Instanța de fond: Judecătoria Chișinău, sediul Rîșcani (jud. L. Holevițcaia)
Dosarul nr. 3a-1253/21 (2-18183727-02-3a-20102021)

D E C I Z I E

12 noiembrie 2025 mun. Chișinău

Colegiul civil, comercial şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Centru

Completul de Contencios Administrativ în componența:

Preşedintele completului, judecătorul	Sîrbu Victoria
Judecătorii	Bagrin Lucia și Cașcaval Andrei
Grefier	Papuc Daniela

examinând în ședință publică, apelul declarat de ACC nr. 55/647 împotriva hotărârii Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani din 13 mai 2021, adoptată în cauza de contencios administrativ, la acțiunea înaintată de ACC nr. 55/674 către IP ”Agenția Servicii Publice”, terț ”Interactiv” SA, cu privire la anularea actelor administrative individuale defavorabile și obligarea emiterii actelor administrative individuale favorabile,

C O N S T A T Ă :

Pretențiile reclamantului:

Reclamantul - Asociaţia Coproprietarilor în Condominiu nr.55/674 s-a adresat în Judecătoria Chişinău, sediul Centru cu cerere de chemare în judecată împotriva Instituţiei Publice Agenţia Servicii Publice, persoană terţă: „Interactiv”, prin care a solicitat: anularea deciziilor cu privire la refuzul înregistrării drepturilor asupra bunului imobil nr. *****din 20.06.2018 a registratorului Serviciului Cadastral Chişinău, Agenţia Servicii Publice(în continuare, ASP) Buzurnîi Radu; **o**bligarea ASP să radieze înscrierea din Registrul Bunurilor Imobile(în continuare, RBI) a dreptului de proprietate asupra imobilelor cu numerele cadastrale *****, ***** şi ***** de pe *****; obligarea ASP să înregistreze în Registrul Bunurilor Imobile al Republicii Moldova dreptul de proprietate al Asociaţiei Coproprietarilor în Condominiu nr. 55/674 asupra construcţiilor cu numerele cadasrale*****, ***** şi ***** de pe *****, mun. Chişinău; **o**bligarea ASP să efectueze înscrierea menţiunii ,,Condominiu”, în subcapitolul II din capitolelel A, B ale Registrului bunurilor imobile *****la rubrica: Proprietarul(p.2.21); Să oblige ASP să efectueze înregistrarea în subcapitolul III din capitolelel A, B a Registrului bunurilor imobile,*****, ***** şi ***** a dreptului de administrare al ACC nr. 55/674; Radierea înscrisurilor în RBI ***** a bunului imobil nr. *****; Radirea înscrisurilor în RBI ***** a bunurilor imobile nr. ***** şi *****; Obligarea SA,,Interactiv” de a semna

acordul autentificat notarial privind transmiterea-primirea în condominiu a construcţiilor*****, ***** şi ***** de pe *****, mun. Chişinău, cu toate spaţiile de uz comun, inclusiv a demisolurilor acestor clădiri.

În argumentarea acţiunii, reclamantul a menţionat că, acţiunea formulată are drept obiect revendicarea bunurilor coproprietate privată a membrilor ACC nr.55/674 şi rectificarea înscrierilor în Registrul Bunurilor Imobile al RM.

În fapt, a menţionat că proprietarii de locuinţe din blocurile locative nr.***** şi ***** de pe *****, construite de S.A.„Interactiv" din mijloacele investitorilor, actuali proprietari ai încăperilor izolate, s-au asociat în A.C.C. nr.55/674, înregistrată în Registrul de Stat al persoanelor juridice pe cu nr. de identificare *****, preşedinte Ion Ţurcan. Începînd cu luna noiembrie 2017, a încercat să înregistreze drepturile Asociaţiei asupra imobilelor ce formează bunurile condominiului în RBI, însă registratorii ASP refuzau primirea cererii pe motiv că nu deţinea acordul de transmitere-primire a bunurilor în condominiu, încheiat cu conducerea SA „Interactiv", actualul proprietar înregistrat în RBI asupra imobilelor nr. *****, ***** şi ***** de pe *****, mun.Chişinău.

De fapt, a consemnat că deţine mai multe acte juridice ce fac dovada transmiterii în gestiunea A.C.C. nr.55/674 a construcţiilor nr.*****, ***** şi ***** încă din octombrie 2017, cum ar fi, act de predare-primire în proprietate şi gestiune a blocului locativ din 09.10.2017, autentificat de notarul public Dranga Laura; dispoziţia directorului S.A. „Interactiv" nr.06 din 18 octombrie 2017 „Privind transmiterea blocurilor locative în proprietate şi gestiune către Asociaţiile de Coproprietari în Condominiu". Însă registratorii Serviciului Cadastral Chişinău nu au considerat oportune aceste acte, pretinzînd că nu este redată suprafaţa concretă a spaţiilor de uz comun transmise în gestiune. Cu conducerea S.A." Interactiv" reclamantul a încercat deasemenea să rezolve această problemă - condiţia impusă de către Serviciul Cadastral Chişinău privind încheierea acordului în forma solicitată de ASP, însă ultima se împotriveşte vehement, invocînd diferite şiretlicuri care să îi permită să îşi însuşească ilegal bunurile membrilor Asociaţiei.

Astfel, prin demersul nr.28 din 16.02.2018, S.A.„Interactiv" a solicitat conducerii A.C.C. nr.55/674 încheierea acordului, anexînd un model al actului de predare-primire, ce conţinea mai multe clauze abuzive, cum ar fi preluarea unor datorii ale S.A.„Interactiv", nereflectarea întregii suprafaţe de uz comun din blocuri - cum ar fi demisoluri, construcţia accesorie ***** - garaj şi teren de joacă. Astfel încît, semnarea acordului a fost imposibilă. Ulterior, s-a întîlnit cu reprezentantul S.A.„Interactiv", avocaţii ambelor părţi şi au convenit că urmează să semneze acordul cu respectarea tuturor cerinţelor legale şi a drepturilor membrilor Asociaţiei, adică inclusiv transmiterea demisolurilor. Astfel, pe 22.05.2018, a aflat, din certificatele RBI prezentate de "Interactiv", despre formarea şi înregistrarea pe 16.03.2018 a unor noi bunuri imobile sub forma încăperilor izolate cu destinaţie nelocativă, compuse de fapt din întreaga suprafaţă a demisolurilor blocurilor locative nr. ***** şi *****.

A indicat reclamantul că, în conformitate cu prevederile art.355 Cod Civil, ale Legii nr.913 din 30.03.2000 a condominiului în fondul locativ, Statutul ACC nr.55/674 aprobat de către Agenţia Servicii Publice a RM, precum şi a altor acte normative, toate

părţile destinate uzului comun din blocurile locative, teren şi alte construcţii aflate pe acesta, constituie proprietatea comună în condominiu, forţată şi perpetuă, a tuturor membrilor Asociaţiei. Totodată, acestea reprezintă bunuri accesorii în raport cu încăperile izolate deţinute în proprietate privată de către membrii asociaţiei şi urmează să fie înregistrate în RBI pe cote-părţi indivize. La fel, a ţinut să menţioneze că dreptul de coproprietate în condominiu operează de drept, prin efectul legii, odată cu înfiinţarea asociaţiei, astfel încît solicitarea Serviciului Cadastral Chişinău a actului de transmitere-primire a bunurilor, în vederea înregistrării condominiului în RBI, este lipsită de temei legal.

Proprietatea şi gestiunea asupra construcţiilor *****, ***** şi *****, precum şi asupra terenului pe care se află acestea, aparţin membrilor A.C.C. 55/674, în temeiul legii. Mai mult decît atît, S.A.„Interactiv" este şi ea membru al A.C.C. 55/674, deoarece deţine în proprietate cîteva apartamente din aceste blocuri, astfel încît pîrîtul S.A.„Interactiv" poate să deţină doar o cotă-parte în diviziune din suprafeţele de uz comun (inclusiv demisoluri), nicidecum să le deţină în exclusivitate. Totodată, conform actelor semnate de conducerea S.A.„Interactiv" şi A.C.C.55/674, gestiunea şi proprietatea asupra construcţiilor *****, 02 şi 03 şi implicit a tuturor încăperilor din acestea aparţineau deja A.C.C. 55/674. Astfel încît, formarea unor noi bunuri imobile sub forma încăperilor izolate din aceste blocuri nu era posibilă fără acordul Asociaţiei.

ACC nr.55/674 a susţinut că înscrierea, înregistrarea în RBI *****, ***** şi ***** după S.A. „Interactiv" drept proprietar este ilegală şi contravine însăşi Instrucţiunii ARFC nr. 112 din 22.06.2005 cu privire la înregistrarea bunurilor imobile şi a drepturilor asupra lor.

