Instanța de fond: Judecătoria Chişinău (sediul Rîșcani) (jud. Gandrabur Marcel)

Dosarul nr. 3a-464/25 (2-22115305-02-3a-12022025)

Republica Moldova
Curtea de Apel Centru
D E C I Z I E

30 septembrie 2025 mun. Chişinău

Colegiul Civil, Comercial şi de Contencios Administrativ al Curţii de Apel Centru

Având în componenţa sa:
Preşedintele şedinţei, judecătorul Mîra Ghenadie
Judecătorii Ghedrovici Nicolae şi Bostan Angela
Grefier Zabulica Ionela

Judecînd în şedinţă publică, cererea de apel declarată de ***I.P. „Cadastrul Bunurilor Imobile”*** asupra hotărârii Judecătoriei Chişinău (sediul Rîșcani) din 03 decembrie 2024, adoptată la acțiunea în contencios administrativ depusă de Bujac Pavel și Șcerbatiuc Maria împotriva Agenției Servicii Publice (reorganizat în IP ”Cadastrul Bunurilor Imobile”) cu privire la contestarea actului administrativ individual,

C O N S T A T Ă:

<u>Obiectul acțiunii, circumstanțele cauzei.</u>

La data de 05 august 2022 Bujac Pavel și Șcerbatiuc Maria au depus acțiunea în contencios administrativ către Agenția Servicii Publice prin care au solicitat anularea deciziei Serviciului Cadastral Teritorial Ștefan Vodă din 03 iunie 2019 ”Cu privire la corectarea erorilor în Registrul bunurilor imobile”, prin care s-a decis corectarea erorii tehnice ce vizează adresa bunului imobil **********

În motivarea acțiunii au menționat că, la data de 20 iunie 2022 au depus cerere prealabilă la Serviciul Cadastral Teritorial Ștefan Vodă prin care au solicitat revocarea în tot a deciziei cu privire la corectarea erorilor în Registrul bunurilor imobile din 03 iunie 2019 comunicată la data de 10 iunie 2022 prin care a fost

modificată presupusa eroare în Registrul bunurile imobile, al încăperii izolate situate pe adresa *****, prin corectarea adresei bunului imobil *****

La data de 18 iulie 2022 au primit răspunsul ASP Serviciul Cadastral Teritorial Ştefan Vodă prin care li s-a comunicat că: "Conform contractului de vânzare-cumpărare *****608 din 18.09.1996 încheiat între Cooperativa de consum din Ştefan Vodă şi *****, Cooperativa de consum a înstrăinat "apartamentul constând din 2 odăi locative cu suprafaţa totală de *****, inclusiv locativă 36,8 m.p. situat în *****otodată în contract, domiciliul doamnei ***** este indicat: ***** Referitor la cet. Slavin Nicolae, conform contractului de vânzare-cumpărare nr.***** din 10.08.2009 a procurat de la Cooperativa de consum din Ştefan Vodă ap. nr *****situat pe adresa *****. Deci, din informaţia deţinută, înregistrarea bunului imobil şi a dreptului de proprietate a fost efectuat în corespundere cu actele de drept: ***** proprietarul ap. nr. *****ar Slavin Nicolae proprietarul ap. *****, date ce sunt relatate în Registrul bunurilor imobile ţinut în mod manual. Respectiv, cerinţa privind rectificarea Registrului bunurilor imobile, prin indicarea adresei pentru bunul imobil cu nr. cadastral ***** ca fiind ***** ap. 1, precum şi revocarea deciziei din 03 iunie 2019 este neîntemeiat

Consideră afirmaţiile invocate de Agenţia Servicii Publice, Serviciul Cadastral Teritorial ***** ca fiind nejustificate, decizia adoptată ilegală, deoarece în contractul de vânzare-cumpărare din data de 18 decembrie 2018 prin care împreună cu soţia Şcerbatiuc Maria, au procurat de la Batîr Lidia încăperea locativă cu nr. cadastral ***** este indicat cert, că adresa bunului imobil este ***** contractul fiind autentificat de către notarul *****la momentul perfectării contractului a fost invitată dna Bacal Ludmila registrator SCT Ştefan Vodă care a comunicat că este imposibil de a face careva modificări şi că înregistrarea se va face a bunului imobil ***** În contractul de vânzare-cumpărare încheiat între vecinul Slavin Nicolae şi Cooperativa de consum din Ştefan Vodă reprezentată de administratorul Rusu Nicolae, este indicat faptul că Slavin Nicolae domiciliază în *****, având în folosinţă apartamentul dat, prin prezentul contract îl procură, însă din posibilă eroare îl indică sub nr.1. Astfel prin acţiunea dată s-a produs eroarea care de fapt necesită a fi corectată, or, nu putea ca apartamentul dat în folosinţă sub apartamentul cu***** de către Cooperativa de consum din ***** la momentul vânzării să-şi schimbe numărul din *****n 1.

