Prima instanţă: Judecătoria Chișinău, sediul Rîșcani (Judecător I.Barbacaru)
Dosarul nr. 3a-2931/25
2-23077121-02-3a-01102025

D E C I Z I E

18 februarie 2026 municipiul Chişinău

Completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Centru

În componenţa:
Preşedintelui completului, judecătorul Sîrbu Victoria
Judecătorilor Cașcaval Andrei și Bagrin Lucia
Grefier Jumiga Tamara

examinând în ședință publică, cererea de apel depusă de Braghiș Vasile și Leca Efim împotriva hotărârii Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani din 3 aprilie 2025, în cauza de contencios administrativ intentată de Vasile Braghiș și Efim Leca împotriva Agenției Servicii Publice (IP Cadastrul Bunurilor Imobile), persoane terțe Galina Braghiș, Maria Leca, Viorel Ghimp, cu privire la anularea actului administrativ, obligarea emiterii actului administrativ solicitat,

A C O N S T A T A T:

Obiectul și temeiurile acțiunii deduse judecății:

La 30 mai 2023, Braghiș Vasile și Leca Efim s-a adresat cu cerere de chemare în judecată în contencios administrativ împotriva Agenției Servicii Publice, persoane terțe: Galina Braghiș, Maria Leca, Viorel Ghimp, prin care au solicitat :

*- Anularea deciziei registratorului din cadrul Serviciului Cadastral Teritorial Chişinău din 15 martie 2023, prin care s-a refuzat radierea din Registrul bunurilor imobile a imobilului cu numărul cadastral *****, clădirea administrativă cu suprafaţa de *****, situat în mun.Chisinău, *****, şi a drepturilor de proprietate a reclamanţilor asupra imobilului nominalizat;*

*- Anularea deciziei registratorului din cadrul Agenţiei Serviciilor Publice din 28 aprilie 2023, prin care s-a decis de a complecta decizia registratorului din cadrul Serviciului Cadastral Teritorial Chişinău din 15 martie 2023 privind refuzul efectuării înscrierii privind încetarea existenţei bunului imobil cu numărul cadastral *****, clădirea administrativă cu suprafaţa de *****, situat în mun.Chisinău, *****, şi a drepturilor de proprietate a reclamanţilor asupra imobilului nominalizat;*

*- A obliga Serviciul Cadastral Teritorial Chişinău din cadrul Departamentului Cadastru a Agenţiei Serviciilor Publice să efectueze înregistrarea încetării existenţei bunului imobil cu numărul cadastral *****, clădirea administrativă cu suprafaţa de *****, situat în mun. Chisinău, *****, şi radierea drepturilor de proprietate a reclamanţilor asupra imobilului nominalizat*.

În motivarea acțiunii, reclamanții au invocat că sunt coproprietari a bunului imobil cu numărul cadastral *****, clădirea administrativă cu suprafaţa de *****, situat în mun. Chişinău, *****, din anul 2012.

La 28 februarie 2023, au depus la Serviciul Cadastral Teritorial Chişinău cererea, prin care au solicitat modificarea înscrisurilor din Registrul bunurilor imobile, şi anume încetarea existenţei bunului imobil cu numărul cadastral *****, clădirea administrativă cu suprafaţa de *****, situat în mun. Chişinău, *****, şi radierea dreptului de proprietate a reclamanţilor.

La 23 martie 2023, au recepţionat decizia registratorului din 15 martie 2023, prin care s-a refuzat efectuarea modificărilor solicitate pe temeiurile, prevăzute de art. 33 alin. (1) lit. f) şi art. 33 alin. (3) a Legii nr. 1543/1998 privind cadastrul bunurilor imobile.

Nefiind de acord cu decizia registratorului Serviciului Cadastral Teritorial Chişinău din 15 martie 2023, a contestat decizia nominalizată la registratorul Agenţiei Servicii Publice.

La 2 mai 2023, a recepţionat decizia registratorului din cadrul Agenţiei Servicii Publice din 28 aprilie 2023, prin care s-a decis a complecta decizia din 15 martie 2023 şi a refuza înregistrarea modificărilor privind încetarea existenţei bunului imobil cu numărul cadastral *****, clădirea administrativă cu suprafaţa de *****, situat în mun. Chişinău, *****.

Consideră decizia registratorului Serviciului Cadastral Teritorial Chişinău din 15 martie 2023 şi decizia registratorului din cadrul Agenţiei Servicii Publice din 28 aprilie 2023 neîntemeiate şi ilegale din următoarele considerente.

