

## DECIZIE

28 septembrie 2016

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței  
Judecători

Valeriu Doagă  
Ala Cobăneanu, Galina Stratulat,  
Oleg Sternioală, Iuliana Oprea

examinând recursul declarat de către Întreprinderea de Stat „Cadastru”, în cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de Lungu Iurie împotriva Întreprinderii de Stat „Cadastru”, Oficiul Cadastral Teritorial Cimișlia, Filiala Întreprinderii de Stat „Cadastru” privind declararea drept ilegal a refuzului Oficiului Cadastral Teritorial Cimișlia și al Întreprinderii de Stat „Cadastru” privind înregistrarea dreptului de proprietate și obligarea efectuării înscrierii în Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate,  
împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 23 martie 2016,

### CONSTATĂ :

La 17 aprilie 2015, Lungu Iurie a depus cerere de chemare în judecată împotriva ÎS „Cadastru”, solicitând declararea ca fiind ilegal refuzul OCT Cimișlia nr. L-38/14-01-10/109 din 06.02.2015 și al ÎS „Cadastru” nr. L-101/15/01-07/3798 din 19.03.2015 de înregistrare a dreptului de proprietate și obligarea ÎS „Cadastru” filiala OCT Cimișlia să efectueze înscrierea în registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile cu cota de 62,316 % din următoarele bunuri imobile: depozit de chimicale cu nr. de inventariere 1192, SYS nr. de inventar 0630, casa paznicului nr. de inventar 631 și groapa de var nr. de inventar 0629 situat în orașul Cimișlia.

În motivarea acțiunii reclamantului a indicat că, la 14 ianuarie 2014 a procurat de la proprietarii de cote-părți valorice al CAPP „Dimitrie Cantemir” din orașul Cimișlia, reprezentați în bază de procuri (în total 144 de procuri) de către Șatilov Tatiana și Comerzan Vladimir, 62,316% din următoarele bunuri imobile: depozit de chimicale cu nr. de inventar 1192, SYS nr. de inventar 0630, casa paznicului nr. de inventar 631 și groapa de var nr. de inventar 0629 situate în orașul Cimișlia, fiind întocmite contracte de vânzare-cumpărare.

Afirmă reclamantul că, la 02.10.2014 s-a adresat cu o cerere către OCT Cimișlia privind înregistrarea dreptului de proprietate asupra bunurilor procurate cu cotele respective, însă prin răspunsul OCT Cimișlia nr. L-38/14-01-10/109 din 06.02.2015, cererea i-a fost respinsă pe motiv că nu au fost prezentate documente ce atestă dreptul asupra bunurilor imobile procurate.

Notează reclamantul că la 25 februarie 2015 a înaintat cerere prealabilă în temeiul art. 14 al Legii contenciosului administrativ în adresa ÎS „Cadastru”, solicitând obligarea OCT Cimișlia de a înregistra dreptul reclamantului asupra bunurilor imobile procurate, însă prin răspunsul ÎS „Cadastru” nr. L-101/15/01-07/3798 din 19 martie 2015 reclamantului i s-a refuzat înregistrarea dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile menționate.

Prin hotărârea Judecătorei Cimișlia din 14 octombrie 2015 s-a admis cererea de chemare în judecată depusă de Lungu Iurie, s-a declarat ilegal refuzul OCT Cimișlia nr. L-38/14-01-10/109 din 06.02.2015 și al ÎS „Cadastru” nr. L-101/15/01-07/3798 din 19.03.2015 de înregistrare a dreptului de proprietate a reclamantului Lungu Iurie asupra bunurilor imobile: cu cota 62,316% din următoarele bunuri imobile - depozit de chimicale cu nr. de inventar 1192, SYS nr. de inventar 0630, casa paznicului nr. de inventar 631 și groapa de var nr. de inventar 0629 situat în orașul Cimișlia și s-a obligat ÎS „Cadastru” și OT Cimișlia Filiala ÎS „Cadastru” să efectueze înscrierea în registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate după Lungu Iurie asupra următoarelor bunuri imobile: cu cota 62,316 % din următoarele bunuri imobile - depozit de chimicale cu nr. de inventar 1192, SYS nr. de inventar 0630, casa paznicului nr. de inventar 631 și groapa de var nr. de inventar 0629 situat în orașul Cimișlia.