Indică reclamanţii că, cu cet. Slavin Nicolae şi Slavin Tamara sunt implicaţi nişte litigii referitor la construcţii, în urma căror ultimii au înaintat mai multe interpelări, şi în care sunt indicate că locuiesc în apartamentul aflat în or. ***** de asemenea şi Primăria or. Ştefan Vodă în toate actele eliberate indică ***** iar la familia Slavin *****. Inclusiv şi în extrasul de la Întreprinderea de Stat Cadastru este cert arătat Slavin Nicolae domiciliat în *****. Prin urmare şi viza de reşedinţă

a cet. Slavin Tamara este cert indicată adresa, *****. Conform certificatului de moștenitor legal prin care Batîr Lidia persoana de la care au procurat apartamentul sus menționat a moștenit apartamentul de la Batîr Nicolae, astfel conform certificatului sus menționat ultima a moștenit apartamentul situat în *****

De asemenea menționează că din practică regulară de numerotare, este de la stânga la dreapta în ordine crescătoare, astfel în regim normal numerotația apartamentelor ce le aparține și fiind situat în partea stângă a casei comune cu a familiei Slavin, apartamentul lor este nr.*****iar a familiei Slavin este nr.2.

Hotărîrea instanţei de fond ce constituie obiectul apelului.

Prin hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Râșcani din 03 decembrie 2024, s-a admis acțiunea de contencios administrative formulate de Bujac Pavel și Șcerbatiuc Maria. S-a anulat decizia din 03 iunie 2019 emisă de registratorul Serviciului Cadastral Teritorial ** Departamentul Cadastru, Agenția Servicii Publice, Celpan Valeriu, în temeiul căreia s-a corectat eroarea tehnică ce vizează adresa bunului imobil cu numărul cadastral ***** din or. ***** str. Ştefan cel Mare 40 ap. *****în or. ***** *****, precum și decizia pe marginea cererii prealabile nr.*****din 15 iulie 2022 emisă de registratorul-şef al Serviciului Cadastral Teritorial ***** Departamentul Cadastru, Agenția Servicii Publice, Ceban Elena.***

Verificarea întrunirii condițiilor de admisibilitate a apelului.

Invocând ilegalitatea hotărârii instanței de fond, la 07 decembrie 2024, I.P. „Cadastrul Bunurilor Imobile” a declarat apel asupra hotărârii Judecătoriei Chișinău, sediul Râșcani din 03 decembrie 2024.

În conformitate cu prevederile art. 232 alin. (1) Cod administrativ, apelul se depune la instanţa de judecată care a emis hotărîrea contestată în termen de 30 de zile de la pronunţarea dispozitivului hotărîrii, dacă legea nu stabileşte un termen mai mic. Instanţa de judecată care a emis hotărîrea contestată transmite neîntîrziat apelul împreună cu dosarul judiciar, după motivarea hotărîrii, instanţei de apel.

Din materialele cauzei rezultă că, la caz dispozitivul hotărîrii instanţei de fond a fost pronunţat public la 03 decembrie 2024, iar cererea de apel a fost depusă la 07 decembrie 2024, prin urmare Completul judiciar constată că, apelul declarat de I.P. „Cadastrul Bunurilor Imobile” a fost depus în interiorul termenului legal.

Potrivit art. 232 alin. (2) Cod administrativ, *motivarea apelului se prezintă la instanţa de apel în termen de 30 de zile de la data notificării hotărîrii motivate. Dacă se depune împreună cu apelul, motivarea apelului se depune la instanţa de judecată care a emis hotărîrea contestată.*

În speță, hotărîrea motivată a fost comunicată părții apelante la data de 06 februarie 2025, iar motivarea apelului a fost depusă la 20 februarie 2025, adică cu respectarea prevederilor art. 232 alin. (2) Cod administrativ.

Argumentele apelantului vis-a-vis de pretinsa ilegalitate a hotărîrii atacate cu apel.

În motivarea apelului, I.P. „Cadastrul Bunurilor Imobile" a indicat că nu este de acord cu hotărârea Judecătoriei Chişinău (sediul Rîşcani) din 03.12.2024, aşa cum aceasta contravine prevederilor art. 21, 36, 219 din Codul administrativ şi întregului concept al Codului administrativ.

Menționează că, instanța de judecată eronat a interpretat normele aplicabile raportului juridic litigios și nu a aplicat norma aplicabile la caz.

Conform datelor cadastrale, casa locativă individuală str. Ştefan cel Mare 40 din or. Ştefan Vodă cu numărul cadastral **********este constituit din 2 apartamente: ap. *****cu suprafața de ***** cu numărul cadastral **********și: ap. *****cu suprafața de*****, cu numărul cadastral *****.

Consideră că instanța de fond nu a luat în considerare că, în registrul bunurilor imobile ținut manual ***** (pe suport de hârtie) în cadrul înregistrării primare selective din 12.03.2002, în cadrul tranzacției autentificate între ARECOOP (Cooperativei de Consum Ștefan Vodă) și Lidia Parabina (primul cumpărător care a achiziționat ap. ***** din or. ***** fiind atribuit număr cadastral unic *****, în acest context menționează că ap. *****cu suprafața de ***** cu numărul cadastral **********a fost înregistrat primar selectiv pe numele Cooperativei de Consum Ștefan Vodă la data de 16.05.2006. Astfel este evident că adresele poștale la fiecare din apartamentele nominalizate, cât și numerele cadastrale sunt identice de la înregistrarea primară selectivă și până în prezent.

Prin Decizia emisă de ***** s-a stabilit eroarea admisă de SCT la indicarea adresei poştale a ap. 2 cu numărul cadastral **********şi s-a impus efectuarea corectării conform datelor din registrul bunurilor imobile ținut manual.

Menționează că rectificarea efectuată de SCT Ştefan Vodă este întemeiată pe prevederile art. 22 din Legea cadastrului bunurilor imobile, care indică că: pentru perioada în care registrul bunului imobil a fost ținut în mod manual, pe fișiere de hârtie și computerizat, pe fișiere electronice, în cazul în care datele din registrul ținut şi manual, şi computerizat nu corespund, datele din registrul ținut manual se consideră autentice.