Reclamanţii prin cererea depusă către organele cadastrale au solicitat efectuarea înscrierii privind încetarea existenţei bunului imobil cu numărul cadastral *****, clădirea administrativă cu suprafaţa de *****, situat în mun. Chişinău, *****, şi a drepturilor de proprietate asupra construcţiei. La depunerea cererii primare şi a contestaţiei reclamanţii au prezentat probele, care demonstrează cu certitudine, că bunul imobil cu numărul cadastral *****, clădirea administrativă cu suprafaţa de *****, situat în mun. Chişinău, *****, la moment nu mai există şi a încetat existenţa, şi anume:

- Procesul-verbal de examinare a stării tehnice din 21 decembrie 2022, prin care s-a constatat, că la momentul inspectării construcţia cu numărul cadastral *****, clădirea administrativă cu suprafaţa de *****, situat în mun. Chişinău, *****, în rezultatul acţiunilor factorilor naturali: ploi, vânturi, ninsori, era prăbuşită şi nu mai poate fi restabilită;

- Actul de constatare a stărilor de fapt şi de drept din 6 ianuarie 2023 ce atestă, că pe terenul cu numărul cadastral ***** construcţia 01 nu mai există;

- Certificatul privind demolarea clădirii din 21 ianuarie 2023, cu avizul Departamentului Cadastru din 9 februarie 2023, că la momentul inspecţiei construcţia cu numărul cadastral *****, era demolată.

Conform art. 40^7 a Legii nr. 1543/1998 privind cadastrul bunurilor imobile:

„Înregistrarea pieirii fortuite sau distrugerii (demolării) bunului imobil

(1) În cazul în care bunul imobil îşi încetează existenţa prin pieire fortuită sau distrugere (demolare), concomitent cu înregistrarea privind încetarea existenţei bunului

imobil în registrul bunurilor imobile se radiază toate drepturile reale şi grevările referitoare la acel bun imobil.

(2) Înregistrarea privind încetarea existenţei bunului imobil se face în temeiul documentelor ce confirmă faptul pieirii fortuite sau distrugerii (demolării) bunului imobil".

4) Conform pct. 82 al Instrucţiunii nr. 112/2005 cu privire la înregistrarea bunurilor imobile şi a drepturilor asupra lor :

„În subcapitolul I se mai efectuează înscrieri referitoare la încetarea existenţei bunului imobil, modificarea înscrierilor din acest subcapitol, servitutea constituită în folosul bunului imobil, domeniul pentru bunurile proprietate publică".

Conform pct. 83 al Instrucţiunii nr. 112/2005 cu privire la înregistrarea bunurilor imobile şi a drepturilor asupra lor:

„ ... Înscrierea despre lichidare. Această rubrică este valabilă pentru bunurile imobile din Capitolele B şi C în caz de încetare a existenţei bunului prin comasare, divizare, prin desfiinţare (demolare, distrugere). La înregistrarea faptului încetării existenţei bunului imobil ca urmare a demolării sau distrugerii concomitent se radiază în modul stabilit şi toate drepturile reale înscrise în Registru asupra bunului dat.

În cazul în care, în procesul lucrărilor cadastrale, a fost constatat faptul demolării totale a construcţiei înregistrate în Registru, persoana responsabilă, va prezenta registratorului responsabil certificatul privind demolarea bunului, întocmit conform modelului stabilit sau actul de constatare pe teren în vederea introducerii menţiunilor de rigoare în Registru".

Prin urmare, normele suscitate prevăd modul şi acţiunile, care urmează să le efectueze organul cadastral în cazul, cînd se constată încetarea existenţei a unui bun imobil, iar documentele/înscrisurile prezentate probează cu certitudine, că construcţia cu numărul cadastral ***** nu există şi prin urmare urmează a fi radiate atît construcţia, cît şi drepturile de proprietate înregistrate asupra construcţiei.

Consideră, că nu poate fi temei de refuz de a efectua înscrierea privind încetarea existentei construcţiei cu numărul cadastral ***** și drepturilor de proprietate asupra ei din motivul existenţei unei sechestru, aplicat în temeiul încheierii de instanței de Judecată din 12 februarie 2013, aplicat în scopul asigurării acţiunii într-o cauză civilă. În situaţia dată, persoana la solicitarea căruia a fost aplicată interdicţia/sechestru poate să identifice şi să solicite alte modalităţi de asigurare a acţiunii, prevăzute de legislaţie, ori încetarea existenţei (pierderea fortuită) fac imposibilă asigurarea acţiunii şi îndeplinirea scopului, pentru care a fost aplicat sechestru.

