Dosarul nr. 3-2530/2022
2-22146263-12-3-05102022

H O T Ă R Î R E
În numele Legii

20.02.2025 mun. Chişinău

Judecătoria Chișinău (sediul Rîşcani)
Instanța compusă din :
Președintele şedinţei, judecător specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ Igor Barbacaru
Grefier Versavia Șumilin

examinând în ședință publică, acţiunea de contencios administrativ, înaintată de către Victor Verdeș împotriva Agenției Servicii Publice (IP Cadastrul Bunurilor Imobile), persoane terțe Galina Popovici și Andrei Popovici, cu privire la anularea actelor administrative, obligarea emiterii actului administrativ favorabil,

c o n s t a t ă:

La 05.10.2022, Victor Verdeș, a înaintat acțiune împotriva A Agenției Servicii Publice (IP Cadastrul Bunurilor Imobile), persoană terță Popovici Galina, solicitând :

- anularea Deciziei Registratorului din cadrul Agenției Servicii Publice Nr.11/V/568/202*****36/2022 din 20.09.2022, prin care s-a refuzat înregistrarea dreptului de proprietate, asupra bunului imobil din mun. Chișinău, or. *****, str. ***** nr. ***** apartamentul *****, număr cadastral: **********, cumpărat în baza Contractului de vânzare-cumpărare, din 03 august 2022, nr. 1-1383, autentificat notarial;

- anularea Deciziei Registratorului din cadrul SCT Chișinău, 1, Vengher Lucia, anulată parțial, cu privire la refuzul înregistrării bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor, din 29 august 2022, privind înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor din mun. Chișinău, or. *****, str. ***** nr. ***** apartamentul *****, număr cadastral: **********, cererea fiind depusă de Verdeș Victor la 11.08.2022;

- obligarea Registratorului din cadrul Agenției Servicii Publice din cadrul Departamentului Cadastru, Agenția Servicii Publice să înregistreze dreptul de proprietate a lui Verdeș Victor, cumpărător de bună credință, asupra bunului imobil din mun. Chișinău, or. *****, str. *****, nr. ***** apartamentul *****, număr cadastral : **********, cumpărat de el în mod legal, în baza Contractului de vânzare-cumpărare, din 03 august 2022, nr. 1-1383, semnat de părți și autentificat notarial.

Prin încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani din 03.04.2023, a fost atras în proces în calitate de persoană terță - Andrei Popovici (f.d.65).

Prin încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani din 24.04.2024, s-a dispus conexarea cauzei în contencios administrativ înaintată de Victor Verdeș împotriva Agenției Servicii Publice, persoane terțe Galina Popovici și Andrei Popovici (nr.3-54/2023), la cauza de contencios administrativ Victor Verdeș împotriva Agenției Servicii Publice, persoane terțe Galina Popovici și Andrei Popovici, (cauza nr.3-2530/2022) (f.d.79).

În motivarea acțiunii s-a invocat următoarele : în fapt, la 03 august 2022, reclamantul - Verdeș Victor, în calitate de cumpărător, împreună cu Popovici Galina, care a acționat în nume propriu, cât și în numele soțului cu care este în căsătorie - Popovici Andrei, deținând procura nr. 6893 din 30.05.2022, autentificată de notarul Belicesco Oleg, cu sediul în mun. Chișinău, în calitate de vânzător, s-au prezentat la notarul Gladîș Alexandru, situat pe adresa: MD-2005, mun. Chișinău, str. Al. Pușkin, 50 A, unde i-au și solicitat să autentifice contractul de vânzare-cumpărare a bunului imobil care-i aparține lui Popovici Galina și care, în confirmarea celor declarate, a prezentat documentele, în original, solicitate de notar, prin care ea a demonstrat că, imobilul - apartamentul *****, cu numărul cadastral *****0*****, situat în or. *****, str. *****, nr. *****, îi aparține cu drept de proprietate, obținut în baza Contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-52 din 10.01.2022, autentificat de notarul Criucova Svetlana, cu sediul în mun. Chișinău, înregistrat la IP ASP, Serviciul Cadastral teritorial „Chișinău", la 15.04.2022, fapt ce s-a confirmat și prin Extrasul din Registrul bunurilor imobile nr. 0101/22/36961, eliberat de Serviciul Cadastral teritorial „Chișinău" nr. 1, la 25.07.2022.

Mai apoi, în fața notarului, fiind întrebată de notar asupra legalității Procurii prezentate, Popovici Galina a declarat, pe propria răspundere, a confirmat că procura eliberată din numele cet. Popovici Andrei - care este soțul ei, cu care sunt în căsătorie nu este falsă, anulată, or revocată, este/fiind legală, mai mult ca atât, ea a și declarat că Popovici Andrei, cunoaște și acceptă vânzarea acestui bun comun care le aparține lor, aceasta fiind decizia comună a familiei lor, după care, reclamantul/cumpărătorul Verdeș Victor i-a achitat vânzătorului Popovici Galina suma de 36 000 EURO, după cum s-a convenit, care și este înscrisă în contract, iar notarul a dat citire, cu voce tare, conținutul contractului, l-a tradus verbal în limba rusă, explicând, foarte detaliat și clar punctul 4 al Contractului :„Reprezentantul „vânzătorului" confirmă că, procura eliberată din numele cet. Popovici Andrei nu este falsă, anulată sau revocată ", inclusiv pct. 7 din Contract, care prevede : Atât „Vânzătorul" cât și „Cumpărătorul" poartă răspundere civilă, administrativă și penală pentru veridicitatea informației prezentate pentru încheierea prezentului contract".

La 11 august 2022, conform prevederilor legale, reclamantul/cumpărătorul Verdeș Victor a depus pachetul de documente necesare, inclusiv Contractul de vânzare-cumpărare, din 03 august 2022, Nr. 1-1383, spre înregistrare la I.P. Agenția Servicii Publice Departamentul Cadastru, Registratorul SCT Chișinău, 1.

La 01 septembrie 2022, reclamantul Verdeș Victor a primit Decizia cu privire la refuzul înregistrării bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor, din 29 august 2022, emisă de Registratorul SCT Chișinău, 1 Vengher Lucia, privind înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor din mun. Chișinău, or. *****, str. ***** nr. ***** apartamentul *****, număr cadastral: **********, prin care s-a decis: A refuza înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor; Suma achitată pentru înregistrare se restituie solicitantului conform procedurii stabilite; Decizia poate fi atacată în termen de 30 zile la registratorul din cadrul Agenției Servicii Publice sau în instanța de judecată.

La adoptarea acestei decizii, registratorul Vengher Lucia s-a condus de prevederile legale stabilite în art. 33 alin. (1) lit f) și alin. (3) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543- XIII din 25.02.1998 (Legea nr. 1543/1998),

Ignorând art. 3 alin. (3) al Legii cu privire la organizarea activității notarilor nr. 69 din 14.04.2016 care stipulează : „ Orice act notarial prezentat autorităților publice, inclusiv instituțiilor de arbitraj, instanțelor de judecată sau unui alt organ jurisdicțional, în calitate de probă confirmă faptele expuse în acesta și constatate de notar pînă la proba contrarie", și art. 5 alin (8) al Legii privind procedura notarială

nr. 246 din 15.11.2018 conform căreia: „Actul notarial purtînd ștampila și semnătura notarului este de autoritate publică, se prezumă legal, veridic și are forță probantă și, după caz, forță executorie prevăzută de lege”.

Nefiind de acord cu decizia adoptată de registratorul Vengher Lucia, reclamantul Verdeș Victor a contestat-o cu cerere prealabilă, către Registratorul din cadrul Agenției Servicii Publice - instituția ierarhic superioară.

La 26 septembrie 2022, a fost recepționată de reclamant - Decizia Registratorului din cadrul Agenției Servicii Publice Nr. 11/V/568/202*****36/2022 din 20.09.2022, semnată de Aliona Surchicin-Reu, care a decis :

- A anula parțial Decizia de refuz cu privire la înregistrarea dreptului de proprietate asupra apartamentului nr. *****, cu numărul cadastral *****0*****, situat în or. *****, str. *****, nr. *****, mun. Chișinău, emisă de către registratorul Serviciului cadastral teritorial Chișinău 1, Vengher Lucia, la 29.08.2022, în partea refuzului înregistrării dreptului de proprietate asupra apartamentului pe motiv că în registrul bunurilor imobile a fost notată acțiunea în justiție și a decide de a refuza înregistrarea apartamentul ui nr. *****, cu numărul cadastral *****0*****, situat în or. *****, str. *****, nr. *****, mun. Chișinău, în temeiul Contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-1383 din 03.08.2022, prin invocarea celor susmenționate și conform prevederilor art. 33 alin. (1) lit, c) al Legii cadastrului bunurilor imobile.

Nefiind de acord cu această decizie, reclamantul - Verdeș Victor, care se consideră victimă a acțiunilor ilegale - o contestă în instanța de contencios administrativ.

