Dosarul nr. 3-1005/2022, 2-22057531-12-3-22042022

HOTĂRÂRE
în numele legii

12 decembrie 2023 municipiul Chișinău

Judecătoria Chișinău (sediul Râșcani)

în componență:

președintele ședinței, judecătorul Viorica Dodon

grefierul Alina Roman

cu participarea:

reprezentantului reclamantei, avocatul Sergiu Buciuceanu

reprezentantei pârâtei, Veronica Calistru

examinând în ședință de judecată publică cauza în procedura contenciosului administrativ la acțiunea depusă de S.C. „Collect Construction" S.R.L. împotriva Instituției Publice „Agenția Servicii Publice", cu terții B.C. „ProCredit Bank" S.A., Oleg Agapii și lichidatorul S.C. „Agrounire" S.R.L. privind anularea refuzului, obligarea la radierea interdicției și înregistrarea dreptului de proprietate asupra bunurilor în Registrul bunurilor imobile,

c o n s t a t ă

La data de 22 aprilie 2022 S.C. „Collect Construction" S.R.L. a depus acțiunea în procedura contenciosului administrativ împotriva Instituției Publice „Agenția Servicii Publice", cu terții B.C. „ProCredit Bank" S.A., Oleg Agapii și lichidatorul S.C. „Agrounire" S.R.L. privind anularea refuzului, obligarea la radierea interdicției și înregistrarea dreptului de proprietate asupra bunurilor în Registrul bunurilor imobile.

În motivele acțiunii indică că la data de 21 octombrie 2021, B.C. „ProCredit Bank" S.A., având calitatea de vânzător acţionând în procedura exercitării dreptului de ipotecă, în numele proprietarului Oleg Agapii a încheiat Contractul de vânzare-cumpărare nr. 1-615 cu cumpărătorul S.C. „Collect Construction" S.R.L.

autentificat notarial de notarul Valeriu Şindilă. Prin urmare, administratorul S.C. „Collect Construction” S.R.L., Eugeniu Cravcescu a depus cererea nr. 1401/21/16436 din 28 octombrie 2021 privind înregistrarea dreptului de proprietate a S.C. „Collect Construction” S.R.L. asupra bunurilor imobile cu numerele cadastrale *****, *****.01, *****.02, *****.03 situate în raionul Briceni, satul *****, în baza Contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-615 din 21 octombrie 2021.

La data de 29 noiembrie 2021 registratorul SCT Briceni, Ecaterina Gubciac a emis Decizia cu privire la refuzul înregistrării bunurilor imobile şi a drepturilor asupra lor prin care a refuzat înregistrarea dreptului de proprietate dobândit de S.C. „Collect Construction” S.R.L. în temeiul Contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-615 din 21 octombrie 2021.

Considerând că Decizia cu privire la refuzul înregistrării bunurilor imobile şi a drepturilor asupra lor emisă la 29 noiembrie 2021 de către registratorul ASP SCT Briceni, Ecaterina Gubciac la cererea S.C. „Collect Construction” S.R.L. nr. 1401/21/16436 din 28 octombrie 2021 este una neîntemeiată şi nefondată reprezentantul S.C. „Collect Construction” S.R.L., avocatul Sergiu Buciuceanu a depus la registratorul Agenţiei Servicii Publice, Aliona Guşanu cerere prealabilă solicitând anularea Decizia din 29 noiembrie 2021 emisă de SCT Briceni, registrator Ecaterina Gubciac, radierea din Registrul bunurilor imobile cod cadastral 1422301103 la Subcapitolul III Grevarea drepturilor patrimoniale Partea II Notări următoarele interdicţii: încheierea instanţei de judecată nr.2c-27 din 13 mai 2016; încheierea executorul judecătoresc Ruslan Pavlovschi nr. 135-1190 din 09 iulie 2020; încheierea executorul judecătoresc Ruslan Pavlovschi nr. 135-1191 din 09 iulie 2020; încheierea executorul judecătoresc Ruslan Pavlovschi nr. 135-820/2020 din 24 septembrie 2020; a înregistra dreptul de proprietate a S.C. „Collect Construction” S.R.L. în temeiul Contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-615 din 21 octombrie 2021 asupra următoarelor bunuri imobile situate în raionul Briceni, satul *****: ***** – teren pentru construcţii, cu suprafaţa 0,2353 ha, *****.01 – casă de locuit individuală cu suprafaţa 187,9 m.p., *****.02 – construcţie accesorie cu suprafaţa 147,5 m.p.; *****.03 – construcţie accesorie cu suprafaţa 34,6 m.p.

La data de 30 martie 2022 a recepţionat prin intermediul factorului poştal Decizia registratorului Agenţiei Servicii Publice, Aliona Guşanu nr. 11/07/158/2022/37/2022, potrivit căreia s-a decis a completa Decizia de refuz la înregistrarea dreptului de proprietate asupra bunului imobil situat în satul *****, raionul Briceni, cu numărul cadastral ***** totodată grevările drepturilor patrimoniale Partea II Notări rubrica interdicţii: încheierea executorul judecătoresc Pavlovschi Ruslan nr. 135-1190 din 09 iulie 2020; încheierea executorul judecătoresc Pavlovschi Ruslan nr. 135-1191 din 09 iulie 2020; încheierea

executorul judecătoresc Pavlovschi Ruslan nr. 135s-820/2020 din 24 septembrie 2020, fiind anulate, iar grevarea drepturilor patrimoniale Partea II Notări rubrica interdicţii prin încheierea instanţei de judecată nr. 2c-27 din 13 mai 2016 fiind menţinută activă.

Consideră că Decizia cu privire la refuzul înregistrării bunurilor imobile şi a drepturilor asupra lor emisă la 29 noiembrie 2021 de către registratorul ASP SCT Briceni, Ecaterina Gubciac şi Decizia registratorului Agenţiei Servicii Publice, Aliona Guşanu nr. 11/07/158/2022/37/2022 din 28 martie 2022 în partea menţinerii active a grevării drepturilor patrimoniale Partea II Notări rubrica interdicţii în baza încheierii instanţei de judecată nr. 2c-27 din 13 mai 2016 drept nefondate şi neîntemeiate din următoarele motive.