Soluția instanței de fond:

Prin hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani din 3 aprilie 2025, s-a respins acțiunea de contencios administrativ înaintată de către Braghiș Vasile și Leca Efim împotriva Agenției Servicii Publice (IP Cadastrul Bunurilor Imobile), persoane terțe Galina Braghiș, Maria Leca, Viorel Ghimp, cu privire la anularea actului administrativ - Decizia cu privire la refuzul modificărilor înscrisurilor în Registrul bunurilor imobile din 15 martie 2023, precum și Decizia nr.11/Col/227/2023/58/2023 din 28 aprilie 2023

adoptată în procedura prealabilă, obligarea emiterii actului administrativ solicitat, ca fiind neîntemeiată.

Calea de atac exercitată:

Nefiind de acord cu hotărârea primei instanțe, la 30 aprilie 2025, prin intermediul poștei terestre, Vasile Braghiș și Efim Leca au declarat apel, solicitând admiterea cererii de apel, casarea integrală a hotărârii Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani din 3 aprilie 2025, cu emiterea unei noi hotărâri de admitere a cererii de chemare în judecată.

La 7 octombrie 2025, prin intermediul poștei terestre, Braghiș Vasile și Leca Efim au prezentat instanței de apel motivarea apelului (f. d. 131-142).

În motivarea cererii de apel, apelanții au susținut că hotărârea primei instanțe a fost neîntemeiată și ilegală, întrucât aceasta nu a analizat și nu a apreciat probele prezentate, care demonstrau clar încetarea existenței bunului imobil.

Vasile Braghiș și Efim Leca au comunicat că au depus acte relevante – proces-verbal de examinare tehnică, act de constatare și certificat de demolare – care confirmau că imobilul a fost distrus și nu mai putea fi restabilit, însă instanța nu le-a evaluat.

Totodată, apelanții au invocat că circumstanțele importante ale cauzei nu au fost pe deplin elucidate, iar concluziile instanței erau în contradicție cu probele existente. În drept, au argumentat că legislația cadastrală prevede expres obligația de a înregistra încetarea existenței bunului imobil și de a radia drepturile aferente atunci când există documente ce confirmă demolarea.

Apelanții au mai susținut că refuzul autorității cadastrale, întemeiat pe existența unui sechestru, a fost nejustificat, deoarece norma legală permite refuzul, dar nu îl impune în mod obligatoriu. Ei au arătat că sechestrul nu mai putea produce efecte, întrucât bunul nu mai exista, iar scopul măsurii de asigurare devenise imposibil de realizat.

La fel, au invocat că, potrivit dreptului civil, dreptul de proprietate se stinge în cazul pieirii sau distrugerii bunului, situație existentă în speță, dar ignorată de instanță.

Apelanții au evidențiat și consecințele negative ale menținerii înscrierii în registru, arătând că erau obligați să achite impozite pentru un bun inexistent și că nu puteau utiliza sau dezvolta terenul aferent.

În final, Braghiș Vasile și Leca Efim au susținut că drepturile le-au fost vătămate prin refuzul autorității administrative și au solicitat admiterea apelului, casarea hotărârii primei instanțe și pronunțarea unei noi hotărâri prin care cererea lor să fie admisă integral.

Poziția intimaților pe marginea apelului:

La 8 decembrie 2025, avocatul Corceac Sorin în interesele terțului Ghimp Viorel a depus referință asupra cererii de apel, solicitând respingerea apelului și menținerea hotărârii instanței de fond.

Admisibilitatea apelului:

Potrivit fișei de repartizare a dosarului, la 4 iulie 2025, prin intermediul Programului Integrat de Gestionare a Dosarelor, cauza de contencios administrativ a fost repartizată spre examinare în ordine de apel, în mod automat-aleatoriu judecătorului raportor Bagrin Lucia.

În conformitate cu prevederile art. 236 alin. (1) din Codul administrativ, instanța de apel examinează din oficiu admisibilitatea apelului.

Potrivit art. 232 alin. (1) din Codul administrativ, apelul se depune la instanţa de judecată care a emis hotărârea contestată în termen de 30 de zile de la pronunţarea dispozitivului hotărârii, dacă legea nu stabileşte un termen mai mic. Instanţa de judecată care a emis hotărârea contestată transmite neîntârziat apelul împreună cu dosarul judiciar, după motivarea hotărârii, instanţei de apel.

Din materialele cauzei rezultă că dispozitivul hotărârii Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani, a fost pronunțat public la 3 aprilie 2025, iar cererea de apel a fost depusă la 30 aprilie 2025, prin intermediul poștei terestre (f. d. 115-117). Astfel, Completul judiciar constată că apelul a fost depus în termenul legal.