În drept, menționează reclamantul că Republica Moldova este un stat de drept, democratic, în care demnitatea omului, drepturile și libertățile lui, libera dezvoltare a personalității umane, dreptatea și pluralismul politic reprezintă valori supreme și sunt garantate (art. 1 alin. (3) din Constituție); Dispozițiile constituționale privind drepturile și libertățile omului se interpretează și se aplică în concordanță cu Declarația Universală a Drepturilor Omului, cu pactele și cu celelalte tratate la care Republica Moldova este parte. Dacă există neconcordanțe între pactele și tratatele privitoare la drepturile fundamentale ale omului la care Republica Moldova este parte și legile ei interne, prioritate au reglementările internaționale (art. 4 din Constituție);

Constituția Republicii Moldova este Legea ei Supremă. Nici o lege și nici un alt act juridic care contravine prevederilor Constituției nu are putere juridică (art. 7 din Constituție);

Dreptul la proprietate privată, precum și creanțele asupra statului sunt garantate (art. 46 alin. (1) din Constituție);

Proprietarul are drept de posesiune, de folosință și de dispoziție asupra bunului. Dreptul de proprietate este perpetuu (art. 500 alin. (1), (2) CC);

Proprietatea este, în condițiile legii, inviolabilă. Dreptul de proprietate este garantat... (art. 501 alin. (1), (2) CC);

...În cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobândește la data înregistrării în registrul bunurilor imobile, cu excepțiile prevăzute de lege (art. 510 alin. (2) CC);

Registratorul, în limitele prevăzute de prezenta lege, verifică puterea juridică a documentelor ce confirmă drepturile, prezentate pentru înregistrare ... (art. 28 alin. (3) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25.02.1998);

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 sînt susceptibile de înscriere în registrul bunurilor imobile; f) dreptul asupra bunului

imobil solicitat pentru înregistrare este înregistrat pe numele unei alte persoane; f1) 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 (art. 31 alin. (l) din Legea nr. 1543/1998);

Termenul de examinare a cererii nu trebuie să depășească 10 zile lucrătoare din data înregistrării ei (art. 32 alin. (2) din Legea nr. 1543/1998);

Înregistrarea drepturilor poate fi refuzată numai dacă: ...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 (art. 33 alin. (1) lit. f) din Legea nr. 1543/1998). Coroborând prevederile legale sus menționate cu circumstanțele pricinii, constată reclamantul că registratorul Vengher Lucia nu a avut nici un temei legal de a refuza înregistrarea dreptului de proprietate asupra bunului imobil din mun. Chișinău, or. *****, str. ***** nr. ***** apartamentul *****, număr cadastral: **********, cumpărat în baza Contractului de vânzare-cumpărare, din 03 august 2022, Nr. 1-1383, autentificat notarial, după Verdeș Victor - care este cumpărător de bună credință, el s-a conformat tuturor prevederilor legale, iar așa-zisa „cerere", înaintată de Popovici Andrei, contravine declarațiilor prezentate de Popovici Galina (soția lui) în fața notarului Gladîș Alexandru, la momentul autentificării contractului, cât și celor menționate clar și expres în Contractul de vânzare-cumpărare a acestui imobil, semnat de Popovici Galina, și până la 29.09.2022, nu a fost notată aplicarea sechestrului sau a interdicției de înstrăinare a acestui bun imobil în Registrul cadastrului bunurilor imobile.

În Decizia Registratorului din cadrul Agenției Servicii Publice Nr. 11/V/568/202*****36/2022 din 20.09.2022, corect se invocă - argumentul expus de petiționar (art. 436 alin. (5) Cod civil), dar, cu toate acestea, registratorul refuză înregistrarea dreptului de proprietate asupra bunului imobil din mun. Chișinău, or. *****, str. ***** nr. ***** apartamentul *****, număr cadastral: **********, cumpărat de reclamant în baza Contractului de vânzare-cumpărare, din 03 august 2022, Nr. 1-1383, autentificat notarial, invocând careva discuții telefonice cu un alt notar, care a eliberat, or nu ar fi eliberat Procură pe numele soțului vânzătorului Popovici Galina - Popovici Andrei, ca, în final, registratorul să invoce un alt temei juridic - art. 33 alin. (1) lit, c) din Lega cadastrului bunurilor imobile (citat mai sus), care prevede: înregistrarea drepturilor poate fi refuzată numai dacă: ... c) s-a constatat neautenticitatea documentelor prezentate, ceea ce, nicidecum, nu este în speța dată, deoarece a fost prezentat contractul și nu procura, și toate interpretările Registratorului din cadrul Agenției Servicii Publice sunt nu doar neîntemeiate, dar și ilegale, ele fiind doar niște interpretări subiective, lipsite de conținut juridic, contrare normelor legale, regulilor și metodelor teoretice de interpretare a dreptului (care se studiază la cursul „Teoria generală a dreptului").

Ceea ce a făcut registratorul - el a extins această normă și i-a dat un alt sens.

Interpretarea este extensivă atunci când între formularea textului legal interpretat și cazurile din practică, la care se aplică acesta, nu există concordanță, în sensul că formularea textului este mai restrânsă decât intenția reală a legiuitorului. Interpretarea apare ca o etapă a procesului de aplicare a dreptului și ea are ca scop de a scoate în evidență voința legiuitorului materializată în norma juridică care se aplică astfel,

subiectul care aplică norma juridică urmează să se convingă că starea de fapt cu care el se confruntă se încadrează în ipoteza normei juridice ce se aplică.

Finalitatea sa practică a interpretării este asigurarea aplicării corecte a legii, prin folosirea unor metode specifice, adecvate operațiunii de deslușire a înțelesului exact al legii.

Interpretarea logică constă în folosirea unor procedee ale logicii formale generale, precum raționamentele inductive, raționamentele deductive, procedeele de demonstrație etc. pentru deslușirea înțelesului normelor juridice. Printre procedeele, regulile logice, sunt frecvent utilizate următoarele reguli: excepția, ce este de strictă interpretare; unde legea nu distinge, nici interpretul n-o poate face; legea trebuie interpretată în sensul aplicării ei, dar nu invers (*Actus interpretandus est potius ut valeat quatn ut pereaf*) adică nu trebuie să fie căutate pricini pentru a nu aplica legea.

Excepția este de strictă interpretare. Această regulă trebuie de înțeles în sensul că excepțiile nu pot fi create prin interpretare. În cazul interpretării nu se generează, nu apar noi norme juridice, ci este doar lămurit conținutul normelor existente.

Unde legea nu distinge, nici interpretul n-o poate face *(„uhi lex non distinguit, nec nos distinguere debemus”*) este regula, potrivit căreia în cazul unei formulări generale a textului normativ subiectul interpretării nu poate introduce distincții, deosebiri.

Aplicarea, de asemenea, este generală. Atât timp cât o lege este în vigoare, ea urmează să fie realizată practic. Sarcina interpretului este de a găsi soluția oportună de aplicare a legii în toate împrejurările.

Mai susține reclamantul că Legea nr.100 din 22.12.2017 cu privire la actele normative a prevăzut: Prin interpretare se oferă soluții juridice de aplicare a normei de drept în sensul exact al acesteia (art. 71 alin. (2).

Concluzionează: că registratorul nu este împuternicit de Legislator cu atribuții de a efectua expertize, investigații, el nu este expert, procuror, ofițer de urmărire penală etc. și doar instituțiile, organele abilitate prin lege urmează să se expună asupra autenticității Procurii; registratorul nu a interpretat corect sintagma - „neautenticitatea documentelor” ; registratorul a căutat pricini pentru a nu aplica legea, pe când trebuia să acționeze invers

- sarcina lui era/este de a găsi soluții oportune de a aplica legea. Registratorul nu a avut dreptul să interpreteze extinctiv norma legală, drept care lui nu i-a fost oferit de Legislator.

Legislatorul a prevăzut:

Drept vătămat este orice drept sau libertate stabilit/stabilită de lege căruia/căreia i se aduce atingere prin activitate administrativă (art. 17 CA);

Interesul public vizează ordinea de drept, democrația, garantarea drepturilor și a libertăților persoanelor, precum și obligațiile acestora, satisfacerea necesităților sociale, realizarea competențelor autorităților publice, funcționarea lor legală și în bune condiții (art. 18 CA);

Cererea prealabilă este instituția care oferă o cale de soluționare prejudiciară a litigiilor administrative (art. 19 CA);

Procedura prealabilă urmărește scopul de a verifica legalitatea actelor administrative individuale ... (art. 162 CA);

Cererea prealabilă poate fi depusă numai dacă persoana își revendică drepturile încălcate prin emiterea sau respingerea emiterii unui act administrativ individual (art. 166 CA);

Orice persoană care revendică încălcarea unui drept al său prin activitatea administrativă a unei autorități publice poate înainta o acțiune în contencios administrativ ... (art. 189 CA);

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 (art. 195 CA);

Acțiunea în contencios administrativ se depune la instanța de judecată în a cărei rază teritorială își are sediul autoritatea publică care a desfășurat activitatea administrativă contestată, daca legea nu prevede altfel... (art. 196 CA);

O acțiune în contencios administrativ poate fi depusă pentru: ... b) obligarea autorității publice să emită un act administrativ individual (acțiune în obligare) ... (art. 206 CA).

Orice persoană interesată este în drept să se adreseze în instanță judecătorească, în modul stabilit de lege, pentru a-și apăra drepturile încălcate sau contestate, libertățile și interesele legitime. Nici unei persoane nu i se va refuza apărarea judiciară din motiv de inexistență a legislației, de imperfecțiune, coliziune sau obscuritate a legislației în vigoare (art. 5 din Codul de procedură civilă);

Principiile comune ale procedurii administrative sunt cel al: legalității (art. 21 CA); cercetării din oficiu (art. 22 CA); egalității de tratament (art. 23 CA); bunei credințe (art. 24 CA); imparțialității (art. 25 CA) etc.

Coroborând prevederile legale susmenționate cu circumstanțele de fapt, expuse, concluzionează reclamantul că:

reclamantul/cumpărătorul - Verdeș Victor este cumpărător de bună credință, care a respectat cu exactitate normele legale și el nu a încălcat nici o prevedere legală;

la autentificarea Contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil din mun. Chișinău, or. *****, str. ***** nr. ***** apartamentul *****, număr cadastral: **********, din 03 august 2022, Nr. 1-1383, semnat de ambele părți: vânzător și cumpărător, s-a respectat procedura solemnă și contractul a fost autentificat notarial;

-notarul care a autentificat Contractul de vânzare-cumpărare Nr. 1-1383, din 03 august 2022, a respectat toate prevederile legale care țin de autentificarea unor asemenea contracte, întrebând și explicând terței persoane/vânzătorului - Popovici Galina asupra veridicității, legalității procurii prezentate, care ar fi fost semnată de soțul ei - Popovici Andrei, cu care este în căsătorie, care a declarat că procura este veridică, legală, semnătura îi aparține soțului ei și că decizia de vânzare a apartamentului susmenționat este o decizie a lor comună;

- la prezent, reclamantul/cumpărătorul-Verdeș Victor presupune că soții Popovici Galina cât și Popovici Andrei ar fi niște persoane care acționează ilegal (escroci) și ei doresc să se îmbogățească ilicit (având, posibil, o înțelegere prealabilă între ei).