Cu referire la dreptului de proprietate al S.C. „Collect Construction" S.R.L. indică că potrivit pct. 1.1. al Contractului menţionat, „vânzătorul" a vândut şi a transmis, iar „cumpărătorul" a cumpărat şi a acceptat, dreptul de proprietate asupra bunului imobil format din: ***** – teren pentru construcţii, cu suprafaţa 0,2353 ha; *****.01 – casă de locuit individuală cu suprafaţa 187,9 m.p.; *****.02 – construcţie accesorie cu suprafaţa 147,5 m.p.; *****.03 – construcţie accesorie cu suprafaţa 34,6 m.p., situate în raionul Briceni, satul *****.

Conform pct. 2 al Contractului de vânzare-cumpărare, S.C. „Collect Construction" S.R.L. dobândeşte integral şi necondiţionat dreptul de proprietate asupra bunului imobil format din teren pentru construcţii, cu număr cadastral *****; construcţie – casă de locuit individuală cu numărul cadastral *****.01*;* construcţie accesorie cu numărul cadastral *****.02 şi construcţie accesorie cu numărul cadastral *****.03 situate în raionul Briceni, satul *****.

Menţionează că chiar în textul Contractului de vânzare-cumpărare notarul Aureliu Şindilă a indicat expres că *****.01 dobândeşte integral si necondiţionat dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile, în coraborare la pct. 6 al Contractului de vânzare-cumpărare a stipulat că „cumpărătorul" cumpără bunul imobil, fără vicii juridice sau de alt gen. Din momentul încheierii contractului, dreptul de ipotecă încetează. Toate sechestrele, interdicţiile aplicate de instanţă în litgiile legate de exercitarea dreptului de ipotecă, precum şi sechestrele, interdicţiile aplicate de executorii judecătoreşti legate de litigiile de exercitare a dreptului de ipotecă, urmează a fi radiate, cu excepţia celor aplicate de instanţa de judecată, executori în litigii nelegate de exercitarea dreptului de ipotecă în conformitate cu art. 770 Cod civil al R.M.

Conform art. 770 Cod civil, vânzarea bunurilor gajate de către creditorul gajist: a) transferă cumpărătorului toate drepturile debitorului gajist asupra bunurilor gaiate, c) stinge sechestrele şi interdicţiile asupra bunului.

Prin urmare în temeiul art. 770 Cod civil, atât registratorul SCT Briceni, Ecaterina Gubciac la cererea nr. 1401/21/16436 urma sa radieze totate interdicţiile,

iar registratorul ASP, Aliona Guşanu în baza Deciziei nr. 11/07/158/2022/37/2022 din 28 martie 2022 urma sa radieze şi interdicţia aplicată în baza încheierii instanţei de judecată nr. 2c-27 din 13 mai 2016 şi să înregistreze dreptul de proprietate *****.01 în baza Contractului de vânzare-cumpărare nr. l-615 din 21 octombrie 2021.

Cu referire la îndeplinirea obligaţiilor de plată a *****.01 imdică că conform pct. 4 a Contractului de vânzare-cumpărare, preţul total al vânzării declarat de părţi este de 1100000,00 lei, fără TVA, sumă depusă de „cumpărător" anterior semnării contractului, în contul B.C. „Procredit Bank" S.A.

Menţionează că la data de 21 octombrie 2021 S.C. „Collect Construction" S.R.L. în baza ordinului de plată nr. 6 a transferat către „ProCredit Bank" S.A. suma de 800000,00 lei, tot la data de 21 octombrie 2021 S.C. „Collect Construction" S.R.L. în baza ordinului de plată nr. 189 a transferat către „ProCredit Bank" S.A. suma de 300000,00 lei, iar în total suma de 1100000,00 lei. Prin urmare, S.C. „Collect Construction" S.R.L. şi-a îndeplinit integral şi cu bună credinţă obligaţiile de plată rezultate din Contractul de vânzare-cumpărare nr. 1-615 din 21 octombrie 2021, iar refuzul înregistrării dreptului de proprietate a S.C. „Collect Construction" S.R.L. constituie o ingerinţă nejustificată.

Consideră că relevanţă în circumstanţele date prezintă prevederile art. 770 alin. (2) Cod civil, or, potrivit jurisprudenţei CtEDO, orice limitări aduse dreptului protejat de art. 1 Protocolul 1 din Convenţie, devenit precar, inclusiv prin instituirea unor reglementări şi/sau limitări, urmează a fi examinate din perspectiva privării dreptului de substanţă (cauza Sporrong şi Lonnroth c. Suiediei 23.09.1982 Marea Cameră). În acest sens, admisibilitatea ingerinţei în exerciţiul unui drept protejat de Convenţie, în speţă dreptul de proprietate al S.C. „Collect Construction" S.R.L. este absolut inadmisibilă relevantă în acest sens fiind cauza Paeffgen GMBH v. Germnia 18.09.2007. Or, orice restrângere a dreptului de proprietate, poate avea loc doar daca sunt întrunite exigenţele următoarei reguli: limitarea să fie prevăzută de lege, iar în cazul de faţă lipseşte o careva argumentare legală, astfel S.C. „Collect Construction" S.R.L. prin depunerea cererii nr. 1401/21/16436 a avut un interes legitim şi anume interesele sale economice, la caz fiind relevante cauzele Unistar Ventures GmbH contra Moldovei, cererea nr. 21151/04, hotărârea din 09 decembrie 2008, Baroul Partener-A contra Moldovei, cererea nr. 39815/07, hotărârea din 16 iulie 2009.

Prin urmare, în mecanismul statal un factor de primă importantă îl constituie buna funcţionare a instituţiilor statului, astfel încât să se asigure oricărei entităţi dreptul la satisfacţie efectivă din partea acestor instituţii (art. 20 alin. (1) din Constituţie).

