

Prima instanță: Judecătoria Florești (jud. I. Ghizdari)

Instanța de apel: Curtea de Apel Bălți (jud. T. Duca, E. Grumeza, S. Procopciuc )

DECIZIE

06 mai 2015

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței

Judecătorii:

Clevadî Valentina

Petru Moraru

Iurie Bejenaru

Dumitru Mardari

Oleg Sternioală

examinând recursul declarat de SRL "Bălți-Gaz" împotriva deciziei din 16 decembrie 2014 a Curții de Apel Bălți,

adoptată în pricina civilă la cererea de chemare în judecată depusă de SRL "Bălți-Gaz" împotriva Oficiului Cadastral Teritorial Fălești, intervenienți accesorii Primăria sat. Răuțel, rl Fălești, SRL "Elan-Gaz", Ombun Octavian și Botnariuc Liubovi privind obligarea înscrierii bunului imobil în Registrul bunurilor imobile,

c o n s t a t ă :

La data de 14.03.2013 SRL "Bălți-Gaz" a depus cerere de chemare în judecată împotriva Oficiului Cadastral Teritorial Fălești privind obligarea înscrierii bunului imobil în Registrul bunurilor imobile.

În motivarea acțiunii s-a invocat că la data de 13.03.2012 SRL „Bălți-Gaz” s-a adresat către Oficiul Cadastral Teritorial Fălești cu cerere prealabilă, conform art. 14 al Legii contenciosului administrativ nr.793 din 10.02.2000, solicitînd înscrierea în Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate a SRL „Bălți- Gaz” asupra casei de locuit cu suprafața totală de 80,0 m<sup>2</sup>, inclusiv spațiul locativ de 59,6 m<sup>2</sup> cu anexe și lotul de teren aferent casei de locuit cu suprafața de 0,0583 ha, situate în sat. Răuțel, rl Fălești, cu nr. cadastral 4370000034. Prin răspunsul nr. 01-04/9 din 13.03.2013, Oficiul Cadastral Teritorial Fălești a respins solicitarea SRL „Bălți-Gaz” înaintată prin cererea prealabilă.

Consideră că refuzul Oficiului Cadastral Teritorial Fălești este ilegal și neîntemeiat, deoarece la data de 08.06.2000 între SRL „Elan-Gaz”, în calitate de vânzător și SRL „Bălți-Gaz”, în calitate de cumpărător, a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare nr. 3141, prin care SRL „Elan-Gaz” a vîndut, iar SRL „Bălți-Gaz” a cumpărat bunul imobil menționat supra. Contractul dat a fost perfectat și semnat de către părțile contractante la sediul biroului notarului Nina Frecăuțan.

Menționează că la data de 16.06.2000 SRL „Bălți-Gaz”, în calitate de cumpărător legal și de bună-credință s-a adresat către Oficiul Cadastral Teritorial Fălești întru

înregistrarea dreptului de proprietate asupra bunului procurat în limitele contractului de vânzare-cumpărare nr. 3141 din 08.06.2000.

Astfel, relevă că conform prevederilor Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25.02.1998, la data 16.06.2000 Oficiul Cadastral Teritorial Făleşti a efectuat înregistrarea contractului menționat supra, în urma cărui fapt a eliberat SRL „Bălți-Gaz” certificatul de proprietate privată asupra casei de locuit cu suprafața totală de 80,0 m<sup>2</sup>, inclusiv spațiul locativ de 59,6 m<sup>2</sup> cu anexe și terenul aferent casei de locuit cu suprafața de 0,0583 ha, amplasat în satul Răuțel, rl Făleşti.

Susține că recent, SRL „Bălți-Gaz” i-a fost cunoscut faptul înstrăinării bunului dat către o persoană terță, care în prezent pretinde asupra dreptului de proprietate privată asupra bunului imobil în litigiu.

Afirmă că SRL „Bălți-Gaz” începînd cu momentul dobîndirii dreptului de proprietate privată asupra bunului litigios și pînă în prezent nu a efectuat careva tranzacții de înstrăinare a bunului imobil nominalizat, cu atît mai mult, că în incinta imobilului indicat își are sediul filiala „Făleşti-Gaz” a SRL „Bălți-Gaz”, în calitate de furnizor de gaze naturale în teritoriul autorizat.

Consideră că Oficiul Cadastral Teritorial Făleşti flagrant a lezat drepturile patrimoniale ale SRL „Bălți-Gaz”, efectuînd exproprierea ilegală a deținătorului dreptului de proprietate asupra bunului imobil litigios.