Având la bază cele menționate supra, și prevederile art. 3 alin. (3) al Legii cu privire la organizarea activității notarilor nr. 69 din 14.04.2016 care stipulează: „ Orice act notarial prezentat autorităților publice, inclusiv instituțiilor de arbitraj, instanțelor de judecată sau unui alt organ jurisdicțional, în calitate de probă confirmă faptele expuse în acesta și constatate de notar până la proba contrarie”, și art. 5 alin. (8) al Legii privind procedura notarială nr. 246 din 15.11.2018 conform căreia : „ Actul notarial purtând ștampila și semnătura notarului este de autoritate publică, se prezumă legal, veridic și are forță probantă și, după caz, forță executorie prevăzută de lege” și conducându-se de prevederile legale stabilite în Codul administrativ, solicită reclamantul admiterea acțiunii.

Pîrîtul – Agenției Servicii Publice (Instituția Publică „Cadastrul bunurilor imobile”), la 22.11.2022 a depus referință aferentă cererii de chemare în judecată, solicitând respingerea acesteia ca fiind neîntemeiată (f.d. 28-29).

Ulterior, la 10.01.2023, reclamantul Verdeș Victor a mai înaintat o acțiune în instanța de judecată, nr.3-54/2023 (conexată prin încheierea judecătorească din 24.04.2024 cu cauza 3-2530/2022) împotriva IP Agenția Servicii Publice (IP Cadastrul Bunurilor Imobile), persoană terță Popovici Cristina prin care a solicitat :

- anularea deciziei Registratorului din cadrul Agenției Servicii Publice nr.11/V/763/202*****80/2022 din 19.12.2022 privind refuzul înregistrării dreptului de proprietate a lui Verdeș Victor asupra bunului imobil din mun.Chișinău, or.*****, str.*****, nr.*****, apartamentul *****, nr. cadastral ********** cumpărat de el în baza Contractului de vânzare-cumpărare, din 03 august 2022, nr. 1-1383, autentificat notarial;

- anularea Deciziei Registratorului din cadrul SCT Chișinău, 1, anulată parțial, cu privire la refuzul înregistrării bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor, din 29 august 2022, privind înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor din mun. Chișinău, or.*****, str. ***** nr. ***** apartamentul *****, număr cadastral: **********, cererea fiind depusă de Verdeș Victor la 11.08.2022;

- obligarea Registratorului din cadrul Agenției Servicii Publice din cadrul Departamentului Cadastru, Agenția Servicii Publice să înregistreze dreptul de proprietate a lui Verdeș Victor, cumpărător de bună credință, asupra bunului imobil din mun. Chișinău, or. *****, str. ***** nr. *****, apartamentul *****, număr cadastral : **********, cumpărat de el în mod legal, în baza Contractului de vânzare-cumpărare, din 03 august 2022, nr. 1-1383, semnat de părți și autentificat notarial, cu radierea notării „Acțiune în judecată".

În motivarea acțiunii, a indicat reclamantul aceleași temeiuri de fapt și de drept invocate în acțiunea depusă la 05.10.2022 (cauza nr.3-2530/2022). Suplimentar la cele invocate în prima acțiune, a relatat reclamantul că la finele lunii noiembrie 2022, a primit de la Judecătoria Chișinău, sediul Centru, încheierea instanței, din 01 noiembrie 2022, adoptată în dosarul nr.2-22122394-12-2-18082022-1 (2-18544/2022), înregistrat la 18.08.2022, Popovici Andrei vs. Verdeș Victor, Popovici Galina - Acțiuni privind anularea actelor, contractelor, prin care instanța a dispus : Se restituie cererea de chemare în judecată depusă de Popovici Andrei către Popovici Galina, Verdeș Victor, intervenienți accesorii notarul public Gladîș Alexandru și notarul public Belicesco Oleg cu privire la declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare și repunerea părților în situația anterioară încheierii contractului prin restituirea în natură a bunului imobil; Se remite în adresa reclamantului Popovici Andrei prezenta încheiere și cererea cu toate înscrisurile anexate; Încheierea poate fi atacată cu recurs la Curtea de Apel Chișinău în termen de 15 zile, prin intermediul Judecătoriei Chișinău (sediul Centru)...

Nefiind contestată cu recurs, încheierea din 01.11.2022, a devenit definitivă și irevocabilă.

Prin Cererea din 30.11.2022, depusă de Verdeș Victor la organul cadastral teritorial, cu nr. 101/22/57122, s-a solicitat repetat : înregistrarea curentă drept proprietate încăpere; modificarea înscrierilor în RBI: radiere, corectare, fiind anexate : contractul de vânzare-cumpărare din 03.08.2022 și încheierea Judecătoriei din 01.11.2022, achitându-se suma de 2 550 lei.

La adoptarea Deciziei din 01.12.2022, registratorul SCT Chișinău 1, Bețivu Olga, a transcris motivele de fapt și de drept, din decizia anterioară - adoptată la 28.08.2022 și 20.09.2022, invocând același temei juridic - art. 33 alin. (1) lit.c) al Legii cadastrului bunurilor imobile, articolele 570 și 501 Cod civil.

Menționează reclamantul, că registratorul SCT Chișinău, 1 Bețivu Olga nu s-a expus, în decizia adoptată, asupra unei cereri noi a lui Verdeș Victor - modificarea înscrierilor în RBI: radiere, corectare...

Nefiind de acord cu decizia adoptată de registratorul Bețivu Olga, decizia respectivă a fost constatată cu cerere prealabilă, către registratorul din cadrul Agenției Servicii Publice - instituția ierarhic superioară.

La 19 decembrie 2022, prin Decizia Registratorului din cadrul Agenției Servicii Publice Nr.11/V/763/202*****80/2022 din 19.12.2022, s-a decis:

- A anula parțial Decizia de refuz cu privire la efectuarea modificărilor în registrul bunurilor imobile - radierea notării „acțiune în justiție" și dreptului de proprietate asupra apartamentului nr. *****, cu numărul cadastral *****0*****, situat în or. *****, str. *****, nr. *****, mun. Chișinău, emisă de către registratorul (care se anexează) Serviciului cadastral teritorial Chișinău 1, Bețivu Olga, la 01.12.2022, în partea refuzului efectuării modificărilor în registrul bunurilor imobile - radierea notării „acțiunii în justiție" și a decide - radierea notării „acțiunii în justiție" în temeiul încheierii Judecătoriei Chișinău (sediul centru) (cererea nr.2-18544/22) din 01.11.2022, asupra apartamentului sus menționat, în partea - înregistrării dreptului de proprietate asupra apartamentului nr. *****, cu numărul cadastral *****0*****, în temeiul Contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-1383 din 03.08.2022,

a decide -

- a refuza înregistrarea dreptului de proprietate asupra apartamentului nr. *****, cu numărul cadastral *****0*****, situat în or. *****, str. *****, nr. *****, mun. Chișînău în temeiul Contractului menționat, prin invocarea celor sus menționate și conform prevederilor art. 33 alin. (1) lit. c) al Legii cadastrului bunurilor imobile ... (care se anexează).

Inter alia, la argumentarea deciziei din 19.12.2022, registratorul Aliona Surchicin-Reu menționează: ... a fost interpelat notarul Belicesco Oleg, în scopul verificării informației cu privire la procura nr. 6893 din 30.05.2022 ...;

Ca rezultat al interpelării, notarul prin răspunsul nr.242-1/2022 din 16.09.2022, a informat că la data de 30.05.2022, nu a înregistrat și autentificat procura nr. 6893, din numele cet. Popovici Andrei pe numele cet. Popovici Galina ...

Pîrîtul – Agenția Servicii Publice (Instituția Publică „Cadastrul bunurilor imobile"), la 26.03.2023 a depus referință aferentă cererii de chemare în judecată, (cauza 3-54/2023) solicitând respingerea acesteia ca fiind neîntemeiată (f.d. 49-50, cauza conexată 3-54/2023).

În ședința de judecată de examinare şi soluţionare în fond a acţiunii, reclamantul Verdeș Victor nu s-a prezentat, iar reprezentantul său, avocatul Plugaru Olesea, a susținut cererea de chemare în judecată înaintată la 05.10.2022, precum și cererea pe cauza conexată depusă la 10.01.2023 și a solicitat admiterea acestora pe motivele de fapt și de drept invocate.

Reprezentantul pârâtului Agenției Servicii Publice (Instituția Publică „Cadastrul bunurilor imobile") - Victoria Vrîncean, nu a recunoscut acțiunea solicitând respingerea acesteia pentru motivele invocate expres în referințele anexate la dosar precum și declararea acțiunii ca inadmisibilă.

Reprezentantul persoanei terță Popovici Andrei - avocatul Ciuchitu Vitalie, nu a recunoscut acțiunea solicitând respingerea acesteia precum și a solicitat declararea acțiunii ca inadmisibilă.

Persoana terță Popovici Galina, nu s-au prezentat și instanța, în temeiul art.218 lit. d) Cod Administrativ, a dispus soluționarea acțiunii în lipsă.

Audiind poziția participanților la proces, examinînd cererea de chemare în judecată, cercetînd probele anexate la dosar în ansamblu și interconexiunea lor, studiind normele legii aplicabile, instanța

de judecată conchide că acțiunea deferită judecății urmează a fi respinsă, din următoarele considerente.

În privința admisibilității acțiunii în contenciosul administrativ instanța de judecată reține următoarele.

