Dosarul nr. 3-547/2025
2-25023812-12-3-21022025

H O T Ă R Â R E
în numele Legii

18 iunie 2025 mun. Chișinău

Judecătoria Chișinău, sediul Rîșcani
Instanța compusă din:
Președintele ședinței, judecătorul Ina Pruteanu
Grefierul Ilie Crîjanovschi

examinând în ședință de judecată publică acțiunea de contencios administrativ intentată la cererea de chemare în judecată depusă BC „Banca Socială" SA, în proces de lichidare, împotriva IP „Cadastrul Bunurilor Imobile" cu privire la anularea deciziei nr. 07-29/25/11/2025 din 24 ianuarie 2025 și a deciziei din 02 ianuarie 2025, emise de IP „Cadastrul Bunurilor Imobile"; obligarea pârâtului să înregistreze în Registrul bunurilor imobile actul de proprietate eliberat de Primăria com. Băcioi și deținut de BC „Banca Socială" SA, în proces de lichidare, și anume duplicatul nr. 41 din 12 decembrie 2024 a Dispoziției nr. 23 din 17 aprilie 2003, asupra bunului imobil nr. cadastral *****,

c o n s t a t ă :

Pretențiile reclamantei:

La 21 februarie 2025, BC „Banca Socială" SA, în proces de lichidare, s-a adresat în instanța de judecată cu acțiune în contencios administrativ împotriva IP „Cadastrul Bunurilor Imobile" cu privire la anularea deciziei nr. 07-29/25/11/2025 din 24 ianuarie 2025 și a deciziei din 02 ianuarie 2025, emise de IP „Cadastrul Bunurilor Imobile"; obligarea pârâtului să înregistreze în Registrul bunurilor imobile actul de proprietate eliberat de Primăria com. Băcioi și deținut de BC „Banca Socială" SA, în proces de lichidare, și anume duplicatul nr. 41 din 12 decembrie 2024 a Dispoziției nr. 23 din 17 aprilie 2003, asupra bunului imobil nr. cadastral *****.

În motivarea acțiunii, reclamanta a indicat că prin hotărârea Judecătoriei Botanica, mun. Chișinău, nr. 2-212/12 din 30 mai 2012, s-a hotărât transmiterea în posesia băncii de la***** și *****a bunului imobil cu nr. cadastral *****, situat în mun. Chișinău, c***** pentru comercializare acestuia în scopul stingerii datoriei.

La 17 decembrie 2024, BC „Banca Socială” SA, în proces de lichidare, a depus la Serviciul Cadastral Teritorial Chișinău o cerere de înregistrare a duplicatului nr. 41 din 12 decembrie 2024 a Dispoziției nr. 23 din 17 aprilie 2003 emise de Primăria com. Băcioi „Cu privire la recepționarea casei de locuit individuale a cet.***** Ion din str. Chișinău nr. 6, și recunoașterea dreptului de folosință a terenului”.

S-a menționat că, din lipsa actelor de proprietate asupra bunului imobil și imposibilitatea vânzării/comercializării acestuia, banca a fost nevoită să se adreseze Serviciului Cadastral Teritorial Chișinău al Instituției Publice „Cadastrul Bunurilor Imobile” cu o cerere în scopul înregistrării actului de proprietate eliberat de către Primăria com. Băcioi (Duplicatul nr. 41 din 12 decembrie 2024 a Dispoziției nr. 23 din 17 aprilie 2003), temei de drept fiind invocat art. 758 alin. (2) din Codul civil, care prevede că în cazul în care debitorul gajist nu-și execută obligația de a transmite creditorului gajist originalele prevăzute la alin. (1), creditorul gajist are dreptul să solicite și să obțină de la oricare autoritate sau persoană competentă un duplicat.

Astfel, prin decizia din 02 ianuarie 2025 a Instituției Publice „Cadastrul Bunurilor Imobile”, registrator Dumitru Baciu, s-a decis refuzul efectuări modificărilor în Registrul bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor, pe motivul existenței interdicțiilor.

Nefiind de acord cu decizia Instituției Publice „Cadastrul Bunurilor Imobile” din 02 ianuarie 2025, la 06 ianuarie 2025, BC „Banca Socială” SA, în proces de lichidare, a înaintat contestație la organul ierarhic superior.

Prin decizia Instituției Publice „Cadastrul Bunurilor Imobile” nr. 07-29/25/11/2025 din 24 ianuarie 2025, registrator Aliona Gușanu, s-a refuzat în efectuarea modificărilor în Registrul bunurilor imobile a bunului imobil cu nr. cadastral: *****, situat în mun. Chișinău, com. Băcioi, ***** pe motiv că sunt aplicate interdicții în baza încheierilor executorilor judecătorești.

BC „Banca Socială” SA, în proces de lichidare, nu este de acord cu deciziile respective, le consideră neîntemeiate și ilegale, or, potrivit art. 44 alin. (5) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25.02.1998, la cererea creditorului ipotecar, în registrul bunurilor imobile se notează faptul transmiterii bunului ipotecat în posesia creditorului ipotecar în baza documentelor justificative. Existența sechestrelor și interdicțiilor nu constituie temei de refuz în notarea posesiei creditorului ipotecar.