Cu referire la anularea integrală a Deciziei din 29 noiembrie 2021 indică că în cuprinsul Deciziei registratorului SCT Briceni, Ecaterina Gubciac din 29

noiembrie 2021 la cererea nr. 1401/21/16436 depusă de administratorul S.C. „Collect Construction” S.R.L., Eugeniu Cravcescu a lipsit norma materială relevantă în speţă, ori, registratorul Ecaterina Gubciac urma să se expună în contextul refuzului prin prisma prevederilor art. 770 şi art. 771 Cod civil şi a Instrucţiunii nr. 112 din 22 iunie 2005 cu privire la înregistrarea bunurilor imobile şi a drepturilor asupra lor.

Cu referire la anularea parţială a Decizie nr. 11/07/158/2022/37/2022 din 28 martie 2022 în partea menţinerii active a grevării drepturilor patrimoniale Partea II Notări rubrica interdicţii în baza încheierii instanţei de judecată nr. 2c-27 din 13 mai 2016 indică că în textul Deciziei nr. 11/07/158/2022/37/2022 din 28 martie 2022 registratorul ASP, Aliona Guşanu menţionează că potrivit prevederilor art. 770 alin. (1) al Codului civil și a pct. 136^{27} din Instrucţiunea cu privire la înregistrarea bunurilor imobile şi a drepturilor asupra lor, bunurile gajate de către creditorul gaj ist stinge sechestrele şi interdicţiile asupra bunului, cu excepţia celor aplicate de instanţele de judecată în litigii nelegate de exercitarea dreptului de gaj.

S.C. „Collect Construction” S.R.L. conform pct. 2 a Contractului de vânzare-cumpăraredobîndeşte integral şi necondiţionat dreptul de proprietate asupra bunului imobil format din teren pentru construcţii cu număr cadastral *****; construcţie – casă de locuit individual cu numărul cadastral *****.01; construcţie accesorie cu numărul cadastral *****.02 şi construcţie accesorie cu numărul cadastral *****.03 situate în raionul Briceni, satul *****.

Conform pct. 4 al Contractului de vânzare-cumpărare, preţul total al vânzării declarat de părţi este de 1100000,00 lei, fără TVA, sumă depusă de „cumpărător” anterior semnării contractului.

S.C. „Collect Construction” S.R.L. şi-a îndeplinit integral şi cu bună credinţă obligaţiile de plată rezultate din Contractul de vânzare-cumpărare nr. 1-615 din 21 octombrie 2021, iar refuzul înregistrării dreptului de proprietate a S.C. „Collect Construction” S.R.L. constituie o ingerinţă nejustificată, ori, valoarea bunurilor este în imposibilitatea de a înregistra bunul imobil cumpărat.

Prin urmare, S.C. „Collect Construction” S.R.L. intrând în posesia bunurilor menționate și achitând preţul, urmează să dobândească dreptul de proprietate liber de terţul Oleg Agapii, iar pentru aceasta urmează a fi radiată premergător grevarea drepturilor patrimoniale Partea II Notări rubrica interdicţii – încheierea instanţei de judecată nr. 2c-27 din 13 mai 2016.

Totodată, în urma discuţiilor telefonice purtate cu executorii judecătoreşti, Oleg Agapii este un fidejusor a „Agrounire” S.R.L., iar în privinţa „Agrounire” S.R.L. a fost intentat procesul de insolvabilitate, „Agrounire” S.R.L. şi Oleg Agapii au tangenţă cu încheierea instanţei de judecată nr. 2c-27 din 13 mai 2016.

Menţionează că în baza hotărârii Judecătoriei Edineţ, sediul Central din 24 august 2021, dosar nr. 2i-55/18, judecător Natalia Bobu, a fost aprobat raportul

final de încetare a procesului de faliment în privinţa debitorului „Agrounire” S.R.L. S-a încetat procesul de insolvabilitate, instituit prin procedura simplificată a falimentului, intentat în privinţa „Agrounire” S.R.L. Fiind considerate stinse creanţele neexecutate în procedura simplificată a falimentului „Agrounire” S.R.L., cu excepţia sumei de 433205 lei, care urmează a fi distribuită suplimentar după restituirea sumei, conform planului final de distribuţie. S-a degrevat „Agrounire” S.R.L. de obligaţiile pe care le avea înainte de intrarea în faliment. Prin urmare, „Agrounire” S.R.L. fiind degrevat de obligaţiile sale pe care le avea înainte de intrarea în faliment, inclusiv şi alte obligaţii financiare Oleg Agapii rămâne ţinut să achite restanţele „Agrounire” S.R.L., ori, S.C. „Collect Construction” S.R.L. achitînd suma de 1100000,00 lei, intrând în posesia bunurilor şi fiind un cumpărător de bună credinţă nu are nimic în comun cu obligaţia lui Oleg Agapii în calitate de presupus fidejusor al „Agrounire” S.R.L.

Cere S.C. „Collect Construction” S.R.L. să fie anulată Decizia registratorului Agenţiei Servicii Publice SCT Briceni, Ecaterina Gubciac emisă la 29 noiembrie 2021 cu privire la refuzul înregistrării dreptului de proprietate a bunului imobil, să fie anulată parţial Decizia registratorului Agenţiei Servicii Publice, Aliona Guşanu nr. 11/07/158/2022/37/2022 emisă la 28 martie 2022 în partea menţinerii active a interdicţiei – încheierea instanţei de judecată nr. 2c-27 din 13 mai 2016, să fie obligată Agenţia Servicii Publice de a radia din registrul bunurilor imobile numerele cadastrale *****, *****.01, *****.02, *****.03, interdicţia – încheierea instanţei de judecată nr. 2c-27 din 13 mai 2016, să fie obligată Agenţia Servicii Publice de a înregistra prin efectuarea înscrisurilor în Registrul bunurilor imobile, dreptul de proprietate al reclamantei asupra bunurilor imobile conform Contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-615 din 21 octombrie 2021, să fie încasate cheltuieli de asistenţă juridică în sumă de 18000 lei din contul Agenţiei Servicii Publice în folosul S.C. „Collect Construction” S.R.L.

