Dosarul nr.3-321/2022
2-22017622-12-3-07022022-1

H O T Ă R Â R E
În numele Legii

09.11.2023 mun.Chişinău

Judecătoria Chişinău, sediul Râşcani,
Preşedintele şedinţei, judecător Liudmila Holeviţcaia,
Grefier Victorița Colesnic,

examinând în ședința de judecată publică acțiunea în contencios administrativ a reclamantului Rotari Serghei împotriva Instituției Publice ”Agenția Servicii Publice”, persoana terță Pascari Liubovi privind anularea actului administrativ individual defavorabil, obligarea emiterii actului administrativ individual favorabil,

c o n s t a t ă:

Argumentele participanților la proces:

Reclamantul – Rotari Serghei, s-a adresat cu cerere de chemare în judecată împotriva Instituției Publice „Agenția Servicii Publice”, prin care a solicitat anularea înregistrării în registru bunurilor imobile, efectuată de registratorul Mihalaș Adrian în privința imobilului nr.***** pe numele lui Pascari Liubov ca ilegală, ce încalcă drepturile reclamantului.

În argumentarea acțiunii menționează reclamantul că, în fapt, în anul 1981, conform certificatului de moștenire, reclamantul şi Pascari Liubov a moştenit după moartea tatălui lor ¼ cota-parte din construcţia de pe strada *****, mun.Chişinău.

Conform deciziei Consiliului Raional al Deputaţilor Poporului din Districtul Sovietic nr.8/4.7 din 28.07.*****, reclamantului şi mamei sale i s-a permis să folosească bunul imobil, care este în prezent înscris sub nr.*****., însă fără dreptul de înregistrare. O astfel de decizie ASP actual o are.

După moartea mamei lor, în anul *****, reclamantul şi Pascari Liubov, au primit încă 1/4 de cotă din construcţia de locuinţe indicată.

Conform certificatului de înregistrare pentru dreptul de proprietate a 1/2 din imobil, exista şi un sarai inregistrat sub numărul cadastral *****. Pentru această încăpere-sarai, a plătit 1/2 cotă-parte ca impozit pe clădire. Chitanţele sunt ataşate.

La 24 decembrie 2017, prin decizia instanţei de judecată a sediului Centru municipiului Chişinău, casa şi terenul, situate pe strada ***** din municipiul Chişinău, au fost împărţite în natură. Această hotărâre judecătorească a intrat în vigoare după decizia Curţii de Apel Chişinău din 20 martie 2018, iar la 19 aprilie 2019 a primit titlu executoriu.

În vederea executării hotărârii judecătoreşti şi înregistrării modificărilor de proprietate asupra locuinţei şi a terenului adiacent casei, a depus cerere la cadastru teritorial al municipiului

Chişinău de modificare a actelor de înregistrare şi cu efectuarea măsurărilor corespunzătoare, şi stabilirea, limitelor terenului.

La 31 mai 2019, a primit răspuns de la cadastru, conform căruia modificările și măsurările de mai sus nu se pot face pe teren, întrucât pe teren există încăperi neautorizate, care nu permit împărţirea terenului în punctele precizate în hotărârea judecătorească. Aceste încăperi provizorii sunt indicate pe planul de amplasament sub literele B, B_1, cu o suprafaţă de 67,2 m^2, iar în prezent sunt înregistrate sub nr. *****.

În mai 2019, Pascari Liubov, în mod samovolnic, contrar deciziei Judecătoriei Botanica, mun.Chişinău din 24 decembrie 2017, privind stabilirea graniţelor şi a zonei de împărţire a drepturilor de proprietate, a montat un gard de fier în spatele terenului, depăşind suprafaţa terenului cu 24m2. Ca urmare a montării neautorizate a gardului i s-a blocat accesul la intrarea în construcţia de locuinţe și la baie. În legătură cu aceste împrejurări, a depus o cerere la Judecătoria Chişinău, sediul Centru pentru înlăturarea obstacolelor.

La 4 noiembrie 2021, în cadrul şedinţei de judecată, reprezentantul lui Pascari Liubov, avocatul Casian Valentin, a prezentat referinţa şi documentele prin care se confirmă că saraiul sub nr.*****., care era în proprietate comună, a fost deja înregistrată de registratorul Mihalaş Adrian la OCT Chişinău pe numele lui Pascar Liubovi, în baza actului de recepţie finală din data de 12.12.2019.

Având în vedere că această înregistrare la OCT Chişinău s-a făcut ilegal, pentru care nu a dat consimţământul său pentru darea în exploatare și permisiunea de înregistrare la OCT mun.Chişinău pe numele Pascari Liubov, nu exista semnătura sa în actul de recepţie finală şi nu ştia despre acest act, a contestat la ASP cu cerere prealabilă de anulare a înregistrării ilegale.

La 11 ianuarie 2022, a primit un răspuns pentru cererea din 05.01.2022, semnată de directorul adjunct al ASP, în care i-a fost respinsă cererea.