În condițiile speței, decizia cu privire la refuzul înregistrării bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor din 29.08.2022, decizia Registratorului din cadrul Agenției Servicii Publice nr.11/V-568/202*****36/2022 din 20.09.2022 adoptată în procedura prealabilă, precum și decizia cu privire la refuzul înregistrării bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor din 01.12.2022 și decizia nr.11/V/763/202*****80/2020 din 19.12.2022 adoptată în procedura prealabilă, emise de IP Cadastrul Bunurilor Imobile, constituie în sine acte administrative individuale defavorabile pentru Verdeș Victor, pasibil controlului judecătoresc în ordinea contenciosului administrativ.

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

Art. 11 alin. (1) lit. a) Cod Administrativ prevede că, actul administrativ individual defavorabil este actul care impune destinatarilor lor obligații, sancțiuni, sarcini sau afectează drepturile/interesele legitime ale persoanelor ori care resping, în tot sau în parte, acordarea avantajului solicitat.

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

Art. 206 Cod Administrativ, prevede că, (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); b) obligarea autorităţii publice să emită un act administrativ individual (acţiune în obligare); c) impunerea la acţiune, la tolerare a acţiunii sau la inacţiune (acţiune în realizare); d) constatarea existenţei sau inexistenţei unui raport juridic ori nulităţii unui act administrativ individual sau a unui contract administrativ (acţiune în constatare); sau e) anularea în tot sau în parte a unui act administrativ normativ (acţiune de control normativ).

Conform art.208 Cod Administrativ, (1) În cazurile prevăzute de lege, pînă la înaintarea acţiunii în contencios administrativ, se va respecta procedura prealabilă.

În consens cu art. 162 Cod Administrativ, (1) Procedura prealabilă urmărește scopul de a verifica legalitatea actelor administrative individuale. (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.

Potrivit art. 209 Cod Administrativ, (1) Acțiunea în contestare şi 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.

În conformitate cu art.31 alin.(3) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543 din 25.02.1998m, Respingerea cererii privind înregistrarea dreptului de proprietate pe celelalte temeiuri specificate la alin.(1) poate fi atacată în instanța de judecată sau la registratorul din cadrul Agenției Servicii Publice, iar decizia acestuia poate fi atacată în instanţa de judecată.

Cu referire la procedura prealabilă, instanța remarcă că, reclamantul Verdeș Victor la 11.08.2022 a depus la Agenția Servicii Publice, Serviciul Cadastral teritorial Chișinău cerere de înregistrare a dreptului de proprietate în privința bunului imobil din mun.Chișinău, or.*****, str.*****, *****, ap. ***** (f.14 din dosarul administrativ, cauza 3-2530/2022)

Prin decizia Registratorului SCT Chișinău 1, Vengher Lucia, din 29.08.2022, a decis: a refuza înregistrarea bunului imobil și a drepturilor asupra lui (f.d.14).

La 06.09.2022 reclamantul a depus la IP Agenția Servicii Publice, Departamentul Cadastru cerere prealabilă prin care a solicitat anularea deciziei Registratorului SCT Chișinău 1, din 29.08.2022 și dispunerea înregistrării dreptului de proprietate în privința bunului imobil din mun.Chișinău, or.*****, str.*****, *****, ap. ***** (f.d.17-21).

Prin decizia Registratorului din cadrul Agenției Servicii Publice nr.11/V/568/2022/136/2022 din 20.09.2022 adoptată în procedura prealabilă, s-a decis: a anula parțial decizia de refuz cu privire la înregistrarea dreptului de proprietate asupra apartamentului nr. *****, cu numărul cadastral *****0*****, situat în or. *****, str. *****, nr. *****, mun. Chișinău, emisă de către registratorul Serviciului cadastral teritorial Chișinău 1, Vengher Lucia, la 29.08.2022, în partea refuzului înregistrării dreptului de proprietate asupra apartamentului pe motiv că în registrul bunurilor imobile a fost notată acțiunea în justiție și A DECIDE de a refuza înregistrarea dreptului de proprietate asupra apartamentului nr. *****, cu numărul cadastral *****0*****, situat în or. *****, str. *****, nr. *****, mun. Chișinău, în temeiul Contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-1383 din 03.08.2022, prin invocarea celor sus menționate și conform prevederilor art. 33 alin. (1) lit. c) al Legii cadastrului bunurilor imobile.

Nefiind de acord cu deciziile Registratorului SCT Chișinău 1, Vengher Lucia, din 29.08.2022 și decizia Registratorului din cadrul Agenției Servicii Publice nr.11/V/568/202*****36/2022 din 20.09.2022 adoptată în procedura prealabilă, la 05.10.2022 s-a adresat în instanță cu prezenta acțiune împotriva Agenției Servicii Publice (IP Cadastrul Bunurilor Imobile) privind contestarea actelor administrative și obligarea înregistrării dreptului de proprietate în privința bunului imobil, în termenul prevăzut de art. 209 Cod Administrativ.

Ulterior, reclamantul Verdeș Victor, la 30.11.2022 a depus repetat la Agenția Servicii Publice, Serviciul Cadastral teritorial Chișinău cerere de înregistrare a dreptului de proprietate în privința bunului imobil din mun.Chișinău, or.*****, str.*****, *****, ap. ***** (f.1 din dosarul administrativ).

Prin decizia Registratorului SCT Chișinău 1, Bețivu Olga din 01.12.2022, a decis: a refuza înregistrarea bunului imobil și a drepturilor asupra lui (f.d.21 cauza 3-54/2023).

La 05.12.2022 reclamantul a depus la IP Agenția Servicii Publice, Departamentul Cadastru cerere prealabilă prin care a solicitat anularea deciziei Registratorului SCT Chișinău 1, Bețivu Olga din 01.12.2022, radierea înscrierii notării în Registru bunurilor imobile și înregistrarea dreptului de proprietate (f.d.25-32).

Prin decizia Registratorului din cadrul Agenției Servicii Publice nr.11/V/763/2022/180/2022 din 19.12.2022 adoptată în procedura prealabilă, s-a decis: a anula parțial decizia de refuz cu privire la efectuarea modificărilor în registrul bunurilor imobile - radierea notării „acțiune în justiție” și înregistrarea dreptului de proprietate asupra apartamentului nr. *****, cu mimării cadastral *****0*****, situat în or. *****, str. *****, nr. *****, mun. Chișinău, emisă de către registratorul Serviciului cadastral teritorial Chișinău 1. Bețivii Olga, la 01.12.2022, în partea refuzului efectuării modificărilor în registru bunurilor imobile - radierea notării „acțiunii în justiție” și A DECIDE radierea notării „acțiunii în justiție” în temeiul încheierii Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) (cererea nr. 2-18544/22) din 01.11.2022, asupra apartamentului sus menționat, IN PARTEA. - înregistrării dreptului de proprietate asupra

apartamentului nr. *****, cu numărul cadastral *****0*****, în temeiul Contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-1383 din 03.08.2022, A DECIDE - a refuza înregistrarea dreptului de proprietate asupra apartamentului nr. *****, cu numărul cadastral *****0*****, situat în or. *****, str. *****, nr. *****, mun. Chișinău în temeiul contractului menționat, prin invocarea celor sus menționate și conform prevederilor art. 33 alin. (1) lit. c) al Legii cadastrului bunurilor imobile.

Nefiind de acord cu deciziile Registratorului SCT Chișinău 1, Bețivu Olga din 01.12.2022 și decizia Registratorului din cadrul Agenției Servicii Publice nr.11/V/763/2022/180/2022 din 19.12.2022 adoptată în procedura prealabilă, la 10.01.2023 s-a adresat în instanță cu prezenta acțiune împotriva Agenției Servicii Publice (IP Cadastrul Bunurilor Imobile) privind contestarea actelor administrative și obligarea înregistrării dreptului de proprietate în privința bunului imobil, în termenul prevăzut de art. 209 Cod Administrativ.

Prin referințele prezentate, autoritatea pârâtă, precum și persoana terță prin cererea înaintată în ședința de judecată, au solicitat declararea acțiunii ca inadmisibilă în temeiul art.207 alin.(2) lit.e) din Codul administrativ, lipsa dreptului vătămat al reclamantului prin emiterea actelor contestate.

Astfel, instanța reține că reclamantul s-a adresat la Agenției Servicii Publice (IP Cadastrul Bunurilor Imobile) cu cereri privind înregistrarea dreptului de proprietate asupra bunului procurat, cereri care au fost respinse de către registratorii IP Cadastrul Bunurilor Imobile și respectiv se atestă cu certitudine că actele emise, vizează cerința reclamantului de înregistrare a dreptului de proprietate, adică respingerea solicitării folosului, scopului urmărit de ultimul, ceea ce face să devină amorfă și arbitrară solicitarea pârâtei și a persoanei terțe de inadmisibilitate a acțiunii reclamantului pe temeiul lipsei dreptului vătămat propriu al reclamantului Verdeș Victor.

Verificând acțiunile întreprinse de reclamant în promovarea drepturilor și intereselor sale legitime, în corelare cu cadrul legal abordat supra, instanța de judecată constată cu certitudine că aceasta a respectat rigorile de admisibilitate a prezentei acțiuni.

Prin urmare, instanța consideră că motive de inadmisibilitate în conformitate cu prevederile art. 207 alin. (2) Cod Administrativ, nu se regăsesc, iar demersul/cererea autorității pârâte, precum și reprezentantului persoanei terță Popovici Andrei privind declararea acțiunii ca inadmisibilă, urmează a fi respinse ca neîntemeiate.

În privința temeiniciei acțiunii în contenciosul administrativ instanța de judecată reține următoarele.

Materialele cauzei denotă că, la 03.08.2022, între Popovici Galina, care a acționat în nume propriu și în numele lui Popovici Andrei, în baza procurii nr.6893 din 30.05.2022, autentificată de notarul Belicesco Oleg, în calitate de vânzător și Verdeș Victor, în calitate de cumpărător, a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare, autentificat de notarul Gladîș Alexandru la 03.08.2022, potrivit căruia vînzătorul Popovici Galina, care a acționat în nume propriu și în numele lui Popovici Andrei a vândut cumpărătorului Verdeș Victor, apartamentul nr.*****, cu nr.cadastral *****0*****, cu suprafața de 51,5 m.p din mun.Chișinău, or. *****, str.***** nr.*****, ap.***** la preț de 36000 euro (f.d.16).