Pârâta Agenţia Servicii Publice a depus referință la acțiune în care indică că la data de 28 octombrie 2021, reprezentantul S.C. „Collect Construction” S.R.L. a depus o cerere la Centrul multifuncţional Briceni, la ghişeul registratorului în domeniul activităţii cadastrale, prin care a solicitat înregistrarea dreptului de proprietate asupra bunului imobil cu numărul cadastral ***** din raionul Briceni, satul *****, anexând la cerere contractul de vânzare-cumpărare nr. 1-615 din 21 octombrie 2021.

Registratorul, în limita competenţelor prevăzute la art. 12 alin. (8) lit. b) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XIII din 25 februarie 1998, a refuzat efectuarea înscrierii respective, emiţând, la data de 29 noiembrie 2021, Decizia cu privire la refuzul înregistrării dreptului de proprietate asupra bunului imobil menţionat, întemeiată pe art. 33 alin. (1) lit. 1), alin. (3) din actul legislativ citat.

Ulterior, reclamanta a contestat Decizia registratorului Serviciului cadastral

teritorial Briceni din data de 29 noiembrie 2021, la registratorul Agenţiei Servicii Publice, care prin Decizia nr. 11/07/158/2022/37/2022 din 28 martie 2022 a menţinut decizia contestată.

Consideră că actele administrative individuale emise de către registratori sunt legale şi întemeiate juridic.

În argumentarea poziţiei expuse, precizează că registratorul organului cadastral teritorial, potrivit atribuţiilor stabilite în art. 12 alin. (8) lit. b) din Legea cadastrului bunurilor imobile, are competenţa de a decide, în modul stabilit, asupra efectuării sau modificării înscrierii în registrul bunurilor imobile ori refuză efectuarea sau modificarea înscrierii respective.

Potrivit art. 435 alin. (2) pct. 10 din Codul civil, pct. 71 alin. 30) din Instrucţiunea cu privire la înregistrarea bunurilor imobile şi a drepturilor asupra lor, aprobată prin ordinul Agenţiei Relaţii Funciare şi Cadastru nr. 112 din 22 iunie 2005, se supun notării în Registru, sechestrul dreptului înregistrat, al fructelor ori al veniturilor sale; interdicţiile stabilite de instanţa de judecată sau alte autorităţi abilitate conform legii. Art. 436 alin. (5) din Codul civil, pct. 72 din Instrucţiunea cu privire la înregistrarea bunurilor imobile şi a drepturilor asupra lor prevăd că notarea şi radierea interdicţiilor, sechestrului şi altor fapte şi raporturi juridice poate fi efectuată şi la cererea instanţelor de judecată, executorului judecătoresc, lichidatorului, administratorului procesului de insolvabilitate, organelor fiscale sau celor de urmărire penală cu prezentarea documentelor doveditoare.

Conform art. 770 alin. (1) din Codul civil, pct. 136^{27} din Instrucţiunea cu privire la înregistrarea bunurilor imobile şi a drepturilor asupra lor, vânzarea bunurilor gajate de către creditorul gajist stinge sechestrele şi interdicţiile asupra bunului, cu excepţia celor aplicate de instanţele de judecată în litigii nelegate de exercitarea dreptului de gaj.

Potrivit art. 33 alin. (1) lit. f) din Legea cadastrului bunurilor imobile, înregistrarea drepturilor poate fi refuzată dacă este notată aplicarea sechestrulu. sau interdicţiei de înstrăinare sau grevare a bunului imobil.

Astfel, ţinând cont de normele de drept învederate şi de faptul că asupra bunului imobil cu nr. cadastral ***** din raionul Briceni, satul ***** a fost notată măsura de asigurare sechestru, în temeiul încheierii instanţei de judecată Briceni (dosar nr. 13-2c-1093-13052016) din 13.05.2016, iar solicitantul n-a prezentat un act doveditor de anulare a încheierii respective, cererea prin care s-a solicitat înregistrarea dreptului de proprietate al S.C. „Collect Construction” S.R.L. asupra bunului imobil cu numărul cadastral *****, în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-615 din 21 octombrie 2021, nu putea fi satisfăcută.

Respectiv, consideră că prin activitatea administrativă desfăşurată, Agenţia Servicii Publice nu i-a încălcat drepturile sau libertăţile reclamantei, în sensul art. 17 Cod administrativ, ci doar a respectat prevederile actelor normative expuse. Mai

mult, reclamanta în acţiunea depusă n-a specificat care-i sunt drepturile încălcate, la fel, n-a indicat prevederile legale pe care le-ar fi încălcat registratorii la emiterea actelor administrative contestate. Prin urmare, susţine legalitatea actelor administrative contestate şi pledează pentru netemeinicia acţiunii reclamantei.

Cât priveşte prezentarea dosarului cadastral al bunului imobil menţionat menţionează că potrivit art. 8 alin. (1), alin. (2) din Legea cadastrului bunurilor imobile, informaţia cadastrului este obiectul exclusiv al proprietăţii de stat, iar dreptul de gestiune economică asupra informaţiei cadastrului revine Agenţiei Servicii Publice, inclusiv structurilor sale teritoriale şi altor întreprinderi şi organe autorizate să ţină cadastre specializate.

În conformitate cu art. 11 alin. (3) lit. c), f), g), art. 13, art. 20 din Legea cadastrului bunurilor imobile şi cu Hotărârea Guvernului nr. 966 din 22 decemnrie 2020, structurile cadastrale teritoriale întocmesc şi asigură păstrarea dosarelor cadastrale pentru fiecare bun imobil, furnizează, în modul stabilit persoanelor fizice şi juridice, organelor, instituţiilor şi autorităţilor publice informaţia cadastrală privind bunurile imobile şi drepturile asupra lor, contra plată.

