Prima instanță: Judecătoria Chișinău sediul Centru, judecător - Sîrbu Victor
Dosarul nr. 3a-598/25
2-23074723-02-3a-21022025

D E C I Z I E
dispozitiv

08 octombrie 2025 municipiul Chișinău

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ
al Curții de Apel Centru

în componența:
Președintele ședinței, judecător Sîrbu Victoria
Judecători Bagrin Lucia și Cașcaval Andrei
Grefier Papuc Daniela

a examinat în ședință publică, apelul declarat de Efremov Silvia împotriva hotărârii Judecătoriei Chișinău sediul Centru din 19 noiembrie 2024, adoptată în cauza, la acțiunea în contencios administrativ înaintată de Efremov Silvia împotriva IP Cadastrul Bunurilor Imobile, cu privire la constatarea/anularea actului administrativ individual defavorabil.

În conformitate cu prevederile art. 240 alin. (1) lit. a) Cod administrativ, art. 389-390 Cod de procedură civilă, Completul de contencios administrativ din cadrul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Centru,

d e c i d e :

Se respinge apelul declarat de Efremov Silvia.

Se menține hotărârea Judecătoriei Chișinău sediul Centru, din 19 noiembrie 2024. Decizia este executorie de la emitere, cu drept de recurs la Curtea Supremă de Justiție, în termen de 2 (două) luni.

Președintele ședinței,
judecător Sîrbu Victoria

Judecători Bagrin Lucia

Cașcaval Andrei

Prima instanță: Judecătoria Chișinău sediul Centru, judecător - Sîrbu Victor
Dosarul nr. 3a-598/25
2-23074723-02-3a-21022025

D E C I Z I E

08 octombrie 2025 municipiul Chișinău

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ
al Curții de Apel Centru

În componența:
Președintele ședinței, judecător Sîrbu Victoria
Judecători Bagrin Lucia și Cașcaval Andrei
Grefier Papuc Daniela

examinând în ședință publică, apelul declarat de Efremov Silvia împotriva hotărârii Judecătoriei Chișinău sediul Centru din 19 noiembrie 2024, adoptată în cauza, la acțiunea în contencios administrativ înaintată de Efremov Silvia împotriva IP Cadastrul Bunurilor Imobile, cu privire la constatarea/anularea actului administrativ individual defavorabil,

a c o n s t a t a t:

Pretențiile din acțiune

La 21 mai 2023, Efremov Silvia a depus acțiune în instanța de judecată împotriva Instituției Publice „Cadastrul Bunurilor imobile”, concretizată prin cererea din 07 iulie 2024, solicitând:

- constatarea nulității/anularea deciziei registratorului din cadru ASP - Gușanu Aliona, nr. 11/E/207/2023/51/2023, adoptată la 21 aprilie 2023, în partea refuzării înregistrării solicitate, ca fiind ilegală;
- obligarea Departamentului cadastru al ASP să înregistreze bunul imobil, apartament situat în mun. Chișinău, str. **********, *****a și drepturile asupra lui, conform cererii inițiale.

În motivarea acțiunii s-a indicat că la data de 17 martie 2023, Efremov Silvia a depus cererea nr. 0100/23/37236 de înregistrare a bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor situate în mun. Chișinău, str. **********, *****a.

La cerere au fost anexate contractul de investiții nr. 1218 din 16 aprilie 2013 în original, Act de primire-predare nr. 1260 din 13 martie 2023 (2 exemplare), certificat de achitare nr. 1261 din 13 martie 2023 (2 exemplare), solicitarea administratorului autorizat/lichidatorului 1259 din 13 martie 2023 (2 exemplare), dispozitivului hotărârii Judecătoriei Bălți sediul central, din 29 decembrie 2022 privind intentarea procedurii falimentului, actul de recepție finală din 07 iulie 2020 în copie certificată și bon de plată a serviciilor cadastrale în original.

La 31 martie 2023, reclamanta a ridicat decizia din 30 martie 2023 cu privire la refuzul înregistrării bunurilor și a drepturilor asupra lor, emisă de registratorul Ureche-Ungureanu Tatiana, motivul fiind faptul că potrivit autorizației de construcție nr. 1035 din 29 decembrie 2011 s-a autorizat construcția unui nivel de mansardă, iar în actul de recepție finală din 07 iulie 2020 se recepționează două nivele de mansardă și prin faptul necorespunderii nr. cadastral din actul de primire-predare cu cel din certificatul de achitare.

Nefiind de acord cu decizia adoptată, Efremov Silvia, a formulat contestație împotriva acesteia, invocând că au fost admise anumite greșeli tehnice la redactarea actului de primire-predare și a certificatului de achitare și au fost indicate numere cadastrale diferite, însă acest neajuns a fost înlăturat, iar nr. cadastral din actul de primire-predare a fost omologat cu cel din certificatul de achitare, fiind indicat nr. cadastral corect.

Astfel, cu referire la alegațiile registratorului Ureche-Ungureanu Tatiana conform cărora prin autorizația de construcție nr. 1035 din 29 decembrie 2011 s-a permis construcția unui nivel de mansardă, iar în actul de recepție finală din 07 iulie 2020 se recepționează două nivele de mansardă, contestatara a indicat că sunt ilegale și neîntemeiate, bazate pe interpretări eronate ale circumstanțelor de fapt și de drept.