La 11.08.2022, reclamantul Verdeș Victor a depus la Agenția Servicii Publice, Serviciul Cadastral teritorial Chișinău cerere de înregistrare a dreptului de proprietate în privința bunului imobil din mun.Chișinău, or.*****, str.*****, *****, ap. ***** (f.14 din dosarul administrativ, cauza 3-2530/2022).

La 18.08.2022, persoana terță Popovici Andrei, a depus cerere la Agenția Servicii Publice (IP Cadastrul Bunurilor Imobile) privind notarea în Registrul bunurilor imobile a acțiunii în judecată cu

privire la anularea contractului de vânzare-cumpărare nr.1-1383 din 03.08.2022 în privința imobilului vândut (f.10, 11-13 din dosarul administrativ).

La 29.08.2022, persoana terță Popovici Andrei a depus la Serviciul cadastral Chișinău, Nr.1 cerere prin care a solicitat stoparea înregistrării apartamentului nr.***** din or.*****, str.*****, ***** deoarece tranzacția în privința vânzării apartamentului a avut loc fără acordul său (f.9 din dosarul administrativ).

Prin decizia Registratorului SCT Chișinău 1, Vengher Lucia, din 29.08.2022, a decis: a refuza înregistrarea bunului imobil și a drepturilor asupra lui (f.d.14).

La 06.09.2022, reclamantul a depus la IP Agenția Servicii Publice, Departamentul Cadastru cerere prealabilă prin care a solicitat anularea deciziei Registratorului SCT Chișinău 1, din 29.08.2022 și dispunerea înregistrării dreptului de proprietate în privința bunului imobil din mun.Chișinău, or.*****, str.*****, *****, ap. ***** (f.d.17-21).

Prin decizia Registratorului din cadrul Agenției Servicii Publice nr.11/V/568/2022/136/2022 din 20.09.2022 adoptată în procedura prealabilă, s-a decis: a anula parțial decizia de refuz cu privire la înregistrarea dreptului de proprietate asupra apartamentului nr. *****, cu numărul cadastral *****0*****, situat în or. *****, str. *****, nr. *****, mun. Chișinău, emisă de către registratorul Serviciului cadastral teritorial Chișinău 1, Vengher Lucia, la 29.08.2022, în partea refuzului înregistrării dreptului de proprietate asupra apartamentului pe motiv că în registrul bunurilor imobile a fost notată acțiunea în justiție și A DECIDE de a refuza înregistrarea dreptului de proprietate asupra apartamentului nr. *****, cu numărul cadastral *****0*****, situat în or. *****, str. *****, nr. *****, mun. Chișinău, în temeiul Contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-1383 din 03.08.2022, prin invocarea celor sus menționate și conform prevederilor art. 33 alin. (1) lit. c) al Legii cadastrului bunurilor imobile.

Potrivit încheierii Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 01.11.2022, s-a dispus : restituirea cererii de chemare în judecată depusă de Popovici Andrei împotriva lui Popovici Galina, Verdeș Victor, intervenienți accesorii notarul pubplic Gladîș Alexandru și notarul public Belicesco Oleg cu privire la declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare și repunerea părților în situația anterioară încheierii contractului prin restituirea în natură a bunului imobil (f.d.36, cauza conexată).

Astfel, reclamantul Verdeș Victor, la 30.11.2022 a depus repetat la Agenția Servicii Publice, Serviciul Cadastral teritorial Chișinău cerere de înregistrare a dreptului de proprietate în privința bunului imobil din mun.Chișinău, or.*****, str.*****, *****, ap. ***** (f.1 din dosarul administrativ, cauza conexată).

Prin decizia Registratorului SCT Chișinău 1, Bețivu Olga din 01.12.2022, a decis : a refuza înregistrarea bunului imobil și a drepturilor asupra lui (f.d.21 cauza 3-54/2023).

La 05.12.2022 reclamantul a depus la IP Agenția Servicii Publice, Departamentul Cadastru cerere prealabilă prin care a solicitat anularea deciziei Registratorului SCT Chișinău 1, Bețivu Olga din 01.12.2022, radierea înscrierii notării în Registru bunurilor imobile și înregistrarea dreptului de proprietate (f.d.25-32).

Prin decizia Registratorului din cadrul Agenției Servicii Publice nr.11/V/763/202*****80/2022 din 19.12.2022 adoptată în procedura prealabilă, s-a decis: a anula parțial decizia de refuz cu privire la efectuarea modificărilor în registrul bunurilor imobile - radierea notării „acțiune în justiție” și înregistrarea dreptului de proprietate asupra apartamentului nr. *****, cu mimării cadastral *****0*****, situat în or. *****, str. *****, nr. *****, mun. Chișinău, emisă de către registratorul Serviciului cadastral teritorial Chișinău 1. Bețivii Olga, la 01.12.2022, în partea refuzului efectuării modificărilor în registru bunurilor imobile - radierea notării „acțiunii în justiție” și A DECIDE radierea notării „acțiunii în justiție”

în temeiul încheierii Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) (cererea nr. 2-18544/22) din 01.11.2022, asupra apartamentului sus menționat, IN PARTEA. - înregistrării dreptului de proprietate asupra apartamentului nr. *****, cu numărul cadastral *****0*****, în temeiul Contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-1383 din 03.08.2022, A DECIDE - a refuza înregistrarea dreptului de proprietate asupra apartamentului nr. *****, cu numărul cadastral *****0*****, situat în or. *****, str. *****, nr. *****, mun. Chișinău în temeiul contractului menționat, prin invocarea celor sus menționate și conform prevederilor art. 33 alin. (1) lit. c) al Legii cadastrului bunurilor imobile.

Cadrul normativ general.

Conform art. 53 din Constituția Republicii Moldova, persoana vătămată într-un drept al său de o autoritate publică, printr-un act administrativ sau prin nesoluţionarea în termenul legal a unei cereri, este îndreptăţită să obţină recunoaşterea dreptului pretins, anularea actului şi repararea pagubei.

Conform art. 3 Cod 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, ţinându-se cont de interesul public şi de regulile statului de drept.

Conform art. 6 Cod Administrativ, procedura administrativă este activitatea autorităţilor publice cu efect în exterior, îndreptată spre examinarea condiţiilor, pregătirea şi emiterea unui act administrativ individual, spre examinarea condiţiilor, pregătirea şi încheierea unui contract administrativ sau examinarea condiţiilor, pregătirea şi întreprinderea unei măsuri strict de autoritate publică. Emiterea unui act administrativ individual, încheierea unui contract administrativ sau întreprinderea unei măsuri strict de autoritate publică sunt părţi ale procedurii administrative.

Conform art. 10 alin. (1) Cod 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.

Conform art. 11 Cod Administrativ, 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.

Destinatarul unui act administrativ individual este doar persoana către care actul administrativ se îndreaptă. Terţii, ale căror drepturi sunt afectate de actul administrativ individual, nu sunt destinatarii acestuia.

Un act administrativ de acordare periodică a prestaţiilor materiale sau băneşti este un act administrativ individual prin care o astfel de prestaţie se acordă pentru un număr determinat sau nedeterminat de perioade succesive.

Conform art. 16 Cod Administrativ, dreptul discreţionar al autorităţii publice reprezintă posibilitatea acesteia de a opta între mai multe soluţii posibile corespunzătoare scopului legii atunci când aplică o dispoziţie legală. Exercitarea dreptului discreţionar nu permite desfăşurarea unei activităţi administrative arbitrare.

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

Conform art. 18, 19, 20 Cod Administrativ, Interesul public vizează ordinea de drept, democraţia, garantarea drepturilor şi a libertăţilor persoanelor, precum şi obligaţiile acestora, satisfacerea necesităţilor sociale, realizarea competenţelor autorităţilor publice, funcţionarea lor legală şi în bune condiţii. Cererea prealabilă este instituţia care oferă o cale de soluţionare prejudiciară a litigiilor administrative. 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. 21 Cod Administrativ, autorităţile publice şi instanţele de judecată competente trebuie să acţioneze în conformitate cu legea şi alte acte normative. Exercitarea atribuţiilor legale nu poate fi contrară scopului pentru care acestea au fost reglementate. Autorităţile publice şi instanţele de judecată competente nu pot dispune limitarea exercitării drepturilor şi a libertăţilor persoanelor decât în cazurile şi în condiţiile expres stabilite de lege.

Conform art. 22 Cod Administrativ, autorităţile publice şi instanţele de judecată competente cercetează starea de fapt din oficiu. Acestea stabilesc felul şi volumul cercetărilor şi nu sunt legate nici de expunerile participanţilor, nici de cererile lor de reclamare a probelor. Faptele deja cunoscute autorităţilor publice sau instanţelor de judecată competente, faptele general notorii şi faptele prezumate în virtutea prevederilor legale nu necesită a fi probate, până la proba contrarie.

Conform art. 30 Cod Administrativ, autorităţile publice nu pot întreprinde măsuri cu efect retroactiv, cu excepţia cazurilor prevăzute de lege. Autorităţile publice nu pot întreprinde măsuri care să afecteze situaţiile juridice definitive sau drepturile dobândite, decât în situaţii în care, în condiţiile stabilite de lege, acest lucru este absolut necesar pentru interesul public.

În concordanță cu art. 31 Cod Administrativ, actele administrative individuale şi operaţiunile administrative scrise trebuie să fie motivate.

Conform art. 118 Cod Administrativ, motivarea este operaţiunea administrativă prin care se expun considerentele care justifică emiterea unui act administrativ individual. În motivare se indică temeiurile esenţiale de drept şi de fapt pe care le-a luat în considerare autoritatea publică pentru decizia sa. Din motivarea deciziilor discreţionare trebuie să poată fi recunoscute şi punctele de vedere din care autoritatea publică a reieşit la exercitarea dreptului discreţionar. Motivarea trebuie să se refere şi la argumentele expuse în cadrul audierii.