Reiterează că IP „Cadastrul Bunurilor Imobile", depistând eroarea admisa anterior, în vederea indicării greşite la numărul apartamentului ***** din or. ***** corect a emis decizia registratorului *****, pe care o consideră întemeiată și legală.

<u>Argumentele participanţilor la proces:</u>

Reprezentantul părții apelante I.P. „Cadastrul Bunurilor Imobile”, Sava Modîrcă a susținut integral argumentele indicate în motivarea apelului. A solicitat admiterea acestuia în sensul formulat.

Intimații Bujac Pavel și Șcerbatiuc Maria și reprezentantul lor, avocatul Zavalișca Lilian, în ședința instanței de apel au pledat pentru respingerea apelului declarat de I.P. „Cadastrul Bunurilor Imobile”, cu menținerea hotărârii instanței de fond ca fiind legală și întemeiată.

Audiind participanţii la proces, studiind materialele dosarului şi înscrisurile administrate, verificând argumentele expuse în cererea de apel, precum și cercetând din oficiu starea de fapt în baza tuturor probelor administrate la caz, Completul judiciar specializat în examinarea cauzelor de contencios administrativ al Curţii de Apel Centru conchide că apelul declarat de I.P. „Cadastrul Bunurilor Imobile” este neîntemeiat, motiv din care urmează a fi respins cu menținerea hotărârii Judecătoriei Chișinău, sediul Râșcani din 03 decembrie 2024, din următoarele considerente.

<u>Aprecierea instanţei de apel a argumentelor părţilor şi cadrului legal aplicabil speţei:</u>

În conformitate cu prevederile art. 195 Cod administrativ, *procedura acţiunii în contenciosul administrativ se desfăşoară conform prevederilor prezentului cod. Suplimentar se aplică corespunzător prevederile Codului de procedura civilă, cu excepţia art.169–171.*

Potrivit dispoziţiilor art.219 alin.(1), (3) Cod administrativ, *(1) Instanţa 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 participanţi. (3) Instanţa de judecată nu are dreptul să depăşească limitele pretenţiilor din acţiune, însă, totodată, nu este legată de textul cererilor formulate de participanţii la proces.*

În conformitate cu prevederile art. 240 alin. (1) lit. a) Cod administrativ, *examinînd cererea de apel, instanţa de apel adoptă una dintre următoarele decizii-* ***respinge apelul.***

Conform art. 239 Codul de procedură civilă, *hotărârea judecătorească trebuie să fie legală şi întemeiată. Instanţa îşi întemeiază hotărârea numai pe circumstanţele constatate nemijlocit de instanţă şi pe probele cercetate în şedinţă de judecată.*

În temeiul art.240 alin.(1) Cod de procedură civilă, *la deliberarea hotărîrii, instanţa judecătorească apreciază probele, determină circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea cauzelor, care au fost sau nu stabilite,*

caracterul raportului juridic dintre părţi, legea aplicabilă soluţionării cauzei şi admisibilitatea acţiunii.

Hotărârea este întemeiată, dacă în ea sunt expuse toate circumstanţele care au importanţă la soluţionarea cauzei şi care au fost verificate în şedinţa de judecată multilateral, complet, fiind elucidate probele privind circumstanţele constatate ale cauzei.

Prevederile legale enunţate impun în mod expres, obligaţia instanţei de apel să verifice circumstanţele şi raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanţe, precum şi cele care nu au fost stabilite şi este obligată să verifice legalitatea hotărârii în întregul ei şi să se pronunţe asupra tuturor motivelor invocate în apel.

Respectiv, conform practicii CEDO instanţa de apel, potrivit regulilor unui proces echitabil pornind de la aprecierea rolului determinant al concluziilor sale, are obligaţia să examineze efectiv problemele esenţiale care îi sunt supuse aprecierii şi să nu se limiteze doar la însuşirea motivelor și concluziilor date de instanţa inferioară. (*Hirro Balani c. Spaniei*, nr.18064/9*****din 09.12.1994 §27; *Georgiadis v. Greciei* nr.21522/93 din 29.05.1997 §43).

Completul specializat în examinarea cauzelor de contencios administrativ al Curţii de Apel Centru, analizând legalitatea hotărârii pronunţate în raport cu prevederile art.225 Cod administrativ; art. 239 – 24*****Cod de procedură civilă, constată că aceasta urmează a fi menţinută, or instanţa de fond, corect a elucidat şi constatat circumstanţele cauzei, a verificat şi apreciat obiectiv, probele prezente la materialele cauzei, stabilind corect circumstanțele de fapt și aplicând corect legislația pertinentă ce guvernează raportul litigios.

Materialul probatoriu administrat de instanţa de fond, denotă următoarea situaţie;

<u>În fapt:</u>

Materialele cauzei atestă că, prin decizia registratorului din cadrul Serviciului Cadastral Teritorial Ştefan Vodă emisă la 03 iunie 2019, s-a decis de corectat eroarea tehnică comisă, şi anume: adresa bunului imobil ***** din ***** ap. *****în *****

Bujac Pavel şi Şcerbatiuc Maria s-au adresat Agenției Servicii Publice cu cerere prealabilă prin care au solicitat revocarea deciziei sus menționate.