A menționat contestatara că sintagma „edificarea nivelului mansardă la imobilul S+P+4E” din autorizație a fost eronat interpretată de către registrator, or

sintagma menționată se referă la nivelul unde urma a fi edificată construcția și nu la numărul de etaje, care urma să aibă marcajul 1M, 2M, 3M etc.

Mai mult ca atât, autorizația de construire a devenit caducă și și-a pierdut efectul odată cu recepția finală a imobilului, unde a fost verificat întreg pachetul de documente, inclusiv autorizația de construire, act de recepție finală care a fost înregistrat cu succes de către Serviciul Cadastral Teritorial Chișinău la 17 septembrie 2020 sub nr. 0100/20/114908, registrator A. Popovici.

Totodată, până în prezent toți investitorii în aceeași construcție nu au întâmpinat careva impedimente în înregistrarea bunului imobil și a dreptului asupra lor, iar, în acest context, decizia de refuz al înregistrării o discriminează pe Efremov Silvia în raport cu alte persoane, care, aflând-se în aceiași situație, au înregistrat au fost tratate diferit de aceasta.

Deci, la verificarea autorizației de construire și refuzul înregistrării bunului imobil și dreptului asupra acestuia în favoarea petiționarei, registratorul vădit a depășit cadrul legal și atribuțiile sale și a emis neîntemeiat decizie de refuz al înregistrării bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor, emisă de registratorul Ureche-Ungureanu Tatiana la 30 martie 2023, circumstanțe care urmează a fi reparate la etapa cererii prealabile (contestației).

Mai mult ca atât, Efreniov Silvia a învederat că este în negocieri de înstrăinare a bunului imobil și în zilele următoare urmează a fi primită arvuna în acest sens, iar refuzul neîntemeiat și ilegal din partea registratorului de a înregistra în continuare bunul imobil situat în mun. Chișinău, str. **********, *****a și a drepturilor asupra lui vor genera prejudicii materiale și morale considerabile, dar și cheltuieli de judecată, care, în eventualitatea câștigului de cauză, vor fi puse pe seama registratorului.

De asemenea, petiționara a indicat că alte explicații și o expunere detaliată a poziției va fi expusă în ședința de examinare a cererii prealabile (contestației), unde Efremov Silvia solicită să-i fie asigurată participarea neîngrădită la procedura administrativă în calitate de persoană interesată. La acea ședință, dacă va fi necesar, vor fi prezentate și alte acte necesare în vederea soluționării pozitive a prezentei cereri prealabile (contestații).

În contextul celor menționate, Efremov Silvia a solicitat citarea pentru ședința de examinare a prezentei cereri prealabile (contestații), în condițiile art. 32 alin (2) Cod administrativ, admiterea cererii prealabile (Contestației), anularea/revocarea în tot a deciziei cu privire la refuzul înregistrării bunurilor imobile din mun. Chișinău, str. **********, *****a și a drepturilor asupra lor, emisă la 30 martie 2023 de registratorul SCT Chișinău Ureche-Ungureanu Tatiana, cu înregistrarea bunurilor imobile din mun. Chișinău, str. **********, *****a și a drepturilor de proprietate asupra lor după coproprietarii în devălmășie Efremov Silvia și Kusakina Eudochia.

În continuare, reclamanta a subliniat că la 26 aprilie 2023, fără a fi citată pentru ședința de examinare a contestației, a recepționat decizia registratorului Aliona Gușanu din cadru ASP nr. 1 1/E/207/2023/51/2023 adoptată la 21 aprilie 2023, prin care a fost admisă contestația lui Efremov Silvia, și anulată decizia registratorului SCT Chișinău Ureche-Ungureanu Tatiana, din 30 martie 2023, cu privire la refuzul înregistrării bunului imobil și a dreptului de proprietate asupra bunului imobil cu număr cadastral *****, situat pe str. *****, *****, *****a.

Totodată, în temeiul prevederilor art. 33 alin. (1) lit. b) și lit. e) al Legii cadastrului bunurilor imobile, s-a a refuzat înregistrarea solicitată.

La caz, reclamanta a indicat că decizia registratorului Gușanu Aliona din cadrul ASP nr. 11/E/207/2023/51/2023, adoptată la 21 aprilie 2023, este una abuzivă, neîntemeiată și ilegală, care urmează a fi anulată, or, examinând legalitatea deciziei din 30 martie 2023, registratorul a depășit limitele acesteia și s-a expus în privința unor circumstanțe ce nu făceau obiectul controlului ierarhic superior, invocând circumstanțe noi și agravând astfel situația petiționarei în propria contestație.

La fel, soluția adoptată contravine prevederilor art. 12 alin. (7) lit. b) al Legii cadastrului bunurilor imobile, la care face trimitere însăși registratorul în decizia sa, care prevede că registratorul din cadrul Agenției Servicii Publice examinează deciziile de refuz al efectuării înscrierilor în registrul bunurilor imobile și efectuează înscrierea în cazul în care consideră neîntemeiată decizia de refuz a registratorului de la organul cadastral teritorial or registratorul Gușanu Aliona a considerat neîntemeiată decizia de refuz a registratorului de la organul cadastral teritorial, însă nu a efectuat înscrierea așa cum prevede legea, ci a întreprins acțiuni neprevăzute de lege.