Conform art. 232 alin. (2) din Codul administrativ, motivarea apelului se prezintă la instanţa de apel în termen de 30 de zile de la data notificării hotărârii motivate. Dacă se depune împreună cu apelul, motivarea apelului se depune la instanţa de judecată care a emis hotărârea contestată.

În speță, hotărârea motivată a fost notificată părților apelante la 9 septembrie 2025, respectiv 15 septembrie 2025 (f. d. 126-127), iar motivarea apelului a fost depusă la 7 octombrie 2025 (f. d. 131-143), adică cu respectarea prevederilor art. 232 alin. (2) din Codul administrativ.

În astfel de circumstanțe, în temeiul reglementărilor prevăzute la art. 232-233, 236 și 241 din Codul administrativ, Completul specializat în materie de contencios administrativ concluzionează despre întrunirea condițiilor de admisibilitate a cererii de apel în cauză, motiv din care se purcede la examinarea apelului în fond.

Argumentele părților în cadrul judecării apelului:

În cadrul ședinței de judecată în instanța de apel, apelanții Braghiș Vasile și Leca Efim au susținut apelul în sensul declarat.

Reprezentantul terțului Ghimp Viorel și reprezentantul acestuia, avocatul Corceac Sorin în cadrul ședinței de judecată în instanța de apel, au pledat pentru respingerea apelului și menținerea hotărârii instanței de fond.

În cadrul ședinței de judecată în instanța de apel, intimata Agenția Servicii Publice (IP Cadastrul Bunurilor Imobile) și terții Braghiș Galina, Leca Maria nu s-au prezentat, însă procedura de citare a fost efectuată corespunzător.

Astfel, Colegiul judiciar consideră posibilă examinarea cauzei în ordine de apel, în lipsa părților care nu s-au prezentat.

Aprecierea instanţei de apel:

Audiind explicațiile părților prezente în proces, analizând normele procesuale și starea de fapt constatată în privința cererii de apel, Completul specializat pentru

examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curţii de Apel Centru conchide că apelul este admisibil pentru examinare, dar neîntemeiat, motiv pentru care se impune respingerea cererii de apel, din următoarele considerente.

Cu referire la admisibilitatea acțiunii în contenciosul administrativ:

În conformitate 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.

Potrivit 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 acord cu dispozițiile art. 39 din Codul administrativ, (1) Controlul judecătoresc al activităţii administrative este garantat şi nu poate fi îngrădit.

(2) Orice persoană care revendică un drept vătămat de către o autoritate publică în sensul art.17 sau prin nesoluţionarea în termenul legal a unei cereri se poate adresa instanţei de judecată competente.

În conformitate cu art. 189 din Codul administrativ, (1) Orice persoană care revendică încălcarea unui drept al său prin activitatea administrativă a unei autorităţi publice poate înainta o acţiune în contencios administrativ.

În temeiul art. 10 din Codul administrativ, (1) Actul administrativ individual este orice dispoziţie, decizie sau altă măsură oficială întreprinsă de autoritatea publică pentru reglementarea unui caz individual în domeniul dreptului public, cu scopul de a produce nemijlocit efecte juridice, prin naşterea, modificarea sau stingerea raporturilor juridice de drept public.

Conform art. 11 din Codul administrativ, (1) 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;

În conformitate cu art. 19 din Codul administrativ, cererea prealabilă este instituţia care oferă o cale de soluţionare prejudiciară a litigiilor administrative.

Potrivit art. 162 din Codul administrativ, (1) Procedura prealabilă urmăreşte scopul de a verifica legalitatea actelor administrative individuale.

(2) Dacă autoritatea publică nu soluţionează petiţia în termenele prevăzute de prezentul cod, persoana afectată este în drept să depună cerere prealabilă.

(3) Cererea prealabilă poate fi îndreptată spre:

a) anularea în tot sau în parte a unui act administrativ individual ilegal sau nul;

b) emiterea unui act administrativ individual.

În conformitate cu art. 208 din Codul administrativ, (1) Până la înaintarea acţiunii în contencios administrativ se va respecta procedura prealabilă, cu excepţiile prevăzute de lege.

După cum rezultă din materialele cauzei elucidate anterior, urmează că la 28 februarie 2023, Braghiș Vasile și Leca Efim s-au adresat Serviciului Cadastral Teritorial Chișinău, solicitând înregistrarea încetării existenței bunului imobil prin radierea dreptului de proprietate al titularilor înscriși, precum și radierea construcției din Registrul bunurilor imobile, motivând demersul prin demolarea acesteia.

