost înregistrat într-un registru public, se prezumă că acesta există atât timp cât nu a fost radiat sau modificat în condițiile legii. Prin urmare, înscrierea dreptului de proprietate al SRL „Zuzu Valeriu” beneficiază de prezumția existenței și exactității sale, iar această prezumție nu poate fi înlăturată prin simpla apreciere administrativă a registratorului că temeiurile juridice anterioare din circuitul bunului ar fi fost afectate de nulitate.

Mai mult, conform art. 331 alin. (6) din Codul civil, dacă, în temeiul unui act juridic nul sau anulat, s-a dobândit un drept prin înregistrarea într-un registru de publicitate, iar titularul dreptului înregistrat nu consimte la radiere, dreptul poate fi radiat numai pe calea unei acțiuni în rectificare. Norma confirmă că nulitatea unui act anterior nu abilitează registratorul să radieze din oficiu sau la simpla cerere a unei persoane interesate dreptul înscris în favoarea unei alte persoane, atunci când titularul acestuia nu consimte.

În același sens, art. 438 alin. (1) din Codul civil permite solicitarea rectificării atunci când o înregistrare nu corespunde situației juridice reale, însă alin. (3) al aceluiași articol precizează modalitatea în care această situație juridică trebuie

demonstrată: fie prin recunoașterea titularului înscrierii, exprimată în forma cerută de lege, fie printr-o hotărâre judecătorească irevocabilă pronunțată împotriva titularului înscrierii, prin care a fost admisă acțiunea de fond.

Corelativ, art. 439 alin. (2) din Codul civil prevede că rectificarea poate fi efectuată pe cale amiabilă, în baza declarației titularului dreptului ce urmează a fi radiat sau modificat, iar, în lipsa unei asemenea declarații, în baza unei hotărâri judecătorești irevocabile. Aceeași regulă rezultă din art. 38 alin. (1) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998, potrivit căruia rectificarea unei înscrieri se efectuează fie în baza declarației titularului dreptului, autentificată notarial sau semnată în fața registratorului, fie în temeiul unei hotărâri judecătorești irevocabile.

La caz, SRL „Zuzu Valeriu" nu și-a exprimat consimțământul pentru radierea dreptului său, iar Agenția „Moldsilva" nu a prezentat o hotărâre judecătorească irevocabilă pronunțată împotriva titularului înscris, prin care să fie admisă o acțiune de fond și să se constate inexistența dreptului acestuia ori să se dispună rectificarea Registrului bunurilor imobile.

Hotărârea Judecătoriei Glodeni din 17 ianuarie 2013 nu întrunește această condiție în raport cu înscrierea litigioasă, deoarece nu soluționează o acțiune în rectificare îndreptată împotriva SRL „Zuzu Valeriu" în calitate de titular al dreptului înregistrat în baza încheierii executorului din 27 iunie 2014 și nu dispune radierea înscrierii efectuate ulterior. Ea stabilește nelegalitatea actelor din anul 2006, însă nu înlătură formal și nemijlocit temeiul înscrierii operate în anul 2014.

În consecință, nu poate fi primită susținerea reclamantei că hotărârile judecătorești anexate cererii de rectificare ar reprezenta, prin ele însele, hotărâri suficiente pentru radierea dreptului SRL „Zuzu Valeriu". Pentru aplicarea art. 438 alin. (3) și art. 439 alin. (2) din Codul civil, hotărârea invocată trebuie să tranșeze raportul juridic în contradictoriu cu titularul înscrierii și să ofere un temei clar pentru modificarea registrului, nu doar să desființeze acte precedente din circuitul juridic al bunului.

Totodată, potrivit art. 423 din Codul civil, cererile de înregistrare, înregistrare provizorie, notare sau radiere se soluționează potrivit normelor de drept material aplicabile actului ori faptului juridic generator, modificator sau extinctiv al dreptului și potrivit normelor procedurale în vigoare la data depunerii cererii. Așadar, la examinarea cererii din 7 februarie 2022, registratorul era obligat să verifice dacă sunt întrunite condițiile legale existente pentru radierea dreptului înscris, iar nu să deducă pe cale de interpretare nulitatea unui act neatacat și să creeze el însuși un temei extinctiv al dreptului de proprietate.

Contrar celor reținute de prima instanță, obligația autorității de a cerceta din oficiu starea de fapt nu presupune dreptul acesteia de a depăși limitele competenței atribuite de lege. Cercetarea din oficiu putea privi documentele depuse, situația din registru, temeiul înscrierii și existența condițiilor formale pentru rectificare. Aceasta nu îi permitea registratorului să constate caracterul fictiv al transmiterii, nulitatea

încheierii executorului judecătoresc ori existența unei fraude între SRL „Baratone-Lux” și SRL „Zuzu Valeriu”. Asemenea constatări presupun administrarea probelor, respectarea contradictorialității și pronunțarea unei hotărâri judecătorești într-un litigiu de fond.