Cu atît mai mult a invocat că, nu este justificată înregistrarea tardivă, mult după înregistrarea blocurilor, şi anume, pe 16.03.2018, a bunurilor nou-formate din demisolurile blocurilor din condominiu, care consideră că reprezintă un furt în adevăratul sens al cuvîntului, iar ASP este complice, deoarece nu avea nici un drept să înregistreze aceste încăperi drept bunuri separate, decît la solicitarea sau cu acordul tuturor proprietarilor- membrii ACC.

Înregistrarea, înscrierea în RBI a bunurilor nou formate-nr. cadastrale *****(292,8 m.p.); *****(365,8 m.p.); ***** (346,5 m.p.) - a fost efectuată cu încălcarea cumulativă a prevederilor imperative ale art.355 Cod civil, art.5 al Legii condominiului în fondul locativ, pct.94 şi 95 ale Instrucţiunii ARFC nr.112 din 22.06.2005, art.7 alin.(1) lit.a) şi b), art.8 alin.(2) lit.b) ale Legii nr.354 din 28.10.2004 cu privire la formarea bunurilor imobile, art.art.2, 8, 14-16, 18, 19 şi 20 din Legea nr.354 din 28.10.2004 cu privire la formarea bunurilor imobile.

A invocat reclamantul că, prin cererea prealabilă din 20.06.18 a solicitat ASP: anularea deciziei de formare a bunului imobil nr. *****; radierea înscrierilor în RBI ***** a bunului imobil nr. *****; anularea deciziilor de formare a bunurilor imobile nr. ***** şi *****; radierea înscrierilor în RBI ***** a bunurilor imobile nr. ***** şi *****; înregistrarea construcţiilor *****, ***** şi ***** de pe *****, mun.Chişinău după A.C.C. nr. 55/674, cu înscrierea dreptului de gestiune al Asociaţiei şi a menţiunii "condominiu" la rubrica "proprietarul".

Deasemenea, a solicitat prezentarea informaţiei şi copiilor tuturor actelor în baza cărora a avut loc formarea bunurilor imobile ***** (292,8 m.p.); ***** (365,8 m.p.) şi ***** (346,5 m.p.) şi înregistrarea acestora în RBI: avizul SCC (registratorului); acordul tuturor proprietarilor drepturile cărora au fost afectate; proiectul de formare; actul de constatare pe teren; procesul-verbal de recepţie a bunurilor nou-formate ***** (292,8 m.p.); *****(365,8 m.p.) şi ***** (346,5 m.p.), în înformitate cu prevederile art. 14-20 din Legea nr. 354 din 28.10.2004 cu privire la formarea bunurilor imobile. Pe aceeaşi dată, invocă reclamantul că a înregistrat la ghişeele ASP cereri-tip (de modelul propus de ASP) în vederea satisfacerii unora din solicitările expuse în formă liberă (prin cererea prealabilă nr.Ţ-621/18 din 20.07.18). Pe 30.07.2018 a primit răspunsul ASP nr. 01/4523 din 27.07.18 la cererea prealabilă nr.Ţ-621/18 din 20.07.18 prin care, ASP a comunicat că este în imposibilitate de a satisface pretenţiile A.C.C. nr.55/674, invocînd anumite prevederi legale ce impun, în opinia pîrîtului, obligaţia ACC-urilor de prezentare a actului de transmitere în gestiune a bunurilor în vederea înregistrării condominiului în RBI. Totodată, ASP a comunicat că nu există acte sau decizii de formare a bunurilor imobile pentru aceste noi entităţi şi că înscrierea în RBI a avut loc în temeiul procesului-verbal de recepţie finală nr. 119 din 28.02.2014, prin care au fost recepţionate contractele *****, ***** şi *****. Cît priveşte bunurile nou-formate, ASP a arătat că a înregistrat aceste bunuri în temeiul art. 404 din legea cadastrului bunurilor imobile şi al procesului-verbal de recepţie finală nr. 119 din 28.02.2014, prin care au fost recepţionate contracţiile *****, ***** şi *****, iar numerele cadastrale *****, ***** şi ***** lipsesc cu desăvîrşire.

Totodată, ACC nr.55/674, a precizat că pe 23.06.2018 a recepţionat deciziile de refuz ale registratorului Serviciului Cadastral Chişinău la cererile-tip din care pot fi contestate, conform legii, atît în instanţa de judecată, cît şi la registratorul ASP - ierarhic superior.

Astfel, pe 20.07.2018, a înregistrat la ASP contestaţiile: nr. Ţ-621/18 din 20.07.2018 privind contestarea deciziei Registratorului SCC din 20.06.2018 cu privire la refuzul înregistrării bunului imobil nr. *****; nr. Ţ-622/18 din 20.07.2018 privind contestarea deciziei Registratorului SCC din 20.06.2018 cu privire la refuzul înregistrării bunului imobil nr. *****; nr. Ţ-623/18 din 20.07.2018 privind contestarea deciziei Registratorului SCC din 20.06.2018 cu privire la refuzul înregistrării bunului imobil nr. *****; nr.Ţ-624/18 din 20.07.2018 privind contestarea deciziei Registratorului SCC din 20.06.2018 cu privire la refuzul radierii din registrul Bunurilor Imobile ***** a bunului imobil nr. *****.114; nr.Ţ-625/18 din 20.07.2018 privind contestarea deciziei Registratorului SCC din 20.06.2018 cu privire la refuzul radierii din registrul Bunurilor Imobile ***** a bunului imobil nr. *****.115; nr. Ţ-626/18 din 20.07.2018 privind contestarea deciziei Registratorului SCC din 20.06.2018 cu privire la refuzul radierii din registrul Bunurilor Imobile *****a bunului imobil nr. *****.075.

A enunţat reclamantul că, răspuns la contestaţiile respective a recepţionat pe 22.08.2018 - scrisoarea de însoţire/răspunsul directorului ASP din 22.08.2018. Cît priveşte S.A. “Interactiv”, a încercat în nenumărate rînduri aplanarea amiabilă a litigiului, însă acest lucru a fost imposibil. Ba din contra, SA,,Interactiv” nu numai că nu a

satisfăcut cerinţele noastre legale, sau mai exact pe cele ale ASP (în partea ce ţine de semnarea acordului de transmitere în gestiune a blocurilor), ci a şi întreprins unele măsuri ilegale de expropriere a membrilor A.C.C. nr.55/674 de bunurile lor, mai exact de suprafaţa unor spaţii extinse de uz comun - demisolurile blocurilor ***** şi *****, cărora pîrîţii, în complicitate, le-au atribuit numere cadastrale şi le-au înregistrat drept bunuri imobile separate, înregistrîndu-le în Registrul Bunurilor Imobile cu drept de proprietate după S.A. "Interactiv".

Consideră că prin acţiunile lor ilicite, pîrîţii au încălcat drepturile garantate prin Constituţia Republicii Moldova, art.8 şi art.1 protocol 1 CEDO, Ghidul practic privind coproprietatea asupra clădirilor de locuit din ţările în tranziţie al Organizaţiei Naţiunilor Unite pentru Dezvoltare din 2003, art.216, 217, 220, 355, 504, 505, 509 Cod Civil, art.5 din Legea condominiului în fondul locativ nr.913-XIV din 30.03.2000, articolul 371 din Legea cadastrului bunurilor imobile. Astfel, toate spaţiile de uz comun - încăperile cu destinaţie nelocativă - din blocurile *****, ***** şi ***** aparţin de jure proprietarilor încăperilor izolate din aceste imobile, din momentul procurării, cu titlu de proprietate comună în diviziune, forţată şi perpetuă. Aceste spaţii reprezintă bunuri accesorii în sensul Codului Civil şi nu pot fi înstrăinate separat.

Făcînd referire la prevederile articolelor 292, 355, 358 Cod civil, art. 5 din Legea nr. 913 din 30.03.2000 condominiului în fondul locativ, art. 371 din Legea nr. 1543 din 25.02.1998 cadastrului bunurilor imobile, a menţionat că din momentul constituirii ACC nr. 55/674, acesta a dobîndit de jure dreptul de gestiune a proprietăţii în condominiu, acesta fiind şi scopul legal de constituire a Asociaţiei. Dreptul de proprietate al membrilor Asociaţiei asupra bunurilor în condominiu este valabil fără înregistrarea sa de stat- în Registrul Bunurilor Imobile, deoarece ese dobîndit prin efectul unui act normativ. E de părere că înregistrarea în RBI a dreptului existent de proprietate al membrilor ACC este necesară doar pentru opozabilitate faţă de terţi (nu şi faţă de SA „Interactiv" şi ASP).