Prin Decizia Serviciului Cadastral Teritorial Chișinău din **15 martie 2023**, s-a dispus refuzul înregistrării bunului imobil și a drepturilor aferente (f. d.13).

Ulterior, prin contestația din **18 aprilie 2024**, Braghiș Vasile și Leca Efim au solicitat Agenției Servicii Publice, Departamentul Cadastru:

-anularea deciziei registratorului Ana Popovici din 15 martie 2023 privind refuzul radierii imobilului cu nr. cadastral *****, inclusiv a construcției cu suprafața de ***** și a drepturilor reale asupra acesteia;

-radierea din Registrul bunurilor imobile a construcției și a drepturilor reale ale solicitanților, precum și radierea grevărilor existente, inclusiv a sechestrului instituit prin încheierea Judecătoriei Ciocana mun. Chișinău din 12.02.2013 (f. d.14).

Prin Decizia Agenției Servicii Publice, Departamentul Cadastru nr. 11/Col/227/2023/58/2023 din **28 aprilie 2023**, contestația a fost respinsă, fiind menținută decizia Serviciului Cadastral Teritorial Chișinău din 15 martie 2023 (f. d.15).

La **30 mai 2023**, Braghiș Vasile și Leca Efim s-a adresat cu cerere de chemare în judecată în contencios administrativ împotriva Agenției Servicii Publice, persoane terțe: Galina Braghiș, Maria Leca, Viorel Ghimp, prin care au solicitat :

*- Anularea deciziei registratorului din cadrul Serviciului Cadastral Teritorial Chişinău din 15 martie 2023, prin care s-a refuzat radierea din Registrul bunurilor imobile a imobilului cu numărul cadastral *****, clădirea administrativă cu suprafaţa de *****, situat în mun.Chisinău, *****, şi a drepturilor de proprietate a reclamanţilor asupra imobilului nominalizat;*

*- Anularea deciziei registratorului din cadrul Agenţiei Serviciilor Publice din 28 aprilie 2023, prin care s-a decis de a complecta decizia registratorului din cadrul Serviciului Cadastral Teritorial Chişinău din 15 martie 2023 privind refuzul efectuării înscrierii privind încetarea existenţei bunului imobil cu numărul cadastral *****, clădirea administrativă cu suprafaţa de *****, situat în mun.Chisinău, *****, şi a drepturilor de proprietate a reclamanţilor asupra imobilului nominalizat;*

*- A obliga Serviciul Cadastral Teritorial Chişinău din cadrul Departamentului Cadastru a Agenţiei Servicii Publice să efectueze înregistrarea încetării existenţei bunului imobil cu numărul cadastral *****, clădirea administrativă cu suprafaţa de *****, situat în mun. Chisinău, *****, şi radierea drepturilor de proprietate a reclamanţilor asupra imobilului nominalizat*.

În temeiul dispozițiilor art. 209 alin. (1) lit. a) din Codul 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 deciziei cu privire la cererea prealabilă sau data expirării termenului prevăzut de prezentul cod pentru soluţionarea acesteia;

Astfel, coroborând prevederile normelor legale citate anterior, cu circumstanțele de fapt ale cauzei, Completul judiciar statuează că, acțiunea înaintată de Braghiș Vasile și Leca Efim, la **30 mai 2023**, a fost depusă în instanța de contencios administrativ în termen, cât și cu respectarea procedurii prealabile, din care motive, instanța de fond corect a conchis asupra admisibilității acțiunii și a reținut spre examinare fondul cerințelor formulate în acțiune.

Cu referire la fondul acțiunii:

În conformitate cu art. 240 alin. (1) lit. a) din Codul administrativ, examinând cererea de apel, instanța de apel adoptă una dintre următoarele decizii: respinge apelul.

Potrivit art. 219 alin. (1) și (3) din Codul administrativ, instanța de judecată este obligată să cerceteze starea de fapt din oficiu în baza tuturor probelor legal admisibile, nefiind legată nici de declarațiile făcute, nici de cererile de solicitare a probelor înaintate de participanți. Instanța de judecată nu are dreptul să depășească limitele pretențiilor din acțiune, însă, totodată, nu este legată de textul cererilor formulate de participanții la proces.

În acord cu prevederile art. 225 alin. (1) - (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.