Prin răspunsul Agenției Servicii Publice nr. ***** din 15 iulie 2022, cererea prealabilă s-a respins ca neîntemeiată.

Manifestând dezacordul cu răspunsul primit, reclamantul a sesizat instanța de contencios administrativ cu prezenta acțiune, prin care a solicitat anularea deciziei Serviciului Cadastral Teritorial Ștefan Vodă din 03 iunie 2019 ”Cu privire la corectarea erorilor în Registrul bunurilor imobile”, prin care s-a decis corectarea erorii tehnice ce vizează adresa bunului imobil **********

<u>Admisibilitatea acțiunii:</u>

Prevederi relevante ale Codului administrative sunt următoarele:

Articolul 20. *Acţiunea în contencios 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.

Articolul 206. *Felurile acţiunilor în contencios administrativ*

(1) O acţiune în contencios administrativ poate fi depusă pentru:

a) anularea în tot sau în parte a unui act administrativ individual (acţiune în contestare);

Reieșind din cerințele formulate, rezultă că, acțiunea reclamantului este una în contestare.

Articolul 191. *Competenţa jurisdicţională pentru acţiunea în contencios administrativ*

(1) Cu excepţia cazurilor prevăzute la alin.(2) şi (3), judecătoriile soluţionează în fond toate acţiunile în contencios administrativ.

Articolul 196. *Competenţa teritorială pentru acţiunea în contencios administrativ*

(1) 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.

Ținînd cont de obiectul acțiunii și avînd în vedere prevederile art.19*****alin.(1) Cod administrativ, examinarea prezentei cauze ține de competența Judecătoriei Chișinău, or obiectul acesteia nu se regăsește în excepțiile de la alin.(2) și (3) a art.19*****Cod administrativ.

Astfel, acțiunea în contencios administrativ(în contestare) a fost înaintată de reclamantă cu respectarea competenței jurisdicționale și teritoriale.

Articolul 17. *Dreptul vătămat*

Drept vătămat este orice drept sau libertate stabilit/stabilită de lege căruia/căreia i se aduce atingere prin activitate administrativă.

Articolul 39. *Accesul liber la justiţie*

(1) Controlul judecătoresc al activităţii administrative este garantat şi nu poate fi îngrădit.

(2) Orice persoană care revendică un drept vătămat de către o autoritate publică în sensul art.17 sau prin nesoluţionarea în termenul legal a unei cereri se poate adresa instanţei de judecată competente.

Articolul 189. *Înaintarea acţiunii în contencios administrativ*

(1) Orice persoană care revendică încălcarea unui drept al său prin activitatea administrativă a unei autorităţi publice poate înainta o acţiune în contencios administrativ.

Articolul 10. *Actul administrativ individual*

(1) 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. *Categoriile actelor administrative individuale*

(1) 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.

Instanța de apel statuează că, decizia din 03 iunie 2019 emisă de registratorul Serviciului Cadastral Teritorial ***** Departamentul Cadastru, Agenția Servicii Publice, Celpan Valeriu, în temeiul căreia s-a corectat eroarea tehnică ce vizează adresa bunului imobil cu numărul cadastral ***** din or. ***** str. Ştefan cel Mare 40 ap. *****în or. ***** *****, precum și decizia pe marginea cererii prealabile nr.*****din 15 iulie 2022 emisă de registratorul-şef al Serviciului Cadastral Teritorial ***** Departamentul Cadastru, Agenția Servicii Publice, Ceban Elena - constituie acte administrative individuale defavorabile reclamanților.

Articolul 19. *Cererea prealabilă*

Cererea prealabilă este instituţia care oferă o cale de soluţionare prejudiciară a litigiilor administrative.

Articolul 162. *Scopul procedurii prealabile*

(1) Procedura prealabilă urmăreşte scopul de a verifica legalitatea actelor administrative individuale.

(2) Dacă autoritatea publică nu soluţionează petiţia în termenele prevăzute de prezentul cod, persoana afectată este în drept să depună cerere prealabilă.

(3) 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. *Respectarea procedurii prealabile*

(1) Până la înaintarea acţiunii în contencios administrativ se va respecta procedura prealabilă, cu excepţiile prevăzute de lege.

După cum rezultă din materialele cauzei elucidate anterior, se atestă că

anterior sesizării instanței de contencios administrativ cu prezenta acțiune, Bujac Pavel și Șcerbatiuc Maria au a respectat procedura prealabilă.

Articolul 209. *Termenul de înaintare a acţiunii în contencios administrativ*

(1) Acţiunea în contestare şi acţiunea 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 soluţionarea acesteia;

Astfel, coroborând prevederile normelor legale citate anterior, cu circumstanțele de fapt ale cauzei, Completul judiciar statuează că, acțiunea înaintată de Bujac Pavel și Șcerbatiuc Maria, a fost depusă în instanța de contencios administrativ în termen, cît și cu respectarea procedurii prealabile, din care motive, instanța de fond corect a conchis asupra admisibilității acțiunii și a reținut spre examinare fondul cerințelor formulate în acțiune.

