

prima instanță: I. Țurcan
instanța de apel: L. Popova, M. Moraru, A. Nogai

DECIZIE

29 octombrie 2014

mun. Chișinău

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit
al Curții Supreme de Justiție

în componență:

Președintele ședinței, judecătorul
Judecătorii

Nicolae Clima
Svetlana Novac, Tatiana Vieru
Ion Corolevschi, Oleg Sternioală

examinînd recursul declarat de către Sperciuc Tudor,
în pricina civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de către Sperciuc Tudor împotriva Întreprinderii de Stat „Cadastru” cu privire la anularea actului administrativ și obligarea de a înregistra dreptul de proprietate,
împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 23 aprilie 2014, prin care a fost admis apelul declarat de către Întreprinderea de Stat „Cadastru”, s-a casat integral hotărârea Judecătoriei Rîșcani mun. Chișinău din 22 octombrie 2013 și s-a emis o nouă hotărâre de respingere a acțiunii,

c o n s t a t ă

La data de 04 martie 2013 reclamantul Sperciuc Tudor a depus cerere de chemare în judecată în ordinea contenciosului administrativ împotriva ÎS ”Cadastru” privind anularea actului administrativ.

În motivarea acțiunii reclamantul a indicat că, în temeiul contractului de vânzare -cumpărare din 28 februarie 1991 a procurat construcția comercială din s. Ustia, r-1. Dubăsari cu nr. cadastral 3844100008 01.

Prin decizia Curții Supreme de Justiție din 25 octombrie 2012 a fost recunoscut unicul titular de drepturi asupra acestui bun imobil.

Prin decizia din 28 ianuarie 2013 registratorul OCT Dubăsari a refuzat înregistrarea dreptului reclamantului asupra bunului imobil construcția comercială

din s. Ustia, r-l. Dubăsari cu nr. cadastral 3844100008 01.

Reclamantul a depus cerere prealabilă către ÎS "Cadastru", prin care a solicitat anularea deciziei de refuz, însă prin răspunsul nr. S-64/13-17 din 25 februarie 2013 cererea a fost respinsă.

Menționează reclamantul că, ÎS „Cadastru”, eschivându-se de la efectuarea înregistrării dreptului de proprietate, a încălcat prevederile art. 214 (1), 290 (1) CC și ale art. 28(1) lit. a) și b) din Legea cadastrului bunurilor imobile.

Solicită reclamantul anularea deciziei din 25 februarie 2013 a ÎS "Cadastru" și a deciziei OCT Dubăsari din 28 ianuarie 2013 cu obligarea ÎS "Cadastru" prin filiala OCT Dubăsari de a efectua înregistrarea dreptului de proprietate asupra bunului imobil cu destinația comercială cu nr. cadastral 3844100008 01 pe numele lui Sperciuc Tudor.

Prin hotărârea judecătorei Rîșcani mun. Chișinău din 22 octombrie 2013 s-a admis cererea de chemare în judecată depusă de Sperciuc Tudor împotriva ÎS "Cadastru" cu privire la anularea deciziei de refuz și obligarea la înregistrarea dreptului de proprietate.

S-a anulat decizia din 28 ianuarie 2013 emis de Oficiul Cadastral Teritorial Dubăsari și Decizia de refuz din 25 februarie 2013 emis de ÎS "Cadastru".

S-a obligat ÎS "Cadastru" să înregistreze dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile cu destinație comercială cu numerele cadastrale 3844100008 și 3844100008.01 pe numele lui Sperciuc Tudor Ion.

Nefiind de acord cu hotărârea primei instanțe ÎS "Cadastru" a declarat apel, solicitând casarea hotărârii primei instanțe cu emiterea unei noi hotărâri privind respingerea integrală a acțiunii.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 23 aprilie 2014, apelul declarat de către ÎS "Cadastru" a fost admis.

S-a casat integral hotărârea Judecătorei Rîșcani mun. Chișinău din 22 octombrie 2013 și s-a emis o nouă hotărâre prin care s-a respins ca neîntemeiată cererea de chemare în judecată înaintată de către Sperciuc Tudor împotriva ÎS "Cadastru" privind anularea actului administrativ și obligarea de a efectua înregistrarea dreptului de proprietate.

La data de 06 iunie Sperciuc Tudor a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea recursului, casarea decizie instanței de apel și menținerea hotărârii primei instanțe.

În motivarea recursului recurentul au invocat că decizia instanței de apel o consideră ilegală și neîntemeiată, fiind emisă cu aplicarea eronată a normelor de drept material.

În special, indică recurentul că, în instanțele de judecată inferioare, prin probele prezentate de părți și cercetate în procesul dat s-a constatat cu certitudine, că prin contractul de vânzare-cumpărare din 28 februarie 1991 Sperciuc Tudor - (întreprindere „Aiventa”) a devenit titular de drepturi asupra imobilelor aflate în litigiu, luând parte la mai multe procese de judecată de toate nivelurile.