Totodată, reclamanta susține că registratorul Gușanu Aliona eronat a reținut că în actul de primire-predare este trecută doar coproprietara Efremov Silvia, fiind lipsă coproprietara Popa (Kusakina) Eudochia, or în textul actului sunt indicați ambii coproprietari, în astfel nefiind în nici un fel lezat dreptul de proprietate a coproprietarii Popa (Kusakina) Eudochia, iar faptul semnării doar de un coproprietar devălmaș al actului de predare- primire este în conformitate și nu contravine atât prevederilor Legii cadastrului bunurilor imobile, cât și Codului civil.

Reclamanta susține că în situația în care nici legea și nici contractul de investiții nu prevede altfel, coproprietara în devălmășie Efremov Silvia este prezumată a avea consimțământul coproprietarei devălmașe Popa (Kusakina) Eudochia pentru efectuarea oricăror acte de conservare și administrare a bunului imobil proprietate comună în devălmășie situat în mun. Chișinău, str. **********, *****a, inclusiv înregistrarea acestui bun în registrele cadastrale.

Suplimentar, reclamanta susține că registratorul Gușanu Aliona și-a întemeiat refuzul de înregistrare pe prevederile art. 33 alin. (1) lit. b) și e), fără a motiva care

este relevanța și pertinența acestor prevederi legale speței noastre, prin ce a încălcat prevederile art. 31 Cod administrativ, conform cărora, actele administrative individuale și operațiunile administrative scrise trebuie să fie motivate.

Soluția instanței de fond

Prin hotărârea Judecătoriei Chișinău sediul Centru, din 19 noiembrie 2024, acțiunea înaintată de Efremov Silvia a fost respinsă ca neîntemeiată.

Solicitarea din apel

La 28 noiembrie 2024 (*în interiorul termenului prevăzut la art. 232 alin. (1) Cod administrativ*), Efremov Silvia a declarat apel împotriva hotărârii Judecătoriei Chișinău sediul Centru, din 19 noiembrie 2024, iar la 06 martie 2025 (*în interiorul termenului prevăzut la art. 232 alin. (2) Cod administrativ*) a fost înregistrată cererea de apel motivată, prin care a fost solicitat casarea hotărârii instanței de fond și emiterea unei noi decizii, prin care acțiunea să fie admisă integral.

În motivarea cererii de apel s-a menționat că prin hotărârea contestată, apelanta a fost lipsită de dreptul de a-și înregistra proprietatea în registrul public al bunurilor imobile, împiedicând astfel opozabilitatea dreptului său față de terți și punând în pericol dreptul său de proprietate asupra bunului comun în devălmășie.

De asemenea, apelanta a reiterat că înregistrarea dreptului de proprietate a unui coproprietar nu depinde de voința celuilalt, întrucât această operațiune nu constituie un act de dispoziție, ci unul de conservare, care nu afectează drepturile, folosința sau obligațiile celuilalt coproprietar. Prin urmare, instanța de fond neîntemeiat a apreciat acțiunile abuzive ale organului cadastral, încălcând dreptul apelantei la proprietate, garantat de art. 1 al Protocolului nr. 1 la CEDO.

Suplimentar, apelanta a subliniat că instanța de fond și-a întemeiat greșit soluția pe interpretarea eronată a art. 39 alin. (1) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998, susținând că este necesar consimțământul scris și semnătura tuturor coproprietarilor pe actul de primire-predare, or, Legea nu prevede o asemenea condiție, iar lipsa semnăturii unuia dintre coproprietari nu afectează valabilitatea actului și nu împiedică înregistrarea dreptului de proprietate comună.

Totodată, consideră că instanța a interpretat greșit înregistrarea dreptului de proprietate ca un act de dispoziție, deși aceasta reprezintă un simplu act de conservare, fără modificarea titularilor sau a statutului bunului comun.

Mai mult ca atât, apelanta remarcă faptul că instanța nu a aplicat prevederile art. 569 Cod civil, potrivit cărora fiecare coproprietar este prezumat a avea consimțământul celorlalți pentru acte de conservare și administrare, dacă legea nu prevede altfel.

În concluzie, consideră că hotărârea instanței de fond este eronată, neîntemeiată și contrară legii, urmând a fi anulată cu dispunerea admiterii acțiunii, restabilind

dreptul de proprietate al Efremov Silvia încălcat prin refuzul nejustificat al organelor cadastrale.

Argumentele participanților la proces

În ședința instanței de apel, apelanta Efremov Silvia nu s-a prezentat și nu a înaintat cereri de amânarea sau examinare a cauzei în lipsă, deși procedura de citare legală a fost respectată, motiv din care, pornind de la reglementările art. 239 alin. (2) Cod administrativ, Completul judiciar a dispus judecarea cauzei în absența participanților neprezenți.

Reprezentantul intimatului IP ”Cadastrul bunurilor imobile” Brîncoveanu Daniela, a solicitat respingerea recursului și menținerea hotărârii primei instanțe.