Astfel, consideră că S.A."Interactiv" nu avea dreptul să iniţieze procedura de formare a bunurilor imobile *****, ***** şi *****, iar ASP nu avea dreptul să le înregistreze în RBI, deoarece acestea reprezintă demisolurile blocurilor locative *****, *****, adică spaţii de uz comun, a căror proprietari sînt proprietarii tuturor încăperior izolate din aceste clădiri. Consideră că S.A. "Interactiv" a iniţiat fraudulos şi cu rea-credinţă aceste proceduri, cu scopul de a rămîne proprietar asupra unor spaţii adiţionale, în momentul în care a înţeles că nu va reuşi să transmită A.C.C. nr.55/674 doar spaţiile pe care intenţiona să le transmită. Astfel, S.A. "Interactiv" are posibilitatea la moment să închirieze sau să înstrăineze aceste încăperi unor terţe persoane, fizice sau juridice, care, la rîndul lor, le vor putea utiliza în diverse scopuri: comercial, lucrativ, administrativ, fapt ce va determina, la rîndul său, un şir de incovenienţe majore locatarilor de apartamente din aceste blocuri, care reprezintă clădiri de locuit cu apartamente cu destinaţie exclusiv rezidenţială. Deci, aceste spaţii nu pot fi prin definiţie folosite în alt scop decît cel rezidenţial. În prezent, membrii ACC au accesul interzis în demisolurile blocurilor lor, fapt ce periclitează traiul acestora - aceştia nu vor putea interveni în caz de incendiu, inundaţie, alte calamităţi sau reclamantul vrea să apere dreptul lor de coproprietate şi de

gestiune a clădirilor. SA„Interactiv” a construit blocul pentru ACC nr.55/674, din mijloacele financiare ale reclamantului şi nu pentru sine şi pentru alte persoane juridice.

Invocă că pîrîtul a format bunuri noi, care nu existau separat, cu număr cadastral separat, existînd sub forma bunurilor accesorii - spaţii de uz comun. Nu există proces-verbal de recepţie verbală separat pentru aceste bunuri, dimpotrivă, în procesul-verbal indicat drept temei al înregistrării, demisolurile respective nu există aşa numere cadastrale: *****, ***** şi *****.

A mai declarat ACC nr.55/674 că, a fost viciată procedura de formare a bunurilor imobile ***** (292,8m.p.) ***** (365,8 m.p.) şi ***** (346,5 m.p.), prevăzută de art. 2, 8, 14-16, 18, 19 şi 20 din Legea nr.354 din 28.10.2004 cu privire la formarea bunurilor imobile şi ordinul Agenţiei Relaţii Funciare şi cadastru nr.71 din 04.08.2017 privind aprobarea Instrucţiunii cu privire la conţinutul şi modul de elaborare a documentaţiei cadastrale la formarea bunurilor mobile, precum şi procedura de înregistrare a acestor bunuri în RBI.

Menționează ACC 55/674 că, ordinul Agenţiei Relaţii Funciare şi cadastru nr.71 din 04.08.2017 privind aprobarea Instrucţiunii cu privire la conţinutul şi modul de elaborare a documentaţiei cadastrale la formarea bunurilor imobile impune expres interdicţia de formare a bunurilor imobile ca încăperi izolate din subsoluri: „24. La elaborarea proiectului de formare a bunurilor imobile, executantul lucrării se conduce de următoarele prevederi; 2) pentru clădiri şi încăperi izolate, proiectul de formare se elaborează cu [respectarea cerinţelor indicate în documentaţia tehnică şi juridică privind construcţia/reconstrucţia clădirii/încăperii izolate; [...]13) nu pot fi formate ca încăperi izolate, suprafeţele care slut destinate folosinței comune, precum: coridoarele, etajul tehnic, subsolul cu infrastructura inerească, alte suprafeţe, care conform proiectului construcţiei sînt destinate folosinţei spatiilor cu destinaţie de locuinţă sau cu altă destinaţie.

Invocînd prevederile art.art.2, 4, 8, 14, 20 din Legea nr. 354 din 28.10.2004 cu privire la formarea bunurilor imobile, a menţionat partea reclamantă că construcţiile auxiliare ale căror funcţii sînt legate direct de construcţia principală nu pot fi formate ca bunuri separate, iar demisolurile blocurilor de locuit constituie bunuri accesorii, auxiliare faţă de bunurile principale: blocul şi apartamentele din acestea. Deasemenea, un şir de acte normative interzic expres formarea bunurilor imobile separate din încăperile de uz comun definind subsolul drept o astfel de încăpere. Inclusiv Legea nr.75 din 30.04.2015 cu privire la locuinţe, care vine să înlocuiască vechiul Cod locativ, defineşte subsolul drept spaţiu comun, alături de casa scării, casa ascensorului, holuri, coridoare, scări exterioare (art.35 alin.(2) lit.d)), precum şi pct.24 alin.13) din ordinul Agenţiei Relaţii Funciare şi cadastru nr.71 din 04.08.2017 privind aprobarea Instrucţiunii cu privire la conţinutul şi modul de elaborare a documentaţiei cadastrale la formarea bunurilor imobile. Deasemenea, nu a avut loc recepţia lucrărilor de formare a bunurilor imobile, după cum nu au avut loc nici lucrările în sine.

A menţionat că, netransmiterea în gestiune a construcţiilor *****, ***** şi *****, precum şi neînregistrarea acestora după ACC nr.55/674 în Registrul Bunurilor Imobile al Republicii Moldova va rezulta în alte consecinţe nefaste pentru reclamant, şi anume,

imposibilitatea transmiterii şi înregistrării terenului aferent construcţiilor, în conformitate cu legea şi Decizia Consiliului Municipal Chişinău nr.3/23 din 2 aprilie 2013 cu privire la aprobarea Regulamentului privind gestionarea resurselor funciare municipale: ”73. Dobîndirea drepturilor de coproprietate asupra terenurilor aferente blocurilor de locuinţe are loc după ce gestionarii blocurilor date se reorganizează în asociaţii de coproprietari în condominiu conform prevederilor legislaţiei în vigoare, precum şi se înregistrează cotele-părţi ale membrilor condominiului în registrul bunurilor imobile. ”

Reclamantul - ACC nr.55/674 a depus mai multe cereri de concretizare a cerinţelor, iar potrivit ultimei cereri de concretizare a pretenţiilor, (f.d.243-244, vol.I), şi-a concretizat statutul participanţilor la proces, înaintînd acţiunea împotriva pîrîtului - ASP, ”Interactiv” SA avînd calitatea de persoană terţă şi a formulat următoarele cerinţe:

- anularea deciziei din 20.06.2018 a registratorului SCT Chişinău şi a deciziei nr.11/07/332/2018/51/2018 din 10.08.2018, cu obligarea Agenţia Servicii Publice de a înregistra dreptul de proprietate a ACC nr.55/674 asupra bunului imobil cu nr. cadastral .*****; anularea deciziei din 20.06.2018 a registratorului SCT Chişinău, şi a deciziei nr.1 1/07/334/2018/53/2018 din 10.08.2018, cu obligarea Agenţia Servicii Publice de a înregistra dreptul de proprietate a ACC nr.55/674 asupra bunului imobil cu nr. cadastral *****;
- anularea deciziei din 20.06.2018 a registratorului SCT Chişinău, şi a deciziei nr.11/07/333/2018/52/2018 din 10.08.2018, cu obligarea Agenţia Servicii Publice de a înregistra dreptul de proprietate a ACC nr.55/674 asupra bunului imobil cu nr. cadastral:*****;
- anularea deciziei din 20.06.2018 a registratorului SCT Chişinău, şi a deciziei nr.11/07/331/2018/50/2018 din 10.08.2018, cu anularea înscrierii înregistrării (radierea) încăperii separate nelocative cu nr.cadastral: 0*****.114 din registrul Bunurilor Imobile; anularea deciziei din 20.06.2018 a registratorului SCT Chişinău, şi a deciziei nr.11/07/330/2018/49/2018 din 10.08.2018 cu anularea înscrierii înregistrării (radierea) încăperii separate ne locative cu nr. cadastral: 0*****.115 din registrul Bunurilor Imobile; anularea deciziei din 20.06.2018 a registratorului SCT Chişinău, și a deciziei nr.11/07/331/2018/50/2018 din 10.08.2018 cu anularea înscrierii înregistrării (radierea) încăperii separate nelocative cu nr. cadastral: *****.075 din registrul Bunurilor Imobile.