Motivarea completă a unui act administrativ individual cuprinde:

a) motivarea în drept – temeiul legal pentru emiterea actului administrativ, inclusiv formele procedurale obligatorii pe care se bazează actul;

b) motivarea în fapt – oportunitatea emiterii actului administrativ, inclusiv modul de exercitare a dreptului discreţionar, dacă este cazul;

c) în cazul actelor administrative defavorabile – o descriere succintă a procedurii administrative care a stat la baza emiterii actului: investigaţii, probe, audieri, opinii ale participanţilor contrare conţinutului final al actului etc.

Motivarea completă este obligatorie, este parte integrantă a actului administrativ individual şi condiţionează legalitatea acestuia.

Motivarea nu este obligatorie în cazul în care:

a) autoritatea publică admite o petiţie în totalitate fără ca prin decizia de soluţionare a ei să fie afectate drepturile sau interesele legitime ale altor persoane;

b) acest lucru este prevăzut expres de lege; sau

c) autoritatea publică emite acte administrative individuale de acelaşi fel într-un număr mai mare sau automatizat şi, conform circumstanţelor de fapt ale cazului în parte, nu se cere o motivare.

Conform art. 137 Cod Administrativ, în exercitarea dreptului discreţionar atribuit, autorităţile publice trebuie să acţioneze cu bună-credinţă în limitele legal stabilite şi cu respectarea scopului pentru care le-a fost atribuit dreptul.

Daca autoritatea publică poate decide discreţionar şi doar una din mai multe consecinţe juridice este legală, atunci dreptul discreţionar al autorităţii publice se reduce la alegerea consecinţei juridice/soluţiei legale.

Stările de fapt identice în esenţă se tratează identic. O tratare neidentică a două stări de fapt identice se admite numai dacă există un motiv obiectiv.

Dacă într-un caz autoritatea publică şi-a exercitat dreptul discreţionar într-un anumit mod, atunci în cazuri similare ea este obligată să îşi exercite dreptul discreţionar în acelaşi mod. Această regulă nu se aplică dacă autoritatea publică intenţionează să îşi schimbe în viitor practica de exercitare a dreptului discreţionar în cazuri similare.

Conform art. 189 alin. (1) Cod Administrativ, orice persoană care revendică încălcarea unui drept al său prin activitatea administrativă a unei autorităţi publice poate înainta o acţiune în contencios administrativ.

În conformitate cu art. 225 Cod Administrativ, instanţa de judecată nu este competentă să se pronunţe asupra oportunităţii unui act administrativ.

Verificarea exercitării de către autoritatea publică a dreptului discreţionar se limitează la faptul dacă autoritatea publică:

a) şi-a exercitat dreptul discreţionar;

b) a luat în considerare toate faptele relevante;

c) a respectat limitele legale ale dreptului discreţionar;

d) şi-a exercitat dreptul discreţionar conform scopului acordat prin lege.

În cazul în care au fost emise acte administrative individuale şi normative referitoare la securitatea naţională a Republicii Moldova, la exercitarea regimului stării excepţionale, la măsurile de urgenţă luate de autorităţile publice în vederea combaterii calamităţilor naturale, a incendiilor, a epidemiilor, a epizootiilor şi a altor fenomene similare, instanţa de judecată poate fi sesizată doar pentru exercitarea controlului următoarelor circumstanţe:

a) existenţa situaţiei excepţionale la data la care a fost emis actul;

b) competenţa autorităţii publice de a emite actul;

c) existenţa interesului public care justifică emiterea actului administrativ;

d) imposibilitatea efectivă a autorităţii publice de a emite actul în condiţii obişnuite.

Alte limitări ale examinării judiciare în cauzele de contencios administrativ sunt reglementate expres prin legi speciale.

Cadrul normativ special.

Potrivit art. 1 din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25.02.1998, (1) Prezenta lege stabileşte modul de creare şi de ţinere a cadastrului bunurilor imobile, prin care se asigură recunoaşterea publică a dreptului de proprietate şi a altor drepturi patrimoniale asupra bunurilor imobile, ocrotirea de către stat a acestor drepturi, susţinerea sistemului de impozitare şi a pieţei imobiliare. (2) Prezenta lege reglementează raporturile juridice privind bunurile imobile situate în limitele ţării, indiferent de tipul de proprietate şi de destinaţia lor, definite de legislaţie ca susceptibile a face obiectul înregistrării.

Potrivit art. 4 Legea nr. 1543 din 25.02.1998, (1) Subiecţi ai înregistrării sînt proprietarii de bunuri imobile şi alţi titulari de drepturi patrimoniale : cetăţeni ai Republicii Moldova, cetăţeni străini, apatrizi, persoane juridice din ţară şi din străinătate, organizaţii internaţionale, Republica Moldova, unităţile ei administrativ-teritoriale, state străine.

(2) Obiecte ale înregistrării sunt bunurile imobile, părțile componente ale acestora prevăzute de prezenta lege, drepturile reale asupra bunurilor imobile, precum și alte drepturi, fapte și raporturi juridice prevăzute de legislație.

(2^1) La bunuri imobile, în sensul prezentei legi, se raportă atât bunurile imobile definite ca atare de Codul civil, cât şi cele prevăzute de Legea nr.1125/2002 pentru punerea în aplicare a Codului civil al Republicii Moldova.

(3) Sunt supuse înregistrării obligatorii în registrul bunurilor imobile:

a) terenurile;

b) clădirile şi alte construcţii principale cu caracter definitiv, indiferent dacă sunt bunuri imobile sau părţi componente ale acestora;

c) încăperile izolate, inclusiv unităţile în condominiu, împreună cu cota-parte corespunzătoare din dreptul de proprietate sau de superficie asupra terenului şi din părţile comune din construcţie.

(4) În registrul bunurilor imobile pot fi înregistrate clădirile accesorii, locurile de parcare din clădire, delimitate în conformitate cu instrucţiunile pentru executarea lucrărilor cadastrale, porţiunile de subsol, precum şi plantaţiile prinse de rădăcini (plantaţiile perene) înfiinţate în conformitate cu normele stabilite de legislaţie.

(5) În registrul bunurilor imobile mai pot fi înregistrate dreptul de administrare, dreptul de gestiune economică, dreptul de folosinţă asupra terenurilor statului sau ale unităţilor administrativ-teritoriale şi concesiunea.

În conformitate cu art.28 din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25.02.1998 (în redacția la momentul solicitării înregistrării dreptului de proprietate), prevedea că (1) Înregistrarea dreptului asupra bunului imobil se face în temeiul următoarelor documente :

a) actele administrative emise de autoritățile publice abilitate în modul stabilit de legislație, în vigoare la data adoptării lor, precum şi certificatele constatatoare emise în conformitate cu prevederile Legii nr.163/2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţie, în procedura de aprobare tacită;

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

b1) antecontractele şi declaraţiile de exercitare a opţiunii, autentificate notarial, cu confirmarea comunicării către promitent;

c) certificatele de moştenitor;

d) hotărîrile instanţei de judecată;

e) procesele-verbale privind procurarea bunului imobil la licitaţie, întocmite de executorul judecătoresc şi confirmate de către instanţa de judecată, sau procesele-verbale de transmitere a dreptului de proprietate asupra bunului imobil, întocmite de către executorul judecătoresc;

e1) procesele-verbale ale licitației, actele de ridicare a bunurilor imobile adjudecate şi certificatele de achitare integrală, eliberate de lichidator, sau actele de ridicare a bunurilor imobile neadjudecate la licitație şi certificatele de achitare integrală, eliberate de lichidator, ori actele de separare a bunului imobil din masa debitoare, întocmite de către administratorul de insolvabilitate/lichidator, şi actele ce confirmă dreptul real sau personal al persoanei care a solicitat separarea bunului imobil din masa debitoare;

f) titlurile de autentificare a drepturilor deţinătorului de teren şi alte acte (adeverinţe) privind drepturile asupra bunului imobil, eliberate de autorităţile publice abilitate, în modul stabilit de legislaţia în vigoare la data eliberării lor;

g) alte documente privind naşterea sau transmiterea drepturilor asupra bunurilor imobile, eliberate conform legislaţiei în vigoare la data naşterii sau transmiterii acestor drepturi.

(1^1) La înregistrarea primară a bunului imobil şi a drepturilor asupra lui în temeiul documentelor indicate la alin.(1) este obligatorie prezentarea planului bunului imobil. Prezentarea planului nu este necesară în cazul în care organul cadastral teritorial îl deţine deja.

(2) Planurile de sistematizare a teritoriului, planurile urbanistice generale şi alte documente cu privire la urbanism nu constituie temei pentru înregistrarea grevărilor drepturilor patrimoniale.

(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 unităţilor administrativ-teritoriale şi al adreselor.

Art.29 alin.(1) din Legea menționată, prevede că documentele prezentate pentru înregistrarea drepturilor trebuie să corespundă exigenţelor prezentei legi şi ale altor acte normative.

Potrivit prevederilor art.31 din Legea nr. 1543 din 25.02.1998, 1) Cererea se respinge dacă :

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

b) a fost prezentată de o persoană neautorizată;

c) lipsesc documentele pentru înregistrare;

d) documentele prezentate nu corespund cerinţelor stabilite de legislaţie;

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

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

f1) datele din documentele prezentate nu corespund datelor din cadastru, cu excepţia cazurilor în care necorespunderea este cauzată de o eroare tehnică a organului cadastral teritorial;

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

h) este notată aplicarea sechestrului sau interdicţia de înstrăinare sau grevare a bunului imobil dreptul asupra căruia este solicitat spre înregistrare, cu excepţia cazului în care actul juridic stipulează expres că este încheiat sub condiţia suspensivă a ridicării sechestrului sau interdicţie;

i) nu a fost achitată plata pentru înregistrare.