Totodată, s-a făcut trimitere la prevederile art. 758 alin. (2) din Codul civil, care statuează expres că în cazul în care debitorul gajist nu-și execută obligația de a transmite creditorului gajist originalele prevăzute la alin. (1), creditorul gajist are

dreptul să solicite și să obțină de la oricare autoritate sau persoană competentă un duplicat.

În context, au fost invocate și prevederile art. 770 alin. (1), și art. 771 din Codul civil, care statuează: „Vânzarea bunurilor gajate de către creditorul gajist: a) transferă cumpărătorului toate drepturile debitorului gajist asupra bunurilor gajate; b) stinge gajul creditorului gajist și alte gajuri, cu excepția gajului de rang superior, în cazurile prevăzute la art. 746 alin. (4); și c) stinge sechestrele și interdicțiile asupra bunului, cu excepția celor aplicate de instanțele de judecată în litigii nelegate de exercitarea dreptului de gaj. Cumpărătorul solicită radierea din registrul garanțiilor sau, după caz, din registrul bunurilor imobile a gajurilor, a sechestrelor și a interdicțiilor stinse în conformitate cu dispozițiile art. 770 alin. (1), în temeiul confirmării vânzării emise de către creditorul gajist".

De asemenea, s-a indicat că creditorul ipotecar este creditor garantat și are prioritate la satisfacerea creanțelor garantate cu ipotecă (bun imobil) față de alți creditori negarantați, iar existența interdicțiilor aplicate în baza încheierilor executorilor judecătorești nu poate servi ca temei pentru refuz în înregistrarea duplicatului actului de proprietate, ulterior cu comercializarea bunului imobil în condițiile legii.

Suplimentar, s-a precizat că, înregistrarea duplicatului actului de proprietate nu duce la modificarea dreptului de proprietate (proprietarului) sau la anularea interdicțiilor asupra bunurilor debitorului.

Respectiv, reclamanta consideră că deciziile Instituției Publice „Cadastrul Bunurilor Imobile" privind refuzul înregistrării duplicatului actului de proprietate (Duplicatul nr. 41 din 12 decembrie 2024 a Dispoziției nr. 23 din 17 aprilie 2003, eliberat de Primăria com. Băcioi), creează impedimente nejustificate băncii în scopul înregistrării și valorificării bunului imobil întru stingerea datoriei debitoare, fapt pentru care instanța de judecată urmează să desființeze actele contestate ca fiind neîntemeiate și ilegale.

Obiecțiile pârâtei:

La 27 martie 2025, IP „Cadastrul Bunurilor Imobile" a depus referință asupra cererii de chemare în judecată, prin care a solicitat respingerea acțiunii înaintate de către BC „Banca Socială" SA, în proces de lichidare, ca fiind neîntemeiată.

În susținerea poziției sale autoritatea publică pârâtă a specificat că, prin cererea depusă la SCT Chișinău nr.1 s-a solicitat efectuarea modificărilor în Registrul bunurilor imobile a bunului imobil cu numărul cadastral *****, situat în str. Chișinău, 6, com. Băcioi, mun. Chișinău, prin înregistrarea duplicatului actului

de proprietate Dispoziția nr. 23 din 17 aprilie 2003, serviciul solicitat: „5.1.8.1.1 Modificarea înscrierilor în RBI”.

Urmare a examinării de către registratorul din domeniul activității cadastrale a actelor prezentate pentru înregistrare, cât și a informației conținută în cadastrul bunurilor imobile, s-a constatat temeiul de refuz în satisfacerea cererii în baza art. 33 alin. (1), lit. f) și alin. (3) al Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998.

IP „Cadastrul Bunurilor Imobile” a menționat că, potrivit pct. 14 din Anexa nr. 11 a Instrucțiunii cu privire la înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor, aprobată prin ordinul Agenției Relații Funciare și Cadastru nr. 112 din 22 iunie 2005, în cazul în care documentul ce a servit temei pentru înregistrarea dreptului a fost pierdut și se prezintă duplicatul acestuia cu depunerea cererii corespunzătoare, datele despre duplicat se înscriu în registrul bunurilor imobile (duplicat, nr... din data....), pe duplicat aplicându-se parafa cu data și numărul cererii de înregistrare a dreptului din registrul bunurilor imobile.

Prin deciziile contestate a fost refuzată efectuarea modificării solicitate de înregistrare a duplicatului actului de proprietate Dispoziția nr. 23 din 17 aprilie 2003, din motivul că în privința bunului imobil respectiv au fost notate un șir de interdicții aplicate de executorul judecătoresc Guțu Natalia prin încheierile din 24 ianuarie 2022 și din 27 martie 2024; de către executorul judecătoresc Cogîlnicean Victor prin încheierile din 28 aprilie 2020 și 19 octombrie 2023 și de către executorul judecătoresc Stoian Grigore prin încheierile din 31 martie 2021 și 30 iunie 2021, care au dispus interzicerea efectuării cărorva modificări în Registrul bunurilor imobile în privința bunurilor ce aparțin cu drept de proprietate debitorului*****.