<u>Referitor la fondul acțiunii.</u>

Prevederi relevante ale Codului administrative sunt următoarele:

Articolul 224. *Hotărîrile instanţei de judecată*

(1) Examinînd acţiunea în contencios administrativ în fond, instanţa de judecată adoptă una dintre următoarele hotărîri:

a) în baza unei acțiuni în contestare, anulează în tot sau în parte actul administrativ individual, precum şi o eventuală decizie de soluționare a cererii prealabile, dacă acestea sînt ilegale şi prin ele reclamantul este vătămat în drepturile sale;

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

Prin hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Râșcani din 03 decembrie 2024, s-a admis acțiunea de contencios administrativ formulată de Bujac Pavel și Șcerbatiuc Maria. S-a anulat decizia din 03 iunie 2019 emisă de registratorul Serviciului Cadastral Teritorial ***** Departamentul Cadastru, Agenția Servicii Publice, Celpan Valeriu, în temeiul căreia s-a corectat eroarea tehnică ce vizează adresa bunului imobil cu numărul cadastral ***** din or. ***** str. Ştefan cel Mare 40 ap. *****în or. ***** *****, precum și decizia pe marginea cererii prealabile nr.*****din 15 iulie 2022 emisă de registratorul-şef al Serviciului Cadastral Teritorial ***** Departamentul Cadastru, Agenția Servicii Publice, Ceban Elena.

Completul specializat în examinarea cauzelor de contencios administrativ al Curții de Apel Centru, apreciază hotărîrea Judecătoriei Chișinău, sediul Râșcani din 03 decembrie 2024, ca fiind întemeiată din considerentele ce vor fi expuse în continuare.

LEGISLAȚIA PERTINENTĂ:

LEGE cadastrului bunurilor immobile, *****543 din 25.02.1998:

Articolul 2. Noţiuni principale

În sensul prezentei legi, se utilizează următoarele noţiuni principale:

cadastru - sistem informaţional de stat ce conţine înscrieri despre terenuri, despre obiectele aferente lor şi despre drepturile asupra lor, constituit din cadastrul bunurilor imobile şi cadastre specializate;

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

construcţie – clădire sau construcţie cu caracter definitiv care poate fi obiect independent al înregistrării de stat;

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

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

înregistrare de stat a drepturilor asupra bunului imobil (denumită în continuare înregistrare a drepturilor) – 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;

registru al bunurilor imobile - sistem de înscrieri, efectuate conform prezentei legi, privitoare la bunurile imobile, la drepturile care se supun înregistrării, la alte drepturi, la fapte și raporturi juridice prevăzute de legislație;

efectuare a modificărilor în registrul bunurilor imobile – orice înscriere efectuată în registrul bunurilor imobile alta decât înregistrarea de stat primară și înregistrarea de stat curentă, precum și orice radiere a înscrierilor;

persoană interesată – persoană care a avut sau are înscris un drept în registrul bunurilor imobile, inclusiv moștenitorii acesteia, drept care este lezat prin noua înscriere; persoană care nu-și poate înscrie dreptul din cauza înscrierii existente în registrul bunurilor imobile, înscriere care nu corespunde situației juridice reale; creditor care nu poate urmări dreptul din cauză că acesta nu este înscris în registrul bunurilor imobile sau este înscris pe numele altei persoane;

bancă centrală de date a cadastrului bunurilor imobile – bază de date care conține informații și date stocate privind bunurile imobile și drepturile patrimoniale înregistrate în registrul bunurilor imobile, valoarea bunurilor în

scopul impozitării, informația din planul cadastral digital și informația din Registrul de stat al unităților administrativ-teritoriale și al adreselor.

Articolul 22. Registrul bunurilor imobile

(1) Registrul bunurilor imobile este documentul de bază al cadastrului. Dacă datele din registrul bunurilor imobile nu coincid cu datele din alte documente cadastrale sau cu datele constatate pe teren, se consideră veridice datele din registrul bunurilor imobile, cu excepţia cazurilor de eroare tehnică evidentă.

(2) Registrul bunurilor imobile conţine înscrieri privind fiecare bun imobil, dreptul de proprietate şi alte drepturi patrimoniale, titularii de drepturi, documentele ce confirmă drepturile, tranzacţiile cu bunuri imobile şi alte temeiuri ale naşterii, modificării, grevării şi stingerii drepturilor.

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

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

(5) Registrul bunurilor imobile se ține în format electronic, înscrierile fiind confirmate prin semnătură electronică.

(5^1) Înscrierile din registrul electronic al bunurilor imobile, confirmate prin semnătura electronică a registratorului, sînt echivalente, după valoarea lor probantă, cu probele scrise sau mijloacele materiale de probă.

(5^2) Pentru perioada în care registrul bunurilor imobile a fost ținut în mod manual, pe fișiere de hîrtie, și computerizat, pe fișiere electronice, în cazul în care datele din registrul ținut și manual, și computerizat nu corespund, datele din registrul ținut manual se consideră autentice.

(6) Fişierele de hîrtie ale registrului bunurilor imobile pot fi inserate în dosarul cadastral al bunului imobil sau ţinute separat, în modul stabilit de Agenția Servicii Publice.

Articolul 28. Temeiul înregistrării dreptului

(1) Înregistrarea dreptului asupra bunului imobil se face în temeiul următoarelor documente:

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

(3) Registratorul, în limitele prevăzute de prezenta lege, verifică puterea juridică a documentelor ce confirmă drepturile, prezentate pentru înregistrare.

(4) Datele despre adresă sunt preluate prin asigurarea schimbului de date cu Registrul de stat al unităților administrativ-teritoriale și al adreselor.