Aprecierea instanței de apel

- *Cu referire la admisibilitatea acțiunii în contenciosul administrativ:*

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

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

Potrivit art. 189 alin. (1) și (2) Cod administrativ, orice persoană care revendică încălcarea unui drept al său prin activitatea administrativă a unei autorități publice poate înainta o acțiune în contencios administrativ. O acțiune în contencios administrativ poate fi înaintată și atunci când autoritatea publică nu a soluționat în termen legal o cerere.

În conformitate cu prevederile art. 206 alin. (1) și (2) Cod administrativ, o acțiune în contencios administrativ poate fi depusă pentru: a) anularea în tot sau în parte a unui act administrativ individual (acțiune în contestare); b) obligarea autorității publice să emită un act administrativ individual (acțiune în obligare); c) impunerea la acțiune, la tolerare a acțiunii sau la inacțiune (acțiune în realizare); d) constatarea existenței sau inexistenței unui raport juridic ori nulității unui act administrativ individual sau a unui contract administrativ (acțiune în constatare); sau e) anularea în tot sau în parte a unui act administrativ normativ (acțiune de control normativ). Acțiunea în constatare prezumă existența unui interes îndreptățit pentru constatarea solicitată. Acțiunea în constatare nu poate fi înaintată dacă reclamantul își poate sau și-ar putea revendica drepturile printr-o altă acțiune prevăzută la alin. (1), cu excepția situației când se urmărește constatarea nulității unui act administrativ individual sau normativ.

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

Norma art. 207 alin. (2) Cod administrativ, prevede că acțiunea în contencios administrativ se declară inadmisibilă în special când: a) există o hotărâre judecătorească definitivă cu privire la un litigiu între aceleași părți, cu același obiect și pe aceleași temeiuri de drept; b) există o încheiere judecătorească prin care s-a dispus încetarea procesului în legătură cu faptul că reclamantul a renunțat la acțiune sau și-a retras acțiunea într-un litigiu între aceleași părți, cu același obiect și pe aceleași temeiuri de drept sau că între parți s-a încheiat o tranzacție de împăcare; c) la aceeași sau la altă instanță de judecată se examinează o acțiune între aceleași părți, cu același obiect și pe aceleași temeiuri de drept; d) acțiunea a fost depusă după expirarea termenului prevăzut la art. 209; e) reclamantul nu poate revendica încălcarea, prin activitatea administrativă, a unui drept în sensul art. 17; f) nu sunt întrunite condițiile prevăzute la art. 208 din Codul administrativ – procedura prealabilă; g) acțiunea a fost depusă de o persoană fără împuterniciri în acest sens; h) cererea de chemare în judecată nu corespunde cerințelor prevăzute la art. 211 alin. (1) și (2) și art. 212 alin. (1) și reclamantul nu a înlăturat neajunsurile în termenul stabilit de instanța de judecată.

În temeiul art. 209 alin. (1) și (2) Cod administrativ, acțiunea în contestare și acțiunea în obligare se înaintează în decurs de 30 de zile, dacă legea nu prevede altfel. Acest termen începe să curgă de la: a) data comunicării sau notificării deciziei cu privire la cererea prealabilă sau data expirării termenului prevăzut de prezentul cod pentru soluționarea acesteia; b) data comunicării sau notificării actului administrativ individual, dacă legea nu prevede procedura prealabilă. Prevederile art. 165 alin. (1) referitoare la nesoluționarea în termen se aplică corespunzător. Dacă informația cu privire la exercitarea căilor de atac nu se conține în actul administrativ individual sau în decizia cu privire la cererea prealabilă ori este indicată incorect, înaintarea acțiunii în contencios administrativ se admite în termen de un an de la comunicarea sau notificarea actului administrativ sau a deciziei cu privire la cererea prealabilă.

La caz, analizând materialele cauzei în coroborare cu materialele dosarului administrativ, instanța de apel atestă că nu s-a constatat că: - ar exista o hotărâre judecătorească definitivă cu privire la un litigiu între aceleași părți, cu același obiect și pe aceleași temeiuri de drept; - ar exista o încheiere judecătorească prin care s-a dispus încetarea procesului în legătură cu faptul că reclamantul a renunțat la acțiune sau și-a retras acțiunea într-un litigiu între aceleași părți, cu același obiect și pe aceleași temeiuri de drept; - între parți s-a încheiat o tranzacție de împăcare sau; - la aceeași sau la altă instanță de judecată se examinează o acțiune

între aceleași părți, cu același obiect și pe aceleași temeiuri de drept; - acțiunea a fost depusă după expirarea termenului prevăzut la art. 209 Cod administrativ; - acțiunea nu a fost semnată și depusă de Efremov Silvia, iar reclamanta nu poate revendica încălcarea, prin activitatea administrativă, a unui drept în sensul art. 17 din Codul administrativ.

Având în vedere că, în procesul examinării cererii de apel, nu au fost constatate circumstanțe care să determine inadmisibilitatea acțiunii, etapa verificării admisibilității fiind depășită, Completul consideră că litigiul urmează a fi examinat în fond, prin aprecierea argumentelor invocate și a probatoriului administrat.