Instanţele de judecată, prin încheiere, organele procuraturii şi organele de urmărire penală, prin ordonanţă, pot dispune ridicarea dosarului cadastral în original numai în legătură cu cauze penale, civile sau contravenţionale, pentru efectuarea unei expertize sau pentru a fi cercetat în şedinţa de judecată. în aceste cazuri, în arhiva organului cadastral teritorial se păstrează copia dosarului cadastral, autentificată de persoana împuternicită. Preluarea din arhivă a originalului dosarului cadastral se efectuează de către autoritatea care a dispus ridicarea acestuia. Autoritatea respectivă este responsabilă de integritatea originalului dosarului cadastral, pe perioada pentru care a fost ridicat, şi de restituirea dosarului imediat ce a decăzut necesitatea păstrării lui.

Conform prevederilor art. 119 alin. (1), (2) din Codul de procedură civilă, probele se adună şi se prezintă de către părţi şi alţi participanţi la proces. Dacă în procesul de adunare a probelor apar dificultăţi, instanţa poate contribui, la solicitarea părţilor şi altor participanţi la proces, la adunarea şi prezentarea probelor necesare prin emiterea unei încheieri, demers pentm obţinerea probei.

Prin urmare, contribuirea instanţei la adunarea şi prezentarea probelor necesare în folosul părţilor nu-i scuteşte de plata, prevăzută de Hotărârea Guvernului nr. 966 din 22 decembrie 2020, pentru eliberarea copiilor de pe documentele doveditoare de drept solicitate.

În aceeaşi ordine de idei, Hotărârea Plenului Curţii Supreme de Justiţie nr. 2 din 27 martie 2006, recomandă prin pct. 4 că instanţa de judecată, la cererea părţilor, poate contribui la prezentarea probelor respective în conformitate cu art. 9 alin. (1) şi 119 alin. (1) din Codul de procedură civilă, cheltuielile necesare prezentării probelor fiind suportate de către persoana interesată.

Totodată, potrivit art. 93 din Codul administrativ, fiecare participant probează faptele pe care îşi întemeiază pretenţia. În coroborarea art. 93 şi art. 216 Cod administrativ, cheltuielile necesare prezentării probelor, cu aportul instanţei, trebuie suportate de către persoana interesată.

Prin urmare, în conformitate cu art. 224 alin. 1) lit. f) Cod administrativ, solicită instanţei de judecată respingerea acţiunii ca fiind neîntemeiată.

Terțul B.C. „ProCredit bank" S.A. a depus referință la acțiune în care indică că la data de 08 octombrie 2013 B.C. „ProCredit bank" S.A. a semnat cu Oleg şi Elena Agapii contractul de ipotecă nr. 22109963/10027243 (A), care potrivit prevederilor acestuia a fost investit cu formulă executorie. Gajul constituit în temeiul contractului menţionat a asigurat obligaţiile de plată a unui credit acordat de către bancă debitorului de bază „Agrounire" S.R.L. a cărui administrator a fost Oleg Agapii. În legătura cu încetarea executării obligaţiilor de plată de către „Agrounire" S.R.L., creditorul ipotecar la data de 10 aprilie 2017 a înaintat spre executare silită contractul de ipotecă investit cu formulă executorie. La data de 26 iulie 2017 a fost perfectat procesul-verbal de transmitere în posesiunea băncii a bunul imobil nr. 135-746/2017, care a fost notat la ASP SCT ***** la data de 15 noiembrie 2017 cu nr. 1401/17/15736. Astfel, banca a devenit posesor al bunului imobil cu numerele cadastrale *****; *****.01; *****.02; *****.03 situate în raionul Briceni, satul ***** care apaţine lui Oleg Agapii. Creditorul ipotecar-posesor a întreprins măsuri de înstrăinare a bunului imobil prin negocieri directe, iar la data de 21 octombrie 2021 de către reprezentantul B.C. „ProCredit bank" S.A. şi reprezentantul cumpărătorului S.C. „Collect Construction" S.R.L. a fost semnat contractul de vânzare-cumpărare al bunului imobil amplasat în satul *****, raionul Briceni, autentificat de notarul Aureliu Şindilă cu nr. 1-615.

Atât părţile cât şi notarul călăuzindu-se de prevederile art. 770 Cod civil şi de alte prevederi ale legislaţiei naţionale, potrivit pct. 2 al contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-615 S.C. „Collect Construction" S.R.L. dobândeşte integral şi necondiţionat dreptul de proprietate asupra bunului imobil descris în pct. 6 al contractului de vânzare-cumpărare notarul Aureliu Şindilă expres a indicat că cumpărătorul cumpără bunul imobil, fără vicii juridice sau de alt gen. Din momentul încheierii contractului, dreptul de ipotecă încetează. Toate sechestrele, interdicţiile aplicate de instanţă în litigiile legate de exercitarea dreptului de ipotecă, precum şi sechestrele, interdicţiile aplicate de executorii judecătoreşti legate de litigiile de exercitare a dreptului de ipotecă, urmează a fi radiate, cu excepţia celor aplicate de instanţa de judecată, executori în litigii nelegate de exercitarea dreptului de ipotecă în conformitate cu art. 770 Cod civil.

Cumpărătorul S.C. „Collect Construction" S.R.L. şi-a onorat obligaţia sa de plată a preţului în mărime de 1100000,00 lei, care a fost depusă pe contul băncii anterior semnării contractului de către părţi la notar. În coroborare cu prevederile

art. 770 alin (2) Cod civil, cumpărătorul devine proprietar al bunurilor cumpărate după plata în întregime a preţului de cumpărare...

În altă ordine de idei, faţă de debitorul de bază „Agrounire" S.R.L. a fost intentat procedura de insolvabilitate, care a fost încheiată prin emiterea hotărârii Judecătoriei Edineţ, sediul Central nr. 2i-55/18 din 24 august 2021 prin care a fost încetat procesul de insolvabilitate , instituit prin procedural simplificată a falimentului şi a fost aprobat raportul final de încetare a procesului de faliment în privinţa „Agrounire" S.R.L. Au fost considerate stinse creanţele neexecutate în procedura simplificată a falimentului „Agrounire" S.R.L. cu excepţia sumei de 433206 lei şi s-a degrevat de obligaţiile pe care le avea înainte de intrarea în faliment.