Conform jurisprudenței CtEDO instanța de apel, potrivit regulilor unui proces echitabil pornind de la aprecierea rolului determinant al concluziilor sale, are obligația să examineze efectiv problemele esențiale care îi sunt supuse aprecierii şi să nu se limiteze doar la însuşirea motivelor și concluziilor date de instanţa inferioară (HirroBalani v. Spaniei, nr.18064/91 din 09.12.1994 §27; Georgiadis v. Greciei nr. 21522/93 din 29.05.1997 §43).

Potrivit recomandărilor avizului nr. 11 din 2008 al Consiliului Consultativ al Judecătorilor Europeni (CCJE) în atenţia Comitetului de Miniştri al Consiliului Europei privind calitatea hotărârilor judecătoreşti, o motivaţie şi o analiză clară sunt cerinţele fundamentale ale hotărârilor judecătoreşti şi un aspect important al dreptului la un proces echitabil. Pentru a răspunde cerinţelor procesului echitabil, motivarea ar trebui să evidenţieze, că judecătorul a examinat cu adevărat chestiunile esenţiale ce i-au fost prezentate.

Colegiul judiciar menționează că art. 6 din Convenţia Europeană a Drepturilor Omului garantează dreptul justiţiabilului la o hotărâre motivată sub aspectul instituirii obligaţiei instanţelor de judecată de a-şi argumenta hotărârile adoptate din perspectiva unei analize ample a circumstanţelor cauzei. Îndatorirea de a motiva coerent şi unitar hotărârea sub aspectul tuturor cererilor, fără a exista contradicţii între motivare şi dispozitiv, constituie o garanţie pentru justiţiabili, în faţa eventualului arbitrariu judecătoresc, fiind singurul mijloc prin care se dă posibilitatea de a putea exercita un eficient control judiciar.

În opinia Completului judiciar, prima instanţă a ţinut cont de aceste deziderate şi a adoptat o hotărâre bazată pe materialul probator administrat și legislația în vigoare, asigurându-se că toate aspectele relevante au fost analizate cu rigurozitate.

Din lucrările cauzei rezultă că conform Extrasului din Registrul bunurilor imobile, imobilul cu numărul cadastral *****, având suprafața de ***** și situat în mun. Chișinău, satul Colonița, este deținut în proprietate comună după cum urmează: 36,99 % aparțin lui Braghiș Vasile și Braghiș Galina, iar 63,01 % lui Leca Efim și Leca Maria (f. d.12).

Același Extras indică faptul că, prin încheierea Judecătoriei Ciocana mun. Chișinău nr. 2-1205/2013, înregistrată la 12 februarie 2013, asupra imobilului menționat a fost instituit sechestru.

La 28 februarie 2023, Braghiș Vasile și Leca Efim s-au adresat Serviciului Cadastral Teritorial Chișinău, solicitând înregistrarea încetării existenței bunului imobil prin radierea dreptului de proprietate al titularilor înscriși, precum și radierea construcției din Registrul bunurilor imobile, motivând demersul prin demolarea acesteia. În susținerea cererii, a fost prezentat certificatul de demolare nr. 8/2023 din 25 ianuarie 2023.

În urma examinării cererii, prin Decizia Serviciului Cadastral Teritorial Chișinău din 15 martie 2023, s-a reținut existența sechestrului aplicat prin încheierea Judecătoriei Ciocana mun. Chișinău din 12 februarie 2013 asupra imobilului cu nr. cadastral *****. Având în vedere prevederile art. 33 alin. (1) lit. f) și alin. (3) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XIII din 25 februarie 1998, s-a dispus refuzul înregistrării bunului imobil și a drepturilor aferente (f. d.13).

Ulterior, prin contestația din 18 aprilie 2024, Braghiș Vasile și Leca Efim au solicitat Agenției Servicii Publice, Departamentul Cadastru:

-anularea deciziei registratorului Ana Popovici din 15 martie 2023 privind refuzul radierii imobilului cu nr. cadastral *****, inclusiv a construcției cu suprafața de ***** și a drepturilor reale asupra acesteia;

-radierea din Registrul bunurilor imobile a construcției și a drepturilor reale ale solicitanților, precum și radierea grevărilor existente, inclusiv a sechestrului instituit prin încheierea Judecătoriei Ciocana mun. Chișinău din 12 februarie 2013 (f. d.14).

Prin Decizia Agenției Servicii Publice, Departamentul Cadastru nr. 11/Col/227/2023/58/2023 din 28 aprilie 2023, contestația a fost respinsă, fiind menținută decizia Serviciului Cadastral Teritorial Chișinău din 15 martie 2023 (f. d.15).