Conform art.28 alin.(1) al Legii cadastrului bunurilor imobile, lit.f): „(1) Înregistrarea dreptului asupra bunului imobil se face în temeiul următoarelor documente: f) titlurile de autentificare a drepturilor deţinătorului de teren şi alte acte (adeverinţe) privind drepturile asupra bunului imobil, eliberate de autorităţile publice abilitate, în modul stabilit de legislaţia în vigoare la data eliberării lor.”

Conform art.482 alin.(3) Cod civil al RM: „Dacă mai multe persoane posedă în comun un bun, ele sînt considerate coposesori.”

Conform art.489 lit.b) Posesia încetează prin: „abandonarea bunului mobil sau înregistrarea în registrul bunurilor imobile a declaraţiei de renunţare la dreptul de proprietate asupra bunului imobil”. Reclamantul menționează că nu a scris însă nici un refuz de a deține imobilul cu literele B, B_1, B, înregistrat ulterior sub nr. *****, şi nici o astfel de declaraţie nu a fost înregistrată în registrul imobiliar.

Invocând prevederile art.art.3, 17, 21, 189, 206, 208, 209 din Codul administrativ, solicită reclamantul admiterea acțiunii, anularea înregistrării în registru bunurilor imobile, efectuată de registratorul Mihalaș Adrian în privința imobilului nr.***** pe numele lui Pascari Liubov.

La 17.05.2023, reclamantul a depus cerere de concretizare a pretențiilor, formulându-le în felul următor: - anularea în totalitate a actului administrativ – refuzul directorului adjunct al ASP, dl Sergiu Manic din 05.01.2022 cu privire la anularea din registrul bunurilor imobile a înregistrării(înscrisului) cu privire la bunul imobil(construcție) cu nr.cadastral *****, înregistrat după cet.Pascari Liubovi; - obligarea ASP de a anula(radia) înregistrarea din registrul bunurilor imobile a înregistrării(înscrisului) cu privire la bunul imobil(construcție) cu nr.cadastral *****, înregistrat după Pascari Liubovi.

În ședințele de judecată, reclamantul Rotari Serghei și reprezentantul reclamantului, avocatul Talambuța Leonid, acționând în baza mandatului avocațial nr.1589750 din 4 februarie 2022(f.d.3), au susținut acțiunea inițială și concretizată în sensul formulat, reiterându-și argumentele expuse în scris.

Pârâtul – Instituția Publică „Agenția Servicii Publice”, prin referința prezentată instanței, nu a recunoscut acțiunea reclamantului și a solicitat respingerea acesteia ca neîntemeiată legal și nejustificată.

În argumentarea poziției sale procesuale, prin referința prezentată instanței(f.d.39-40), pârâtul a invocat următoarele argumente: potrivit prevederilor art.art.26, 28, 40 din Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543 din 25.02.1998, înregistrarea drepturilor asupra bunului imobil se efectuează la cererea titularilor de drepturi, în temeiul actelor care confirmă recepţia lucrărilor de construcţie.

Explică că, peclamantul a fost informat despre prevederile pct.43[1] al Regulamentului de recepţie a construcţiilor şi instalaţiilor aferente, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.285 din 23.05.1996, potrivit căreia, recepţia lucrărilor de construcţie şi a instalaţiilor aferente acestora, atât la lucrările noi, cât şi la intervenţiile în timp asupra construcţiilor existente (reparaţii capitale, consolidări, reconstrucţii, modificări, modernizări, extinderi), finanţate din mijloace financiare proprietate privată se efectuează de către investitor (persoană fizică sau juridică) şi executant, prin crearea unei comisii de recepţie în baza unui contract civil.

Cu privire la cerinţele reclamantului din cererea de chemare înaintată, consideră că rectificarea unui înscris în registrul bunurilor imobile se va face în condiţiile legii şi în prezenţa actelor doveditoare în acest sens. Prin prisma art.439 alin.(2) din Codul civil, rectificarea în registru se poate face fie pe cale amiabilă, prin declaraţia în forma cerută de lege a titularului dreptului ce urmează a fi radiat sau modificat, fie, în cazul în care declaraţia nu s-a dat, prin hotărâre judecătorească irevocabilă. Reclamantul nu este ţinut să demonstreze că titularul dreptului ce urmează a fi radiat sau modificat nu a dat declarația.

Consideră că cererea de chemare în judecată a reclamantului Rotari Serghei împotriva Agenției Servicii Publice este neîntemeiată, deoarece un răspuns la cererea acestuia nu poate fi catalogat drept act administrativ susceptibil de a produce efecte juridice şi, respectiv, susceptibil de a fi contestat în instanţa de judecată.

Pârâta conchide că Agenţia Servicii Publice nu a putut soluţiona pozitiv cerinţele din cererea prealabilă înaintată, odată ce condiţiile în care poate fi rectificată o înscriere din registrul bunurilor imobile sunt strict definite de legiuitor. Prin urmare, o asemenea adresare, care din start nu are la bază vre-un temei juridic poate fi considerată formală, bazată pe cerinţe declarative, având ca scop doar probarea îndeplinirii procedurii prealabile.