Nici argumentul Agenției „Moldsilva” referitor la legăturile dintre Zuzu Valeriu, SRL „Baratone-Lux” și SRL „Zuzu Valeriu” nu este suficient pentru radierea dreptului. Faptul că Zuzu Valeriu ar deține o cotă de 20,87% în SRL „Baratone-Lux” și 100% din capitalul SRL „Zuzu Valeriu” poate constitui, eventual, un element probatoriu într-o acțiune privind caracterul simulat, fraudulos sau nul al operațiunii juridice. Totuși, simpla existență a unei legături corporative între debitor și creditor nu dovedește automat fictivitatea datoriei de 2 162 880,46 lei, caracterul fraudulos al procedurii de executare sau nulitatea actului executorului judecătoresc.

Persoanele juridice au patrimoniu, drepturi și obligații proprii, distincte de cele ale asociaților lor. În lipsa unei hotărâri judecătorești care să constate simularea, frauda, abuzul de drept ori nulitatea operațiunii, registratorul nu putea ignora personalitatea juridică distinctă a societăților și nici nu putea trata transmiterea bunului ca fiind fictivă numai în baza structurii participațiilor sociale invocate de reclamantă.

De asemenea, afirmația că SRL „Baratone-Lux” ar fi transmis intenționat bunul pentru a împiedica executarea hotărârii Judecătoriei Glodeni constituie o susținere care necesita demonstrarea intenției frauduloase și a concursului dintre persoanele implicate. O astfel de concluzie nu rezultă automat din succesiunea cronologică a actelor. Ea trebuia stabilită într-un cadru procesual în care persoanele vizate să beneficieze de posibilitatea de a combate acuzațiile și de a prezenta probe referitoare la existența datoriei, legalitatea executării și circumstanțele transmiterii bunului.

Nici argumentul potrivit căruia, la data de 27 iunie 2014, dreptul SRL „Baratone-Lux” era contestat în instanță nu conduce, prin el însuși, la nulitatea încheierii executorului. Din materialele prezentate rezultă că, la momentul înregistrării dreptului SRL „Zuzu Valeriu”, în compartimentul „Notări” al Registrului bunurilor imobile nu figurau interdicții privind înstrăinarea sau alte măsuri care să împiedice operațiunea. Existența unui litigiu, în lipsa notării acestuia sau a aplicării unor măsuri de asigurare opozabile, nu autoriza registratorul să refuze înregistrarea și nici nu permite radierea ulterioară a dreptului fără parcurgerea procedurii prevăzute de lege.

Completul judiciar respinge și argumentul reclamantei potrivit căruia încheierea executorului judecătoresc ar fi „nulă de drept”, astfel încât radierea ar putea fi efectuată fără desființarea ei prealabilă. Chiar presupunând că reclamanta consideră actul afectat de nulitate absolută, constatarea nulității și determinarea efectelor acesteia, în condițiile existenței unei înscrieri în registrul public și ale opoziției titularului dreptului, aparțin instanței competente, nu registratorului. Caracterul absolut al nulității nu transformă autoritatea cadastrală într-un organ

jurisdicțional și nu înlătură necesitatea unei hotărâri care să ofere un temei neechivoc pentru rectificare.

Sub acest aspect, art. 33 alin. (6) din Codul civil, invocat în actele administrative, și art. 38 din Legea nr. 1543/1998 consacră tocmai necesitatea protejării stabilității registrului public. Registratorul nu poate radia dreptul unei persoane în baza unor concluzii juridice proprii asupra valabilității raporturilor anterioare, deoarece o asemenea conduită ar afecta securitatea circuitului civil și încrederea legitimă în exactitatea registrului.

Referitor la susținerea că actele contestate ar fi nemotivate, Completul judiciar constată că decizia din 7 februarie 2022 a indicat atât circumstanțele relevante, cât și motivele juridice ale refuzului: lipsa consimțământului titularului înscrierii, lipsa unei hotărâri judecătorești irevocabile privind rectificarea și neprezentarea documentelor care să ateste dreptul de proprietate al Agenției „Moldsilva”. Prin decizia din 28 martie 2022, Agenția Servicii Publice a reexaminat aceste aspecte și a menținut refuzul, raportându-se la temeiul înscrierii SRL „Zuzu Valeriu” și la actele prezentate de solicitant.

Împrejurarea că autoritatea nu a acceptat interpretarea juridică propusă de Agenția „Moldsilva” nu echivalează cu lipsa motivării. Obligația de motivare presupune expunerea considerentelor esențiale care justifică soluția, iar nu obligația autorității de a însuși argumentele petiționarului sau de a răspunde în sensul dorit de acesta.

Contrar concluziei primei instanțe, principiul securității raporturilor juridice nu impunea radierea dreptului SRL „Zuzu Valeriu”, ci, dimpotrivă, obliga autoritatea cadastrală să mențină înscrierea existentă atât timp cât aceasta nu fusese desființată în condițiile legii. Securitatea raporturilor juridice protejează atât autoritatea hotărârilor judecătorești, cât și stabilitatea drepturilor înscrise în registrele publice. Respectarea hotărârii Judecătoriei Glodeni din 17 ianuarie 2013 nu permite extinderea dispozitivului acesteia asupra unor acte și înscrieri pe care instanța nu le-a examinat și nu le-a desființat expres.