Poziţia instanţei de fond:

Prin hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani din 13 mai 2021, acţiunea în contencios administrativ a reclamantului Asociaţia de Coproprietari în Condominiu nr.55/674 împotriva Instituţiei Publice Agenţia Servicii Publice a Republicii Moldova, persoană terţă: ”Interactiv”SA cu privire la anularea deciziei registratorului Serviciului cadastral teritorial Chişinău din 20.06.2018 şi a deciziei registratorului Agenţiei Servicii Publice din 10.08.2018, cu obligarea Agenţiei Servicii Publice de a înregistra dreptul de gestiune al ACC nr.55/674 asupra bunului imobil cu nr.cadastral *****; anularea deciziei registratorului Serviciului cadastral teritorial Chişinău din 20.06.2018 şi a deciziei registratorului Agenţiei Servicii Publice din 10.08.2018 cu obligarea Agenţiei Servicii

Publice de a înregistra dreptul de gestiune al ACC nr.55/674 asupra bunului imobil cu nr.cadastral 0*****; anularea deciziei registratorului Serviciului cadastral teritorial Chişinău din 20.06.2018 şi a deciziei registratorului Agenţiei Servicii Publice din 10.08.2018 cu obligarea Agenţiei Servicii Publice de a înregistra dreptul de gestiune al ACC nr.55/674 asupra bunului imobil cu nr.cadastral *****; anularea deciziei registratorului Serviciului cadastral teritorial Chişinău din 20.06.2018 şi a deciziei registratorului Agenţiei Servicii Publice din 10.08.2018 cu anularea înscrierii înregistrării (radierea) încăperii separate nelocative cu nr.cadastral 0*****.114 din Registrul bunurilor imobile; anularea deciziei registratorului Serviciului cadastral teritorial Chişinău din 20.06.2018 şi a deciziei registratorului Agenţiei Servicii Publice din 10.08.2018 cu anularea înscrierii înregistrării (radierea) încăperii separate nelocative cu nr.cadastral 0*****.115 din Registrul bunurilor imobile; anularea deciziei registratorului Serviciului cadastral teritorial Chişinău din 20.06.2018 şi a deciziei registratorului Agenţiei Servicii Publice din 10.08.2018 cu anularea înscrierii înregistrării(radierea) încăperii separate nelocative cu nr.cadastral *****.075 din Registrul bunurilor imobile, s-a respins ca neîntemeiată. Măsurile anterioare de asigurare a acţiunii, aplicate prin decizia Curţii de Apel Chişinău din 10 decembrie 2018, s-au menţinut pînă cînd hotărîrea judecătorească devine definitivă, după care urmînd a fi anulate.

Solicitarea apelantului:

Nefiind de acord cu soluția primei instanțe, la data de 11 iunie 2021, ACC nr. 55/647 a declarat cerere de apel, solicitând admiterea acestuia, casarea hotărârii Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani din 13 mai 2021, cu emiterea unei noi decizii, prin care acțiunea reclamantului să fie admisă.

Termenul de declarare a apelului:

Potrivit art.232 alin.(1) și (2) din Codul administrativ, apelul se depune la instanţa de judecată care a emis hotărîrea contestată în termen de 30 de zile de la pronunţarea dispozitivului hotărîrii, dacă legea nu stabileşte un termen mai mic.

Motivarea apelului se prezintă la instanţa de apel în termen de 30 de zile de la data notificării hotărîrii motivate.

Din materialele cauzei rezultă că, dispozitivul hotărârii instanţei de fond a fost pronunțat public la 13 mai 2021, apelul fiind declarat la data de 11 iunie 2021, la data de 17 septembrie 2021, reprezentantul apelantei ACC nr. 55/647, a recepționat hotărârea motivată, iar la data de 18 octombrie 2021, ACC nr. 55/647 a depus motivarea apelului.

Astfel, Colegiul constată că apelul nemotivat și apelul motivat au fost depuse în interiorul termenului legal.

Argumentele participanților la proces:

În motivarea cererii de apel a invocat apelantul aceleași argumente care au fost indicate în acțiunea depusă, invocând suplimentar că instanţa de fond a fost indusă în eroare de către reprezentanţii ASP şi terţul ”INTERACTIV” S.A. or, inclusiv din corespondenţa între terţ şi A.C.C. NR.55/674 se constată faptul transmiterii condominiului în gestiune şi inclusiv semnării actului de primire predare notarială nr.8244, notar Dranga Laura din 13.10.2017 de către terţ, astfel la momentul depunerii

cererii sale de înregistrare a dreptului asupra bunurilor litigioase şi asupra blocurilor locative, acesta de fapt nu avea statut şi împuternicirile legale de a le face.

Instanţa de fond greşit a apreciat prevederile art. 403 din Legea nr. 1543/25.02.1998, (1) La înregistrarea condominiului, în cazul construcţiilor date în exploatare, cererea de înregistrare se depune de asociaţia de coproprietari sau de către toţi proprietarii unităţilor din condominiu. La cerere se anexează documentele ce confirmă drepturile asupra terenului condominiului, documentele ce confirmă recepţia lucrărilor de construcţie, dacă nu au fost prezentate anterior, actele privind transmiterea bunurilor în condominiu sau actul privind constituirea condominiului, actele privind formarea bunurilor imobile, dacă unităţile în condominiu au fost constituite prin procedura de formare (2) La înregistrarea bunurilor imobile ale condominiului în registrul bunurilor imobile, în subcapitolul II al capitolelor A şi B se face inscripţia ”condominiu”. Inscripţia ”condominiu” se face la subcapitolul III al capitolului A dacă proprietarii unităţilor din condominiu deţin un drept de superficie asupra terenului condominiului, or consideră şi a expus poziţia că reprezentanţii ASP intenţionat nu au inclus restul actelor ce au fost anexate la cererile iniţiale ale A.C.C. NR.55/674 privind înregistrarea dreptului de gestiune, or acestea au fost restituite la momentul depunerii, fiind refuzat verbal administratorul A.C.C. NR.55/674 de a le anexa, pe motiv de necorespundere cu modelul folosit de ASP, fapt ce se regăsteşte în cadrul examinării corespondenţei cu terţul ”INTERACTIV” SA.

În viziunea apelantului, instanţa greşit a concluzionat asupra aplicării art.499 CC (în redacţia pînă la intrarea în vigoare a Legii privind modernizarea Codului civil, din 01.03.2019), (1) Drepturile reale asupra imobilelor supuse înscrierii potrivit legii se vor dobîndi atît între părţi, cît şi faţă de terţi numai prin înscrierea în registrul bunurilor imobile a constituirii sau strămutării lor în temeiul acordului de voinţă dintre părţi. (2) Drepturile reale se vor pierde sau stinge numai dacă radierea lor s-a înscris în registrul bunurilor imobile cu consimţămîntul titularului.

Consideră apelantul că, bunurile date nu urmau a fi supuse înscrierii, fiind spaţiu şi bunuri din condominiu. După cum s-a demonstrat în instanţa de fond, în urma examinării dosarelor tehnice a bunurilor imobile *****.075; 0*****.114; 0*****.115 faptul că, cu certitudine aceste bunuri nu există într-o formă juridică şi proiectată în blocurile locative, precum şi aspectul izolat al acestora de condominium nu se reflectă în nici o înscriere oficială cadastrală, bunurile date sunt înregistrate cu clare abateri de la legislaţie şi înscrierea lor de către ASP este ilegală, acestor bunuri nu l-i s-a determinat anterior un număr cadastral, acestea la momentul dării în exploatare a construcţiei nu erau divizate în natură, nu aveau o adresă, măsurări, plan geometric al încăperii izolate, avizările instituțiilor de proiectare şi control instituțional.

Prin înregistrarea ilegală efectuată aceste bunuri au fost expropriate din proprietatea condominiului care formează o unitate indivizibilă (dreptul de proprietate în condominiu) şi nu pot fi înstrăinate sau grevate separate. Or, din dosarul tehnic şi planul clădirii nu reiese că aceste bunuri aveau calităţi de unităţi separate, precum şi modalitatea efectuării înregistrării duce la concluzia că unicul aspect căpătat de către terţ este un număr cadastral - nefiind determinate celelalte elemente ale unui bun imobil izolat.

Apelantul indică că, deşi instanţa face referinţă la alin.2 al art.505 Cod civilţîn redacţia pînă la 01.03.2019), însă omite de a verifica corespunderea speţei sub aspect administrativ cu alin. l lit.a) care expres prevedea că, (1) Orice persoană interesată poate cere rectificarea unei intabulări sau înscrieri provizorii dacă: a) înscrierea sau actul în al cărui temei s-a dispus înscrierea nu a fost valabil, or prin solicitarea radierii înregistrării bunului s-a contestat faptic procedura înregistrării primare ale bunurilor.

Constatarea instanței de fond că reclamantul nu deţine nici o probă şi nici un act, care ar confirma dreptul acestuia de gestiune asupra respectivelor imobile nu poate fi reținută, or, pe lângă creare şi înregistrarea A.C.C. NR.55/674 ca gestionar anume a condominiului, prin corespondența ținută cu terţul ”Intercativ” SA, faptul împlinit a gestiunii bunurilor imobile *****; *****; ***** a fost realizată în momentul predării de către terţul ”Interactiv” SA la data de 09.10.2017 prin actul autentificat notarial de predare-primire în proprietate şi gestiune nr.8244 notar Dranga Laura din 13.10.2017 a blocului locativ ACC nr.55/674. Precum şi prin Dispoziţia directorului S.A. ”Interactiv” nr.06 din 18 octombrie 2017 privind transmiterea blocurilor locative în proprietate şi gestiune către ACC nr.55/674 astfel o altă realitate juridică şi faptică nu există.