În ședințele de judecată, reprezentantul pârâtului – Daniela Brîncoveanu, acționând în baza procurii nr.01/8679 din 29.09.2023(f.d.61), a solicitat respingerea acțiunii ca fiind neîntemeiată, reiterându-și argumentele expuse în scris.

Persoană terță – Pascari Liubovi, în ședințele de judecată, explicând instanței de judecată circumstanțele faptice ale dosarului, a solicitat respingerea acțiunii, considerând-o neîntemeiată.

Aprecierea instanței:

Examinând acțiunea în contencios administartiv a reclamantului Rotari Serghei, ascultând explicațiile participanților la proces, studiind probele administrate în ansamblul şi interconexiunea lor, normele legii aplicabile, instanța de judecată a ajuns la concluzia că, acțiunea reclamantului privind anularea actului administrativ individual defavorabil, obligarea emiterii actului administrativ individual favorabil este neîntemeiată și pasibilă de respins, din următoarele considerente.

În conformitate cu 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.206 Cod administrativ, (1) O acţiune în contencios administrativ poate fi depusă pentru: a) anularea în tot sau în parte a unui act administrativ individual (acţiune în contestare); b) obligarea autorităţii publice să emită un act administrativ individual (acţiune în obligare); c) impunerea la acţiune, la tolerare a acţiunii sau la inacţiune (acţiune în realizare); d) constatarea existenţei sau inexistenţei unui raport juridic ori nulităţii unui act administrativ individual sau a unui contract administrativ (acţiune în constatare); sau e) anularea în tot sau în parte a unui act administrativ normativ (acţiune de control normativ). (2) Acţiunea în constatare prezumă existenţa unui interes îndreptăţit pentru constatarea solicitată. Acţiunea în constatare nu poate fi înaintată dacă reclamantul îşi poate sau şi-ar putea revendica drepturile printr-o altă acţiune prevăzută la alin.(1), cu excepţia situaţiei cînd se urmăreşte constatarea nulităţii unui act administrativ individual sau normativ.

Potrivit prevederilor art.208 alin.(1) în cazurile prevăzute de Lege, pînă la înaintarea acțiunii în contencios administrativ, se va respecta procedura prelabilă.

Conform art. 31 alin. (2) și (3) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543-XIII din 25.02.1998, în cazul cînd cererea este respinsă, ea nu se înregistrează, iar documentele se restituie solicitantului sau reprezentantului acestuia. Registratorul consemnează în scris temeiurile respingerii, care se aduc la cunoştinţă solicitantului. Copia cererii pe care sunt indicate temeiurile respingerii şi copia actelor anexate la cerere se îndosariază în dosarul cadastral. Respingerea cererii în temeiul invocat la alin.(1) lit.f) poate fi soluţionată prin acţiunea în rectificare. Respingerea cererii pe celelalte temeiuri specificate la alin.(1) poate fi atacată în instanţa de judecată sau la registratorul din cadrul Agenţiei Servicii Publice, iar decizia acestuia poate fi atacată în instanţa de judecată.

În sensul enunțat, se constată că, adresarea în instanța de contencios administrativ a fost precedată de adresarea, de către Rotari Serghei la 7 decembrie 2021 cu cerere prealabilă către Agenția Servicii Publice prin care a solicitat rectificarea Registrului bunurilor imobile prin excluderea înscrierii în privința construcției cu numărul cadastral *****.

Prin decizia nr.01/R-1056/21 din 5 ianuarie 2022, Agenția Servicii Publice l-a informat pe Rotari Sergei despre imposibilitatea satisfacerii solicitărilor, respectiv termenul depunerii acțiunii expira la 6 februarie 2022, duminică.

În interiorul termenului de 30 de zile, prevăzut de art.209 alin.(1) lit.a) Cod administrativ, reclamantul Rotari Serghei, și-a realizat dreptul său la acțiune, depunând acțiunea în contencios administrativ la data de 7 februarie 2022, adică prima zi lucrătoare imediat expirării termenului(f.d.4-7).

Analizând circumstanțele speței în coraport cu normele legale precitate, instanța de judecată, constată că reclamantul și-a realizat dreptului său la acțiune în interiorul termenului prevăzut de lege, respectiv, temei de declarare a acțiunii ca fiind inadmisibilă pe motive de tardivitate/de nerespectare a procedurii prealabile nu există. În astfel de circumstanțe, fiind respectată procedura și termenul de depunere a acțiunii în contencios administrativ, instanța

judecătorească va soluționa fondul cauzei.

Așadar, instanța notează că, obiect al contenciosului administrativ în prezenta cauză îl constituie verificarea legalității actului administrativ individual defavorabil - decizia registratorului Serviciului cadastral teritorial Chișinău a Agenției Servicii Publice din 31 mai 2019 și a deciziei adoptate în procedura prealabilă - decizia nr.01/R-1056/21 din 5 ianuarie 2022, emisă de Agenția Servicii Publice, precum și obligarea emiterii actului administrativ individual favorabil privind rectificarea înscrierilor în Registrul bunurilor imobile asupra construcției cu numărul cadastral *****, ce aparține cu drept de proprietate lui Liubovi Pascari.