S-a specificat că, pentru deținătorul registrului de publicitate sunt executorii dispozițiile date de executorii judecătorești în scopul aplicării interdicțiilor pe bunurile urmărite, respectiv, atât decizia registratorului din data de 02 ianuarie 2025, cât și decizia adoptată în procedura prealabilă nr. 07-29/25/11/2025 din 24 ianuarie 2025, este una legală și întemeiată, or reclamatul pentru valorificarea dreptului pretins prin efectuarea modificării în registrul de publicitate, urmează să obțină acordul executorului judecătoresc în acest sens, acord care poate fi prezentat registratorului pentru a fi posibilă operarea modificărilor la actul doveditor de drept.

Autoritatea publică pârâtă a precizat că prevederile art. 44 alin. (5) din Legea nr. 1543/1998, nu au relevanță în speță, în situația în care nu s-a solicitat notarea transmiterii silite a bunului ipotecat, art. 758 alin (2) din Codul civil nu a fost încălcat, or, reclamanta în temeiul acestui articol a obținut duplicatul documentului de la entitatea emitentă, art. 770 alin. (1) și art. 771 din Codul civil, nu au

relevanță, fiind invocate prematur, or, efectele normelor citate sunt aplicabile după exercitarea dreptului de ipotecă prin comercializarea bunului, fiind instrumentul de drept pus la dispoziția cumpărătorului bunului procurat de a se bucura de dreptul de proprietate liber și neafectat de sarcinile instituite în privința fostului proprietar, debitor ipotecar.

În concluzie, s-a afirmat că asupra imobilelor nominalizate a fost notată interdicția de efectuare a modificărilor, iar solicitantul nu a prezentat acte doveditoare de anulare (în raport cu reclamantul) a notărilor respective.

În ședința de judecată, reprezentantul reclamantei BC „Banca Socială" SA, în proces de lichidare, Valeriu Gureu, a susținut în fapt și drept cererea de chemare în judecată, solicitând admiterea integrală a acțiunii în contencios administrativ.

Reprezentanta autorității publice pârâte, Svetlana Negură, în ședința de judecată a solicitat respingerea acțiunii în contencios administrativ ca fiind neîntemeiată, în baza circumstanțelor de fapt și drept indicate în referință.

Admisibilitatea acțiunii în contencios administrativ.

În fapt și în drept, obiectul acțiunii îl constituie cererea înaintată de BC „Banca Socială" SA, în proces de lichidare, împotriva IP „Cadastrul Bunurilor Imobile" privind anularea deciziei nr. 07-29/25/11/2025 din 24 ianuarie 2025 și a deciziei din 02 ianuarie 2025, emise de IP „Cadastrul Bunurilor Imobile"; obligarea pârâtului să înregistreze în Registrul bunurilor imobile actul de proprietate eliberat de Primăria com. Băcioi și deținut de BC „Banca Socială" SA, în proces de lichidare, și anume duplicatul nr. 41 din 12 decembrie 2024 a Dispoziției nr. 23 din 17 aprilie 2003, asupra bunului imobil nr. cadastral *****.

În sensul art. 20 și art. 189 alin. (1) din Codul administrativ, orice persoană poate înainta o acțiune în contencios administrativ, dacă revendică încălcarea prin activitatea administrativă a unei autorități publice a unui drept legitim sau a unei libertăți stabilită prin lege. Cu privire la acțiunea în contencios administrativ decid instanțele de judecată competente pentru examinarea procedurii de contencios administrativ, conform Codului administrativ.

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

Potrivit art.10 alin. (1) din Codul 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.

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

Prin urmare, decizia cu privire la refuzul efectuării modificărilor în Registrul bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor, din 02 ianuarie 2025, este act administrativ individual defavorabil emis în privința reclamantei.

În drept, instanța de judecată reține că, în temeiul art. 17 din Codul administrativ, drept vătămat este orice drept sau libertate stabilit/stabilită de lege căruia/căreia i se aduce atingere prin activitate administrativă.

Conform art. 22 alin. (1) din Codul 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 conformitate cu prevederile art. 206 alin. (1) și (2) din Codul 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) din Codul 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.

Art. 207 alin. (2) din Codul 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.

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

Potrivit art. 162 alin. (1)-(2) din Codul administrativ, procedura prealabilă urmărește scopul de a verifica legalitatea actelor administrative individuale. Dacă autoritatea publică nu soluționează petiția în termenele prevăzute de prezentul cod, persoana afectată este în drept să depună cerere prealabilă.

Alineatul (3) lit. a) al aceluiași articol, prevede că, cererea prealabilă poate fi îndreptată spre anularea în tot sau în parte a unui act administrativ individual ilegal sau nul.