- *Cu referire la fondul cauzei de contencios administrativ:*

Verificând legalitatea și temeinicia hotărârii primei instanțe atacată cu apel, prin prisma lucrărilor din dosar în raport cu prevederile legislației în vigoare, Completul judiciar statuează că apelul declarat este neîntemeiat și în conformitate cu prevederile art. 240 alin. (1) lit. a) Cod administrativ, urmează a fi respins din următoarele considerente.

În conformitate cu prevederile art. 231 alin. (2) Cod administrativ, pentru procedura în apel se aplică corespunzător prevederile cap. II din cartea a treia, dacă din prevederile prezentului capitol nu rezultă altceva.

Astfel, în corespundere cu art. 219 alin. (1) - (3) Cod 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 depune eforturi pentru înlăturarea greșelilor de formă, explicarea cererilor neclare, depunerea corectă a cererilor, completarea datelor incomplete și pentru depunerea tuturor declarațiilor necesare constatării și aprecierii stării de fapt. Instanța de judecată indică asupra aspectelor de fapt și de drept ale litigiului care nu au fost discutate de participanții la proces. 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.

Conform art. 220 alin. (1) Cod administrativ, obținerea probelor în procedura contenciosului administrativ are loc conform art. 87-93.

Din conținutul art. 93 Cod administrativ, rezultă că fiecare participant probează faptele pe care își întemeiază pretenția. Prin derogare de la prevederile alin. (1), fiecare participant probează faptele atribuite exclusiv sferei sale. Reglementări suplimentare sau derogatorii sunt admisibile doar în baza prevederilor legale.

De asemenea, în conformitate cu art. 195 Cod administrativ, procedura acțiunii în contenciosul administrativ se desfășoară conform prevederilor prezentului cod. Suplimentar se aplică corespunzător prevederile Codului de procedura civilă, cu excepția art. 169-171.

Astfel, potrivit art. 118 alin. (1) Cod de procedura civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor și obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel, iar conform art. 122 alin. (1) din Cod, circumstanțele care, conform legii, trebuie confirmate prin anumite mijloace de probațiune nu pot fi dovedite cu nici un fel de alte mijloace probante.

În limitele apelului, instanța de apel verifică circumstanțele și raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanțe, precum și cele care nu au fost stabilite, dar care au importanță pentru soluționarea cauzei, apreciază probele din dosar și cele prezentate suplimentar în instanță de apel de către participanții la proces.

În fapt, din înscrisurile atașate cauzei și dosarul administrativ se atestă că prin contractul din 16 aprilie 2013, încheiat între SRL „Vis Construct Grup" și Popa Eudochia, și Efremov Silvia, părțile au convenit asupra finanțării reconstrucției bunului imobil și construirii apartamentului de tip mansardă cu numărul cadastral *****, amplasat în municipiul Chișinău, str. **********.

Prin hotărârea Judecătoriei Bălți din 29 decembrie 2019, SRL „Vis Construct Grup" a fost supusă procedurii de insolvabilitate, fiind numită în calitate de lichidator - Selevestru Irina, iar în temeiul art. 68 alin. (8), art. 75 alin. (1) lit. d) și art. 131 alin. (10) și (12) din Legea insolvabilității, lichidatorul a solicitat Agenției Servicii Publice înregistrarea dreptului de proprietate asupra apartamentului de tip mansardă *****a, cu nr. cadastral *****, situat în mun. Chișinău, str. **********, în favoarea lui Kusakina Eudochia și Efremov Silvia, precum și ridicarea sechestrului asupra acestuia.

Conform certificatului de achitare nr. 1269 din 31 martie 2023, se atestă că Kusakina Eudochia și Efremov Silvia au achitat integral prețul apartamentului tip mansardă *****a, având suprafața de 57,1 m² conform contractului și de 76,6 m² conform planului geometric, cu nr. cadastral *****, situat în municipiul Chișinău, str. **********. Această achitare, realizată în baza creanței validate, constituie temei pentru înregistrarea dreptului de proprietate în registrele publice.

Potrivit actului de primire-predare în proprietate apartamentul *****a nr. 1270 din 31 martie 2023, se atestă că lichidatorul Selevestru Irina a predat, iar Kusakina Eudochia și Efremov Silvia, au primit în proprietate apartamentul *****a, cu nr. cadastral *****, situat în mun. Chișinău, str. **********, conform contractului de investiții nr. 18-A din 16 aprilie 2013, constituind temei pentru înregistrarea dreptului de proprietate în registrele publice.

Astfel, la 17 martie 2023, Efremov Silvia a depus cererea nr. 0100/23/37236 de înregistrare a bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor situate în mun. Chișinău, str. **********, *****a.

Prin decizia din 30 martie 2023, emisă de registratorul SCT Chișinău, s-a decis refuzarea înregistrării bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor, în temeiul art. 33 alin. (1) lit. b), e) și alin.(3) din Legea cadastrului bunurilor imobile,

Ulterior, prin decizia nr. 11/E/207/2023/51/2023 din 21 aprilie 2023, emisă de registratorul din cadrul Agenției Servicii Publice, a fost anulată decizia din 30 martie 2023, și s-a refuzat înregistrarea bunului imobil și a dreptului de proprietate asupra bunului imobil cu numărul cadastral *****, situat în str. *****, *****, mun. Chișinău, în temeiul prevederilor art. 33, alin. (1) lit. b), e) din Legea cadastrului bunurilor imobile.