În ședința instanței de apel, apelantul citat legal, repetat nu s-a prezentat, deși a fost înștiințat repetat, nu a comunicat instanței motivele neprezenței sale, limitîndu-se la depunerea repetată a cererilor de recuzare.

Reprezentantul intimatului, nu s-a prezentat, fiind citat legal despre data, ora și locul examinării cauzei, astfel în temeiul dispozițiilor art. 379 alin. (2) CPC, instanța de apel a decis examinarea în lipsa intimatului.

Reprezentantul terțului SA ”Interactiv”, avocatul Barbăsumpă Dumitru, a pledat pentru respingerea cereii de apel și menținerea hotărîrii primei instanțe.

Aprecierea instanţei de apel:

Potrivit art.195 Codul administrativ, procedura acţiunii în contenciosul administrativ se desfăşoară conform prevederilor prezentului cod. Suplimentar se aplică corespunzător prevederile Codului de procedura civilă, cu excepţia art.169–171.

În conformitate cu prevederile art. 240 alin. (1) lit. a) Cod administrativ, examinînd cererea de apel, instanţa de apel adoptă una dintre următoarele decizii – respinge apelul.

Potrivit art.194 alin.(1) Cod administrativ, în procedura în prima instanță, în procedura de apel și în procedura de examinare a recursurilor împotriva încheierilor judecătorești se soluționează din oficiu probleme de fapt și de drept.

În conformitate cu prevederile art.231 alin.(2) din Codul administrativ, pentru procedura în apel se aplică corespunzător prevederile cap. II din cartea a treia, dacă din prevederile prezentului capitol nu rezultă altceva.

Potrivit art.219 alin.(1) – (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 depune eforturi pentru înlăturarea greșelilor de formă, explicarea cererilor neclare, depunerea corectă a cererilor, completarea datelor incomplete și pentru depunerea tuturor declarațiilor necesare constatării și aprecierii stării

de fapt. Instanța de judecată indică asupra aspectelor de fapt și de drept ale litigiului care nu au fost discutate de participanții la proces. 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 corespundere cu prevederile art.221 alin.(2) din Codul administrativ, pentru procedura în apel se aplică corespunzător prevederile cap. II din cartea a treia, dacă din prevederile prezentului capitol nu rezultă altceva.

Prevederile art.220 alin.(1) Cod administrativ, stabilesc că, obținerea probelor în procedura contenciosului administrativ are loc conform art. 87–93.

Din conținutul art.93 din Codul administrativ, se stabilește sarcina probațiunii, potrivit căreia, fiecare participant probează faptele pe care își întemeiază pretenția. Prin derogare de la prevederile alin.(1), fiecare participant probează faptele atribuite exclusiv sferei sale. Reglementări suplimentare sau derogatorii sînt admisibile doar în baza prevederilor legale.

În limitele apelului, instanța de apel verifică circumstanțele și raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanțe, precum și cele care nu au fost stabilite, dar care au importanță pentru soluționarea cauzei, apreciază probele din dosar și cele prezentate suplimentar în instanță de apel de către participanții la proces.

Astfel, instanţa de apel, verificând legalitatea şi temeinicia hotărârii primei instanţe, constată că aceasta urmează a fi menţinută, ori concluziile primei instanţe, expuse în hotărâre, sunt în corespundere cu circumstanţele cauzei şi normele de drept material au fost aplicate corect.

Circumstanțele de fapt ale cauzei:

Din materialele cauzei se atestă că de reclamanta Asociaţia Coproprietarilor în Condominiu nr.55/674 s-a adresat cu cereri prealabile nr.nr.Ţ-621/18 (Vol.I,f.d.55-57), Ţ-622/18 (Vol.I,f.d.59-61), Ţ-623/18 din 20.07.18 (Vol.I,f.d.63-65), Ţ-624/18 (Vol.I,f.d.67), Ţ-625/18(Vol.I,f.d.69), Ţ- 626/18(Vol.I,f.d.71) din 20.07.2018 către Agenţia Servicii Publice, prin care a solicitat:

- anularea deciziei cu privire la refuzul înregistrării drepturilor asupra bunurilor imobile *****, *****, ***** din 20.06.2018 a registratorului Serviciului Cadastral Chişinău, Agenţia Servicii Publice; soluţionarea favorabilă a cererii din 20.06.2018 a Asociaţiei Coproprietarilor Condominiu ”nr. 55/674” privind înregistrarea drepturilor asupra construcţiilor *****, *****, *****, radierea (stingerea) înscrierii după S.A. „Interactiv” a dreptului de proprietate asupra imobilelor *****, *****, *****, de pe *****, în temeiul Legii condominiului în fondul locativ nr. 913- XIV din 30.03.2000, Legii cadastrului bunurilor imobile nr.1543-XIII din 25 februarie 1998 şi Codului Civil al Republicii Moldova; înscrierea menţiunii „Condominiu” în subcapitolul II din capitolele A, B a Registrului bunurilor imobile *****, *****, ***** la rubrica: Proprietarul(p.2.21); înregistrarea în subcapitolul III din capitolele A, B a Registrului bunurilor imobile *****, *****, ***** a dreptului de administrare al Asociaţiei Coproprietarilor în Condominiu nr. 55/674 (Vol.I,f.d.55-57; f.d.59-61; f.d.63-65);

- anularea deciziei cu privire la refuzul radierii din Registrul Bunurilor Imobile a bunului imobil nr. *****.075 din 20 iunie 2018 a registratorului Buzurnîi Radu; radierea înscrierii în RBI ***** a bunului imobil nr. *****.075 de pe ***** mun. Chişinău (Vol.I,f.d.71);
- anularea deciziei cu privire la refuzul radierii din Registrul Bunurilor Imobile a bunului imobil nr. *****.114 şi ***** din 20 iunie 2018 a registratorului Buzurnîi Radu; radierea înscrierii în RBI ***** a bunului imobil nr. *****.114 şi ***** de pe ***** mun. Chişinău (Vol.I,f.d.67,69).

Prin răspunsul negativ al Agenţiei Servicii Publice nr.01/4523 din 27.07.18, cererea prealabilă a ACC nr.55/674, a fost respinsă, iar în motivare s-a făcută trimitere la art.17 alin.(1) din Legea condominiului în fondul locativ nr.913-XIV din 30.03.2000, art.403 din Legea cadastrului bunurilor imobile, pct.93 din Instrucţiunea cu privire la înregistrarea bunurilor imobile şi a drepturilor asupra lor, aprobată prin ordinul Agenţiei Relaţii Funciare şi Cadastru nr. 112 din 22.06.2005, astfel, ASP a menţionat că, în conformitate cu art.art.26, 28, 29 ale Legii cadastrului bunurilor imobile nr.1543-XIII din 25.02.1998, Agenţia Servicii Publice (organele cadastrale teritoriale) înregistrează în registrul bunurilor imobile, la cererea titularului, bunurile imobile şi drepturile asupra acestora, în temeiul actelor ce confirmă drepturile. Astfel, la data de 16.03.2018, în condiţiile art.404 din Legea cadastrului bunurilor imobile, a fost înregistrat în registrul bunurilor imobile dreptul de proprietate al SA"Interactiv" asupra încăperilor nelocative cu nr. cadastrale *****; *****; ***** în temeiul procesului-verbal de recepţie finală nr.119 din 28.02.2014. S-a indicat că, potrivit procesului-verbal de recepţie finală nr.119 din 28.02.2014, SA"Interactiv" este proprietarul construcţiilor cu nr. cadastrale *****; *****; *****.

Menţionează că decizii de formare a bunurilor imobile cu nr. cadastrale *****; *****; ***** Serviciului Cadastral Teritorial Chişinău, n-au fost prezentate. Totodată, a explicat pîrîtul că radierea înscrisurilor din registrul bunurilor imobile se efectuează în conformitate cu art.art.504, 505 ale Codului civil, art.art.38 al Legii cadastrului bunurilor imobile şi pct.118-121 ale Instrucţiunii cu privire la înregistrarea bunurilor imobile şi a drepturilor asupra lor. Codul civil în art.499 alin.(2) stipulează că drepturile reale se pierd sau se sting numai dacă radierea lor s-a înscris în registrul bunurilor imobile, cu consimţământul titularului la care se referă această înscriere. Potrivit art.505 alin.(2) din Cod civil, în lipsa consimțământului titularului, rectificarea se va încuviinţa numai în temeiul unei hotărâri judecătoreşti irevocabile, prin care se dispune rectificarea înscrierii.