Susține recurentul că, contractul de vânzare - cumpărare nu a fost nici odată contestat începând din anul 1991 până în prezent.

Cu referire la Hotărârea Curții Supreme de Justiție din 25 octombrie 2012, prin care au fost înlăturați alți pretendenți la dreptul de proprietate susține recurentul că este legală și întemeiată.

Cu referire la neînregistrarea dreptului de proprietate asupra imobilelor menționate în termenii legali, indică recurentul, că se datorează faptului împiedicării intenționate din partea angajaților oficiali ai oficiului cadastral și a unor funcționari din primăria locală, precizând că, acest fapt este constatat și prin hotărârea judecătorească Dubăsari din 26 martie 2003.

În context, susține recurentul, că potrivit art.123 alin. (2) CPC al RM, faptele stabilite printr-o hotărâre judecătorească irevocabilă într-o pricină civilă soluționată anterior, nu se cer a fi dovedite din nou și nici nu pot fi contestate la judecarea unei alte pricini civile la care participă aceleași persoane.

Mai indică recurentul că Î.S. „Cadastru” incorect interpretează prevederile art. 240 Cod civil, RM (în redacția a. 1964) prin care este reglementată tranzacția între cetățeni la procurarea caselor de locuit și a vilelor, precizând că tranzacția respectivă a avut loc între două persoane juridice: Cooperativa „Zdorovie” și mica întreprindere „Aiventa” în baza art. 157 și 158 Cod civil (red. 1964), însă Î.S. „Cadastru” nu a ținut cont și de prevederile art. 214 și 215 Cod civil RM (red. a. 2002), care reglementează înregistrarea bunurilor imobile.

Studiind materialele dosarului, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră recursul declarat de Sperciuc Tudor întemeiat și care urmează a fi admis și menținută hotărârea primei instanțe.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. f) CPC, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul, să caseze decizia instanței de apel și să mențină hotărârea primei instanțe.

Examinând materialele anexate la dosar se constată că prin hotărârea Judecătorei Rîșcani mun. Chișinău din 22 octombrie 2013 a fost admisă cererea înaintată de Sperciuc Tudor către Î.S. „Cadastru” cu privire la anularea actului administrativ și obligarea de a efectua înregistrarea dreptului de proprietate.

La data de 06 noiembrie 2013 și 17 aprilie 2014 Î.S. „Cadastru” a depus apel împotriva hotărârii primei instanțe, solicitând emiterea unei noi hotărâri privind respingerea integrală a acțiunii.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 23 aprilie 2014, apelul declarat de către ÎS „Cadastru” a fost admis.

S-a casat integral hotărârea Judecătorei Rîșcani mun. Chișinău din 22 octombrie 2013 și s-a emis o nouă hotărâre prin care s-a respins ca neîntemeiată cererea de chemare în judecată înaintată de către Sperciuc Tudor împotriva ÎS „Cadastru” privind anularea actului administrativ și obligarea de a efectua înregistrarea dreptului de proprietate.

Nefiind de acord cu hotărârile instanțelor de judecată ierarhic inferioare Sperciuc Tudor a depus cerere de recurs.

Analizînd argumentele invocate în cererea de recurs prin prisma materialelor cauzei, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție își expune următoarea concluzie.

Conform art. 1 al. (2) al Legii contenciosului administrativ, orice persoană care se consideră vătămată într-un drept al său, recunoscut de lege, de către o autoritate publică, printr-un act administrativ sau prin nesoluționarea în termenul legal a unei cereri, se poate adresa instanței de contencios administrativ competente pentru a obține anularea actului, recunoașterea dreptului pretins și repararea pagubei ce i-a fost cauzată.

Colegiul constată că, prin decizia sa de refuz din 25 februarie 2013 întreprinderea de Stat „Cadastru” s-a eschivat de la înregistrarea dreptului de proprietate asupra bunului imobil cu nr. cadastral 38441000081 amplasat în sat. Ustia, raionul Dubăsari după reclamantul Sperciuc Tudor.

Potrivit art. 28 alin. (1) al Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XIII din 25.02.1998, înregistrarea dreptului asupra bunului imobil se face în temeiul următoarelor documente:

- a) actele administrative emise de autoritățile publice abilitate în modul stabilit de legislație, în vigoare la data adoptării lor;
- b) contractele asupra bunului imobil, încheiate conform legislației în vigoare la data adoptării lor;
- c) certificatele de succesiune;
- d) hotărârile instanței de judecată;
- e) procesele-verbale privind procurarea bunului imobil la licitație, întocmite de executorul judecătoresc și confirmate de către instanța de judecată, sau procesele-verbale de transmitere silită a dreptului de proprietate asupra bunului imobil, întocmite de către executorul judecătoresc;
- f) titlurile de autentificare a drepturilor deținătorului de teren și alte acte (adeverințe) privind drepturile asupra bunului imobil, eliberate de autoritățile publice abilitate, în modul stabilit de legislația în vigoare la data eliberării lor;
- g) alte documente privind nașterea sau transmiterea drepturilor asupra bunurilor imobile, eliberate conform legislației în vigoare la data nașterii sau transmiterii acestor drepturi.