Astfel, la 21 mai 2023, Efremov Silvia a depus acțiune în instanța de judecată împotriva Instituției Publice „Cadastrul Bunurilor imobile", solicitând constatarea nulității/anularea deciziei nr. 11/E/207/2023/51/2023 din 21 aprilie 2023, în partea refuzării înregistrării solicitate și obligarea Departamentului cadastru al ASP să înregistreze bunul imobil, apartament situat în mun. Chișinău, str. **********, *****a și drepturile asupra lui, conform cererii inițiale.

Fiind învestită cu soluționarea cauzei în fond, prin hotărârea din 19 noiembrie 2024, Judecătoria Chișinău, sediul Centru, a respins acțiunea lui Efremov Silvia ca neîntemeiată.

Cu referire la normele legale aplicabile la caz, este de menționat că, potrivit art. 31 alin. (1)-(3) din Legea „*cadastrului bunurilor imobile*" nr. 1543 din 25 februarie 1998, cererea se respinge dacă: a) lipsește actul de identitate al solicitantului sau dacă actul conține inexactități; b) a fost prezentată de o persoană neautorizată; c) lipsesc documentele pentru înregistrare; d) documentele prezentate nu corespund cerințelor stabilite de legislație; e) drepturile solicitate pentru înregistrare nu sunt susceptibile de înscriere în registrul bunurilor imobile; f) dreptul asupra bunului imobil solicitat pentru înregistrare este înregistrat pe numele unei alte persoane; f[1]) datele din documentele prezentate nu corespund datelor din cadastru, cu excepția cazurilor în care necorespunderea este cauzată de o eroare tehnică a organului cadastral teritorial; g) înregistrarea dreptului trebuie să fie efectuată de un alt organ cadastral teritorial; h) este notată aplicarea sechestrului sau interdicția de înstrăinare sau grevare a bunului imobil dreptul asupra căruia este solicitat spre înregistrare, cu excepția cazului în care actul juridic stipulează expres că este încheiat sub condiția suspensivă a ridicării sechestrului sau interdicției; i) nu a fost achitată plata pentru înregistrare. În cazul când cererea este respinsă, ea nu se înregistrează, iar documentele se restituie solicitantului sau reprezentantului acestuia. Registratorul consemnează în scris temeiurile respingerii, care se aduc la cunoștință solicitantului. Copia cererii pe care sunt indicate temeiurile respingerii și copia actelor anexate la cerere se anexează în dosarul cadastral. Respingerea cererii în temeiul invocat la alin.(1) lit. f) poate fi soluționată prin acțiunea în rectificare. Respingerea cererii pe celelalte temeiuri specificate la alin.(1) poate fi

atacată în instanța de judecată sau la registratorul din cadrul instituției de implementare, iar decizia acestuia poate fi atacată în instanța de judecată.

Conform art. 33 alin. (1)-(3) din Legea citată, înregistrarea drepturilor poate fi refuzată numai dacă: a) solicitantul nu a îndeplinit în termen cerințele stabilite la art.32 alin.(4); b) forma și/sau conținutul documentelor prezentate nu corespund cerințelor legislației; b^1) lipsesc documentele pentru înregistrare; c) s-a constatat neautenticitatea documentelor prezentate; d) documentul prezentat a fost emis de o autoritate publică necompetentă; e) datele din documentele prezentate nu corespund datelor din cadastru, cu excepția cazurilor în care necorespunderea este cauzată de o eroare tehnică a organului cadastral teritorial; f) este notată aplicarea sechestrului sau interdicția de înstrăinare sau grevare a bunului imobil, dreptul asupra căruia este solicitat spre înregistrare, cu excepția cazului în care actul juridic stipulează expres că este încheiat sub condiția suspensivă a ridicării sechestrului sau interdicției. Dacă în registrul bunurilor imobile un soț este înregistrat ca unic titular al dreptului înregistrat, dar este notată calitatea dreptului de bun comun al soților, înregistrarea înstrăinării sau grevării acelui drept se va efectua doar cu acordul celuilalt soț. Acordul poate fi cuprins în actul juridic prin care se înstrăinează sau se grevează dreptul sau într-o declarație autentificată notarial sau semnată în fața registratorului. În cazul refuzului de înregistrare a dreptului, cererea ulterioară a aceleiași persoane referitoare la același bun imobil se examinează ca o nouă cerere. Decizia privind refuzul înregistrării drepturilor se comunică solicitantului în scris, iar un exemplar al deciziei se îndosariază în dosarul cadastral. În cazul dosarului cadastral electronic, decizia se emite într-un exemplar pe suport de hârtie, care se eliberează solicitantului, și unul sub formă de document electronic, care se îndosariază în dosarul cadastral electronic. Refuzul înregistrării drepturilor poate fi soluționat prin acțiunea în efectuarea înregistrării, prin acțiunea în justificare sau, după caz, prin acțiunea în rectificare dacă sunt prezente temeiurile indicate în Codul civil. În celelalte cazuri, decizia de refuz poate fi atacată în instanța de judecată sau la registratorul instituției de implementare, iar decizia acestuia poate fi atacată în instanța de judecată.

