

prima instanță: L. Ursu
instanța de apel: A. Panov, M. Moraru, A. Minciuna

nr. 3ra-545/16

DECIZIE

13 mai 2016

mun. Chișinău

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

în componență:

Președinte, judecătorul
Judecătorii

Valeriu Doagă
Iuliana Oprea
Oleg Sternioală
Nicolae Craiu
Ala Cobăneanu

examinând recursul declarat de Întreprinderea de Stat „Cadastru”
în pricina civilă la cererea de chemare în judecată a lui Veaceslav Boldurescu împotriva Întreprinderii de Stat „Cadastru” cu privire la contestarea actului administrativ

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 16 decembrie 2015 prin care a fost admis apelul declarat de Veaceslav Boldurescu, casată hotărârea Judecătoriei Rîșcani, mun. Chișinău din 02 octombrie 2015 și emisă o nouă hotărâre, prin care acțiunea a fost admisă

constată:

La 15 august 2014, Veaceslav Boldurescu a depus cerere de chemare în judecată împotriva ÎS „Cadastru” cu privire la contestarea actului administrativ.

În motivarea acțiunii a invocat că fiind proprietarul bunului imobil amplasat în mun. Chișinău, str. Ismail 86, nr. 80 (spațiu ne locativ), la 16 aprilie 2014 a solicitat OCT Chișinău eliberarea unui extras din Registrul Bunurilor Imobile.

Susține că în subcapitolul II - 2.5 este înscris „procesul - verbal de recepție finală nr. 922 din 20 decembrie 2012 (0100/12/169118)”, adică se are în vedere înregistrarea cu drept de proprietate a unei verande potrivit procesului-verbal de recepție finală menționat, înregistrat la OCT la 22 decembrie 2012.

Afirmă că în proprietate imobiliară ce-i aparține a fost inclusă și veranda cu suprafața de 14 m. p., înregistrată/confirmată cu atribuirea nr. cadastral 0100207.12301.080, fiind înregistrată în temeiul procesului-verbal de recepție finală, document de drept prevăzut de art. 40⁴ alin. (1) din Legea cadastrului bunurilor imobile.

Relatează că în perioada construcției acestui bun vecinul Ion Vizitiv, a declanșat procedura judiciară de contestare/anulare a documentelor permissive de

construire și anume, certificatul de urbanism, autorizarea de construire și ulterior, a procesului-verbal de recepție finală, care au fost anulate prin hotărârea Judecătoriei Centru, mun. Chișinău din 10 iunie 2013, menținută prin decizia Curții Supreme de Justiție din 19 martie 2014.

Relevă că nu există o hotărâre judecătorească prin care dreptul ce-i aparține să fi fost radiat din RBI.

Relatează că la 24 aprilie 2014, a depus o cerere la OCT Chișinău cu scopul de a clarifica momentele expuse, la care a primit răspunsul nr. B-244/14-01-07/5547 din 27 mai 2014, însoțit de un certificat datat cu 25 mai 2014.

Conducându-se de răspunsul primit, invocă că a solicitat un nou extras din Registrul bunurilor imobile.

Afirmă că din răspunsul primit ulterior, a constatat că este eliberat cu aceeași dată de 14 aprilie 2014 și conținea mențiunea „Repetat nr. 1-2.06.2014” și nr. de înregistrare - 0100/14/77588, din care însă a dispărut înscrierea despre „procesul-verbal de recepție finală”.

Ca urmare, dânsul a depus o plângere la ARFC, prin care a solicitat restabilirea înscrierii (înregistrării) în Registrul cadastral al drepturilor de la acest imobil/construcție/verandă”, la care i-a parvenit răspunsul din 18 iulie 2014, în care pretenția lui a fost expusă eronat.

Își întemeiază pretențiile în baza dispozițiilor art. 499 alin. (2), 505 alin. (2) Cod civil, art. 1, 14, 15, 25 alin. (1) lit. b) din Legea contenciosului administrativ.

Solicită admiterea acțiunii, constatarea ilegalității acțiunilor ÎS „Cadastru” despre radierea dreptului de proprietate din Registrul bunurilor imobile, obligarea ÎS „Cadastru” de a restabili înscrierea (înregistrarea) în RBI a dreptului de proprietate asupra bunului imobil construit, înregistrat în baza procesului-verbal de recepție finală din 20 – 22 decembrie 2012.