La 05 noiembrie 2015, ÎS „Cadastru” a declarat apel, solicitând admiterea apelului, casarea hotărârii Judecătorei Cimișlia din 14 octombrie 2015 cu emiterea unei noi hotărâri de respingere a acțiunii.

În motivarea apelului a indicat că, prima instanță la adoptarea hotărârii nu a constatat și nu a elucidat pe deplin circumstanțele care au importanță pentru soluționarea pricinii în fond, concluziile expuse în hotărâre sunt în contradicție cu circumstanțele pricinii, cât și au fost încălcate și aplicate eronat normele de drept procedural.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 23 martie 2016 s-a respins apelul declarat de către ÎS „Cadastru” și s-a menținut hotărârea Judecătorei Cimișlia din 14 octombrie 2015.

Pentru a hotărî astfel, instanța de apel a conchis că motivele invocate de apelant nu și-au găsit reflectare de fapt în probele acumulate la materialele dosarului, argumentele formulate în cererea de apel sunt neîntemeiate.

Totodată, instanța de apel a indicat că, prima instanță a dat o apreciere obiectivă și justă probelor administrate, a constatat și elucidat pe deplin toate circumstanțele care au importanță pentru soluționarea pricinii și corect a aplicat normele de drept material și procedural și în consecință a adoptat o hotărâre legală și întemeiată.

Nefiind de acord cu decizia instanței de apel, la 23 mai 2016, ÎS „Cadastru” a declarat recurs, prin care solicită admiterea recursului, casarea deciziei Curții de Apel Chișinău din 23.03.2016 și a hotărârii primei instanțe din 14.10.2015 ca fiind ilegale și neîntemeiate, cu adoptarea unei noi hotărâri prin care cererea de chemare în judecată depusă de Lungu Iurie să fie respinsă.

În motivarea cererii de recurs, recurentul a invocat că instanțele nu au constatat și elucidat pe deplin circumstanțele importante pentru soluționarea pricinii, nu au dovedit circumstanțele considerate ca fiind stabilite, au încălcat și aplicat greșit normele de drept material.

La 30.06.2016, Lungu Iurie a depus referință la recursul declarat de ÎS „Cadastru” solicitând declararea acestuia ca fiind inadmisibil.

Potrivit art. 440 alin. (2) CPC, recursul înaintat de Întreprinderea de Stat „Cadastru” a fost considerat admisibil și transmis spre examinare într-un complet din 5 judecători.

Potrivit art. 444 CPC, recursul se examinează fără înștiințarea participanților la proces.

Judecând recursul declarat împotriva deciziei date în instanța de apel și verificând, în limitele invocate în recurs și în baza referinței depuse de intimat, legalitatea deciziei atacate, Colegiul conchide că recursul declarat urmează să fie admis, pornind de la următoarele.

În conformitate cu art. 445 alin (1) lit. b) CPC, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul și să caseze integral sau parțial decizia instanței de apel și hotărîrea primei instanțe, pronunțînd o nouă hotărîre.

În conformitate cu art. 239 - 240 CPC, hotărîrea judecătorească trebuie să fie legală și întemeiată. La adoptarea hotărîrii, instanța judecătorească, în limitele pretențiilor invocate, apreciază probele, determină circumstanțele care au importanță pentru soluționarea pricinii, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părți, legea aplicabilă soluționării pricinii și admisibilitatea acțiunii.

În acest sens, Colegiul atenționează că norma de drept indicată impune instanței de judecată exigențe privind studierea minuțioasă a situației de fapt a chestiunii supuse judecării și încadrarea corectă de drept.