Idică faptul că Oleg Agapii nu a fost atras la răspundere subsidiară. În asemenea condiţii „Agrounire" S.R.L. a fost degrevat de obligaţiile sale prin prisma celor prevăzute la art. 135 a Legii insolvabilităţii, iar răspunderea lui Oleg Agapii în calitatea sa de debitor ipotecar faţă de B.C. „ProCredit bank" S.A. a fost limitată la bunul imobil transmis în gaj drept asigurare a obligaţiilor de plată al „Agrounire" S.R.L., care ulterior a fost înstrăinat drept rezultat al exercitării dreptului de gaj.

Consideră contestaţia depusă de cumpărătorul S.C. „Collect Construction" S.R.L. privind la anularea deciziei ASP SCT Briceni din 29 noiembrie 2021 şi a deciziei registratorului din cadrul ASP nr. 11/07/158/2022/37/2022 fin 28 martie 2022 întemeiată, iar deciziile menţionate pasibile spre anulare, pentru a face posibilă înregistrarea dreptului de proprietate al S.C. „Collect Construction" S.R.L. asupra bunului imobil cu numerele cadastrale *****; *****.01; *****.02; *****.03 situate în raionul Briceni, satul *****.

Reprezentantul reclamantei, administratorul avocatul Sergiu Buciuceanu a susținut integral acțiunea și a solicitat admiterea în sensul formulat.

Reprezentantul pârâtei, Veronica Calistru acțiunea nu a recunoscut, a pledat pentru respingerea acțiunii ca fiind neîntemeiată, din motivele invocate în referință.

Terții în ședința de judecată nu s-au prezentat, despre data, timpul și locul examinării cauzei au fost înștiințați legale. Instanța a dispus examinarea în absență.

Audiind participanții, examinând acțiunea cu acele anexate, referințele depuse și documentele dosarului administrativ, instanța de judecată constată că acțiunea este admisibilă, dar neîntemeiată, din următoarele motive.

Conform art. 6 paragraful 1 din Convenţia pentru apărarea drepturilor omului şi a libertăţilor fundamentale, orice persoană are dreptul la judecarea în mod echitabil, în mod public şi într-un termen rezonabil a cauzei sale, de către o instanţă independentă şi imparţială, instituită de lege, care va hotărî fie asupra încălcării drepturilor şi obligaţiilor sale cu caracter civil, fie asupra temeiniciei oricărei acuzaţii în materie penală îndreptate împotriva sa.

Conform art. 13 din Convenţia pentru apărarea drepturilor omului şi a libertăţilor fundamentale, orice persoană, ale cărei drepturi şi libertăţi recunoscute de prezenta convenţie au fost încălcate, are dreptul să se adreseze efectiv unei instanţe naţionale, chiar şi atunci când încălcarea s-ar datora unor peroane care au acţionat în exercitarea atribuţiilor lor oficiale.

Conform art. 20 alin. (1) şi alin. (2) din Constituţia R.M., (1) orice persoană are dreptul la satisfacţie efectivă din partea instanţelor judecătoreşti competente împotriva actelor care violează drepturile, libertăţile şi interesele sale legitime. (2) Nici o lege nu poate îngrădi accesul la justiţie.

Conform art. 53 alin. (1) din Constituția R.M., 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.

Conform art. 114 din Constituţia R.M., justiţia se înfaptuieşte în numele legii numai de instanţele judecătoreşti, acestea urmează să dispună de plenitudinea prerogativelor procesuale pentru soluţionarea justă a cauzei, fără a exista limitări nejustificate în acţiunile ce urmează a fi întreprinse, astfel, încât la realizarea scopului final hotărârea judecătorească să nu devină una iluzorie.

Referitor la admisibilitatea acțiunii instanța de judecată constată următoarele.

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

În conformitate cu art. 209 alin. (1) lit. b) Cod administrativ, acţiunea în contestare şi acţiunea în obligare se înaintează în decurs de 30 de zile, dacă legea nu prevede altfel. Acest termen începe să curgă de la data comunicării sau notificării actului administrativ individual, dacă legea nu prevede procedura prealabilă. Prevederile art. 165 alin. (1) referitoare la nesoluţionarea în termen se aplică corespunzător.

Instanța de judecată constată că la data de 29 noiembrie 2021 registratorul Instituției Publice „Agenția Servicii Publice” (oficiul teritorial Briceni) a examinat și respins cererea S.C. „Collect Construction” S.R.L. din 28 octombrie 2021 privind înregistrarea bunurilor imobile și drepturilor asupra lor (fila cauzei 18).

Prin actul administrativ nr. 11/07158/2022/37/2022 din 28 martie 2022 registratorul Instituției Publice „Agenția Servicii Publice” a respins cererea prealabilă depusă de reclamantă (fila cauzei 19).

La data de 22 aprilie 2022, în termenul stabilit de lege, S.C. „Collect Construction” S.R.L. a depus la Judecătoria Chișinău (sediul Râșcani) cerere de chemare în judecată în procedura contenciosului administrativ împotriva Instituției

Publice „Agenția Servicii Publice” privind anularea refuzului și obligarea la înregistrarea dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile în Registrul bunurilor imobile.

În privința competenței instanței de judecată la examinarea acțiunii în contenciosul administrativ se constată că competența în conformitate cu prevederile art. 191 alin. (1) și art. 196 alin. (1) Cod administrativ revine Judecătoriei Chișinău (sediul Râșcani), deoarece Instituția Publică „Agenția Servicii Publice” își are sediul în municipiul Chișinău. Prin urmare acțiunea este depusă cu respectarea prevederilor art. 191 alin. (1), art. 192 alin. (2) și art. 196 alin. (1) Cod administrativ.

Astfel, instanța de judecată constată că acțiunea este admisibilă.

Referitor la fondul acțiunii, instanța de judecată constată următoarea stare de drept și de fapt.

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. 20 Cod 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 conformitate cu art. 93 alin. alin. (1) și (2) Cod administrativ, (1) fiecare participant probează faptele pe care îşi întemeiază pretenţia. (2) Prin derogare de la prevederile alin.(1), fiecare participant probează faptele atribuite exclusiv sferei sale.