Prin hotărârea Judecătoriei Rîșcani, mun. Chișinău din 02 octombrie 2015 a fost respinsă acțiunea, ca neîntemeiată.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 16 decembrie 2015 a fost admis apelul declarat de Veaceslav Boldurescu, casată hotărârea primei instanțe și emisă o nouă hotărâre, prin care a fost admisă acțiunea, obligat ÎS „Cadastru” să restabilească înserarea dreptului de proprietate a lui Veaceslav Boldurescu asupra bunului imobil situat în mun. Chișinău, str. Ismail, 86, nr. cadastral 0100207.123.01.080, în baza procesului-verbal de recepție finală din 20 decembrie 2012.

La 12 februarie 2016, prin intermediul Oficiului Poștal, ÎS „Cadastru” a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea acestuia, casarea deciziei recurate și menținerea hotărârii primei instanțe.

În motivarea recursului a invocat dezacordul cu decizia recurată, considerând-o ilegală și neîntemeiată.

Sușține că decizia recurată a fost adoptată cu încălcarea esențială a prevederilor art. 505 alin. (1) lit. c) Cod civil și pct. 119, 120 din Instrucțiunea cu privire la înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor.

Afirmă că din actele pricinii rezultă că potrivit datelor din RBI cu număr cadastral 0100207123.01.080, procesul – verbal de recepție finală nr. 922 din 20 decembrie 2012 a fost înregistrat la cererea intimatului nr. 0100/12/169118 din 22 decembrie 2012.

Remarcă că deoarece prin hotărârea Judecătorei Centru din 10 iunie 2013, menținută în vigoare prin decizia Curții Supreme de Justiție din 19 martie 2014, a fost anulat procesul - verbal de recepție finală nr. 922 din 20 decembrie 2012, efectele acestui act au încetat, respectiv, registratorul OCT Chișinău, filiala ÎS „Cadastru”, legal și întemeiat a efectuat rectificarea solicitată, de persoana interesată și anume, Ion Vizitiv, prin cererea nr. 0100/14/67358 din 22 decembrie 2012.

Consideră că prima instanță legal și întemeiat a adoptat hotărârea din 02 octombrie 2015, deoarece rectificarea înscrierii enunțate a fost efectuată pentru executarea hotărârii Judecătorei Centru din 10 iunie 2013, menținută în vigoare prin Decizia Curții Supreme de Justiție din 19 martie 2014.

Menționează că instanța de apel a lăsat fără apreciere faptul că intimatul este în continuare proprietar al bunului imobil cu număr cadastral 0100207.123.01.080, în temeiul contractului de donație nr. 928 din 13 martie 2013, iar OCT Chișinău, filiala ÎS „Cadastru” a radiat doar înscrisul privind procesul - verbal de recepție finală nr. 922 din 20 decembrie 2012 ca document doveditor de drept de proprietate asupra verandei lit. a) la încăperea nelocativă număr cadastral 0100207.123.01.080, din str. Izmail, 86, mun. Chișinău.

Remarcă că intimatului nu i-a fost stins dreptul de proprietate asupra încăperii nelocative menționate.

Consideră că instanța de apel, la adoptarea deciziei recurrate, nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată și anume, prevederile art. 504, 505 alin. (1) lit. c) Cod civil și pct. 118, 119, 120 din Instrucțiunea cu privire la înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor.

Indică și asupra faptului că instanța de apel a interpretat eronat prevederile art. 29 alin. (21) și (31) din Legea cadastrului bunurilor imobile.

La 29 martie 2016, Veaceslav Boldurescu a depus referință la cererea de recurs, solicitând declararea acestuia ca fiind inadmisibil.

În conformitate cu art. 434 alin. (1) CPC, recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau a deciziei integrale.

Astfel, se constată că recurentul s-a conformat prevederilor legale și a declarat recursul împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 16 decembrie 2015 în termenul legal.

În conformitate cu art. 444 CPC, recursul se examinează fără înștiințarea participanților la proces.

Studiind materialele dosarului, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră recursul întemeiat și care urmează a fi admis cu casarea integrală a deciziei instanței de apel și menținerea în vigoare a hotărârii primei instanțe din considerentele ce urmează.

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.

Din materialele pricinii rezultă că la 22 decembrie 2012 prin cererea nr. 0100/12/169118 Veaceslav Boldurescu a solicitat OCT Chișinău înregistrarea procesului-verbal de recepție finală nr. 922 din 20 decembrie 2012 în Registrul bunurilor imobile (f. d. 73), solicitarea acestuia fiind admisă, fapt confirmat prin extrasul din Registrul bunului imobil (f. d. 71 – 72).