Prin urmare, respectând prevederile art. 208 alin. (1) din Codul administrativ, la 06 ianuarie 2025, BC „Banca Socială” SA, în proces de lichidare, a depus în adresa IP „Cadastrul Bunurilor Imobile” o contestație împotriva deciziei registratorului serviciului cadastral teritorial Chișinău, solicitând revizuirea deciziei contestate și satisfacerea cererii cu privire la înregistrarea duplicatului nr. 41 din 12 decembrie 2024 a Dispoziției nr. 23 din 17 aprilie 2003, asupra bunului imobil nr. cadastral ***** emise de primăria com. Băcioi (f.d. 15- 15 verso).

Prin decizia registratorului IP „Cadastrul Bunurilor Imobile nr. 07-29/25/11/2025 din 24 ianuarie 2025, s-a refuzat în efectuarea modificărilor solicitate (f.d. 10-10 verso).

În temeiul art. 209 alin. (1) și (2) din Codul 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.

Astfel, analizând materialele cauzei în coroborare cu materialele dosarului administrativ, precum și argumentele participanților la proces, având în vedere faptul că în prezenta cauză părțile nu au invocat și nu au dovedit prin probe pertinente că ar exista o hotărâre judecătorească definitivă cu privire la un litigiu între aceleași părți, cu același obiect și pe aceleași temeiuri de drept, că 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, că între parți s-a încheiat o tranzacție de împăcare sau că, la aceeași sau la altă instanță de judecată se examinează o acțiune între aceleași părți, cu același obiect și pe aceleași temeiuri de drept, nu sunt temeiuri de a considera că acțiunea a fost depusă după expirarea termenului prevăzut la art. 209 din Codul administrativ, a fost respectată procedura de adresare în instanța de judecată, acțiunea a fost semnată și depusă de lichidatorul Iulian Țurcan, care dispune de o astfel de împuternicire conform extrasului din Registrul de stat al persoanelor juridice, anexat la materialele cauzei, iar reclamanta poate revendica încălcarea, prin activitatea administrativă, a unui drept în sensul art. 17 din Codul administrativ, instanța de judecată ajunge la concluzia că, acțiunea în contencios administrativ înaintată de BC „Banca Socială” SA, în proces de lichidare, împotriva IP „Cadastrul Bunurilor Imobile” cu privire la anularea deciziei nr. 07-29/25/11/2025 din 24 ianuarie 2025 și a deciziei din 02 ianuarie 2025, emise de IP „Cadastrul Bunurilor Imobile”; obligarea pârâtului să înregistreze în Registrul bunurilor imobile actul de proprietate eliberat de Primăria com. Băcioi și deținut de BC „Banca Socială” SA, în proces de lichidare, și anume duplicatul nr. 41 din 12 decembrie 2024 a Dispoziției nr. 23 din 17 aprilie 2003, asupra bunului imobil nr. cadastral *****,

întrunește condițiile pentru admisibilitate a unei acțiuni în contenciosul administrativ și, respectiv, este pasibilă de examinare în fond.

Aprecierea instanței:

Audiind explicațiile participanților la proces, examinând circumstanțele de fapt și drept invocate prin prisma probelor pertinente și concludente administrate în proces, instanța de judecată ajunge la concluzia că este legal și întemeiat să respingă ca fiind neîntemeiată acțiunea în contencios administrativ, din următoarele considerente.

Potrivit art. 53 alin. (1) din Constituția Republicii Moldova, persoana vătămată într-un drept al său de o autoritate publică, printr-un act administrativ sau prin nesoluționarea în termenul legal a unei cereri, este îndreptățită să obțină recunoașterea dreptului pretins, anularea actului şi repararea pagubei.

Instanța mai notează că, în corespundere cu art. 1 alin. (1) din Codul administrativ, legislația administrativă reprezintă cadrul juridic principal prin care se asigură reglementarea raporturilor administrative la înfăptuirea activității administrative și a controlului judecătoresc asupra acesteia. (2) Legislația administrativă se întemeiază pe normele constituționale dezvoltate în prezentul cod, în alte legi și în alte acte normative subordonate legii, care reglementează raporturile administrative și care trebuie să fie în concordanță cu Constituția Republicii Moldova. (3) Actele normative subordonate legii se aplică la reglementarea raporturilor administrative doar în cazurile în care sunt emise în temeiul legii și nu contravin ei.

Instanța ține să menționeze că, în conformitate cu art. 2 alin. (2) din Codul administrativ, anumite aspecte ce țin de activitatea administrativă privind domenii specifice de activitate pot fi reglementate prin norme legislative speciale derogatorii de la prevederile prezentului cod numai dacă această reglementare este absolut necesară și nu contravine principiilor prezentului cod.

În acord cu reglementările legale statuate la art. 3 din Codul administrativ, legislația administrativă are drept scop reglementarea procedurii de înfăptuire a activității administrative şi a controlului judecătoresc asupra acesteia, în vederea asigurării respectării drepturilor şi a libertăților prevăzute de lege ale persoanelor fizice şi juridice, ţinându-se cont de interesul public şi de regulile statului de drept.