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

Controlul judecătoresc al legalității actelor administrative presupune apărarea drepturilor și intereselor legitime ale cetățenilor împotriva abuzurilor administrației publice, în condițiile reglementărilor legale ale contenciosului administrativ. Se pornește de la scopul primordial al instituției contenciosului administrativ, care este prestabilit de legislator și care presupune contracararea abuzurilor și exceselor de putere ale autorităților publice, apărarea drepturilor persoanei în spiritul legii, ordonarea activității autorităților publice, și asigurarea ordinii de drept.

Instanța de judecată constată că la data de 28 octombrie 2021, reprezentantul S.C. „Collect Construction” S.R.L. a depus o cerere la ghișeul registratorului în domeniul activităţii cadastrale în Centrul multifuncţional Briceni prin care a

solicitat înregistrarea dreptului de proprietate asupra bunului imobil cu numărul cadastral ***** din raionul Briceni, satul *****, anexând la cerere contractul de vânzare-cumpărare nr. 1-615 din 21 octombrie 2021.

Registratorul, în limita competenţelor prevăzute la art. 12 alin. (8) lit. b) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XIII din 25 februarie 1998, a refuzat efectuarea înscrierii respective prin Decizia de refuz din 29 noiembrie 2021. Decizia cu privire la refuzul înregistrării dreptului de proprietate asupra bunului imobil a fost întemeiată pe art. 33 alin. (1) lit. 1), alin. (3) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XIII din 25 februarie 1998.

Reclamanta a contestat Decizia registratorului Serviciului cadastral teritorial Briceni din data de 29 noiembrie 2021 la registratorul Agenţiei Servicii Publice, care prin Decizia nr. 11/07/158/2022/37/2022 din 28 martie 2022 a menţinut decizia contestată.

În motivarea actului administrativ emis în procedura prealabilă registratorul din cadrul Agenţiei Servicii Publice, Aliona Guşanu a indicat că prin cererea S.C. „Collect Construction" S.R.L. a fost solicitată înregistrarea dreptului de proprietate asupra bunului imobil situat în satul *****, r-nul Briceni, cu numărul cadastral *****, în temeiul Contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-615 din 21 octombrie 2021. În procesul examinării tuturor actelor, datelor din cadastrul bunurilor imobile, cât şi a motivaţiei expusă în decizia registratorului Serviciului cadastral teritorial Briceni, Ecaterina Gubciac, a stabilit necesitatea completării acesteia. Registratorul SCT Briceni în decizia sa face referire la prevederile art. 33 alin. (1) lit. f) al Legii cadastrului bunurilor imobile, şi anume, motivând refuzul prin prezenţa măsurii asigurătorii notate în registrul bunurilor imobile, fapt care conform normei citate se stabileşte că înregistrarea drepturilor poate fi refuzată dacă este notată aplicarea sechestrului sau interdicţiei de înstrăinare sau grevare a bunului imobil.

Conform informaţiei din registrul bunurilor imobile a bunului imobil cu numărul cadastral ***** este notată măsura asiguratorie sechestru, în temeiul încheierii instanţei de judecată Briceni (dosarul nr. 13-2c-1093- 13052016, dosar manual nr. 2c-27) din 13 mai 2016. Potrivit prevederilor art. 770 alin. (1) Cod civil şi pct. 136^{27} din Instrucţiunea cu privire la înregistrarea bunurilor imobile şi a drepturilor asupra lor, aprobată prin Ordinul Agenţiei Relaţii Funciare şi Cadastru nr. 112/2005, vânzarea bunurilor gajate de către creditorul gajist stinge sechestrele şi interdicţiile asupra bunului, cu excepţia celor aplicate de instanţele de judecată în litigii nelegate de exercitarea dreptului. Ca rezultat al examinării cererii prealabile depuse de S.C. „Collect Construction" S.R.L., precum şi a deciziei de refuz la înregistrarea dreptului de proprietate asupra bunului imobil situat în satul Corjeuţ, raionul Briceni, cu numărul cadastral *****, emisă de către registratorul Serviciului cadastral teritorial Briceni, Ecaterina Gubciac, a dispus a completa

decizia de refuz din 29 noiembrie 2021 prin invocarea temeiului prevăzut de art. 33 alin. (1) lit. f) Legea cadastrului bunurilor imobile și a refuzat înregistrarea dreptului de proprietate.

Conform prevederilor art. 1 Legea cadastrului bunurilor imobile, nr. 1543-XIII din 25 februarie 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.

Conform art. 12 alin. (8) lit. b) Legea cadastrului bunurilor imobile (în redacția legii la data desfășurării procedurii administrative), registratorul din cadrul organului cadastral teritorial decide, în modul stabilit, asupra efectuării sau modificării înscrierii în registrul bunurilor imobile ori refuză efectuarea sau modificarea înscrierii respective.

Conform art. 435 alin. (2) pct. 10 Codul civil, pct. 71 alin. 30) din Instrucţiunea cu privire la înregistrarea bunurilor imobile şi a drepturilor asupra lor, aprobată prin ordinul Agenţiei Relaţii Funciare şi Cadastru nr. 112 din 22 iunie 2005, se supun notării în Registru, sechestrul dreptului înregistrat, al fructelor ori al veniturilor sale; interdicţiile stabilite de instanţa de judecată sau alte autorităţi abilitate conform legii. Art. 436 alin. (5) Codul civil, pct. 72 din Instrucţiunea cu privire la înregistrarea bunurilor imobile şi a drepturilor asupra lor prevăd că notarea şi radierea interdicţiilor, sechestrului şi altor fapte şi raporturi juridice poate fi efectuată și la cererea instanţelor de judecată, executorului judecătoresc, lichidatorului, administratorului procesului de insolvabilitate, organelor fiscale sau celor de urmărire penală cu prezentarea documentelor doveditoare.