(2) În cazul cînd 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 cunoştinţă solicitantului. Copia cererii pe care sunt indicate temeiurile respingerii şi copia actelor anexate la cerere se îndosariază în dosarul cadastral.

(3) Respingerea cererii în temeiul invocat la alin.(1) lit.f) poate fi soluţionată prin acţiunea în rectificare. Respingerea cererii pe celelalte temeiuri specificate la alin.(1) poate fi atacată în instanţa de judecată sau la registratorul din cadrul instituţiei de implementare, iar decizia acestuia poate fi atacată în instanţa de judecată.

Art. 33 din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25.02.1998 (în redacția la momentul solicitării înregistrării dreptului de proprietate), (1) Înregistrarea drepturilor poate fi refuzată numai dacă :

a) solicitantul nu a îndeplinit în termen cerinţele stabilite la art.32 alin.(4);

b) forma şi/sau conţinutul documentelor prezentate nu corespund cerinţelor legislaţiei;

b1) 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 interdicţia de înstrăinare sau grevare a bunului imobil, dreptul asupra căruia este solicitat spre înregistrare, cu excepţia cazului în care actul juridic stipulează expres că este încheiat sub condiţia suspensivă a ridicării sechestrului sau interdicţiei.

(1^1) Dacă în registrul bunurilor imobile un soţ este înregistrat ca unic titular al dreptului înregistrat, dar este notată calitatea dreptului de bun comun al soţilor, înregistrarea înstrăinării sau grevării acelui drept se va efectua doar cu acordul celuilalt soţ. Acordul poate fi cuprins în actul juridic prin care se înstrăinează sau se grevează dreptul sau într-o declaraţie autentificată notarial sau semnată în faţa registratorului.

(2) În cazul refuzului de înregistrare a dreptului, cererea ulterioară a aceleiaşi persoane referitoare la acelaşi bun imobil se examinează ca o nouă cerere.

(3) 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 hîrtie, care se eliberează solicitantului, şi unul sub formă de document electronic, care se îndosariază în dosarul cadastral electronic. Refuzul înregistrării drepturilor poate fi soluţionat prin acţiunea în efectuarea înregistrării, prin acţiunea în justificare sau, după caz, prin acţiunea în rectificare dacă sunt prezente temeiurile indicate în Codul civil. În celelalte cazuri, decizia de refuz poate fi atacată în instanţa de judecată sau la registratorul Agenţiei Servicii Publice, iar decizia acestuia poate fi atacată în instanţa de judecată.

Dispozițiile pct. 71 subpct.24) Instrucțiunea cu privire la înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor, aprobată prin Ordinul Agenției Relații Funciare și Cadastru nr. 112 din 22.06.2005 stabilesc că, în cazurile prevăzute de lege notarea în Registru a drepturilor, actelor, faptelor, raporturilor juridice ce au legătură cu bunul imobil are ca efect opozabilitatea acestora din momentul notării. Se supun notării în registru drepturile, actele, faptele sau raporturile juridice prevăzute expres de lege (art. 421 alin. (3), art. 446 alin. (2) Cod civil). Se notează în Registru: 24) acțiunea în efectuarea înregistrării, acţiunea în justificare, acţiunea în rectificare (cereri de chemare în judecată) (art. 435 alin. (2) pct. 11) Cod civil).

În conformitate cu prevederile art.46^1 din Legea nr. 1543 din 25.02.1998, (1) Acţiunea în justiţie se notează : a) la cererea scrisă a reclamantului, în care se indică expres acţiunea în justiţie solicitată spre notare, la care se anexează cererea de chemare în judecată sau cererea de intentare a procesului de insolvabilitate, sau cererea de eliberare a ordonanţei judecătoreşti, sau cererea de arbitrare, sau cererea de revizuire a hotărârii judecătoreşti în baza căreia s-a efectuat înregistrarea, pe care este aplicată ştampila de intrare ori anexată altă dovadă de recepţie, în funcţie de modalitatea de expediere. Reclamantul poate solicita notarea acţiunii dacă acţiunea vizează bunul sau dreptul înregistrat. Registratorul verifică dacă acţiunea în justiţie solicitată spre notare este formulată în cererea de chemare în judecată. Pentru notarea acţiunii în justiţie, registratorul va selecta din clasificatorul sistemului informaţional tipul corespunzător al acesteia. Cererea de chemare în judecată se indică în registrul bunurilor imobile ca temei pentru efectuarea notării;

b) din oficiu, în baza încheierii instanţei de judecată prin care s-a dispus notarea acţiunii în justiţie;

c) din oficiu, în baza cererii de chemare în judecată, expediată de către instanţa de judecată, atunci când prin acţiune se contestă decizia registratorului.

(2) Dacă cererea privind notarea acţiunii în justiţie este depusă de avocat, la cerere se anexează şi copia mandatului avocatului.

(3) Notarea acţiunii în justiţie se radiază:

a) la cererea persoanei care a solicitat notarea sau a succesorului său procesual;

b) la cererea oricărei persoane interesate, în baza încheierii instanţei de judecată de radiere a notării sau a hotărârii definitive a instanţei de judecată de admitere a acţiunii de rectificare a notării;

c) la cererea oricărei persoane interesate, în baza încheierii irevocabile a instanţei de refuz de primire a cererii, de restituire a cererii, de încetare a procesului, de scoatere a cererii de pe rol, de anulare a ordonanţei judecătoreşti, în baza hotărârii judecătoreşti irevocabile de respingere a cererii de intentare a procesului de insolvabilitate, precum şi a hotărârii irevocabile a instanţei de judecată prin care s-a soluţionat fondul acţiunii.

Astfel, instanța constată că la 03.08.2022, între Popovici Galina, care a acționat în nume propriu și în numele lui Popovici Andrei, în baza procurii nr.6893 din 30.05.2022, autentificată de notarul Belicesco Oleg, în calitate de vânzător și Verdeș Victor, în calitate de cumpărător, a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare, autentificat de notarul Gladîș Alexandru la 03.08.2022, potrivit căruia vînzătorul Popovici Galina, care a acționat în nume propriu și în numele lui Popovici Andrei a vândut cumpărătorului Verdeș Victor, apartamentul nr.*****, cu nr.cadastral *****0*****, cu suprafața de 51,5 m.p din mun.Chișinău, or. *****, str.***** nr.*****, ap.***** la preț de 36000 euro (f.d.16).

La 11.08.2022, reclamantul Verdeș Victor a depus la Agenția Servicii Publice, Serviciul Cadastral teritorial Chișinău cerere de înregistrare a dreptului de proprietate în privința bunului imobil din mun.Chișinău, or.*****, str.*****, *****, ap. ***** (f.14 din dosarul administrativ, cauza 3-2530/2022).

La 18.08.2022, persoana terță Popovici Andrei, a depus cerere la Agenția Servicii Publice (IP Cadastrul Bunurilor Imobile) privind notarea în Registrul bunurilor imobile a acțiunii în judecată cu privire la anularea contractului de vânzare-cumpărare nr.1-1383 din 03.08.2022 în privința imobilului vândut (f.10, 11-13 din dosarul administrativ), iar la 29.08.2022, persoana terță Popovici Andrei a depus la Serviciul cadastral Chișinău, Nr.1 cerere prin care a solicitat stoparea înregistrării apartamentului nr.***** din or.*****, str.*****, ***** deoarece tranzacția în privința vânzării apartamentului a avut loc fără acordul său (f.9 din dosarul administrativ).

Astfel, instanța reține că potrivit extrasului din Registru bunurilor imobile, apartamentul nr. ***** din or.*****, str.*****, *****, cu nr. cadastral *****0*****, aparține cu drept de proprietate, cota parte 1.0 lui Popovici Galina și Popovici Andrei în temeiul contractului de vînzare-cumpărare nr.1-52 din 10.01.2022, înregistrat la 15.04.2022 (f.d.34).

La fel, instanța constată că la autentificarea contractului de vânzare-cumpărare din 03.08.2022, Popovici Galina, a acționat în nume propriu și în numele soțului-Popovici Andrei, în baza procurii nr.6893 din 30.05.2022, autentificată de notarul Belicesco Oleg, în calitate de vânzător.

Potrivit procurii menționate din 30.05.2022, înregistrată cu nr.6893 și autentificată de notarul Belicesco Oleg, rezultă că Popovici Andrei, soțul cet.Popovici Galina, a împuternicit-o pe Popovici Galina să-i reprezinte interesele în fața tuturor organelor, instanțelor, instituțiilor și/sau persoanelor competente ale Republicii Moldova în vederea vînzării și, ulterior, înstrăinării sub orice mod, cu titlu oneros sau gratuit, cui va crede de cuviință, sau încheierii contractelor de vînzare, transmiterii în locațiune sau în ga, în scopul asigurării executării obligațiilor asumate de ultimul sau de orice altă persoană terță, precum și să subsemneze, modifice sau rezilieze orice alte acte juridice necesare pe teritoriul Republicii Moldova a bunului imobil (încăperii) numărul cadastral *****0*****, adresa mun.Chișinău, or.*****, str.*****, *****, ap.***** (f.d.56-57).

Instanța însă constată că, la solicitarea persoanei terțe Popovici Andre, notarul Oleg Belicesco, a emis răspunsul nr.235-1/2022 din 12.09.2022 prin care a informat că la data de 30 mai 2022 de către ultimul nu a fost înregistrată și autentificată procura nr.6893, emisă de Popovici Andrei pe numele lui Popovici Galina, născută la ***** (f.d.58).

La fel, la solicitarea registratorului din cadrul Agenției Servicii Publice, notarul Oleg Belicesco, a emis răspunsul nr.242-1/2022 din 16.09.2022 prin care a informat că la data de 30 mai 2022 de către ultimul nu a fost înregistrată și autentificată procura nr.6893, emisă de cet. Popovici Andrei, pe numele Popovici Galina (f.4 din dosarul administrativ, cauza 3-2530/2022).