Controlul judecătoresc al legalității actelor administrative, presupune apărarea drepturilor și intereselor legitime ale cetățenilor, împotriva abuzurilor administrației publice, în condițiile Codului administrativ. Acest control se înfăptuiește de către instanțele de judecată în condițiile legii. Întru elucidarea subiectului privind realizarea controlului judecătoresc se impune conceptul competenței, în baza căruia se realizează respectivul control. Pornind de la scopul primordial al instituției contenciosului administrativ care este prestabilit de legiuitor și care presupune contracararea abuzurilor şi exceselor de putere ale autorităților publice, apărarea drepturilor persoanei în spiritul legii, ordonarea activității autorităților publice, asigurarea ordinii de drept. Și reieșind din dreptul subiectiv al subiectului afectat, care la fel a fost predeterminat de legiuitorul și care a fost formulat astfel - orice persoană care se consideră vătămată într-un drept al său, recunoscut de lege, de către o autoritate publică, printr-un act administrativ sau prin nesoluționarea în termenul legal a unei cereri, se poate adresa instanţei de contencios administrativ competente pentru a obține anularea actului, recunoașterea dreptului pretins şi repararea pagubei ce i-a fost cauzată.

Conform art.22 alin.(1)–(3) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543-XIII din 25.02.1998, Registrul bunurilor imobile este documentul de bază al cadastrului. Dacă datele din registrul bunurilor imobile nu coincid cu datele din alte documente cadastrale sau cu datele constatate pe teren, se consideră veridice datele din registrul bunurilor imobile, cu excepţia cazurilor de eroare tehnică evidentă. (2) Registrul bunurilor imobile conţine înscrieri privind fiecare bun imobil, dreptul de proprietate şi alte drepturi patrimoniale, titularii de drepturi, documentele ce confirmă drepturile, tranzacţiile cu bunuri imobile şi alte temeiuri ale naşterii, modificării, grevării şi stingerii drepturilor. (3) Registrul bunurilor imobile se păstrează permanent. În el se indică toate datele referitoare la drepturile asupra bunurilor imobile în vigoare şi cele stinse.

În conformitate cu art.25 din aceiași Lege, înregistrarea drepturilor asupra bunului imobil se efectuează după executarea lucrărilor cadastrale şi după întocmirea planului cadastral al teritoriului şi a dosarului cadastral al bunului imobil.

Art.26 din Legea cadastrului bunurilor imobile (în redacția în vigoare până la data adresării reclamantului către IP Agenția Servicii Publice cu cerere privind înregistrării dreptului de proprietate asupra imobilului), prevedea următoarele, (1) Înregistrarea drepturilor se efectuează la cererea titularilor de drepturi, cu excepţia cazurilor prevăzute de prezenta lege. (2) În cazul în care documentul ce confirmă drepturile este un act al autorităţii publice sau un contract autentificat notarial, cererea de înregistrare se depune de către una dintre părţi. În cazul în care documentul ce confirmă drepturile este un contract în formă scrisă şi legislaţia nu prevede autentificarea notarială obligatorie, cererea de înregistrare se depune de către părţile contractului. (3) În cazul în care cererea de înregistrare a drepturilor este depusă de reprezentantul titularului de drepturi, reprezentantul prezintă procura, contractul sau un alt document ce îi confirmă împuternicirile. Cererea depusă de către persoana fizică se semnează

personal sau de reprezentant în baza procurii autentificate notarial sau a mandatului avocatului, cu excepţia cazului de reprezentare legală. (3[1]) Cererea de înregistrare, însoţită de documentele necesare, poate fi depusă de executantul lucrărilor cadastrale (dacă lucrările executate atrag modificarea documentaţiei cadastrale) sau de întreprinderea ce prestează servicii imobiliare în cazul în care sînt întrunite cumulativ următoarele condiţii: a) capitalul social al întreprinderii este de cel puţin 1 milion de lei; b) întreprinderea activează în domeniu de cel puţin 5 ani; c) contractul încheiat între întreprindere şi titularul de drepturi conţine clauza de reprezentare; d) întreprinderea constituie o garanţie de 100% din valoarea bunului imobil standard în favoarea Agenţiei Servicii Publice, estimată în scopul impozitării, dar nu mai mult de 200 mii lei, în vederea acoperirii eventualului prejudiciu cauzat acesteia. Întreprinderea care depune documentele în numele titularului de drepturi răspunde de veridicitatea şi legalitatea acestora. (4) În cazul înregistrării drepturilor asupra unui bun imobil care aparţine Republicii Moldova sau unei unităţi administrativ-teritoriale a ei, în numele lor acţionează autorităţile publice autorizate. (5) În cazurile stipulate de prezenta lege, documentele necesare efectuării înscrierii în registrul bunurilor imobile le prezintă autorităţile administraţiei publice, instanţele de judecată sau executorii judecătoreşti. (6) Înregistrarea drepturilor include: a) primirea cererii de înregistrare a drepturilor asupra bunului imobil şi înregistrarea ei în condica de cereri; c) examinarea cererii primite; d) luarea deciziei asupra înregistrării dreptului sau emiterea deciziei prin care se refuză în satisfacerea cererii de înregistrare a drepturilor; e) îndosarierea în dosarul cadastral a documentelor prezentate pentru înregistrarea drepturilor, întocmirea/crearea dosarului cadastral în cazul constituirii unui bun imobil; f) efectuarea înscrierii în registrul bunurilor imobile; g) aplicarea parafei de înregistrare a drepturilor pe toate exemplarele pe suport de hîrtie ale documentelor ce confirmă drepturile în a căror bază s-a efectuat înregistrarea; h) îndosarierea documentelor ce confirmă drepturile.