În corespundere cu art. 6 din Codul administrativ, procedura administrativă este activitatea autorităților 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.

În conformitate cu art. 10 alin. (1) din Codul 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 din Codul administrativ prevede că, actele administrative individuale pot fi: a) acte defavorabile – actele care impun destinatarilor lor obligaţii, sancţiuni, sarcini sau afectează drepturile/interesele legitime ale persoanelor ori care resping, în tot sau în parte, acordarea avantajului solicitat; b) acte favorabile – actele care creează destinatarilor săi un beneficiu sau un avantaj de orice fel. 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.

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

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

În accepțiunea art. 21 din Codul 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.

În temeiul art. 22 din Codul 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.

În corespundere cu art. 39 din Codul administrativ, orice persoană care revendică un drept vătămat de către o autoritate publică în sensul art. 17 sau prin nesoluționarea în termenul legal a unei cereri se poate adresa instanţei de judecată competente.

Prin prisma art. 189 alin. (1) și (2) din Codul 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.

Din actele cauzei și ale dosarului administrativ, instanța de judecată constată următoarea stare de fapt.

La 17 decembrie 2024, BC „Banca Socială” SA, în proces de lichidare, prin intermediul reprezentantului Maxim Borodai, a depus o cerere la Serviciul Cadastral Teritorial Chișinău, solicitând: *modificarea înscrierilor în RBI; radiere; corectare; - cod solicitare - 5.1.8.1.1 şi să-i fie eliberat extras capitol-suplimentar al RBI (valoarea); extras din registrul bunurilor imobile* (f.d. 1 dosar administrativ).

La 02 ianuarie 2025, a fost emisă decizia cu privire la refuzul efectuării modificărilor în Registrul bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor, prin care s-a constat imposibilitatea efectuării modificărilor în Registrul bunurilor imobile la cerere conform actelor prezentate, pe motivul interdicțiilor de efectuare a modificărilor în Registrul bunurilor imobile la bunul imobil din com. Băcioi, str. Chișinău nr. 6, nr. cadastral ***** (f.d. 2 dosar administrativ).

La 06 ianuarie 2025, BC „Banca Socială” SA, în proces de lichidare, a depus în adresa IP „Cadastrul Bunurilor Imobile” o contestație împotriva deciziei registratorului serviciului cadastral teritorial Chișinău, solicitând revizuirea deciziei contestate și satisfacerea cererii cu privire la înregistrarea duplicatului nr. 41 din 12 decembrie 2024 a Dispoziției nr. 23 din 17 aprilie 2003, asupra bunului imobil nr. cadastral ***** emise de primăria com. Băcioi (f.d. 15-15 verso).

Prin decizia registratorului IP „Cadastrul Bunurilor Imobile” nr. 07-29/25/11/2025 din 24 ianuarie 2025, s-a refuzat în efectuarea modificărilor solicitate, indicându-se că din motivația registratorului Serviciului Cadastral Teritorial Chișinău în raport cu informația cadastrală corelată cu prevederile cadrului legal și a actelor prezentate, se poate stabili corectitudinea deciziei și menținerea ei în totalitate (f.d. 14 -14 verso dosar administrativ).

La 21 februarie 2025, în termenul stabilit de lege, BC „Banca Socială” SA, în proces de lichidare, s-a adresat în instanța de judecată cu prezenta acțiune în contencios administrativ (f.d. 4-6).

În temeiul art. 224 alin. (1) din Codul administrativ, examinând acțiunea în contencios administrativ în fond, instanța de judecată adoptă una dintre următoarele hotărâri: a) în baza unei acțiuni în contestare, anulează în tot sau în parte actul administrativ individual, precum și o eventuală decizie de soluționare a cererii prealabile, dacă acestea sunt ilegale și prin ele reclamantul este vătămat în drepturile sale; b) în baza unei acțiuni în obligare, anulează în tot sau în parte actul administrativ individual de respingere a solicitării sau o eventuală decizie adoptată în procedura prealabilă și obligă autoritatea publică să emită un act administrativ individual, dacă revendicarea pretenției reclamantului de emitere a actului este întemeiată; c) în baza unei acțiuni în realizare, obligă la acțiune, tolerare sau inacțiune, dacă o astfel de pretenție a reclamantului este întemeiată; d) în baza unei acțiuni în constatare, constată existența sau inexistența unui raport juridic ori nulitatea unui act administrativ individual sau a unui contract administrativ, dacă raportul juridic există sau, respectiv, nu există ori actul administrativ individual sau contractul administrativ este nul; e) în baza unei acțiuni de control normativ, anulează în tot sau în parte actul administrativ normativ, dacă acesta este ilegal, sau constată nulitatea acestuia, dacă acesta este nul; f) respinge acțiunea ca fiind neîntemeiată, dacă nu sunt îndeplinite condițiile de adoptare a unei hotărâri prevăzute la lit. a)-e).