Astfel, Colegiul judiciar constată că prima instanță a elucidat pe deplin circumstanțele de fapt relevante pentru justa soluționare a litigiului, stabilind corect situația juridică a bunului imobil în litigiu, precum și succesiunea actelor administrative contestate.

În speță, este necontestat faptul că bunul imobil cu numărul cadastral ***** este înscris în Registrul bunurilor imobile cu drept de proprietate în cote-părți aparținând apelanților, iar asupra acestuia este notată măsura sechestrului aplicată prin încheiere judecătorească din 12 februarie 2013. Această înscriere produce efecte juridice depline și opozabile *erga omnes*, în virtutea principiului publicității și credibilității registrului bunurilor imobile.

Sub acest aspect, Colegiul judiciar reține că, potrivit art. 22 din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998, registrul constituie documentul de bază al evidenței juridice a imobilelor, iar datele înscrise în acesta se prezumă a fi veridice și produc efecte juridice până la eventuala lor rectificare în condițiile legii. Or, existența unei notări privind sechestrul reprezintă o realitate juridică ce nu poate fi ignorată de autoritatea cadastrală și nici de instanța de judecată.

În continuare, Completul specializat subliniază că cererea apelanților/reclamanți a vizat radierea construcției și a drepturilor reale aferente din Registrul bunurilor imobile, în temeiul pretinsei demolări a imobilului. O asemenea cerere nu poate fi calificată drept o simplă operațiune tehnică, ci constituie o veritabilă modificare juridică a situației bunului imobil, echivalentă cu stingerea obiectului dreptului de proprietate.

Prin urmare, această operațiune intră sub incidența regulilor privind „efectuarea modificărilor în registrul bunurilor imobile”, fiind supusă acelorași condiții legale ca și înregistrarea drepturilor, inclusiv temeiurilor de refuz prevăzute de lege.

În acest sens, art. 33 alin. (1) lit. f) din Legea cadastrului instituie în mod expres că înregistrarea drepturilor poate fi refuzată în cazul în care asupra bunului imobil este notată aplicarea sechestrului sau a unei interdicții de înstrăinare ori grevare. Norma are caracter imperativ, nefiind lăsată la latitudinea autorității cadastrale aprecierea oportunității aplicării sale.

Completul specializat relevă că rațiunea acestei interdicții constă în protejarea efectivă a măsurilor asiguratorii dispuse de instanțele judecătorești sau alte organe competente. Sechestrul are ca finalitate conservarea bunului în patrimoniul titularului, în vederea garantării executării unei eventuale obligații. Or, radierea bunului din registru, chiar și în ipoteza demolării fizice a construcției, ar avea ca efect juridic înlăturarea obiectului asupra căruia poartă măsura asiguratorie, golind astfel de conținut și eficiență actul jurisdicțional prin care aceasta a fost dispusă.

Din această perspectivă, Colegiul judiciar nu poate valida interpretarea apelanților potrivit căreia demolarea fizică a bunului ar justifica automat radierea acestuia din registru, indiferent de existența sechestrului. O asemenea interpretare ar conduce la eludarea normelor imperative și ar crea posibilitatea sustragerii bunurilor de sub incidența măsurilor asiguratorii, contrar principiului securității raporturilor juridice.

Mai mult, Colegiul judiciar reține că autoritatea cadastrală nu are competența de a aprecia asupra efectelor juridice ale demolării în raport cu măsura sechestrului, nici de a decide asupra menținerii sau ridicării acesteia.

În conformitate cu principiul legalității prevăzut de art. 5 din Codul administrativ, autoritatea publică este obligată să acționeze strict în limitele competențelor conferite de lege.

De asemenea, potrivit art. 21 din același act normativ, exercitarea dreptului discreționar trebuie să se realizeze în conformitate cu scopul legii și fără a afecta drepturile și interesele legitime protejate.

În speță, dreptul discreționar al registratorului este unul limitat, întrucât, în prezența unui impediment legal expres - existența sechestrului - acesta este obligat să refuze

efectuarea operațiunii solicitate. Prin urmare, nu se poate reține existența unui exces de putere sau a unei conduite arbitrare din partea autorității.

Colegiul judiciar acordă relevanță și prevederilor art. 118 și art. 120 din Codul administrativ, care consacră obligația motivării actelor administrative.

Analizând deciziile contestate, Completul specializat constată că acestea conțin indicarea temeiului legal aplicabil, expunerea circumstanțelor de fapt și raționamentul care a condus la soluția adoptată, fiind astfel respectate cerințele de transparență și previzibilitate ale actului administrativ.