În conformitate cu art.28 din Legea precitată, (1) Înregistrarea dreptului asupra bunului imobil se face în temeiul următoarelor documente: a) actele administrative emise de autorităţile publice abilitate în modul stabilit de legislaţie, în vigoare la data adoptării lor, precum şi certificatele constatatoare emise în conformitate cu prevederile Legii nr.163/2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţie, în procedura de aprobare tacită; b) contractele asupra bunului imobil, încheiate conform legislaţiei în vigoare la data adoptării lor; b[1]) antecontractele şi declaraţiile de exercitare a opţiunii, autentificate notarial, cu confirmarea comunicării către promitent; c) certificatele de moştenitor; d) hotărîrile instanţei de judecată; e) procesele-verbale privind procurarea bunului imobil la licitaţie, întocmite de executorul judecătoresc şi confirmate de către instanţa de judecată, sau procesele-verbale de transmitere a dreptului de proprietate asupra bunului imobil, întocmite de către executorul judecătoresc; e[1]) procesele-verbale ale licitaţiei, actele de ridicare a bunurilor imobile adjudecate şi certificatele de achitare integrală, eliberate de lichidator, sau actele de ridicare a bunurilor imobile neadjudecate la licitaţie şi certificatele de achitare integrală, eliberate de lichidator, ori actele de separare a bunului imobil din masa debitoare, întocmite de către administratorul de insolvabilitate/lichidator, şi actele ce confirmă dreptul real sau personal al persoanei care a solicitat separarea bunului imobil din masa debitoare; f) titlurile de autentificare a drepturilor deţinătorului de teren şi alte acte (adeverinţe) privind drepturile asupra bunului imobil, eliberate de autorităţile publice abilitate, în modul stabilit de legislaţia în vigoare la data eliberării lor; g) alte documente privind naşterea sau transmiterea drepturilor asupra bunurilor imobile, eliberate conform legislaţiei în vigoare la data naşterii sau transmiterii acestor drepturi. (1[1]) La înregistrarea primară a bunului imobil şi a drepturilor asupra lui în temeiul documentelor

indicate la alin.(1) este obligatorie prezentarea planului bunului imobil. Prezentarea planului nu este necesară în cazul în care organul cadastral teritorial îl deţine deja. (2) Planurile de sistematizare a teritoriului, planurile urbanistice generale şi alte documente cu privire la urbanism nu constituie temei pentru înregistrarea grevărilor drepturilor patrimoniale. (3) Registratorul, în limitele prevăzute de prezenta lege, verifică puterea juridică a documentelor ce confirmă drepturile, prezentate pentru înregistrare.

Potrivit art.29 din Legea cadastrului bunurilor imobile (în redacția Legii în vigoare la data adresării reclamantului către IP Agenția Servicii Publice cu cerere privind înregistrării dreptului de proprietate asupra imobilului), statua: (1) Documentele prezentate pentru înregistrarea drepturilor trebuie să corespundă exigenţelor prezentei legi şi ale altor acte normative. (2) Documentele ce confirmă drepturile se depun în două exemplare, după cum urmează: pentru actele juridice autentificate notarial şi actele autorităţilor publice – originalul sau o copie legalizată şi o copie simplă; pentru actele juridice în formă scrisă simplă – două exemplare originale. În cazul dosarului cadastral electronic, actele juridice autentificate notarial şi actele autorităţilor publice se depun într-un singur exemplar original sau în copie legalizată. (2^1) Hotărârea judecătorească privind înregistrarea sau radierea dreptului înregistrat ori privind efectuarea rectificării acestuia se depune în copie, a cărei autenticitate este confirmată de instanţa de judecată, cu menţiunea că este irevocabilă. În lipsa menţiunii respective, dacă hotărârea este executorie, se efectuează înregistrarea provizorie în registrul bunurilor imobile. (2^2) Documentele ce confirmă drepturile pot fi prezentate pentru înregistrare sub formă de documente electronice. (3) Documentele prezentate pentru înregistrarea drepturilor trebuie să identifice bunul imobil (să conţină descrierea lui) sau dreptul înregistrat asupra căruia se cere a face înscrierea, să indice dreptul ce urmează a fi înscris sau radiat, să conţină numele părţilor, semnăturile de rigoare, iar în cazurile stabilite de lege, să fie autentificate notarial. (3^1) În cazul în care hotărîrea judecătorească nu conţine toate datele necesare pentru înscrierea în registrul bunurilor imobile, registratorul va solicita instanţei de judecată explicarea hotărîrii. (3^2) Dacă hotărîrea judecătorească care a servit drept temei pentru înregistrarea dreptului a fost casată cu trimiterea pricinei spre rejudecare, pînă la rejudecarea pricinei, la cererea persoanei interesate, efectuarea înscrierilor conform situaţiei anterioare se va efectua doar dacă instanţa de judecată a dispus întoarcerea executării. (4) În cazul în care documentul are două sau mai multe file, acestea trebuie să fie numerotate şi şnuruite. (5) Nu se primesc pentru înregistrarea drepturilor documentele: a) ce nu corespund cerinţelor prevăzute la alin.(2)–(4); b) ce conţin ştersături, adăugiri, cuvinte radiate şi alte corectări nemenţionate în ele; c) executate în creion; d) cu deteriorări grave, ce nu permit interpretarea univocă a conţinutului lor.