Articolul 38. Rectificarea, modificarea și corectarea erorilor materiale

(1) Rectificarea unei înregistrări sau a unei înregistrări provizorii se face la cererea persoanei interesate, în temeiul declarației, autentificată notarial sau semnată în fața registratorului, a titularului dreptului ce urmează a fi radiat ori modificat sau în temeiul hotărârii judecătorești irevocabile. În cazul unei autorități publice, consimțământul pentru rectificare poate fi exprimat în adresarea scrisă a acesteia. Dacă, potrivit legislației, pentru rectificare este necesar și acordul altor persoane decât titularul dreptului ce urmează a fi rectificat, ca administratorul procesului de insolvabilitate, executorul judecătoresc care a aplicat măsuri de asigurare, exprimarea acordului se face printr-o adresare scrisă.

(8) Nu constituie rectificare modificarea înscrierilor din registrul bunurilor imobile referitoare la datele despre bunul imobil, cum ar fi: modificarea numărului cadastral, modificarea adresei, modificarea destinației, modificarea suprafeței bunului imobil și a altor date înscrise în subcapitolul I al registrului bunurilor imobile, precum și a celor referitoare la datele despre drept care nu afectează existența acestuia, cum ar fi: modificarea denumirii titularului persoană juridică sau modificarea numelui, prenumelui titularului persoană fizică. Modificarea înscrierilor se face în temeiul actelor justificative, la cerere sau din oficiu, după cum este prevăzut de legislație.

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

Instrucțiunea cu privire la înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor, aprobată prin Ordinul Agenţiei Relaţii Funciare şi Cadastru, *****12 din 2***unie 2005**:

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

Legea cu privire la sistemul de adrese nr.15***din 14.07.2017:**

Articolul 2. Noțiuni principale

În sensul prezentei legi, se utilizează următoarele noțiuni principale:

adresă – descriere structurată, conform modelului stabilit la art. 4, a setului ierarhic de elemente care permit identificarea univocă a poziției geografice a obiectului adresabil;

înregistrare a adresei – totalitate a acțiunilor efectuate în Registrul de stat al unităţilor administrativ-teritoriale şi al adreselor cu scopul atribuirii, modificării sau anulării adresei obiectului adresabil;

număr de adresă – număr unic atribuit obiectului, ce permite identificarea acestuia, precum și diferențierea unui obiect de altul;

obiect adresabil – obiect căruia i se poate atribui o adresă;

Articolul 7. Competența autorității administrației publice locale de nivelul întîi

Autoritatea administrației publice locale de nivelul întîi:

b) atribuie numere de adresă obiectelor adresabile, amplasate în hotarele unității administrativ-teritoriale;

c) înregistrează în Registru denumirile, schimbarea denumirilor și numerele de adresă ale arterelor de circulație și ale zonelor de circulație publică;

Articolul 12. Numerotarea încăperilor izolate din clădiri

(1) Fiecare încăpere izolată are un număr unic în cadrul clădirii.

(2) Încăperile din cadrul unei clădiri trebuie să fie numerotate într-o ordine consecutivă pentru a facilita accesul spre acestea.

(3) Numărul încăperii izolate se scrie cu cifre arabe și poate fi extins prin litere latine minuscule în ordine alfabetică.

Raportînd cadrul legal precitat la circumstanțele faptice ale cauzei, Completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Centru reține că, în baza certificatului de moștenitor legal nr. 512 din 04 martie 2014, Batîr Lidia a moștenit *inter alia* de la Batîr Nicolai ½ cotă-parte din încăperea nr.*****cu destinație locativă de 55,*****mp, cu numărul cadastral ***** situată în or. *****. (f.d. 8)

Reieșind din extrasul din Registrul bunurilor imobile, urmează că Batîr Lidia și-a înregistrat dreptul de proprietate asupra ½ cotă parte din imobilul cu nr. cadastral *****, situat pe adresa: ***** ap. 1, la data de 04 martie 2014, în temeiul certificatului de moștenitor legal nr. 512 din 04 martie 2014, cealaltă parte de imobil fiind înregistrată cu drept de proprietate după Batîr Veronica. (f.d. 11)

În temeiul contractului de vânzare-cumpărare din 18 decembrie 2018, încheiat între Batîr Lidia acționînd în numele său și în temeiul procurii în numele lui Vieri Veronica (în calitate vânzător) și Bujac Pavel, Șcerbatiuc Maria (în

calitate de cumpărători), ultimii au procurat ap.*****situat în *****, cu numărul cadastral *****. (f.d. 67)

Contractul de vînzare cumpărare a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile la data de 18 decembrie 2018.

Astfel, Bujac Pavel și Șcerbatiuc Maria au devenit proprietarii ap. *****din *****.

Vizele de domiciliu a reclamanților/intimați Bujac Pavel și Șcerbatiuc Maria sunt înregistrate pe adresa: ***** ap. 1. (f.d. 13-14)

Reieșind din conținutul deciziei cu privire la corectarea erorilor în registrul bunurilor imobile din 3 iunie 2019, registratorul SCT ***** Celpan Valeriu, în urma executării cererii 8501/19/9693 din 03.06.2019 depusă de către Bujac Pavel, ar fi depistat eroarea tehnică comisă la efectuarea înscrierilor în registru electronic a încăperii izolate, locative cu nr. cadastral ***** şi anume-înscrieri referitoare la adresa bunului imobil, fiind indicat adresa: or. Ştefan Vodă str. Ştefan cel Mare, 40 ap.1, proprietatea cet. Bujac Pavel Afanasii şi Şcerbatiuac Maria în baza contractului de vînzare cumpărare *****328*****din 18.12.2018.