Solicită obligarea pîrîtului de a efectua înscrierea în Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate privată a SRL „Bălți-Gaz” asupra casei de locuit cu suprafața totală de 80,0 m<sup>2</sup>, inclusiv spațiul locativ de 59,6 m<sup>2</sup> cu anexe și a terenului de pămînt aferent casei de locuit cu suprafața de 0,0583 ha, amplasat în satul Răuțel, rl Făleşti.

Prin încheierea din 29 aprilie 20132 a judecătoriei Făleşti s-a atras în proces în calitate de intervenienți accesorii Primăria sat. Răuțel, rl Făleşti, SRL ”Elan Gaz”, Ombun Octavian și Botnariuc Liubovi.

Prin hotărîrea din 08 august 2014 a judecătoriei Făleşti, acțiunea înaintată de SRL „Bălți-Gaz” a fost respinsă, ca nefondată.

Prin decizia din 16 decembrie 2014 a Curții de Apel Bălți s-a respins apelul declarat de către SRL ”Bălți-Gaz” și s-a menținut hotărîrea din 08.08.2014 a judecătoriei Făleşti.

La data de 03 martie 2015 SRL „Bălți-Gaz” a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitînd casarea hotărîrilor judecătorești cu emiterea unei noi decizii de admitere integrală a acțiunii.

În motivarea recursului s-a invocat că hotărîrile pronunțate sunt neîntemeiate, ilegale și pasibile de a fi casate.

Menționează că conform art. 3 alin. (1) din Legea cadastrului bunurilor imobile, cadastrul bunurilor imobile este cadastrul general al țării, în care se identifică, se descriu, se estimează și se reprezintă pe planuri cadastrale toate bunurile imobile din țară și se înregistrează drepturile titularilor asupra lor; instrument în exercitarea împuternicirilor statului privind administrarea resurselor funciare, ocrotirea intereselor publice și private în raporturile juridice ce țin de bunurile imobile; un sistem de ocrotire a titularilor de drepturi patrimoniale asupra bunurilor imobile; un sistem deschis de informare a participanților la piața bunurilor imobile și a autorităților publice, inclusiv a organelor fiscale.

Remarcă că sistemul dat este unul de ocrotire a titularilor de drepturi patrimoniale asupra bunurilor imobile, fiind deschis pentru informarea participanților la piața bunurilor imobile și a autorităților publice (în special a organelor fiscale). Instituțiile de administrare a cadastrului bunurilor imobile, la fel, au evoluat în timp. Astfel, inițial, oficiile cadastrale teritoriale administrau cadastrul ca întreprinderi de stat aparte, iar acum administrarea cadastrului se înfăptuiește de întreprinderea specializată în cadastru prin intermediul filialelor sale, raza de activitate a căroră este stabilită de către Agenția Relații Funciare și Cadastru.

La fel, menționează că subiecții înregistrării în cadastrul bunurilor imobile, conform art. 4 din Legea cadastrului bunurilor imobile, sunt proprietarii bunurilor imobile și alți titulari de drepturi patrimoniale. Astfel, în baza acestor prevederi legale a fost creat sistemul de activitate a cadastrului bunurilor imobile în perioada mai 1998-iunie 2003. Însă, odată cu adoptarea noului Cod civil aprobat la 6 iunie 2002 prin Legea nr. 1107-XV, intrat în vigoare la 12 iunie 2003, au apărut unele dificultăți. Prin urmare, în art. 288 la categoria de bunuri imobile au fost raportate terenurile, porțiunile de subsol, obiectele acvatice separate, etc, precum și cele raportate la categoria de bunuri imobile prin lege.

La caz, reține că din prevederile art.290 Codul civil, rezultă că dreptul de proprietate și alte drepturi reale asupra bunurilor imobile, grevările acestor drepturi, apariția, modificarea și încetarea lor sunt supuse înregistrării de stat. Mai mult ca atât, conform art.321 alin.(2) Cod civil, dreptul de proprietate asupra imobilelor apare din momentul înscrierii în Registrul bunurilor imobile, cu excepțiile prevăzute de lege.

Relatează și faptul că în Legea cadastrului bunurilor imobile se enumeră explicit bunurile ce fac obiectul înregistrării în Registrul bunurilor imobile, creându-se astfel o neconcordanță între actele legislative și o confuzie a deținătorilor de drepturi asupra imobilelor.