În conformitate cu art.33 din Legea cadastrului bunurilor, (1) Înregistrarea drepturilor poate fi refuzată numai dacă: a) solicitantul nu a îndeplinit în termen cerinţele stabilite la art.32 alin.(4); b) forma şi/sau conţinutul documentelor prezentate nu corespund cerinţelor legislaţiei; 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 interdicţia de înstrăinare sau grevare a bunului imobil, dreptul asupra căruia este solicitat spre înregistrare, cu excepţia cazului în care actul juridic stipulează expres că este încheiat sub condiţia suspensivă a ridicării sechestrului sau interdicţiei.

Starea de fapt stabilită în cadrul examinării cauzei poate fi rezumată în felul următor: potrivit hotărârii Judecătoriei Chișinău (sediul Central) din 21 decembrie 2017 s-a hotărât a

admite integral cererea de chemare în judecată depusă de Rotari Serghei împotriva lui Pascar Liubovi privind partajul lotului de teren și acțiunea conexă a lui Rotari Serghei împotriva lui Pascar Liubovi privind încetarea proprietății comune pe cote-părți și partajul în natură a casei de locuit, precum și a cheltuielilor de judecată, cât și următoarele:

- Se partajează bunul imobil în formă de casă de locuit cu nr. cadastral ***** amplasată în mun. Chișinău, sect. Botanica, str. ***** prin atribuirea în natură lui Pascari Liubovi a suprafeței de 21,8 m.p. și anume: anexa lit. a1 și locativă nr. 3 cu suprafața de 21,8 m.p., iar lui Rotari Serghei a suprafeței de 19,8 m.p., și anume: veranda lit. a, locativă nr. 1 cu suprafața locativă de 5,3 m.p., locativa nr. 2 cu suprafața de 10,2 m.p., coridor nr. 4 cu suprafața de 4, m.p., conform anexei 1 la raportul de expertiză nr. 2416 din 17.12.2013.
- Se partajează bunul imobil în formă de lotul de teren cu nr. cadastral ***** amplasat în mun. Chișinău, sect. Botanica, str. ***** prin atribuirea în natură lui Pascari Liuba a suprafeței lotului de 233,5 m.p., marcat de punctele 2-3-14-13-12-11-10-9-8-7-2 (inclusiv suprafața terenului aflat sub construcție), iar lui Rotari Serghei a suprafeței lotului de 233,5 m.p., marcat de punctele 1-6-5-4-14-13-12-11-10-9-8-7-1 (inclusiv suprafața terenului aflat sub construcție), conform variantei III-a de partaj expusă în raportul de expertiză nr. 0196 din 06.06.2017 (f.d. 9-11).

Potrivit certificatului despre rezultatele inspectării bunului imobil nr. 19/11/28 din 28 noiembrie 2019 eliberat de S.R.L. „Terralex Grup” la cererea lui Pascari Liubovi au concluzionat că casa de locuit individuală B-02 (nr. cad. *****), anexele calde B1 și b sunt construite fără autorizație de construire (f.d. 21 din dosarul administrativ).

Potrivit procesului-verbal de recepție finală nr.1 din 12 decembrie 2019 întocmit de comisia de recepție finală în componența: Pascari Liubovi, Prutean Anatolie, Prutean Alexandru, Pruteanu Nicolae și în prezența lui Rotari Sergei, au propus că în baza constatărilor făcute ca obiectivele – casa de locuit individuală lit. B-02 cu anexe calde lit. B1-02 și b-02 de pe terenul cu numărul cadastral ***** din str. *****, mun.Chișinău spre recepție finală (f.d. 17-18 din dosarul administrativ).

La 16 decembrie 2019 Pascari Liubovi s-a adresat Agenției Servicii Publice cu cererea nr. 0100/19/192371 prin care a solicitat prestarea serviciului – 3.1.6 – Înregistrarea curentă a dreptului de proprietate cu excepția moștenirii și dreptului UAT și a statului asupra casei de locuit individuale cu accesori în privința bunului imobil cu numărul cadastral ***** situat în mun. Chișinău, str. ***** (f.d. 14 din dosarul administrativ).