Astfel, în temeiul art. 22 alin. (5^2) şi art. 38 alin. (9) al Legii cadastrului bunurilor imobile 1543 din 25.02.1998 a decis de corectat eroarea tehnică comisă, şi anume: adresa bunului imobil ***** din: or. Stefan Vodă str. Ştefan cel Mare, 40 ap. *****în or. Ştefan Vodă str. Ştefan cel Mare, 40 ap. 2.

La caz, instanța de fond just a statuat că, nimeni nu poate oferi mai multe drepturi decât dispune, iar înstrăinarea unui bun străin este lovit de nulitate absolută. Soluționarea unei probleme nu trebuie să genereze alte probleme, ceea ce a generat de altfel decizia disputată în prezenta cauză emisă la 03 iunie 2019, or, o pretinsă ”eroare tehnică” a cauzat divergențe în circuitul civil, litigii între reclamanți și vecini (Slavin Nicolai), starea de fapt fiind în disonanță cu starea de drept, în partea ce vizează bunul imobil al reclamanților.

Conform art. 38 alin. (9) din Legea *****543/1998 și pct. 125 din Instrucțiunea aprobată prin Ordinul ARFC *****12/2005, eroarea materială este definită strict ca o inexactitate care *nu influențează existența sau opozabilitatea dreptului*. Aceasta vizează greșeli de dactilografiere (litere, cifre) sau calcule aritmetice.

În speță, modificarea numărului apartamentului din „1” în „2” constituie o modificare a obiectului material al dreptului de proprietate. Adresa, conform art. 2 din Legea *****51/2017, este elementul de identificare univocă a poziției geografice a bunului. Schimbarea adresei în Registrul Bunurilor Imobile (RBI) afectează direct opozabilitatea dreptului față de terți și identitatea bunului tranzacționat, depășind astfel competența de corectare din oficiu a registratorului.

Potrivit art. 28 alin. (1) lit. b) din Legea *****543/1998, înregistrarea dreptului se face în temeiul contractelor încheiate conform legislației. Registratorul are obligația, conform art. 28 alin. (3), de a verifica puterea juridică a documentelor prezentate.

În speță, Completul judiciar reține că, actele ce stau la baza proprietății reclamanților Bujac Pavel și Șcerbatiuc Maria - respectiv certificatul de moștenitor legal nr. 512 din 2014 și contractul de vânzare-cumpărare din 18.12.2018 - indică în mod neechivoc „ap. 1". Prin decizia de corectare, registratorul a creat o discrepanță artificială între titlul de proprietate (care este temeiul înscrierii) și datele din Registru.

Totodată Completul judiciat va menționa că, deși art. 38 alin. (8) din Legea *****543/1998 stipulează că modificarea adresei nu constituie o „rectificare" în sensul tehnic al termenului, aceeași normă impune o condiție sine qua non: „Modificarea înscrierilor se face în temeiul actelor justificative". Totodată, art. 38 alin. (8) din Legea *****543, trebuie interpretat în coroborare cu art. 28, care stabilește că înscrierile se fac în temeiul actelor de proprietate.

În speță, actele justificative deținute de proprietari (Certificatul de moștenitor și Contractul de vânzare-cumpărare) indică apartamentul *****. Dacă registratorul modifică în Registru adresa în „apartamentul nr. 2", el creează o situație în care datele din Registru nu mai au la bază actul justificativ de proprietate. Astfel, registratorul încalcă însăși finalitatea art. 38 alin. (8), care cere ca modificarea să reflecte realitatea documentară, nu să o contrazică.

Scopul art. 38 alin. (8) este de a permite actualizarea datelor tehnice (ex: schimbarea denumirii unei străzi de către Primărie sau corectarea unei erori de măsurare a suprafeței).

Schimbarea numărului de apartament într-un bloc cu mai multe unități locative nu este o simplă „modificare de date", ci o substituire de obiect. În sistemul cadastral, „Ap. 1" și „Ap. 2" sunt entități juridice distincte.

Totodată art. 38 alin. (9) din Legea *****543/1998, stabilește două condiții cumulative pentru ca o înscriere să poată fi calificată drept „eroare materială", condiția de formă (existența unei inexactități în raport cu actul-temei) și condiția de fond (lipsa impactului asupra existenței sau opozabilității dreptului), condiții care, în speța de față nu sunt întrunite.

Conform legii, eroarea materială este o inexactitate „în raport cu actele în al căror temei s-a efectuat înscrierea". Legea obligă registratorul să compare înscrierea din Registru cu actul justificativ (Contractul de vânzare-cumpărare/Certificatul de moștenitor).

Din moment ce în actele de proprietate figurează „Ap. 1", iar în Registru figurează tot „Ap. 1", nu a existat nicio „inexactitate în raport cu actele". Prin

modificarea în „Ap. 2”, registratorul a creat el însuși o inexactitate, contrar mențiunilor din titlurile de proprietate.

Legea permite corectarea doar a acelor inexactități care „nu influențează existența sau opozabilitatea dreptului”.

Modificarea numărului apartamentului de la *****la 2 nu este o simplă „eroare de cifră” (cum ar fi scrierea greșită a unei litere în numele proprietarului), ci o modificare a obiectului dreptului. Această schimbare afectează direct existența dreptului și opozabilitatea.

Legiuitorul oferă exemple clare de erori materiale: *„greșeli de litere, omisiuni de cuvinte, cifre, greșeli în calculele aritmetice”*. Aceste exemple vizează erori de formă, nu de fond.