De asemenea, susține că conform art.498 din Codul civil, în Registrul bunurilor imobile sunt trei feluri de înscrieri și anume intabularea, înscrierea provizorie și notarea, unde intabularea și înscrierea provizorie au ca obiect drepturile tabulare (drepturile reale), iar notarea se referă la înscrierea drepturilor de creanță, a faptelor sau raporturilor juridice aferente imobilului consemnat în registru. Astfel, pentru elucidarea acestei situații, precum și aducerea în concordanță a Legii cadastrului bunurilor imobile, prin Legea nr.52-XVI din 09.03.2006 au fost efectuate modificări la Legea cadastrului bunurilor imobile care conform art.4 din Legea cadastrului bunurilor imobile, la bunurile imobile, în condițiile acestei legi, se raportează terenurile, clădirile și construcțiile legate solid de pământ, porțiuni de subsol, obiective acvatice separate, precum și plantațiile prinse de rădăcini (plantații perene) înființate în conformitate cu normele stabilite de legislație.

Afirmă că conform art. 59 alin. (1) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XIII din 25.02.98, drepturile asupra bunurilor imobile apărute anterior intrării în vigoare a prezentei legi și neînscrise în registrul bunurilor imobile se consideră valabile. Aceste drepturi se înscriu în procesul înregistrării primare masive sau selective și se consideră născute din ziua legalizării documentelor ce confirmă drepturile.

Consideră că nu poate fi admis argumentul intimatului precum că înregistrarea efectuată de SRL "Bălți-Gaz" este una provizorie, fiindu-i acordat nr. cadastral

convențional, deoarece în baza contractului de vânzare-cumpărare nr.3141 din 08.06.2000 se confirmă dreptul de proprietate al SRL „Bălți-Gaz”, care figurează în parafa OCT data înregistrării - 12.06.2000 cu nr. cadastral 4370000034.

La fel, reține că la înregistrarea primară masivă efectuată în anul 2000 de către Primăria sat Răuțel, rl Fălești, nu s-a ținut cont de tranzacțiile efectuate anterior și ilegal s-a eliberat aceleași persoane titlu de autentificare a deținătorilor de teren, care ulterior l-a înregistrat cu același nr. cadastral permanent. Mai mult decât atât, la materialele cauzei nu au putut fi distinse înscrisuri - titlurile de autentificare a deținătorului de teren care să corespundă cerințelor enumerate supra și care să facă dovada veridică a dreptului de proprietate a lui Tripaduș Anatolie.

Examinînd argumentele invocate în recurs pe baza materialelor din dosar, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că acesta urmează a fi admis cu casarea deciziei Curții de Apel Bălți din 16.12.2014 și restituirea pricinii spre rejudecare în instanța de apel din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 445 alin. (1), lit. c) Codul de procedură civilă, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul, să caseze integral decizia instanței de apel și să trimită pricina spre rejudecare în instanța de apel în toate cazurile în care eroarea judiciară nu poate fi corectată de către instanța de recurs.

Conform materialelor dosarului s-a stabilit că la data de 13 martie 2013 SRL „Bălți-Gaz” s-a adresat cu o cerere prealabilă către Oficiul Cadastral Teritorial Fălești solicitînd înscrierea în registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate privată a SRL „Bălți-Gaz” asupra casei de locuit cu suprafața totală de 80,0 m<sup>2</sup>, inclusiv a spațiului locativ de 59,6 m<sup>2</sup> cu anexe și a terenului aferent imobilului cu suprafața de 0,0583 ha, amplasat în sat. Răuțel, rl Fălești cu nr. cadastral 4370000034 (f.d. 229-330, vol. I).

Conform scrisorii nr. 01-04/9 din 13.03.2013, Oficiul Cadastral Teritorial Fălești a refuzat SRL „Bălți-Gaz” înregistrarea dreptului de proprietate, în temeiul art. 31 alin. (1), lit. f) al Legii cadastrului bunurilor imobile.

La fel, s-a stabilit că nefiind de acord cu răspunsul eliberat de Oficiul Cadastral Teritorial Fălești, la data de 14 martie 2013 SRL „Bălți-Gaz” s-a adresat în instanța de judecată cu cerere împotriva Oficiului Cadastral Teritorial Fălești solicitînd înregistrarea bunurilor menționate supra în Registrul bunurilor imobile, pe motiv că anterior bunurile imobile respective au fost înregistrare cu drept de proprietate privată a SRL „Bălți-Gaz”, în baza contractului de vânzare-cumpărare din 08 iunie 2000 încheiat între SRL „Elan-Gaz” și SRL „Bălți-Gaz” care conține parafa de înregistrare (f.d. 9, vol. I) și confirmat prin copia informației din Registrul bunurilor imobile. Ulterior s-a constatat că SRL „Bălți-Gaz” nu mai figurează în Registrul bunurilor imobile ca fiind proprietar al bunurilor respective.