În ceea ce privește probele prezentate de apelanți în susținerea cererii lor (certificatul de demolare, procesele-verbale de constatare și alte acte), instanța de fond corect a reținut că acestea pot demonstra o situație de fapt materială - demolarea construcției, însă nu sunt apte să producă efecte juridice asupra înscrierilor din registru în absența unui temei legal care să permită operarea modificărilor solicitate. Or, atât timp cât sechestrul subzistă, acesta constituie un impediment absolut pentru efectuarea oricăror modificări care ar afecta substanța dreptului înscris.

Subsecvent, Colegiul judiciar reiterează că, potrivit art. 93 din Codul administrativ, sarcina probei revine părții care invocă anumite pretenții. În speță, apelanții nu au demonstrat existența unor circumstanțe excepționale sau a unui temei juridic care să justifice înlăturarea aplicării art. 33 alin. (1) lit. f) din Legea cadastrului.

În același timp, Colegiul judiciar subliniază că simpla nemulțumire față de soluția autorității administrative nu echivalează cu nelegalitatea actului administrativ. Controlul judecătoresc în contencios administrativ, conform art. 225 și următoarele din Codul administrativ, vizează legalitatea actului, iar nu oportunitatea acestuia, în măsura în care autoritatea a acționat în limitele competenței sale.

În fine, instanța de apel constată că hotărârea primei instanțe corespunde exigențelor de motivare dezvoltate în jurisprudența Curții Europene a Drepturilor Omului, în sensul că aceasta tratează aspectele esențiale ale cauzei și permite părților să înțeleagă raționamentul care a stat la baza soluției pronunțate, nefiind necesar un răspuns exhaustiv la fiecare argument invocat.

Având în vedere ansamblul considerentelor expuse, instanța de apel concluzionează că actele administrative contestate au fost emise cu respectarea principiilor legalității, proporționalității și securității juridice, iar soluția primei instanțe este una legală și întemeiată.

În consecință, apelul urmează a fi respins ca neîntemeiat, cu menținerea integrală a hotărârii instanței de fond.

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

Alte argumente invocate de apelanți în susținerea poziției lor, nu pot fi reținute de instanța de apel, deoarece se combat cu cele invocate mai sus și se referă la circumstanțele care au fost constatate și elucidate pe deplin de prima instanță, avînd la bază cumulul de probe, care au fost administrate și apreciate cu respectarea normelor de drept procedural și susținute de normele de drept material.

Argumentele invocate de apelanți sunt nefondate și nu pot fi reținute, întrucât acestea reprezintă, în esență, o reiterare a susținerilor formulate și examinate deja de instanța de fond, care a dat o apreciere corespunzătoare probelor administrate și a stabilit corect situația de fapt și de drept. Contrar afirmațiilor apelanților, instanța de fond a analizat înscrisurile prezentate, inclusiv cele ce vizează pretinsa demolare a imobilului, însă în mod justificat a reținut incidența sechestrului aplicat asupra bunului, care constituie un impediment legal la radierea dreptului de proprietate și a construcției din registru. De asemenea, susținerile privind stingerea dreptului de proprietate ca urmare a distrugerii bunului și pretinsa lipsă de efecte a sechestrului nu pot fi primite, în condițiile în care existența unei măsuri de asigurare valabil instituite nu poate fi ignorată de autoritatea cadastrală, iar dispozițiile legale incidente au fost corect interpretate și aplicate. Prin urmare, criticile apelanților nu relevă erori de fapt sau de drept care să justifice casarea hotărârii, ci exprimă doar dezacordul acestora cu soluția pronunțată.

Astfel, din considerentele menționate şi având în vedere că hotărârea primei instanţe este legală şi întemeiată, iar argumentele invocate de către apelanți sunt nefondate şi combătute integral prin constatările expuse supra, Colegiul civil, comercial şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Centru ajunge la concluzia de a respinge apelul declarat de Braghiș Vasile și Leca Efim şi a menţine hotărârea primei instanţe.

În conformitate cu prevederile art. 240 alin. (1) lit. a), alin. (3) din Codul administrativ și art. 389-390 din Codul de procedură civilă, Completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Centru,

D E C I D E :

Se respinge apelul declarat de Braghiș Vasile și Leca Efim.

Se menține hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani din 3 aprilie 2025.

Decizia este executorie de la emitere, însă cu drept de recurs la Curtea Supremă de Justiție. Recursul se depune la Curtea Supremă de Justiţie în termen de două luni.

Preşedintele completului,
judecătorul Sîrbu Victoria

Judecătorii Cașcaval Andrei

Bagrin Lucia