În temeiul art. 225 alin. (1) și (2) din Codul administrativ, instanța de judecată nu este competentă să se pronunțe asupra oportunității unui act administrativ.

Verificarea exercitării de către autoritatea publică a dreptului discreționar se limitează la faptul dacă autoritatea publică: a) și-a exercitat dreptul discreționar; b) a luat în considerare toate faptele relevante; c) a respectat limitele legale ale dreptului discreționar; d) și-a exercitat dreptul discreționar conform scopului acordat prin lege.

În temeiul art. 225 alin. (4) din Codul administrativ, alte limitări ale examinării judiciare în cauzele de contencios administrativ sunt reglementate expres prin legi speciale.

În temeiul art. 93 din Codul administrativ, (1) fiecare participant probează faptele pe care își întemeiază pretenția. (2) Prin derogare de la prevederile alin. (1), fiecare participant probează faptele atribuite exclusiv sferei sale. (3) Reglementări suplimentare sau derogatorii sunt admisibile doar în baza prevederilor legale.

Având în vedere circumstanțele de fapt constatate și normele de drept aplicabile, instanța de judecată ajunge la concluzia să respingă ca neîntemeiată

acțiunea în contencios administrativ înaintată de BC „Banca Socială” SA, în proces de lichidare, împotriva IP „Cadastrul Bunurilor Imobile” cu privire la anularea deciziei nr. 07-29/25/11/2025 din 24 ianuarie 2025 și a deciziei din 02 ianuarie 2025, emise de IP „Cadastrul Bunurilor Imobile”; obligarea pârâtului să înregistreze în Registrul bunurilor imobile actul de proprietate eliberat de Primăria com. Băcioi și deținut de BC „Banca Socială” SA, în proces de lichidare, și anume duplicatul nr. 41 din 12 decembrie 2024 a Dispoziției nr. 23 din 17 aprilie 2003, asupra bunului imobil nr. cadastral *****.

Conform art. 1 alin. (1) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998 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.

Potrivit art. 12 alin. (8) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998, Registratorul din cadrul organului cadastral teritorial are următoarele atribuţii: a) solicită documentele necesare includerii în cadastru a datelor despre bunul imobil şi drepturile asupra lui; b) ***decide, în modul stabilit, asupra efectuării sau modificării înscrierii în registrul bunurilor imobile ori refuză efectuarea sau modificarea înscrierii respective***; c) eliberează extrase din registrul bunurilor imobile; d) în cazul depistării unor înscrieri greşite în registrul bunurilor imobile, pentru a căror corectare este necesară o hotărîre judecătorească irevocabilă, solicită instituţiei de implementare înaintarea cererii în instanţa de judecată pentru radierea sau corectarea acestora; e) corectează, în modul stabilit la art.38, greşelile din registrul bunurilor imobile; f) exercită alte atribuţii conform legislaţiei în vigoare.

Prin urmare, registratorul este cel care analizează documentele prezentate de solicitanți și verifică conformitatea acestora cu cerințele legale înainte de a lua o decizie. Or, conform art. 12 alin. (8^2) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998, în luarea deciziilor, registratorul se conduce de prevederile legislaţiei. Pentru aplicarea corectă şi uniformă a legislaţiei la examinarea cererilor, registratorul ţine cont de recomandările metodologice ale autorităţii administrative centrale în domeniul cadastrului bunurilor imobile şi ale instituţiei de implementare.

În temeiul art. 33 alin. (1) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998, 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; 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 excepţia 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*.

Instanța atestă că prin încheierea executorului judecătoresc Grigore Stoian nr. 176-10909/2021 din 30 iunie 2021 și încheierile executorului judecătoresc Natalia Guțu nr. 013s-852/2022 din 24 ianuarie 2022 și nr. 013s-1981/2024 din 27 martie 2024 **s-*a interzis ASP departamentul Cadastru efectuarea cărorva modificări*** *în registrul bunurilor imobile ce aparțin cu drept de proprietate debitorului *****, inclusiv la subcapitolul III din registrul bunurilor imobile (notări/drepturi reale*) (f.d. 10-13 dosar administrativ).

Actele executorilor judecătorești menționare supra au fost înregistrate în Registrul bunurilor imobile la 13 iulie 2021, 01 februarie 2022 și 08 aprilie 2024 (f.d. 8 verso-9 dosar administrativ).

În context, instanța reține că, pct. 27 din Instrucțiunea nr.112/2005 cu privire la înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor, de asemenea prevede că temeiurile pentru respingerea cererii de înregistrare a drepturilor sunt: - *este notată aplicarea sechestrului sau interdicției 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.*

În conformitate cu pct. 4 al Instrucțiunii menționate, prevederile Instrucţiunii sunt obligatorii pentru toţi colaboratorii oficiilor cadastrale, activitatea cărora este legată de primirea, examinarea şi pregătirea documentelor pentru înregistrare, înregistrarea bunurilor imobile şi a drepturilor patrimoniale asupra lor în Registrul bunurilor imobile, precum şi pentru solicitanţii serviciilor de înregistrare.