Totodată, din materialele cauzei rezultă că conform contractului de vânzare-cumpărare nr. 2552 din 15.05.2000, Tripaduș Anatolie, în calitate de vânzător, a vîndut, iar SRL „Elan-Gaz” în calitate de cumpărător, a cumpărat casa de locuit în baza adeverinței de proprietate nr. 4370000034 eliberată de OCT Bălți la data de 26.04.2000 și lotul de teren aferent casei de locuit în baza titlului de autentificare nr. 4370000013 eliberat de Primăria sat. Răuțel. (f.d. 54 vol. I)

Ulterior, la data de 08.06.2000 în baza contractului de vânzare-cumpărare SRL „Elan-Gaz” a înstrăinat SRL „Bălți-Gaz” casa de locuit formată din construcția lit. A

cu spațiul locativ de 59,6 m<sup>2</sup>, de folos general 80 m<sup>2</sup>, cu anexe ”a”, ”a1” și terenul aferent casei de locuit cu suprafața de 0,0583 ha.

Prin acordul cu privire la modificarea și completarea în documentele de constituire ale Firmei de Producție și Comerț ”Elan-Gaz” SRL, înregistrată la 24.10.2002 a avut loc schimbarea denumirii și în prezent actuala denumire este SRL ”GAZ-TAF-GRUP” (f.d. 109-110, vol. I)

Conform contractului de vânzare-cumpărare nr. 6342 din 28.10.2009 SRL ”GAZ-TAF-GROUP”, în persoana administratorului Botnariuc Igor, i-a vândut lui Botnariuc Liubovi imobilul cu nr. cadastral 4370201080 compus din casa de locuit individuală cu nr. cadastral 4370201.080.01, cu suprafața de 135,1 m<sup>2</sup>; construcția accesorie cu nr. cadastral 4370201.080.02 cu suprafața de 45,3 m<sup>2</sup>; construcția accesorie cu nr. cadastral 4370201.080.03 cu suprafața de 30,4 m<sup>2</sup>, precum și lotul de teren pentru construcții cu nr. cadastral 4370201.080 cu suprafața de 0,0586 ha, situat în rl. Fălești, sat. Răuțel, care ulterior în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 7923 din 19.11.2012 a înstrăinat imobilul respectiv lui Ombun Octavian, fiind efectuată înregistrarea bunului imobil în registrul bunurilor imobil. (f.d. 80-83).

Prin hotărârea din 08 august 2014 a judecătoriei Fălești, menținută prin decizia din 16 decembrie 2014 a Curții de Apel Bălți a fost respinsă cererea înaintată de SRL ”Bălți-Gaz”.

Colegiul reține că instanța de apel examinând prezenta cauză, nu a ținut cont de faptul că se invocă existența altor litigii avînd ca obiect, evacuarea din imobil, declararea nulității titlului de autentificare a deținătorului de teren cu nr. cadastral 4370201.080, precum și a contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil menționat supra.

Instanța reiterează despre necesitatea verificării existenței litigiului dat, determinării obiectului lui, stabilirea conexiunea cauzelor date și/sau posibilitatea examinării lor în proceduri separate.

Din considerentele menționate și avînd în vedere faptul că Curtea de Apel Bălți nu a constatat și elucidat pe deplin circumstanțele pricinii, ce au importanță pentru aplicarea corectă a normelor de drept material și procedural, instanța de recurs apreciază încheierea instanței de insolabilitate ca fiind prematură.

Totodată, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ consideră imposibilă corectarea erorii admise de către instanța de judecată în condițiile procedurii prevăzute de către legislația procesuală, motiv pentru care cauza urmează a fi restituită spre rejudecare.

La rejudecarea cauzei, instanța de apel trebuie să țină cont, în deosebi, de circumstanțele menționate *supra* pentru stabilirea sau excluderea unor circumstanțe importante pentru adoptarea soluției legale referitoare la litigiu.

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

d e c i d e:

Se admite recursul declarat de SRL ”Bălți-Gaz”.

Se casează decizia din 16 decembrie 2014 a Curții de Apel Bălți, adoptată în pricina civilă la cererea de chemare în judecată depusă de SRL ”Bălți-Gaz” împotriva

Oficiului Cadastral Teritorial Făleşti, intervenienți accesorii Primăria sat. Răuțel, rl Făleşti, SRL ”Elan-Gaz”, Ombun Octavian și Botnariuc Liubovi privind obligarea înscrierii bunului imobil în Registrul bunurilor imobile și se restituie pricina la rejudecare în Curtea de Apel Bălți în alt complet de judecători.

Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței

Clevadî Valentina

Judecătorii:

Petru Moraru

Iurie Bejenaru

Dumitru Mardari

Oleg Sternioală