Potrivit, art. 39 alin. (1), (2) și (4) din aceeași Lege, la înregistrarea dreptului de proprietate comună în devălmășie asupra bunurilor imobile, în registrul bunurilor imobile se indică datele despre ambii soți, potrivit actului justificativ în al cărui temei se face înregistrarea. În cazul în care în act este indicat doar unul dintre soți, iar bunurile au fost dobândite în timpul căsniciei, înregistrarea dreptului de proprietate comună în devălmășie se va face la cererea scrisă a soțului indicat în act. Registratorul va decide înregistrarea dreptului comun la cererea soțului indicat în act dacă din conținutul certificatului de căsătorie, corelat cu situația juridică a dreptului, rezultă că dreptul de proprietate s-a dobândit în timpul căsătoriei, iar, conform legii, nu urmează a fi atribuit la categoria bunurilor personale ale soțului

indicat în actul justificativ. Neînscrierea în registrul bunurilor imobile a datelor despre celălalt soț nu conduce la pierderea de către acesta a dreptului de proprietate asupra bunurilor dobândite în timpul căsătoriei. La înregistrarea dreptului de proprietate comună în devălmășie asupra locuințelor privatizate, în registrul bunurilor imobile se indică datele tuturor participanților la privatizarea acestor obiecte în baza contractului de vânzare-cumpărare (predare-preluare) a locuinței în proprietate privată și documentului ce confirmă componența participanților la privatizare. La înregistrarea primară a dreptului de proprietate comună în devălmășie asupra bunurilor imobile care aparțin fie membrilor fostei gospodării de colhoznic, fie membrilor fostei gospodării țărănești (de fermier), în registrul bunurilor imobile se indică datele tuturor membrilor gospodăriei, inclusiv ale minorilor și celor inapți pentru muncă, conform extrasului din registrul de evidență a gospodăriilor sau certificatului eliberat de autoritatea administrației publice locale. Bunurile imobile procurate sau create în urma activității în comun a membrilor gospodăriei țărănești (de fermier) se înregistrează cu drept de proprietate comună în devălmășie a membrilor acestei gospodării, enumerați în extrasul din Registrul gospodăriilor țărănești (de fermier), eliberat de autoritatea administrației publice locale, dacă contractul încheiat între membrii gospodăriei țărănești (de fermier) sau hotărârea instanței de judecată nu prevede proprietatea comună în diviziune.

Prin prisma normelor citate supra, instanța de apel reține că pentru conformarea la cadrul legal și eliminarea oricărui impediment la înregistrarea dreptului de proprietate, actul de primire-predare trebuie rectificat pentru a include datele și semnăturile ambilor coproprietari.

De altfel, pentru respectarea art. 39 alin. (1) din Legea cadastrului bunurilor imobile, care impune înregistrarea dreptului de proprietate comună cu indicarea tuturor coproprietarilor în actele justificative, actul de primire-predare trebuie să cuprindă datele de identificare și semnăturile ambilor coproprietari, Popa Eudochia și Efremov Silvia.

Or, în cazul de față, lipsa semnăturii coproprietarului Popa Eudochia din actul de primire-predare nr. 1270 din 31 martie 2023 reprezintă o omisiune care afectează validitatea documentului în raport cu cerințele art. 31 alin. (1) lit. c) și f[l]) din aceeași lege, iar ca urmare, instanța apreciază ca întemeiat atât refuzul registratorului de a emite un act favorabil în privința lui Efremov Silvia, cât și soluția instanței de fond asupra acestui aspect.

De asemenea, cu referire la susținerea apelantei despre aplicabilitatea art. 569 Cod civil, Completul de judecată menționează că, deși norma citată prezumă consimțământul reciproc al coproprietarilor pentru actele de conservare și administrare, această prezumție nu se extinde asupra actelor de dispoziție care

modifică drepturile patrimoniale, precum dobândirea sau înstrăinarea dreptului de proprietate.

Mai mult, această prevedere legală trebuie interpretată strict în limitele reglementării sale, care se referă exclusiv la actele de conservare și administrare a bunului comun.

Subsecvent, dobândirea dreptului de proprietate și înregistrarea acestuia depășesc sfera de conservare sau administrare și intră în categoria actelor de dispoziție care implică modificarea substanțială a drepturilor patrimoniale asupra bunului comun.

În astfel de cazuri, art. 39 alin. (1) din Legea cadastrului bunurilor imobile, impune în mod expres consimțământul tuturor coproprietarilor, exprimat prin semnătura acestora, ce constituie temei pentru înregistrarea drepturilor.

Respectiv, instanța de apel constată că solicitarea registratorului de a prezenta un act semnat de ambii coproprietari este proporțională și justificată, protejând drepturile tuturor părților implicate, fără a impune o sarcină excesivă reclamantei. Refuzul înregistrării s-a realizat conform art. 33 alin. (1) lit. b) din Legea cadastrului, în condițiile în care documentele prezentate nu corespundeau cerințelor legale.