Suplimentar instanța constată că reclamanta nu a prezentat un act confirmativ prin care să se ateste că au fost ridicate interdicțiile menționate supra, respectiv bunul imobil cu nr.cadastral ***** rămâne afectat de restricțiile impuse prin încheierile executorilor judecătorești nr. 176-10909/2021 din 30 iunie 2021, nr. 013s-852/2022 din 24 ianuarie 2022 și nr. 013s-1981/2024 din 27 martie 2024.

Totodată, instanța reține că pentru valorificarea dreptului pretins prin efectuarea modificării în registrul bunurilor imobile, reclamanta urmează să obțină în acest sens acordul executorilor judecătorești, acord care poate fi prezentat registratorului pentru a fi posibilă operarea modificărilor la actul doveditor de drept.

Cu referire la argumentul reclamantei precum că înregistrarea duplicatului actului de proprietate nu duce la modificarea dreptului de proprietate sau la anularea interdicțiilor pe bunurile debitorului, instanța precizează că prin înscrierea

actului solicitat vor surveni modificări în registrul bunurilor imobile, însă prin încheierile executorilor judecătorești *s-a interzis efectuarea cărorva modificări.*

Mai mult ca atât, potrivit art. 2 din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998 *efectuare a modificărilor în registrul bunurilor imobile* – ***orice înscriere efectuată în registrul bunurilor imobile alta decât înregistrarea de stat primară şi înregistrarea de stat curentă, precum şi orice radiere a înscrierilor***.

În acest mod, instanța de judecată subliniază că activitatea administrativă desfășurată de pârâtă a fost realizată cu respectarea prevederilor legale, nefiind admisă vreo încălcare a drepturilor sau libertăților reclamantului. Legalitatea actelor administrative nu a fost răsturnată, adică nu există temei juridic pentru anularea sau modificarea acestora. Instanța reafirmă că autoritatea publică a acționat conform legii, iar reclamanta nu a demonstrat existența unor abuzuri sau erori administrative.

Prin urmare, potrivit art. 21 alin. (1) și (2) din Codul 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.

Astfel, se constată că argumentele reliefate de reclamantă în cererea de chemare în judecată sunt nepertinente și lipsite total de suport juridic, ceea ce denotă netemeinicia cererii de chemare în judecată cu solicitările formulate.

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 ale 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.

Prin urmare, cu privire la actul administrativ contestat de către reclamanta BC „Banca Socială” SA, în proces de lichidare – decizia registratorului din 02 ianuarie 2025, prin care s-a refuzat în efectuarea modificărilor în Registrul bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor și anume înregistrarea duplicatului nr. 41 din 12 decembrie 2024 a Dispoziției nr. 23 din 17 aprilie 2003, asupra bunului imobil nr. cadastral *****, având în vedere faptul că, interdicția de a efectua modificări în Registrul bunurilor imobile constituie temei de a refuza înregistrarea actelor solicitate, iar prin încheierea executorului judecătoresc Grigore Stoian nr. 176-

10909/2021 din 30 iunie 2021 și încheierile executorului judecătoresc Natalia Guțu nr. 013s-852/2022 din 24 ianuarie 2022 și nr. 013s-1981/2024 din 27 martie 2024 s-a dispus o astfel de interdicție cu referire la bunurile imobile ce aparțin cu drept de proprietate debitorului *****, inclusiv la subcapitolul III din registrul bunurilor imobile (notări/drepturi reale), instanța de judecată ajunge la concluzia că, la examinarea cererii înaintate, în cadrul procedurii administrative desfășurate, autoritatea pârâtă a aplicat corect legea, luând în considerare toate faptele relevante cu respectare limitelor și scopului stabilit prin lege.

În aceste condiții, instanța consideră că refuzul de înregistrare în Registrul bunurilor imobile a actului de proprietate eliberat de Primăria com. Băcioi și deținut de BC „Banca Socială” SA, în proces de lichidare, și anume duplicatul nr. 41 din 12 decembrie 2024 a Dispoziției nr. 23 din 17 aprilie 2003, asupra bunului imobil nr. cadastral *****, nu a fost arbitrar, ci a avut la bază interdicțiile aplicate de executorii judecătorești.

Astfel, analizând argumentele expuse de reclamantă în cererea de chemare în judecată, în coraport cu circumstanţele de fapt ale speţei și cadrul legal aplicabil, instanța de contencios administrativ conchide că, activitatea administrativă efectuată de autoritatea publică pârâtă este una legală și întemeiată, fiind efectuată în strictă conformitate cu prevederile legislației și, deoarece instanța nu a constatat admiterea de încălcări la emiterea actelor administrative contestate, legalitatea acestora nefiind pusă la îndoială de către instanța de judecată și nefiind combătută prin probe pertinente și concludente de către partea reclamantă, instanța de judecată constată că nu sunt îndeplinite condițiile de adoptare a unei hotărâri prevăzute la lit. a)-b) alin. (1) art. 224 din Codul administrativ.