Dacă una dintre condițiile menționate supra nu este respectată, operațiunea nu mai este o „corectare a unei erori materiale”, ci o modificare de fond.

Atunci când o modificare în registru depășește sfera unei „erori materiale” (deoarece afectează opozabilitatea și identitatea bunului), ea devine, din punct de vedere juridic, o rectificare. Articolul 38 alin. (1) impune reguli stricte pentru această procedură. Legea prevede că rectificarea se poate face doar în temeiul unei declarații autentificate notarial sau semnate în fața registratorului de către titularul dreptului ce urmează a fi modificat. Iar în absența unui consimțământ benevol și autentificat al părților, singura cale legală pentru a modifica înscrierea este hotărârea judecătorească irevocabilă.

În lumina celor detaliate supra Completul judiciar conchide că, deși Decizia din 03.06.2019 a fost întemeiată pe prevederile art. 38 alin. (9) din Legea *****543/1998 aceasta de fapt este în contradicție cu norma menționată. Or, nu a existat o neconcordanță între Registru și Contractul de vânzare-cumpărare (ambele indicând ap. 1). Modificarea adresei de la **********la nr. 2 depășește sfera unei erori materiale, afectând identitatea bunului și opozabilitatea dreptului de proprietate.

Mai mult, nu pot fi reținute argumentele părții apelante în vederea menținerii deciziei contestate referirea la prevederile art. 22 alin. (5^2) din Legea *****543, care prevede că pentru perioada în care registrul bunurilor imobile a fost ținut în mod manual, pe fișiere de hârtie, și computerizat, pe fișiere electronice, în cazul în care datele din registrul ținut și manual, și computerizat nu corespund, datele din registrul ținut manual se consideră autentice, autoritatea publică intimată subliniind că conform informație din cadastru şi a registrului bunurilor imobile ţinut în mod manual al încăperii izolate cu nr. cadastral 8501212144.01.002 este indicat adresa or. Ştefan Vodă str. Ştefan cel Mare, 40 ap. 2. Or în situația în care în registrul manual (pe hârtie) figura „ap. 2”, dar în actele de proprietate (certificatul de

moștenitor și contractul de vânzare-cumpărare) figurează „ap. 1”, ne aflăm în fața unei neconcordanțe grave între titlul de proprietate și evidențele cadastrale.

Iar în acest caz, registratorul nu avea dreptul să modifice unilateral registrul. Deoarece în actele justificative (contract/certificat) scrie „ap. 1”, registratorul ar fi trebuit să constate că nu este o „eroare materială” de dactilografiere. Conform art. 38 alin. (9), eroarea materială se verifică prin raportare la actul-temei. Dacă actul-temei indică „ap. 1”, atunci înscrierea „ap. 1” din registrul electronic era corectă în raport cu actul, chiar dacă registrul manual indica altceva. Dacă se dorea punerea în acord a actelor cu registrul manual, trebuia stabilit de ce în actele notariale a apărut „ap. 1” dacă în registrul manual era „ap. 2”; urma a se solicita consimțământul titularilor; în absența consimțământului, rectificarea se face doar în temeiul unei hotărâri judecătorești irevocabile.

Urmare a constatărilor detaliate supra vis-a-vis de circumstanțele faptice ale cazului dedus judecării în ordine de apel, Completul judiciar concluzionează că, argumentele expuse de către I.P. „Cadastrul Bunurilor Imobile” în cererea de apel sunt lipsite de substanță juridică obiectivă, iar instanța de fond - reieșind din cumulul probelor administrate, a soluționat cauza sub toate aspectele de fapt și de drept, în consecință hotărârea emisă fiind legală şi întemeiată, în corespundere cu art. 130 CPC.

Prin prisma acestor constatări, instanța de apel concluzionează că la caz dubiul judiciar a fost înlăturat, netemeinicia cerințelor părții apelante a fost demonstrată, iar argumentele invocate de către apelant poartă caracter pur formal.

Cercetând cu maximă diligență materialul probator prezentat în raport cu starea de fapt reținută la caz, Completul specializat în examinarea cauzelor de contencios administrativ al Curții de Apel Centru notează că dosarul nu conţine vre-un element susceptibil să o facă să ajungă la o altă concluzie în prezenta cauză.

Sintetizând cele detaliate mai sus, statuând cu certitudine că argumentele părții apelante sunt neîntemeiate, iar hotărârea instanţei de fond este legală și întemeiată, Completul de Contencios Administrativ conchide a respinge apelul declarat de I.P. „Cadastrul Bunurilor Imobile” şi a menţine hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Râșcani din 03 decembrie 2024.

În conformitate cu prevederile art. 240 alin (1) lit. a) Cod administrativ, art. 389-390 CPC, Completul de Contencios Administrativ din cadrul Colegiului Civil, Comercial şi de Contencios Administrativ al Curţii de Apel Centru

D E C I D E :

Apelul declarat de I.P. „Cadastrul Bunurilor Imobile”, ***se respinge.***

Se menține hotărîrea Judecătoriei Chişinău (sediul Rîșcani) din 03 decembrie 2024.

Decizia este executorie de la emitere, însă poate fi contestată cu recurs la Curtea Supremă de Justiţie.

Recursul se depune la Curtea Supremă de Justiţie în termen de două luni.

Președintele completului,

Judecătorul Mîra Ghenadie

Judecătorii Ghedrovici Nicolae

Bostan Angela