Actele cauzei mai atestă că prin hotărârea Judecătoriei Centru, mun. Chișinău din 10 iunie 2013 a fost admisă acțiunea lui Ion Vizitiu împotriva Primăriei mun. Chișinău, Consiliului mun. Chișinău, intervenient accesoriu Veaceslav Boldurescu cu privire la anularea actelor administrative, anulat certificatul de urbanism nr. 186/12 din 06 aprilie 2012 și autorizația de construcție nr. 237 din 22 mai 2012, precum și procesul-verbal de recepție finală nr. 922 din 20 decembrie 2012 cu privire la construcția din str. Ismail, 86, mun. Chișinău cu nr. cadastral 010020712301080 aflată în proprietatea lui Veaceslav Boldurescu, menținută prin decizia Curții Supreme de Justiție din 19 martie 2014 (f. d. 20 – 23, 32 – 39).

Este cert și faptul că la 14 mai 2014, Ion Vizitiu a solicitat OCT Chișinău radierea din Registrul bunurilor imobile a procesului-verbal de recepție finală nr. 922 din 20 decembrie 2012, în temeiul hotărârii Judecătoriei Centru, mun. Chișinău din 10 iunie 2013 (f. d. 68).

La 27 mai 2014, Veaceslav Boldurescu a primit răspunsul OCT Chișinău la solicitarea sa (f. d. 41 – 43), însoțit de certificatul din 26 mai 2014 prin care se confirmă înscrierile din Registrul bunurilor imobile valabile la data eliberării, referitoare la bunul imobil și drepturile asupra lui (f. d. 48 – 50).

Nefiind de acord cu radierea din Registrul bunurilor imobile a procesului-verbal de recepție finală nr. 922 din 20 decembrie 2012, la 18 iunie 2014 Veaceslav Boldurescu a depus o plângere către Agenția Relații Funciare și Cadastru prin care a solicitat restabilirea înscrierii în Registrul cadastral a dreptului de proprietate referitor la imobilul/construcție/verandă (f. d. 44 – 45), iar prin răspunsul din 18 mai 2014 Agenția Relații Funciare și Cadastru a comunicat că decizia de corectare din 15 mai 2014 menționată în certificatul din 26 mai 2014 se referă la corectarea greșelilor procedurale de efectuare a înscrierilor în Registrul bunurilor imobile și anume prin aceasta a fost corectată înscrierea din subcapitolul III „grevarea drepturilor patrimoniale”, partea II „Interdicții”, referitor la hotărârea Judecătoriei Centru, mun. Chișinău din 10 iunie 2013, care de fapt urma a fi notată în subcapitolul III, partea II la rubrica „Notări”, dar nu „Interdicții”.

Înaintând acțiunea în judecată împotriva ÎS „Cadastru”, Veaceslav Boldurescu a solicitat constatarea ilegalității acțiunilor ÎS „Cadastru” cu privire la radierea dreptului de proprietate din Registrul bunurilor imobile, obligarea ÎS „Cadastru” de a restabili înscrierea (înregistrarea) în RBI a dreptului său de proprietate asupra bunul imobil construit, înregistrat în baza procesului-verbal de recepție finală din 20 – 22 decembrie 2012.

Fiind investită cu judecarea pricinii în cauză prima instanță a respins acțiunea ca neîntemeiată.

Judecând apelul declarat de Veaceslav Boldurescu, instanța de apel a ajuns la concluzia de a admite cererea de apel, de a casa hotărârea primei instanțe și de a emite o nouă hotărâre, prin care a fost admisă acțiunea, obligată ÎS „Cadastru” să restabilească înserarea dreptului de proprietate a lui Veaceslav Boldurescu asupra bunului imobil situat în mun. Chișinău, str. Ismail, 86, nr. cadastral 0100207.123.01.080, în baza procesului-verbal de recepție finală din 20 decembrie 2012.

La adoptarea unei asemenea soluții, instanța de apel, a reținut prevederile art. 29 alin. (2¹) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25 februarie 1998, care indică că hotărârea judecătorească privind înscrierea sau radierea dreptului tabular ori privind efectuarea rectificării în registrul bunurilor imobile se depune în copie, a cărei autenticitate este confirmată de instanța de judecată, cu mențiunea că este irevocabilă. În lipsa mențiunii respective, dacă hotărârea este executorie, se efectuează înscrierea provizorie în registrul bunurilor imobile, precum și alin. (3¹) a aceluiași articol, în cazul în care hotărârea judecătorească nu conține toate datele necesare pentru înscrierea în registrul bunurilor imobile, registratorul va solicita instanței de judecată explicarea hotărârii.