Conform art. 770 alin. (1) Codul civil, pct. 136^{27} din Instrucţiunea cu privire la înregistrarea bunurilor imobile şi a drepturilor asupra lor, vânzarea bunurilor gajate de către creditorul gajist stinge sechestrele şi interdicţiile asupra bunului, cu excepţia celor aplicate de instanţele de judecată în litigii nelegate de exercitarea dreptului de gaj.

Conform art. 33 alin. (1) lit. f) Legea cadastrului bunurilor imobile, înregistrarea drepturilor poate fi refuzată dacă este notată aplicarea sechestrului sau interdicţiei de înstrăinare sau grevare a bunului imobil.

În ședința de judecată s-a constatat, cu certitudine, faptul că asupra bunului imobil cu numărul cadastral ***** din raionul Briceni, satul ***** a fost notată măsura de asigurare sechestru, în temeiul încheierii Judecătoriei Briceni (dosarul nr. 13-2c-1093-13052016) din 13 mai 2016. Reclamanta nu a prezentat un act doveditor de anulare a încheierii respective, astfel, cererea prin care s-a solicitat înregistrarea dreptului de proprietate al S.C. „Collect Construction" S.R.L. asupra bunurilor imobile cu numerele cadastrale *****, *****.01, *****.02, *****.03, în

temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-615 din 21 octombrie 2021, nu a fost satisfăcută de reprezentanții pârâtei.

Instanța de judecată menționează că activitatea administrativă desfăşurată de pârâta Agenţia Servicii Publice nu i-a încălcat drepturile sau libertăţile reclamantei, în sensul art. 17 Cod administrativ, pârâta doar a respectat prevederile actelor normative relevante.

Reclamanta nu a argumentat care-i sunt drepturile încălcate, care prevederi legale au fost încălcate registratori la emiterea actelor administrative contestate. Prin urmare, legalitatea actelor administrative contestate nu a fost răsturnată.

La fel, instanța de judecată menționează că revendicarea dreptului de proprietate poate face obiectul unei acțiunii civile în procedură generală, care poate fi îndreptată împotriva titularului dreptului real contestat.

Prin urmare, radierea din Registrul bunurilor imobile a înscrisului cu privire la dreptul de proprietate în speță va putea fi efectuată în temeiul hotărârii judecătorești definitive care ar constata stingerea dreptului.

La fel, instanța de judecată menționează că reclamanta în acțiunea de contencios administrativ depusă nu revendică încălcarea, prin activitatea administrativă, a unui drept în sensul art. 17 Cod administrativ de către autoritățile publice pârâte.

În circumstanțele stabilite în speță instanța de judecată constată că revendicarea dreptului de proprietate a S.C. „Collect Construction" S.R.L. poate fi invocată în procedura litigioasă generală, iar în procedura de examinare a solicitării reclamantei de I.P. „Agenția Servicii Publice" nu a fost încălcat nici un drept în sensul art. 17 Cod administrativ.

În virtutea sarcinii probațiunii puse pe seama reclamantei S.C. „Collect Construction" S.R.L. în conformitate cu art. 93 Cod administrativ, aceasta a eșuat să demonstreze că poziția Agenției Servicii Publice este ilegală și neîntemeiată. Or, raționamentele autorității publice au ca bază prevederi legale și înscrisuri probatorii concludente și plauzibile, pe când argumentele reclamantei sânt declarative și neîntemeiate.

Astfel, analizând argumentele invocate de reclamantă în raport cu circumstanțele de fapt ale speței și normele aplicabile speței, instanța de judecată constată că actele pârâtei sunt legale și întemeiate, iar argumentele și pretențiile reclamantei sânt nefondate, se bazează pe interpretarea eronată a normelor de drept material și neprobate.

Coroborând normele legale citate cu circumstanțele speței, instanța conchide că activitatea administrativă efectuată de către Agenția Servicii Publice este una legală și întemeiată. În context, instanța de judecată conchide că încălcările revendicate prin acțiune nu își găsesc confirmare prin prisma cadrului normativ în

vigoare la data desfășurării activității administrative, prin urmare argumentele reclamantei nu au suport juridic.

Din considerentele expuse, în conformitate cu art. 224 alin. (1) lit. f) Cod administrativ, instanța de judecată respinge cererea de chemare în judecată ca fiind neîntemeiată.

În conformitate cu art. art. 195, 224 alin. (1) lit. f), 231, 232 Cod administrativ, art. art. 236-240 Cod de procedură civilă, instanța de judecată

h o t ă r ă ş t e

Se respinge ca neîntemeiată acțiunea depusă de S.C. „Collect Construction" S.R.L. împotriva Instituției Publice „Agenția Servicii Publice" privind anularea Deciziei registratorului SCT Briceni al Instituției Publice „Agenția Servicii Publice", Ecaterina Gubciac din 29 noiembrie 2021 cu privire la refuzul înregistrării dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile, anularea parţială a Deciziei registratorului Instituției Publice „Agenția Servicii Publice", Aliona Guşanu nr. 11/07/158/2022/37/2022 din 28 martie 2022 în partea menţinerii active a interdicţiei în baza încheierii instanţei de judecată nr. 2c-27 din 13 mai 2016, obligarea Instituției Publice „Agenția Servicii Publice" la radierea interdicţiei din Registrul bunurilor imobile cu numerele cadastrale *****, *****.01, *****.02, *****.03 înregistrată în baza încheierii instanţei de judecată nr. 2c-27 din 13 mai 2016, obligarea Instituției Publice „Agenția Servicii Publice" la înregistrarea dreptului de proprietate al reclamantei S.C. „Collect Construction" S.R.L. asupra bunurilor imobile cu numerele cadastrale *****, *****.01, *****.02, *****.03 prin efectuarea înscrierilor în Registrul bunurilor imobile conform Contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-615 din 21 octombrie 2021 și încasarea cheltuielilor de asistenţă juridică în sumă de 18000 lei.

Hotărârea este cu drept de apel la Curtea de Apel Chişinău în termen de 30 zile de la pronunțarea dispozitivului hotărârii, prin intermediul Judecătoriei Chişinău (sediul Râşcani).

Președintele ședinței,
judecătorul Viorica Dodon