Mai mult, cererea Agenției „Moldsilva” conținea două operațiuni juridice legate între ele: radierea dreptului SRL „Zuzu Valeriu” și înscrierea dreptului reclamantei. Or, reclamanta nu a prezentat niciun act translativ, constitutiv sau declarativ care să justifice înscrierea sa în calitate de proprietar. Hotărârile prin care au fost anulate actele din anul 2006 nu conțin o dispoziție de atribuire sau recunoaștere a dreptului de proprietate al Agenției „Moldsilva”.

Anularea unui contract prin care o altă persoană a dobândit bunul nu produce automat înscrierea dreptului în favoarea reclamantei. Pentru înscrierea Agenției „Moldsilva” era necesar un document care, potrivit legii, să ateste dobândirea dreptului său. Chiar prima instanță a respins cerința privind înscrierea Agenției „Moldsilva” ca proprietar, constatând implicit că aceasta nu a prezentat un temei juridic suficient al dreptului pretins. În aceste condiții, aceeași instanță nu putea

obliga ASP să radieze actualul titular, lăsând terenul fără un titular stabilit și fără soluționarea litigiului de fond asupra proprietății.

Urmare a celor expuse, Completul judiciar conchide că decizia Agenției Servicii Publice, Serviciul Cadastral Teritorial Glodeni din 7 februarie 2022 și decizia Agenției Servicii Publice din 28 martie 2022 au fost emise în limitele competenței legale și în concordanță cu art. 331 alin. (6), art. 416 alin. (1), art. 423, art. 438 alin. (1) și (3) și art. 439 alin. (2) din Codul civil, precum și cu art. 31 și art. 38 din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998.

Prin urmare, concluzia primei instanțe privind ilegalitatea actelor administrative contestate este eronată, iar acțiunea Agenției „Moldsilva" urmează a fi respinsă ca neîntemeiată, întrucât reclamanta nu a prezentat nici consimțământul titularului dreptului înregistrat, nici o hotărâre judecătorească irevocabilă care să dispună radierea dreptului SRL „Zuzu Valeriu", nici un act juridic care să confirme dreptul său de proprietate asupra terenului litigios.

Prin urmare, evaluând cumulativ circumstanțele de fapt stabilite, regimul juridic al terenului litigios, competențele autorităților administrației publice locale și limitele controlului judecătoresc în materie de contencios administrativ, Completul judiciar concluzionează că soluția instanței de fond este rezultatul unei interpretări eronate a normelor de drept aplicabile, motiv pentru care apelurile declarate de Agenția Servicii Publice și Zuzu Valeriu urmează a fi admise, hotărârea Judecătoriei Chișinău (sediul Râșcani) din 14 noiembrie 2022 urmează a fi casată integral, iar acțiunea în contencios administrativ înaintată de Agenția „Moldsilva" urmează a fi respinsă ca neîntemeiată.

Prin prisma acestor constatări, Completul de judecată, având în vedere faptul că circumstanțele cauzei au fost incorect apreciate de către instanța de fond, normele de drept material fiind aplicate și interpretate eronat, reiterează concluzia de a casa integral hotărârea Judecătoriei Chișinău (sediul Râșcani) din 14 noiembrie 2022 și pe cauza dată se emite o nouă decizie, prin care acțiunea în contencios administrativ înaintată de Agenția „Moldsilva", se respinge ca fiind neîntemeiată.

În conformitate cu prevederile art. 240 alin. (1) lit. c) alin. (3) din Codul administrativ și art. 389-390 din Codul de procedură civilă, Completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Centru,

D E C I D E :

Apelurile declarate de Agenția Servicii Publice și Zuzu Valeriu *se admit.*

Se casează hotărârea Judecătoriei Chișinău (sediul Râșcani) din 14 noiembrie 2022 și se emite o nouă decizie potrivit căreia:

Acțiunea depusă de Agenția „Moldsilva" împotriva Agenției Servicii Publice, terți SRL „Zuzu Valeriu", Zuzu Valeriu privind anularea deciziei Agenției Servicii

Publice, Serviciul Cadastral Teritorial Glodeni din 07.02.2022 privind respingerea cererii de rectificare, anularea deciziei Agenției Servicii Publice din 28.03.2022 privind respingerea cererii prealabile, obligarea Agenției Servicii Publice, Serviciul Cadastral Teritorial Glodeni de a rectifica înscrierile în Registrul bunurilor imobile cu radierea dreptului de proprietate a SRL „Zuzu Valeriu" asupra terenului cu număr cadastral *****, cu suprafața de 0,9862 ha amplasat în extravilanul comunei Balatina raionul Glodeni și înscrierea în calitate de proprietar al bunului imobil menționat a Agenției „Moldsilva" *se respinge ca neîntemeiată.*

Decizia este executorie de la emitere, însă cu drept de recurs la Curtea Supremă de Justiție. Recursul se depune la Curtea Supremă de Justiţie în termen de două luni.

Preşedintele completului, judecătorul Bostan Angela

Judecătorii Cașcaval Andrei

Ghedrovici Nicolae