Potrivit notei de verificare a Serviciului cadastral teritorial Chișinău a Agenției Servicii Publice la cererea nr. 0100/19/192371 din 16 decembrie 2019, s-a constatat că în urma examinării bunului imobil conform bazei de date grafice s-a constatat că bunul imobil cu numărul cadastral ***** are suprafața de 71,7 m.p., ceea ce corespunde cu documentul de drept (f.d.16 din dosarul administrativ).

Potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile generat la 20 decembrie 2019 asupra bunului imobil cu numărul cadastral ***** situat în mun.Chișinău, str.*****, la punctul 2.7. este indicat că Pascari Liubovi este proprietar a bunului imobil cu numărul cadastral *****, cota-parte 1.0. (f.d. 7-8 din dosarul administrativ).

La 7 decembrie 2021 Rotari Serghei s-a adresat cu cerere prealabilă către Agenția Servicii Publice prin care a solicitat rectificarea Registrului bunurilor imobile prin excluderea înscrierii în privința construcției cu numărul cadastral ***** (f.d. 2-3).

Prin decizia nr. 01/R-1056/21 din 5 ianuarie 2022, Agenția Servicii Publice l-a informat pe Rotari Sergei despre imposibilitatea satisfacerii solicitărilor, din motiv că este imposibilă

efectuarea rectificărilor în Registrul bunurilor imobile în lipsa acordului lui Pascari Liubov, proprietar a bunului imobil cu numărul cadastral ***** (f.d. 4-5).

Din analiza deciziilor de refuz a Agenției Servicii Publice și subdiviziunii acesteia din 31 mai 2019 și, respectiv, din 5 ianuarie 2022, se atestă că, organul cadastral în motivarea deciziei de respingere a cererii privind înregistrarea dreptului de proprietate pretins de reclamant, a invocat temeiul legal prevăzut de art.art.26, 28 și 40^4 din Legea cadastrului bunurilor imobile.

Astfel, cu privire la temeiul prevăzut de art.26 din Legea menționată, înregistrarea drepturilor se efectuează la cererea titularilor de drepturi, cu excepţia cazurilor prevăzute de prezenta lege. Cererea de înregistrare și documentele anexate se depun pe suport de hârtie sau prin mijloace electronice de comunicație. În ultimul caz, cererea de înregistrare și documentele anexate se depun în formă de documente electronice.

În partea ce ține de art.28 din aceeași lege, sunt prevăzute actele necesare care urmează a fi anexate la cerere cu privire la înregistrarea dreptului de proprietate, iar art. 40^4 din aceeași lege prevede că construcția construită de către o persoană care nu este proprietarul terenului înregistrat, în baza unui drept apărut înainte de 1 martie 2019, indiferent dacă aceasta a fost recepționată înainte sau după data respectivă, și dreptul de proprietate al beneficiarului (investitorului) asupra construcției vor putea fi înregistrate dacă, suplimentar la documentele ce confirmă recepția:

a) se prezintă documentele de atribuire a terenului pentru construcție, emise până la 1 martie 2019, prevăzute de legislație la momentul atribuirii terenului și dacă, potrivit acestora, nu urma a fi încheiat un contract; sau

b) anterior sau concomitent, se înregistrează în folosul beneficiarului (investitorului) construcției un drept asupra terenului (folosință, locațiune cu drept de a construi) în temeiul actului administrativ emis sau al contractului încheiat înainte de 1 martie 2019.

Prin urmare, instanța va califica ca fiind legale acțiunile și activitatea administrativă desfășurată de către pârât care s-a finalizat cu emiterea deciziilor de respingere a cererii reclamantului.

În acest context, instanța consideră relevante argumentele autorității pârâte cu privire la faptul că rectificarea unui înscris în registrul bunurilor imobile se va face în condiţiile legii şi în prezenţa actelor doveditoare în acest sens. Prin prisma art.439 alin.(2) din Codul civil, rectificarea în registru se poate face fie pe cale amiabilă, prin declaraţia în forma cerută de lege a titularului dreptului ce urmează a fi radiat sau modificat, fie, în cazul în care declaraţia nu s-a dat, prin hotărâre judecătorească irevocabilă. Reclamantul nu este ţinut să demonstreze că titularul dreptului ce urmează a fi radiat sau modificat nu a dat declarația.

Mai mult, nu este posibilă efectuarea reciticării conținutului Registrului bunurilor imobile în lipsa acordului proprietarului de drept a bunului imobil cu numărul cadastral *****, și anume Pascari Liubov, la caz, însăși reclamantul Rotari Serghei a participat la recepția finală din 12 decembrie 2019, prin care Pascari Liubov în calitate de președinte a comisiei și membrii Prutean Anatolie, Prutean Alexandru, Pruteanu Nicolae, au propus că în baza constatărilor făcute ca obiectivele – casa de locuit individuală lit. B-02 cu anexe calde lit.B1-02 și b-02 de pe terenul cu numărul cadastral ***** din str.*****, mun.Chișinău spre recepție finală (f.d. 17-18 din dosarul administrativ).