Colegiul constată, că prin decizia Curții Supreme de Justiție din 25 octombrie 2012 reclamantul a fost recunoscut ca unicul titular de drepturi asupra imobilului menționat conform contractului de vânzare-cumpărare a imobilului legalizată la notar și încheiat la acel moment legal.

Conform art. 26 alin. (1) al Legii contenciosului administrativ nr. 793-XIV din 10.02.2000, actul administrativ contestat poate fi anulat, în tot sau în parte, în cazul în care:

- a) este ilegal în fond ca fiind emis contrar prevederilor legii;
- b) este ilegal ca fiind emis cu încălcarea competenței;
- c) este ilegal ca fiind emis cu încălcarea procedurii stabilite.

Potrivit art. 33 alin. (1) al Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XIII

din 25.02.1998, înregistrarea drepturilor în baza titlurilor de autentificare a dreptului deținătorului de teren nu poate fi refuzată. Înregistrarea drepturilor în baza altor documente poate fi refuzată numai dacă:

- a) solicitantul nu a îndeplinit în termen cerințele stabilite la art.32 alin.(4);
- b) forma și/sau conținutul documentelor prezentate nu corespund cerințelor legislației;
- c) s-a constatat neautenticitatea documentelor prezentate;
- d) documentul prezentat a fost emis de o autoritate publică necompetentă;
- e) datele din documentele prezentate nu corespund datelor din cadastru, cu excepția cazurilor în care necorespunderea este cauzată de o eroare tehnică a oficiului cadastral teritorial;
- f) este notată aplicarea sechestrului sau interdicția de înstrăinare sau grevare a bunului imobil, dreptul asupra căruia este solicitat spre înregistrare.

Reclamantul Sperciuc Tudor a solicitat înregistrarea dreptului de proprietate asupra construcției comerciale din s. Ustia, r-1. Dubăsari cu nr. cadastral 3844100008 01 și în temeiul contractului de vânzare - cumpărare din 28 februarie 1991, încheiat în formă simplă între cooperativa „Zdorovie”(vînzător) și ÎI “Aiventa” în persoana conducătorului Sperciuc Tudor.

La data încheierii contractului de vânzare - cumpărare 28 februarie 1991, erau în vigoare normele art. 132 și art. 240 al Codului Civil în redacția a. 1964, potrivit cărora pentru contractele de vânzare - cumpărare, obiectul cărui constituia bunuri imobile, se cererea în mod obligatoriu autentificarea notarială a actului juridic cu înregistrarea în decurs de 3 luni la biroul teritorial de inventariere tehnică, din care considerent instanța de apel a stabilit că contractul de vânzare-cumpărare din 28 februarie 1991, în temeiul căruia reclamantul solicită înregistrarea dreptului, nu întrunește condițiile contractului încheiat conform legislației în vigoare la data încheierii acestuia.

Cu referire la cele relatate, instanța de recurs reține că art. 6 alin.(3) și 5) al CC al RM prevede că, de la data intrării în vigoare a legii noi, efectele legii vechi încetează, cu excepția cazurilor în care legea nouă prevede altfel.

În situațiile prevăzute la alin.(4), dispozițiile legii noi se aplică modalităților de exercitare a drepturilor sau de executare a obligațiilor, precum și de înstrăinare, preluare, transformare sau de stingere a acestora. De asemenea, dacă legea nouă nu prevede altfel, clauzele unui act juridic încheiat anterior intrării în vigoare a legii noi contrare dispozițiilor ei imperative sînt, de la această dată, lipsite de orice efect juridic.

Reieșind din circumstanțele stabilite mai sus și din faptul că instanța de recurs a constatat încălcarea de către instanța de apel a legislației, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că cerința recurentului este întemeiată și urmează a fi admisă.

Având în vedere circumstanțele expuse, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia că

decizia instanței de apel este neîntemeiată, motiv pentru care admite recursul declarat de Sperciuc Tudor ca întemeiat, casează decizia instanței de apel și menține hotărârea primei instanțe.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. f) CPC, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție,

d e c i d e

Se admite recursul declarat de Sperciuc Tudor.

Se casează decizia Curții de Apel Chișinău din 23 aprilie 2014 și se menține hotărârea Judecătoriei Rîșcani mun. Chișinău din 22 octombrie 2013, în pricina civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Sperciuc Tudor împotriva Întreprinderii de Stat “Cadastru” cu privire la anularea actului administrativ și obligarea de a înregistra dreptul de proprietate.

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

Președintele ședinței,
judecătorul
Judecătorii

Nicolae Clima

Svetlana Novac

Tatiana Vieru

Ion Corolevschi

Oleg Sternioală