În altă ordine de idei, în privința criticilor privind lipsa citării pentru ședința de examinare a cererii prealabile, instanța reține că, potrivit art. 94 și art. 87 lit. b) Cod administrativ, autoritatea publică poate soluționa contestația dacă dispune de documentele relevante, fără a fi necesară citarea absolută.

Așadar, este apreciată ca întemeiată concluzia instanței de fond, cu privire la netemeinicia pretențiilor lui Efremov Silvia, or, decizia registratorului nr. 11/E/207/2023/51/2023 din 21 aprilie 2023, este prezumată a fi una temeinică, fiind emisă cu respectarea cadrului legal și pe baza unei analize corecte a documentelor și a normelor aplicabile.

Concomitent, Colegiul notează că contrar normelor de drept care reglementează sarcina probațiunii în contencios administrativ conform art. 93 alin. (1) Cod administrativ, apelantul nu a adus careva probe în susținerea pretențiilor în instanța de apel, prin urmare, instanța de fond just a aplicat normele legale relevante la circumstanțele speței, a dat apreciere completă obiectivă și sub toate aspectele probelor, iar hotărârea dată este legală și întemeiată, adoptată cu respectarea drepturilor și intereselor legitime ale participanților la proces.

Față de cele expuse, Colegiul reține că prima instanță a creat părților condiții obiective pentru realizarea drepturilor sale procedurale, participanții la proces au fost auziți, hotărârea primei instanțe a fost motivată. Condițiile procedurale privind motivarea hotărârii sunt îndeplinite chiar dacă nu s-a răspuns expres fiecărui argument invocat de părți, fiind suficient ca din întregul hotărârii să rezulte că s-a răspuns tuturor argumentelor în mod implicit, prin raționamente logice.

De asemenea, Completul judiciar mai consideră important de remarcat faptul că apelantul utilizând calea de atac, în limite legale nu a prezentat în instanța de apel probe, pe care nu a avut posibilitatea să le prezinte instanței de fond și care ar fi de natură să răstoarne concluziile expuse în hotărârea contestată, iar esența alegațiilor din apel sunt similare celor expuse în fața primei instanțe, care au fost dezbătute și corect respinse.

Mai mult ca atât, instanța de apel reține că prin cererea înregistrată la 10 septembrie 2025, Efremov Silvia a solicitat aplicarea art. 46[1] alin. (3) lit. b) din Legea cadastrului bunurilor imobile și, respectiv, radierea din registrul cadastral, a notării litigiului referitor la imobilul în cauză, argumentând că a obținut o procură de la coproprietara Popa Eudochia și a reușit să înregistreze efectiv bunul în Registrul Bunurilor Imobile, iar ca urmare, cererea de obligare a Cadastrului să înregistreze bunul a devenit caducă, rămânând doar cerința de constatare a ilegalității deciziei registratorului.

În context, dat fiind faptul că apelanta figurează ca titulară a dreptului de proprietate în Registrul Bunurilor Imobile, iar dreptul său este pe deplin opozabil terților (*decizia registratorului din cadru ASP - Guşanu Aliona, nr. 11/E/207/2023/51/2023, adoptată la 21 aprilie 2023*) nu mai împiedică exercitarea dreptului de proprietate și nu mai generează niciun efect vătămător.

Prin urmare, nu se poate reține nici existența vreunei încălcări a art. 1 al Protocolului nr. 1 la CEDO, întrucât apelanta nu mai este lipsită de proprietate, nici de posibilitatea de a-și valorifica dreptul.

Suplimentar, instanța de apel susține că cerința rămasă de constatare a ilegalității refuzului, este una exclusiv declarativă, fără finalitate juridică practică, or, conform jurisprudenței constante, instanțele nu pot soluționa cereri care nu mai prezintă un interes juridic actual, interesul fiind o condiție esențială a exercitării acțiunii civile.

Contextual, deși Efremov Silvia a invocat prevederile art. 46[1] alin. (3) lit. b) din Legea cadastrului și a solicitat radierea notării litigiului, instanța de apel menționează că această cerință constituie un obiect distinct, ce nu poate fi analizat în prezenta cauză, or, acțiunea pendinte are ca obiect doar verificarea legalității deciziei de refuz a registratorului, iar cererea de radiere trebuie formulată și soluționată separat, conform procedurii speciale prevăzute de lege.

Prin urmare, având în vedere că hotărârea primei instanțe este legală și întemeiată, iar argumentele invocate de către apelant sunt nefondate și combătute integral prin constatările expuse supra, de altfel, la caz lipsește un interes actual și concret a lui Efremov Silvia, Colegiul ajunge la concluzia de a respinge apelul declarat și a menține hotărârea primei instanțe.

În conformitate cu prevederile art. 240 alin. (1) lit. a) Cod administrativ, art. 389-390 Cod de procedură civilă, Completul de contencios administrativ din cadrul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Centru,

d e c i d e :

Se respinge apelul declarat de Efremov Silvia.

Se menține hotărârea Judecătoriei Chișinău sediul Centru, din 19 noiembrie 2024. Decizia este executorie de la emitere, cu drept de recurs la Curtea Supremă de Justiție, în termen de 2 (două) luni.

Președintele ședinței,
judecător Sîrbu Victoria

Judecători Bagrin Lucia

Cașcaval Andrei