Prin urmare, ţinând cont de cele expuse, Instituţia Publică "Agenţia Servicii Publice" a explicat că este în imposibilitate de a satisface cererea reclamantului (Vol.I, f.d.54-54 verso).

Ulterior, prin deciziile registratorului din cadrul ASP, cu numerele 11/07/334/2018/53/2018 (Vol.I, f.d.73 verso-74), 11/07/333/2018/52/2018 (Vol.I,f.d.74 verso-75), 11/07/332/2018/51/2018 (Vol.I, f.d.75 verso-76), 11/07/331/2018/50/2018 (Vol.I, f.d.76 verso-77), 11/07/330/2018/49/2018 (Vol.I, f.d.77 verso-78) din 10.08.2018, referitor la completarea deciziilor de respingere a cererii de înregistrare a dreptului de gestiune asupra bunurilor imobile cu numerele cadastrale *****, *****, *****,

0*****.114 și 0*****.115 situate în *****, mun. Chişinău, emise de registratorul SCT Chişinău, Buzurnîi Radu, s-a respins cererea de înregistrare a dreptului de gestiune.

Astfel, prin răspunsul ASP nr.01/Ţ-621/18-01/Ţ-626/18 din 22.08.2018, Asociaţiei Coproprietarilor în Condominiu nr. 55/674, i-a fost comunicat că registratorul Agenţiei Servicii Publice a examinat deciziile, emise de registrator la data de 20.06.2018, cu privire la bunurile imobile cu nr. cadastrale *****, *****, *****, *****, *****, *****, fiind atașate deciziile sus-menționate (Vol.I,fd.73).

Subsecvent, reclamanta, Asociaţia Coproprietarilor în Condominiu nr.55/674 s-a adresat în Judecătoria Chişinău, sediul Centru cu cerere de chemare în judecată împotriva Instituţiei Publice Agenţia Servicii Publice, persoană terţă: „Interactiv", prin care a solicitat: Anularea deciziilor cu privire la refuzul înregistrării drepturilor asupra bunului imobil nr. *****din 20.06.2018 a registratorului Serviciului Cadastral Chişinău, Agenţia Servicii Publice(în continuare, ASP) Buzurnîi Radu; Obligarea ASP să radieze înscrierea din Registrul Bunurilor Imobile(în continuare, RBI) a dreptului de proprietate asupra imobilelor cu numerele cadastrale *****, ***** şi ***** de pe *****; Obligarea ASP să înregistreze în Registrul Bunurilor Imobile al Republicii Moldova dreptul de proprietate al Asociaţiei Coproprietarilor în Condominiu nr. 55/674 asupra construcţiilor cu numerele cadasrale*****, ***** şi ***** de pe *****, mun. Chişinău; Obligarea ASP să efectueze înscrierea menţiunii „Condominiu", în subcapitolul II din capitolelel A, B ale Registrului bunurilor imobile *****la rubrica: Proprietarul(p.2.21); Să oblige ASP să efectueze înregistrarea în subcapitolul III din capitolelel A, B a Registrului bunurilor imobile,*****, ***** şi ***** a dreptului de administrare al ACC nr. 55/674; Radierea înscrisurilor în RBI ***** a bunului imobil nr. *****; Radirea înscrisurilor în RBI ***** a bunurilor imobile nr. ***** şi *****; Obligarea SA„Interactiv" de a semna acordul autentificat notarial privind transmiterea-primirea în condominiu a construcţiilor*****, ***** şi ***** de pe *****, mun. Chişinău, cu toate spaţiile de uz comun, inclusiv a demisolurilor acestor clădiri.

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.

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.208 Cod administrativ, (1) În cazurile prevăzute de lege, pînă la înaintarea acţiunii în contencios administrativ, se va respecta procedura prealabilă. (2)

Dacă autoritatea publică competentă decide cu privire la cererea prealabilă, deşi termenul pentru depunerea cererii prealabile nu a fost respectat, acţiunea în contenciosul administrativ este oricum admisibilă. Această prevedere nu se aplică în cazul în care printr-un act administrativ individual este favorizat un terţ. (3) Dacă procedura prealabilă nu este prevăzută de lege, acţiunea în obligare se admite numai în cazul în care reclamantul a depus anterior la autoritatea publică competentă o cerere de emitere a actului administrativ individual. (4) O acţiune în realizare se admite numai dacă reclamantul a depus anterior la autoritatea publică competentă o cerere prin care a solicitat realizarea, tolerarea sau omiterea unei acţiuni. (5) O acţiune în constatare este admisibilă numai dacă reclamantul s-a adresat anterior la autoritatea publică competentă cu cerere de constatare.

Conform art.14 al Legii contenciosului administrativ (în vigoare la momentul adresării cu cerere prealabilă), prevedea că, persoana care se considera vătămată într-un drept al său, recunoscut de lege, printr-un act administrativ va solicita, printr-o cerere prealabilă, autorităţii publice emitente, în termen de 30 de zile de la data comunicării actului, revocarea, în tot sau în parte, a acestuia, în cazul în care legea nu dispune altfel. În cazul în care organul emitent are un organ ierarhic superior, cererea prealabilă poate fi adresată, la alegerea petiţionarului, fie organului emitent, fie organului ierarhic superior dacă legislaţia nu prevede altfel. Termenul de 30 de zile specificat la alin.(1) nu se extinde asupra actului administrativ cu caracter normativ.

Potrivit art.17 din Legea contenciosului administrativ nr.793-XIV din 10.02.2000(în vigoare la momentul adresării în instanţa de judecată), (1) Cererea prin care se solicită anularea unui act administrativ sau recunoaşterea dreptului pretins poate fi înaintată în termen de 30 de zile, în cazul în care legea nu dispune altfel. Acest termen curge de la: a) data primirii răspunsului la cererea prealabilă sau data expirării termenului prevăzut de lege pentru soluţionarea acesteia; b) data comunicării refuzului de soluţionare a unei cereri prin care se solicită recunoaşterea dreptului pretins sau data expirării termenului prevăzut de lege pentru soluţionarea unei astfel de cereri; c) data comunicării actului administrativ, în cazul în care legea nu prevede procedura prealabilă. (2) Oficiul teritorial al Cancelariei de Stat, Avocatul Poporului şi Avocatul Poporului pentru drepturile copilului sesizează instanţa de contencios administrativ în termenele prevăzute de legile organice cu privire la activitatea acestora. (3) Actele administrative cu caracter normativ considerate ilegale pot fi atacate oricînd. (4) Termenul de 30 de zile specificat la alin.(1) este termen de prescripţie, iar termenul de 6 luni specificat la alin.(6) este termen de decădere. (5) Persoana care, din motive temeinic justificate, a omis termenul de prescripţie poate fi repusă în termen în condiţiile Codului de procedură civilă. (6) Pentru motive temeinice, în cazul actelor cu caracter individual ale Băncii Naţionale a Moldovei, precum şi al actelor Comisiei Naţionale a Pieţei Financiare, cererea prin care se solicită anularea actului administrativ sau recunoaşterea dreptului pretins poate fi înaintată şi peste termenul specificat la alin.(1), dar nu mai tîrziu de 6 luni de la data comunicării actului.

La caz, instanța de apel statuează că obiect al contenciosului administrativ în prezenta cauză îl constituie verificarea legalităţii deciziilor registratorului Serviciului

cadastral teritorial Chisinău din 20.06.2018 si a deciziilor registratorului Agenţiei Servicii Publice din 10.08.2018 si cerinţa de obligare a Agenţiei Servicii Publice de a înregistra dreptul de gestiune al ACC nr.55/674 asupra bunurilor imobile cu nr. cadastral *****, 0***** și *****; anularea înscrierii înregistrării(radierea) încăperilor separate nelocative cu nr. cadastral 0*****.114, 0*****.115 si *****.075 din Registrul bunurilor imobile.

În continuare, Colegiul analizînd lucrările dosarului reține că, alegațiile expuse în cererea de apel sunt declarative și nu pot fi reținute, considerent din care hotărîrea Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani din 13 mai 2021 urmează a fi menținută fără modificări.

Astfel, din materialele cauzei instanța constatată că în temeiul procesului-verbal de recepţie finală nr.119 din 28.02.2014, în Registrul Bunurilor Imobile, la data de 17.03.2014 a fost înregistrat dreptul de proprietate al SA„Interactiv” asupra construcţiilor cu nr. cadastrale *****, ***** şi ***** (Vol.I, f.d.23-24 verso), iar la data de 16.03.2018 a fost înregistrat dreptul de proprietate al SA „Interactiv” asupra încăperilor nelocative cu nr. cadastrale *****, *****, ***** (Vol.I, f.d.97, 98, 149).