La fel, instanța de apel, a constatat că nici prima instanță și nici Curtea Supremă de Justiție, care a menținut hotărârea primei instanțe nu au pronunțat careva act judecătorec prin care s-ar dispune radierea înscrierilor privind dreptul de proprietate al reclamantului, din Registrul bunurilor imobile.

Instanța de recurs constată însă, că deși la soluționarea pricinii au fost stabilite pe deplin circumstanțele care au importanță pentru judecarea cauzei în fond, concluziile instanței de apel cu privire la netemeinicia hotărârii primei instanțe sunt incorecte, rezultate din aplicarea greșită și interpretarea eronată de către instanța de apel a normelor de drept material aplicabile la caz.

Astfel, potrivit art. 504 Cod civil, când vre-o înscriere din registrul bunurilor imobile nu corespunde situației juridice reale, se poate cere rectificarea înscrierii. Prin rectificare se înțelege radierea, corectarea sau menționarea oricărei operațiuni susceptibile de a face obiectul unei înscrieri în registru.

Conform prevederilor pct. 120 lit. d), e) din Instrucțiunea cu privire la înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor nr. 112 din 22 iunie 2005, rectificarea poate fi cerută dacă: nu mai sunt întrunite condițiile de existență a dreptului înscris și *dacă au încetat efectele actului juridic în al cărui temei s-a făcut înscrierea.*

Având în susținere aceste prevederi legale, instanța de recurs reține că rectificarea de către OCT Chișinău a înscrierii din Registrul bunurilor imobile cu privire la radierea procesului-verbal de recepție finală nr. 922 din 20 decembrie 2012 la construcția din str. Ismail, 86, mun. Chișinău cu nr. cadastral 010020712301080 aflată în proprietatea lui Veaceslav Boldurescu, a fost efectuată întru executarea hotărârii Judecătoriei Centru, mun. Chișinău din 10 iunie 2013 prin care a fost anulat procesul-verbal de recepție finală nr. 922 din 20 decembrie

2012 în privința construcției din str. Ismail, 86, mun. Chișinău aflat în proprietatea lui Veaceslav Boldurescu, hotărârea dată fiind menținută în vigoare prin decizia Curții Supreme de Justiție din 19 martie 2014 (f. d. 32 – 39).

Or, drept urmare a anulării procesului-verbal de recepție finală nr. 922 din 20 decembrie 2012, prin hotărâre judecătorească irevocabilă, efectele acestui act juridic în al cărui temei s-a făcut înscrierea în registru bunurilor imobiliare au încetat, respectiv, registratorul OCT Chișinău întemeiat a efectuat rectificarea solicitată de persoana interesată Ion Vizitiv, cu privire la procesul-verbal de recepție finală nr. 922 din 20 decembrie 2012.

Asta cu atât mai mult că și pct. 37 a Hotărârii explicative a Plenului CSJ nr. 2 din 27 martie 2006 expres indică că în dispozitivul hotărârii judecătorești privind declararea nulității actului juridic translativ de proprietate nu se va indica obligarea organului cadastral la radierea înscrierii din registrul bunurilor imobile, deoarece conform art. 499 alin. (4) CC însăși hotărârea judecătorească irevocabilă constituie temei de radiere a înscrierii respective.

Sus acest aspect, se constată corectitudinea soluției primei instanțe cu privire la netemeinicia acțiunii lui Veaceslav Boldurescu împotriva ÎS „Cadastru” cu privire la contestarea actului administrativ, ca urmare și netemeinicia deciziei instanței de apel.

În conexiunea celor relatate se impune admiterea recursului, casarea integrală a deciziei instanței de apel și menținerea hotărârii primei instanțe.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. f) CPC, art. 445 alin. (3) Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție

decide:

Se admite recursul declarat de Întreprinderea de Stat „Cadastru”.

Se casează integral decizia Curții de Apel Chișinău din 16 decembrie 2015 și se menține hotărârea Judecătoriei Rîșcani, mun. Chișinău din 02 octombrie 2015 în pricina civilă la cererea de chemare în judecată a lui Veaceslav Boldurescu împotriva Întreprinderii de Stat „Cadastru” cu privire la contestarea actului administrativ.

Decizia este irevocabilă.

Președinte, judecătorul

Valeriu Doagă

Judecătorii

Iuliana Oprea

Oleg Sternioală

Nicolae Craiu

Ala Cobăneanu