În acest context, instanța reține că autoritatea pârâtă corect a concluzionat în decizia de refuz la înregistrarea dreptului de proprietate având ca reper prevederile art. 33 alin.(1) lit. c) din Legea cadastrului bunurilor imobile, or prevederile legale menționate statuează că Înregistrarea drepturilor poate fi refuzată numai dacă : s-a constatat neautenticitatea documentelor prezentate.

În sensul normei legale enunțate, instanța apreciază ca eronate argumentele reclamantului privind netemeinicia deciziilor de refuz a registratorului din considerentul că registratorul nu dispune de dreptul și capacitatea de a aprecia autenticitatea actelor, mai concret a contractului de vânzare-cumpărare deoarece contractul de vînzare-cumpărare nr.1-1383 din 03.08.2022 este legal, întocmit în conformitatea cu prevederile legale iar procura pretins falsă nici nu urma a fi verificată de registrator deoarece la înregistrarea dreptului de proprietate, un asemenea act ca procura menționată nici nu se solicită a fi prezentată. Or, în situația în care IP Cadastru bunurilor imobile a fost sesizată de către persoana terță Popovici Andrei, care este soțul vânzătorului - Popovici Galina și proprietar al bunului imobil vândut și care a comunicat că nu a dat consimțământul la vânzarea bunului imobil și nu a eliberat procură soției Popovici Galina în acest sens, având în vedere și răspunsul notarului nr.235-1/2022 din 12.09.2022 nr.242-1/2022 din 16.09.2022, indubitabil rezumă la neîntrunirea condițiilor de valabilitate a actului juridic încheiat.

Totodată, persoana terță Popovici Andrei s-a adresat cu cerere de chemare în judecată împotriva Galine Popovici și Verdeș Victor, intervenienți accesorii notarul public Gladîș Alexandru și notarul public Belicesco Oleg privind declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare și repunerea părților în situația anteriorară.

Instanța reține că într-adevăr, potrivit încheierii Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 01.11.2022, s-a dispus restituirea cererii de chemare în judecată depusă de Popovici Andrei împotriva lui Popovici Galina, Verdeș Victor, intervenienți accesorii notarul public Gladîș Alexandru și notarul public Belicesco Oleg cu privire la declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare și repunerea părților în situația anterioară încheierii contractului prin restituirea în natură a bunului imobil, din motivul neachitării taxe de stat la depunerea acțiunii de către reclamant (f.d.36, cauza conexată), însă ulterior, la 01.05.2022 a mai înaintat o altă acțiune în Judecătoria Chișinău, sediul Centru, împotriva lui Popovici Galina, Verdeș Victor, intervenienți accesorii notarul public Gladîș Alexandru și notarul public Belicesco Oleg cu privire la declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare și repunerea părților în situația anterioară, pendinte la moment pe rolul instanței de judecată în ordine civilă (f.d.55-61, cauza conexată).

Prin urmare, instanța va califica ca fiind legale acțiunile și activitatea administrativă desfășurată de către pârât care s-a finalizat cu emiterea deciziilor de respingere a cererii reclamantului, or, registratorii verificând puterea juridică și plenitudinea datelor documentelor prezentate pentru înregistrarea dreptului de proprietate, precum și în urma sesizării de către proprietarul bunului privind lipsa acordului său la înstrăinarea bunului, fapt ce contravine prevederilor art.270 alin.(2) din Codul civil, care prevede că pentru actele de dispoziție asupra bunurilor imobile proprietate comună în devălmășie este necesar

acordul scris al tuturor coproprietarilor, și respectiv nu întrunește condiția de autenticitate a actului prezentat pentru înregistrarea dreptului de proprietate.

Astfel, instanța de judecată reține că, deciziile de refuz emise de către pârât sunt legale, deoarece actul prezentat spre înregistrare cu drept de proprietate după reclamant, nu întrunea la moment solicitării condiția de autenticitate, mai mult, valabilitatea acestuia la moment urmează a fi verificată de către instanța de judecată, fapt ce nu permite autorității pârâte să înregistreze dreptul de proprietate asupra bunului imobil după reclamant. Prin urmare, activitatea administrativă desfășurată de pârâtă este conformă legii, corespunzând prevederilor art.33 alin.(1) lit.c) din Legea cadastrului bunurilor imobile, în temeiul cărora s-au emis deciziile contestate, care expres prevăd temeiurile pentru refuzul înregistrării drepturilor. Aici instanța de judecată va sublinia că, în cazul în care pârâtul avea să dispună admiterea cererii reclamantului Verdeș Victor, avea să încălce principiul legalității - art.21 Cod administrativ, ceea ce este inadmisibil, or, la momentul adresării reclamantului, în urma sesizării de către coproprietarul bunului imobil privind neautenticitatea tranzacției de vînzare-cumpărare a bunului imobil, IP Cadastrul Bunurilor Imobile nu avea temei legal de a admite cererea de înregistrare a bunului imobil, respectiv, se constată că deciziile de refuz sunt legale.

Prin urmare, reiterând circumstanțele expuse supra în coroborare cu prevederile legale enunțate, s-a stabilit că la emiterea deciziei din 29.08.2022, precum și decizia nr. 11/V/568/202*****36/2022 din 20.09.2022 adoptată în procedura prealabilă; Decizia din 01.12.2022, precum și Decizia nr. 11/V/763/202*****80/2022 din 19.12.2022 adoptată în procedura prealabilă, autoritatea publică pârâtă – Instituția Publică „Agenția Servicii Publice” (IP Cadastrul Bunurilor Imobile), a respectat prevederile legale, or, încălcări de competență și de procedură la adoptarea acesteia, nu au fost admise. Deciziile contestate sunt motivate și conțin o descriere amplă a motivelor de fapt și de drept care au stat la baza adoptării acestora, fiind respectat principul proporționalității în acest sens.

Prin prisma circumstanțelor expuse și prevederilor legale enunțate supra, instanţa de judecată conchide asupra netemeiniciei cerințelor reclamantului Verdeș Victor, iar alegațiile invocate în susținerea acțiunii înaintate poartă caracter formal, nefiind confirmate prin careva probe pertinente și concludente în acest sens, fiind combătute prin argumentele pârâtului și actele prezentate de ultimul.

În acest context, instanța judecătorească subliniază că, pentru a fi anulat un act administrativ, reclamantul exercitând dreptul său la acțiune, urmează nu doar la general să-și expună dezacordul cu activitatea administrativă, ci să-și întemeieze cererea de chemare în judecată pe prevederile exprese a legii: 1) în cazul în care consideră că actul administrativ este ilegal în fond ca fiind emis contrar prevederilor legii, să indice expres care anume norme legale, în viziunea lui, au fost încălcate; 2) în cazul în care consideră că actul administrativ este ilegal ca fiind emis cu încălcarea competenței, urmează să facă referire la normele juridice care reglementează competența, astfel, încât să dovedească încălcarea acesteia; 3) în cazul în care invocă că actul administrativ este ilegal ca fiind emis cu încălcarea procedurii stabilite, urmează să indice expres normele procedurale care au fost încălcate.

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

În consecință, analizând normele legale în coraport cu circumstanţele faptice stabilite, precum și criticele aduse actului contestat de către reclamantă, instanța de judecată conchide că, decizia din 29.08.2022, precum și decizia nr. 11/V/568/202*****36/2022 din 20.09.2022 adoptată în procedura prealabilă; Decizia din 01.12.2022, precum și Decizia nr. 11/V/763/202*****80/2022 din 19.12.2022 adoptată în procedura prealabilă, sunt legale și întemeiate. Or, de către pârât a fost respectată procedura

de emitere a actelor administrative și acestea au fost emise în corespundere cu normele legii materiale aplicabile speței, instanța nu a constatat admiterea a careva abateri la emiterea actelor administrative individuale defavorabile emise în privința reclamantului Verdeș Victor, legalitatea acestora nefiind pusă la îndoială de către instanța de judecată, or, contrariul nu a fost demonstrat în cadrul procesului de judecată organizat cu respectarea principiilor contradictorialității și al egalității de tratament – ceea ce denotă că temei de admitere a acțiunii reclamantului, nu există.

Subsecvent, instanța de judecată conchide și asupra netemeiniciei cerinței reclamantului privind obligarea emiterii actului administrativ individual favorabil privind obligarea Registratorului din cadrul Agenției Servicii Publice din cadrul Departamentului Cadastru, Agenția Servicii Publice să înregistreze dreptul de proprietate a lui Verdeș Victor, asupra bunului imobil din mun. Chișinău, or. *****, str. ***** nr. ***** apartamentul *****, număr cadastral: **********, în baza Contractului de vânzare-cumpărare, din 03 august 2022, nr. 1-1383, or, lipsa temeiurilor de anulare a actelor administrative, duce și la respingerea cerinței de obligare a autorității pârâte de a emite actele administrative individuale favorabile în privința reclamantului Verdeș Victor.

În conformitate cu prevederile art. 224 alin.(1) lit. f) Cod Administrativ, instanţa de judecată,

h o t ă r ă ş t e :

Acțiunea de contencios administrativ, înaintată de către Victor Verdeș împotriva Agenției Servicii Publice (IP Cadastrul Bunurilor Imobile), persoane terțe Galina Popovici și Andrei Popovici, cu privire la anularea actelor administrative : decizia din 29.08.2022, precum și decizia nr. 11/V/568/2022/136/2022 din 20.09.2022 adoptată în procedura prealabilă; Decizia din 01.12.2022, precum și Decizia nr. 11/V/763/2022/180/2022 din 19.12.2022 adoptată în procedura prealabilă; obligarea emiterii actului administrativ favorabil solicitat, ***se respinge ca fiind neîntemeiată.***

Hotărîrea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Centru în termen de 30 zile de la data pronunțării dispozitivului hotărîrii, prin intermediul Judecătoriei Chişinău (sediul Rîşcani).

Preşedintele şedinţei,
judecătorul Igor Barbacaru