Conform art.26 din Legea 1543/25.02.1998 (în redacţia la momentul înregistrării dreptului de proprietate al SA„Interactiv” asupra bunurilor imobile *****, ***** şi *****), (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. 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; întreprinderea constituie o garanţie de 100% din valoarea bunului imobil standard în favoarea Întreprinderii Specializate în Cadastru, 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; b) notarea în registrul bunurilor

imobile a faptului primirii cererii de înregistrare; c) examinarea cererii primite; d) emiterea deciziei asupra înregistrării dreptului sau nesatisfacerii cererii de înregistrare a drepturilor; efectuarea modificărilor de rigoare în dosarul cadastral în cazul modificării componenţei bunului imobil sau a destinaţiei lui ori întocmirea de dosar cadastral în cazul constituirii unui bun imobil; f) efectuarea înscrierii în registrul bunurilor imobile; g) aplicarea parafei de înregistrare a drepturilor pe toate exemplarele de documente ce confirmă drepturile în a căror bază s-a efectuat înregistrarea; h) îndosarierea documentelor ce confirmă drepturile. (7) Transferul dreptului de proprietate asupra bunului imobil se face împreună cu sarcinile care îl grevează, cu excepţia cazurilor în care, la momentul transmiterii, aceste sarcini sînt suspendate simultan sau, pînă la acea dată, ele au fost îndeplinite ori şi-au pierdut într-un alt mod puterea juridică.

Cu referire la materialele cauzei Completul reține că la data de 20 iunie 2018, preşedintele ACC nr. 55/674, s-a adresat cu cereri Agenţiei Servicii Publice, prin care a solicitat înregistrarea dreptului de gestiune asupra imobilului nr. ***** (Vol.I,f.d.58), ***** (Vol.I,f.d.66), *****(Vol.I,f.d.62), şi a menţiunii „condominiu” la rubrica „proprietarul” în Registrul Bunurilor Imobile, care prin deciziile registratorului au fost respinse, pe motivul lipsei prezentării actului ce confirmă transmiterea bunurilor în administrarea ACC nr. 55/674; preşedintele anexînd la cerere doar extrasul din Registrul de stat al persoanelor juridice nr.18982 din 05.12.2017, (Vol.I,f.d.25).

Conform art.17 alin.(1) din Legea condominiului în fondul locativ nr.913-XIV din 30.03.2000, condominiul este supus înregistrării de stat în conformitate cu Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543-XIII din 25 februarie 1998.

Conform art.12 alin.(8) din Legea nr.1543/25.02.1998, registratorul din cadrul oficiului cadastral teritorial are următoarele atribuţii: a) solicită documentele necesare includerii în cadastru a datelor despre bunul imobil şi drepturile asupra lui; b) decide, în modul stabilit, asupra efectuării sau modificării înscrierii în registrul bunurilor imobile ori refuză efectuarea sau modificarea înscrierii respective; c) eliberează extrase din registrul bunurilor imobile; d) în cazul depistării unor înscrieri greşite în registrul bunurilor imobile, pentru a căror corectare este necesară o hotărîre judecătorească irevocabilă, solicită Întreprinderii Specializate în Cadastru înaintarea cererii în instanţa de judecată pentru radierea sau corectarea acestora; e) corectează, în modul stabilit la art.38, greşelile din registrul bunurilor imobile.

Conform art. 403 din Legea nr. 1543/25.02.1998, (1) La înregistrarea condominiului, în cazul construcţiilor date în exploatare, cererea de înregistrare se depune de asociaţia de coproprietari sau de către toţi proprietarii unităţilor din condominiu. La cerere se anexează documentele ce confirmă drepturile asupra terenului condominiului, documentele ce confirmă recepţia lucrărilor de construcţie, dacă nu au fost prezentate anterior, actele privind transmiterea bunurilor în condominiu sau actul privind constituirea condominiului, actele privind formarea bunurilor imobile, dacă unităţile în condominiu au fost constituite prin procedura de formare. (2) La înregistrarea bunurilor imobile ale condominiului în registrul bunurilor imobile, în subcapitolul II al capitolelor A şi B se face inscripţia ”condominiu”. Inscripţia ”condominiu” se face la subcapitolul III al capitolului A dacă proprietarii unităţilor din condominiu deţin un drept

de superficie asupra terenului condominiului. Datele despre proprietari superficiari nu se înscriu. (3) La cerere, cu prezentarea actelor justificative, se înregistrează dreptul asociaţiei de coproprietari de administrare a bunurilor aflate în condominiu.

Relevant speței este că, prin cererile depuse la data de 20 iunie 2018, preşedintele ACC nr.55/674 a solicitat radierea tuturor înscrierilor privind imobilul nr.***** din RBI ***** (Vol.I, f.d.72), imobilul nr.***** (Vol.I, f.d.68) şi *****.115 din RBI ***** (Vol.I, f.d.70); reclamantul, la fel, anexînd doar extrasul din Registrul de stat al persoanelor juridice nr.18982 din 05.12.2017(Vol.I, f.d.25), respectiv, cererile au fost respinse pe motivul neprezentării nici unui act, ce ar servi legal temei de radiere a bunului imobil.

Reclamantul ACC nr. 55/674 s-a adresat cu cereri prealabile nr.Ţ- 621/18 (Vol.I,f.d.55-57), Ţ-622/18 (Vol.I,f.d.59-61), Ţ-623/18 din 20.07.18 (Vol.I,f.d.63- 65), Ţ-624/18 (Vol.I,fd.67), Ţ-625/18 (Vol.I,f.d.69), Ţ-626/18 (Vol.I,f.d.71) din 20.07.2018 către Agenţia Servicii Publice, prin care a solicitat: anularea deciziei cu privire la refuzul înregistrării drepturilor asupra bunurilor imobile *****, *****, ***** din 20.06.2018 a registratorului Serviciului Cadastral Chişinău, Agenţia Servicii Publice Buzurnîi Radu; anularea deciziei cu privire la refuzul radierii din Registrul Bunurilor Imobile *****a bunului imobil nr.*****.075 din 20 iunie 2018 a registratorului Buzurnîi Radu; anularea deciziei cu privire la refuzul radierii din Registrul Bunurilor Imobile ***** a bunului imobil nr. *****.114 şi *****.115 din 20 iunie 2018 a registratorului Buzurnîi Radu.

Iar, prin răspunsul Agenţiei Servicii Publice nr. 01/4523 din 27.07.18, cererea ACC nr.55/674 privind înregistrarea bunurilor imobile ale condominiului nu a fost satisfăcută.

Conform art.31 din Legea 1543/25.02.1998, (1) Cererea se respinge dacă: a) lipseşte actul de identitate al solicitantului sau dacă actul conţine inexactităţi; b) a fost prezentată de o persoană neautorizată; c) lipsesc documentele pentru înregistrare; d) documentele prezentate nu corespund cerinţelor stabilite de legislaţie; e) drepturile solicitate pentru înregistrare nu sînt susceptibile de înscriere în registrul bunurilor imobile; f) dreptul asupra bunului imobil solicitat pentru înregistrare este înregistrat pe numele unei alte persoane; f1) datele din documentele prezentate nu corespund datelor din cadastru, cu excepţia cazurilor în care necorespunderea este cauzată de o eroare tehnică a organului cadastral teritorial; g) înregistrarea dreptului trebuie să fie efectuată de un alt organ cadastral teritorial; h) este notată aplicarea sechestrului sau interdicţia de înstrăinare sau grevare a bunului imobil dreptul asupra căruia este solicitat spre înregistrare, cu excepţia cazului în care actul juridic stipulează expres că este încheiat sub condiţia suspensivă a ridicării sechestrului sau interdicţie; i) nu a fost achitată plata pentru înregistrare. (2) În cazul cînd cererea este respinsă, ea nu se înregistrează, iar documentele se restituie solicitantului sau reprezentantului acestuia. Registratorul consemnează în scris temeiurile respingerii, care se aduc la cunoştinţă solicitantului. Copia cererii pe care sunt indicate temeiurile respingerii şi copia actelor anexate la cerere se îndosariază în dosarul cadastral. (3) Respingerea cererii în temeiul invocat la alin.(1) lit.f) poate fi soluţionată prin acţiunea în rectificare. Respingerea cererii pe celelalte temeiuri specificate la alin.(1) poate fi atacată în instanţa de judecată sau la registratorul

din cadrul Agenţiei Servicii Publice, iar decizia acestuia poate fi atacată în instanţa de judecată.

La caz, prin deciziile Registratorului din cadrul ASP, cu numerele 11/07/334/2018/53/2018 (Vol.I, f.d.73 verso-74), 11/07/333/2018/52/2018 (Vol.I, f.d.74 verso-75), 11/07/332/2018/51/2018 (Vol.I, f.d.75 verso-76), 11/07/331/2018/50/2018 (Vol.I, f.d.76 verso-77), 11/07/330/2018/49/2018 (Vol.I, f.d.77 verso-78) din 10.08.2018, referitor la completarea deciziilor de respingere a cererii de înregistrare a dreptului de gestiune asupra bunurilor imobile cu numerele cadastrale *****, *****, *****, 0*****.114 și 0*****.115 situate în str. Inculeţ Ion, nr. 105/4, mun.Chisinău, emise de registratorul SCT Chisinău, Buzurnîi Radu, s-a respins cererea de înregistrare a dreptului de gestiune.