În același timp, instanța de judecată conchide că încălcările revendicate prin prezenta acțiune, nu își găsesc confirmare prin prisma cadrului normativ în vigoare la data desfășurării activității administrative, argumentele părții reclamante în acest sens fiind întemeiate pe aprecierea subiectivă a circumstanțelor de fapt constatate, respectiv interpretarea eronată a normelor de drept material.

Având în vedere faptul că instanța de judecată s-a expus asupra argumentelor de principiu invocate de partea reclamantă, în rest, instanţa de judecată respinge argumentele reclamantei, reprezentantului reclamantei și consideră că nu este necesar să răspundă la fiecare în parte, acestea fiind vădit neîntemeiate şi inadmisibile, or, în sensul jurisprudenţei Curţii Europene a Drepturilor Omului, articolul 6 § 1 din Convenţia Europeană pentru apărarea drepturilor şi libertăţilor fundamentale ale omului obligă, inter alia, instanţele naţionale să examineze adecvat declarațiile, argumentele şi probele, cu toate acestea, deşi articolul 6 § 1 al Convenției obligă instanţele să-și motiveze deciziile, acesta nu poate fi interpretat

ca impunând instanțelor să ofere un răspuns detaliat la fiecare argument (a se vedea Van de Hurk v. the Netherlands, 19 aprilie 1994, §§ 59 și 61, Series A nr. 288, și Burg v. France (dec.), nr. 34763/02, ECHR 2003-II).

Întinderea obligaţiei de a-și motiva deciziile poate varia în conformitate cu natura deciziei şi trebuie determinată în lumina circumstanţelor cauzei (a se vedea Ruiz Torija v. Spain și Hiro Balani v. Spain, 9 decembrie 1994, Series A nr. 303-A și 303-B, § 29 și, respectiv, § 27; și Helle v. Finland, 19 decembrie 1997, § 55, Reports of Judgments and Decisions 1997-VIII, inclusiv hotărârea Curţii Europene a Drepturilor Omului pronunţată în pricina Fomin v. Moldova, nr. 36755/06, § 31, 11 octombrie 2011).

În concluzie, ținând cont de circumstanțele constatate și normele de drept reținute supra, întru respectarea principiului legalității procesului judiciar și, respectiv, al dreptului la un proces echitabil, cu respectarea limitelor controlului judecătoresc, deoarece actul administrativ individual și decizia de soluționare a cererii prealabile sunt legale și prin acestea reclamanta nu este vătămată în drepturile sale, instanța de judecată ajunge la concluzia să respingă ca fiind neîntemeiată acțiunea în contencios administrativ înaintată de BC „Banca Socială” SA, în proces de lichidare, împotriva IP „Cadastrul Bunurilor Imobile” cu privire la anularea deciziei nr. 07-29/25/11/2025 din 24 ianuarie 2025 și a deciziei din 02 ianuarie 2025, emise de IP „Cadastrul Bunurilor Imobile”; obligarea pârâtului să înregistreze în Registrul bunurilor imobile actul de proprietate eliberat de Primăria com. Băcioi și deținut de BC „Banca Socială” SA, în proces de lichidare, și anume duplicatul nr. 41 din 12 decembrie 2024 a Dispoziției nr. 23 din 17 aprilie 2003, asupra bunului imobil nr. cadastral *****, în conformitate cu art. 224 alin. (1) lit. f), art. 225, 226 din Codul administrativ, deoarece nu sunt îndeplinite condițiile de adoptare a unei hotărâri prevăzute la lit. a)-e) din Codul administrativ.

În conformitate cu prevederile art. 224-225, 229, 232 din Codul administrativ, instanţa de judecată

h o t ă r ă ș t e :

Se respinge ca neîntemeiată acțiunea de contencios administrativ intentată la cererea de chemare în judecată depusă de BC „Banca Socială” SA, în proces de lichidare, împotriva IP „Cadastrul Bunurilor Imobile” cu privire la anularea deciziei nr. 07-29/25/11/2025 din 24 ianuarie 2025 și a deciziei din 02 ianuarie 2025, emise de IP „Cadastrul Bunurilor Imobile”; obligarea pârâtului să înregistreze în Registrul bunurilor imobile actul de proprietate eliberat de Primăria com. Băcioi și deținut de BC „Banca Socială” SA, în proces de lichidare, și anume duplicatul nr. 41 din 12 decembrie 2024 a Dispoziției nr. 23 din 17 aprilie 2003, asupra bunului imobil nr. cadastral *****.

Hotărârea este cu drept de atac la Curtea de Apel Centru în termen de 30 zile de la pronunţarea dispozitivului hotărârii, prin intermediul Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani.

Președintele ședinței,
judecătorul Ina Pruteanu

Copia corespunde originalului.
Judecătorul Ina Pruteanu