Prin urmare, instanța de judecată reține că, deciziile de refuz emise de către pârât sunt legale, deoarece imposibilitatea identificării bunului, drepturile asupra căruia se solicită a fi înregistrate cu drept de proprietate după reclamant, precum și faptul că dreptul de propruetate figurează deja înregistrat după un alt proprietar (Pascari Liubov) nu permite autorității pârâte să

înregistreze dreptul de proprietate asupra încăperilor nominalizate după reclamant. Prin urmare, activitatea administrativă desfășurată de pârâtă este conformă legii, corespunzând prevederilor art.26, 28 și 40^4 din Legea cadastrului bunurilor imobile, în temeiul cărora s-au emis deciziile contestate, care expres prevăd temeiurile pentru refuzul înregistrării drepturilor. Aici, instanța de judecată va sublinia că, în cazul în care pârâtul avea să dispună admiterea cererii reclamantului Rotari Serghei, avea să încălce principiul legalității - art.21 Cod administrativ, ceea ce este inadmisibil, or, la momentul adresării reclamantului, Agenția Servicii Publice nu avea temei legal de a admite cererea de înregistrare a bunurilor imobile, respectiv, se constată că decizia de refuz este una legală. Respectiv, dat fiind faptul că la momentul solicitării înregistrării dreptului asupra construcției, de către reclamantul Rotari Serghei nu au fost prezentate documente care să confirme dreptul său de proprietate asupra construcțiilor, or, din informația conținută în Registrul de Stat al bunurilor imobile, reiese expres că, terenul cu nr.cadastral ***** se află în proprietatea lui Pascari Liubov, dreptul de proprietate fiind înregistrat în registrul Bunurilor imobile la data de 16 decembrie 2019, instanța constată că, Agenția Servicii Publice corect a refuzat în satisfacerea solicitării de înregistrare a dreptului de proprietate asupra construcțiilor nominalizate.

Prin urmare, reiterând circumstanțele expuse supra în coroborare cu prevederile legale enunțate, s-a stabilit că la emiterea deciziei registratorului Serviciului cadastral teritorial Cahul din 28.05.2021 și deciziei adoptate în procedura prealabilă – decizia registratorului Agenției Servicii Publice din 13.07.2021, autoritatea publică pârâtă – Instituția Publică „Agenția Servicii Publice”, a respectat prevederile legale, or, încălcări de competență și de procedură la adoptarea acesteia, nu au fost admise. Deciziile contestate sunt motivate și conțin o descriere a motivelor de fapt și de drept care au stat la baza adoptării acesteia.

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

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

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

În consecință, analizând normele legale în coraport cu circumstanțele faptice stabilite, precum și criticele aduse actului contestat de către reclamant, instanța de judecată conchide că, decizia registratorului Serviciului cadastral teritorial Chișinău a Agenției Servicii Publice din 31 mai 2019 și a deciziei adoptate în procedura prealabilă - decizia nr.01/R-1056/21 din 5 ianuarie

2022 emisă de Agenția Servicii Publice sunt legale și întemeiate. Or, de către pârât a fost respectată procedura de emitere a actului administrativ și ultimul este emis în corespundere cu normele legii materiale aplicabile speței, instanța nu a constatat admiterea a careva abateri la emiterea actelor administrative individuale defavorabile emise în privința reclamantului Rotari Serghei, legalitatea acestora nefiind pusă la îndoială de către instanța de judecată, or, contrariul nu a fost demonstrat în cadrul procesului de judecată organizat cu respectarea principiilor contradictorialității și al egalității de tratament – ceea ce denotă că temei de admitere a acțiunii reclamantului, nu există.

Conform prevederilor art.art.224 alin.(1) lit.f), 232 din Codul administrativ al Republicii Moldova; art.art.236-241 din Codul de procedură civilă al Republicii Moldova, instanța de judecată,

h o t ă r ă ș t e:

Acţiunea în contencios administrativ a reclamantului Rotari Serghei împotriva Instituției Publice ”Agenția Servicii Publice”, persoana terță Pascari Liubovi privind anularea în totalitate a refuzului directorului adjunct al Agenției Servicii Publice din 05.01.2022 cu privire la anularea din Registrul bunurilor imobile a înregistrării(înscrisului) cu privire la bunul imobil(construcție) cu numărul cadastral *****, înregistrat după Pascari Liubovi; obligarea anulării(radierii) înregistrării din Registrul bunurilor imobile a înregistrării(înscrisului) cu privire la bunul imobil (construcție) cu numărul cadastral *****, înregistrat după Pascari Liubovi, compensarea cheltuielilor de judecată, se respinge ca fiind neîntemeiată.

Hotărârea cu drept de apel la Curtea de Apel Chişinău în termen de 30 zile de la pronunţarea dispozitivului hotărârii, prin intermediul Judecătoriei Chişinău, sediul Râşcani (adresa: mun.Chișinău, str.Kiev, 3).

Judecător Liudmila Holeviţcaia