Iar, prin răspunsul ASP nr.01/Ţ-621/18-01/Ţ-626/18 din 22.08.2018, Asociaţiei Coproprietarilor în Condominiu nr. 55/674, i-a fost comunicat că registratorul Agenţiei Servicii Publice a examinat deciziile, emise de registratorul Radu Buznîi la data de 20.06.2018 cu privire la bunurile imobile cu nr. cadastrale *****, *****, *****, *****, *****, *****.

Conform art.497 Cod civil (în redacţia pînă la intrarea în vigoare a Legii privind modernizarea Codului civil, din 01.03.2019), (1) Înscrierile făcute în registrul bunurilor imobile se prezumă autentice şi complete pînă la proba contrară. (2) Conţinutul registrului este considerat autentic în favoarea celui care a dobîndit prin act juridic un drept de la o persoană dacă dreptul era înscris în registru în numele persoanei. Această dispoziţie nu se aplică atunci cînd s-a notat o contestare asupra autenticităţii sau atunci cînd neautenticitatea era cunoscută dobînditorului.

Conform art.499 CC (în redacţia pînă la intrarea în vigoare a Legii privind modernizarea Codului civil, din 01.03.2019), (1) Drepturile reale asupra imobilelor supuse înscrierii potrivit legii se vor dobîndi atît între părţi, cît şi faţă de terţi numai prin înscrierea în registrul bunurilor imobile a constituirii sau strămutării lor în temeiul acordului de voinţă dintre părţi. (2) Drepturile reale se vor pierde sau stinge numai dacă radierea lor s-a înscris în registrul bunurilor imobile cu consimţămîntul titularului. Consimţămîntul nu este necesar dacă dreptul se stinge prin împlinirea termenului arătat în înscriere ori prin decesul sau încetarea existenţei titularului. (3) Dacă dreptul care urmează să fie radiat este grevat în folosul unui terţ, radierea se va face cu păstrarea dreptului acestuia. (4) Hotărîrea judecătorească irevocabilă sau, în cazurile prevăzute de lege, actul administrativ va înlocui acordul de voinţă sau, după caz, consimţămîntul.

Conform art.505 Cod civil (în redacţia pînă la 01.03.2019), (1) Orice persoană interesată poate cere rectificarea unei intabulări sau înscrieri provizorii dacă: a) înscrierea sau actul în al cărui temei s-a dispus înscrierea nu a fost valabil; b) dreptul înscris a fost calificat greşit; c) nu mai sînt întrunite condiţiile de existenţă a dreptului înscris sau au încetat efectele actului juridic în al cărui temei s-a făcut înscrierea; d) există şi alte temeiuri prevăzute de lege. (2) În lipsa consimţămîntului titularului, rectificarea se va încuviinţa numai în temeiul unei hotărîri judecătoreşti irevocabile.

În această ordine de idei Colegiul specializat, raportînd prevederile legale nominalizate supra, la materialele cauzei reține că, încăperile separate cu numerele

cadastrale: 0*****.114, 0*****.115 şi *****.075 sunt înregistrare după titularul – SA ”Interactiv”, care nu își dă consimţământul ca aceste bunuri să fie înregistrate după reclamant, considerînd că constituie proprietatea SA”Interactiv”, prin urmare, respectivul litigiu civil poate fi soluţionat prin înaintarea unei acţiuni în rectificare. Iar lipsa consimțământului SA”Interactiv” și lipsa unei hotărîri judecătorești irevocabile, denotă legalitatea deciziilor ASP de respingere a înregistrării dreptului de proprietate asupra acestor bunuri imobile după reclamant.

Cu referire la dreptul de gestiune al reclamantului asupra bunurilor imobile cu nr. cadastral *****, 0***** şi *****, Completul reiterează că pentru înregistrarea acestuia reclamanta ACC nr. 55/647 urma să prezinte organului cadastral actele juridice, care ar servi temei de înregistrare a dreptului de gestiune.

Însă, în speță, ACC nr. 55/647 nu a prezentat organului cadastral un act juridic valabil, din care ar rezulta că SA ”Interactiv” a transmis ACC nr.55/674 bunurile aflate în condominiu cu nr.cadastrale *****, 0***** şi ***** aşa cum prevede art.403 alin.(3) Legea cadastrului bunurilor imobile, respectiv, deciziile contestate de respingere a înregistrării dreptului, sunt întemeiate.

Prin urmare, deciziile registratorului Serviciului cadastral teritorial Chişinău din 20.06.2018 şi deciziile registratorului Agenţiei Servicii Publice din 10.08.2018, privind refuzul de a înregistra dreptul de gestiune al ACC nr.55/674 asupra bunului imobil cu nr.cadastral *****, 0***** şi *****; precum şi deciziile registratorului Serviciului cadastral teritorial Chişinău din 20.06.2018 şi deciziile registratorului Agenţiei Servicii Publice din 10.08.2018, privind refuzul înscrierii înregistrării(radierea) încăperii separate nelocative cu nr. cadastral 0*****.114, 0*****.115 şi *****.075 din Registrul bunurilor imobile, au fost adoptate în strictă conformitate cu prevederile legale, motiv pentru care Colegiul consideră că prima instanță justificat a stabilit că acţiunea ACC nr. 55/674 urmează a fi respinsă.

Or, nici în prima instanță și nici în instanța de apel, ACC nr. 55/647 nu a prezentat nici o probă pertinentă și admisibilă sau careva acte, ce ar confirma dreptul ACC nr. 55/647 de gestiune asupra imobilelor respective, iar înregistrările dreptului de proprietate al SA”Interactiv” asupra încăperilor separate cu nr. cadastral 0*****.114, 0*****.115 şi *****.075, urmează a fi soluționate eventual, într-o procedură separată, prin înaintarea unei acţiuni în rectificare, care se înaintează împotriva titularului dreptului, în speţă - SA”Interactiv”, atîta timp cît conform datelor din registrul bunurilor imobile, încăperile cu nr. cadastral *****, 0***** şi *****, precum şi încăperile separate nelocative cu nr. cadastral 0*****.114, 0*****.115, *****.075, sunt înregistrate cu drept de proprietate după Societatea pe Acţiuni „Interactiv”, în temeiul procesului-verbal de recepţie nr.119 din 28.02.2014.

Colegiul nu poate reține alegațiile reprezentantului apelantei, în partea în care a invocat că prima instanță eronat a aplicat prevederile art. 449 din Codul civil, în redacția pînă la intrarea în vigoare a Legii privind modernizarea Codului civil din 01.03.2019, or, Legea civilă nu poate avea caracter retroactiv, concluzie ce rezultă din art. 7 alin (1) și (2) din Codul civil care pledează că Legea civilă nu are caracter retroactiv. Ea nu modifică şi nici nu suprimă condiţiile de constituire a unei situaţii juridice constituite anterior, nici

condiţiile de stingere a unei situaţii juridice stinse anterior. Deasemenea, legea nouă nu modifică şi nu desfiinţează efectele deja produse ale unei situaţii juridice stinse sau în curs de realizare. Legea nouă este aplicabilă situaţiilor juridice în curs de realizare la data intrării sale în vigoare.

Iar, conform alin.(3) din aceeași normă, de la data intrării în vigoare a legii noi, efectele legii vechi încetează, cu excepţia cazurilor în care legea nouă prevede altfel.

Instanța de apel notează că, contrar normelor de drept care reglementează sarcina probațiunii în contencios administrativ conform art. 93 alin. (1) Cod administrativ, apelantul 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.

Completul judiciar mai consideră important de remarcat faptul că, apelantul utilizînd calea de atac, în limite legale nu a prezentat în instanța de apel probe, pe care nu a avut posibilitatea să le prezinte instanței de fond și care ar fi de natură să răstoarne concluziile expuse în hotărîrea contestată, iar esența alegațiilor din apel sunt similare celor expuse în fața primei instanțe, care au fost dezbătute și corect respinse.

Astfel, din considerentele menționate şi având în vedere că hotărârea primei instanţe este legală şi întemeiată, iar argumentele invocate de către apelant 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 către ACC nr. 55/647 şi a menţine hotărârea primei instanţe.

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

D E C I D E :

Apelul declarat de ACC nr. 55/647, se respinge.

Se menține hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani din 13 mai 2021.

Decizia cu drept de recurs la Curtea Supremă de Justiție în termen de două luni.

Preşedintele şedinţei,
Judecătorul Sîrbu Victoria

Judecătorii Bagrin Lucia

Cașcaval Andrei