Potrivit materialelor cauzei, Colegiul constată că, la 17 aprilie 2015, reclamantul Lungu Iurie a depus cerere de chemare în judecată împotriva ÎS „Cadastru”, solicitând declararea ca fiind ilegal refuzul OCT Cimișlia nr. L-38/14-01-10/109 din 06.02.2015 și al ÎS „Cadastru” nr. L-101/15/01-07/3798 din 19.03.2015 de înregistrare a dreptului de proprietate și obligarea ÎS „Cadastru” filiala OCT Cimișlia să efectueze înscrierea în registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile cu cota de 62,316 % din următoarele bunuri imobile: depozit de chimicale cu nr. de inventariere 1192, SYS nr. de inventar 0630, casa paznicului nr. de inventar 631 și groapa de var nr. de inventar 0629 situat în orașul Cimișlia.

Instanța de fond a admis integral acțiunea, soluție menținută de instanța de apel, care a respins apelul declarat de către ÎS „Cadastru”.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră hotărîrile instanțelor judecătorești ilegale, pornind de la următoarele.

La examinarea litigiului atât instanța de fond, cât și cea de apel au apreciat greșit probele și înscrisurile administrate la caz fapt care a condus la aplicarea eronată a normelor de drept material, în consecință, au adoptat hotărîri neîntemeiate și ilegale.

Totodată, în speța dată sunt stabilite fapte suficiente pentru a da o soluție nouă de respingere a acțiunii lui Lungu Iurie.

Conform rigorilor legislației procedurale, concluziile privind circumstanțele de fapt ale cauzei se motivează în hotărîre doar prin probe. Hotărîrea nu poate fi bazată pe presupuneri despre circumstanțele cauzei. Hotărîrea se bazează doar pe dovezi care au fost prezentate de părți și ceilalți participanți la proces în corespundere cu cerințele art. 53-56 CPC al RM privind relevanța, admisibilitatea și veridicitatea probelor.

Constată Colegiul că, Lungu Iurie s-a adresat în instanța de judecată, considerându-se lezată în dreptul de a înregistra dreptul de proprietate în Registrul bunurilor imobile în temeiul contractelor încheiate la 14 ianuarie 2014 dintre: vânzătorii - Șatilov Tatiana și Comerzan Vladimir, reprezentanți prin procura a

proprietarilor cotelor părți a bunurilor imobile, depozit de chimicale cu nr. de inventar 1192, SYS nr. de inventar 0630, casa paznicului nr. de inventar 631 și groapa de var nr. de inventar 0629, situate în orașul Cimișlia, și cumpărătorul Lungu Iurie.

Reține Colegiul, că pe tot parcursul examinării cauzei, ÎS “Cadastru” a atenționat instanțele asupra faptului că contractele de vânzare - cumpărare, în temeiul căruia cumpărătorul Lungu Iurie solicită înregistrarea dreptului asupra cotelor părți din bunurile imobile menționate, au fost încheiate la 14 ianuarie 2014 și urmau a fi autentificate în conformitate cu prevederile art. 212 alin. (1), lit. a) al Codului Civil al RM, care prevede expres, că în cazul în care actul juridic are ca obiect înstrăinarea bunurilor imobile, forma autentică a actului juridic este obligatorie.

Astfel, conchide Colegiul că, forma autentică a actului juridic este obligatorie, or, actul juridic, contractele de vânzare-cumpărare încheiate la 14 ianuarie 2014 între cumpărătorul Lungu Iurie și reprezentanții vânzătorului CAP „Dimitrie Cantemir” or. Cimișlia în baza procurilor - Șatilov Tatiana și Comerzan Vladimir, au ca obiect înstrăinarea bunurilor imobile.

În acest sens, Colegiul apreciază critic concluziile instanțelor, odată ce s-a ignorat acest aspect și nu s-au expus în nici un fel asupra lui. Din contra, reține Colegiul că, instanțele fac trimitere la careva contracte de vânzare-cumpărare din 2010, care nu au fost prezentate ÎS “Cadastru” la momentul solicitării înregistrării dreptului. Menționează Colegiul că, existența unor asemenea contracte (date cu anul 2010) nu a fost probat de reclamant nici în instanțele de judecată. Respectiv, instanța face trimitere la acte, care nu au fost administrate în ședințele de judecată.

Totodată, reține Colegiul și argumentul din recurs, conform căruia, nici procurile de reprezentare a vânzătorilor cotelor părți a bunurilor imobile menționate - Șatilov Tatiana și Comerzan Vladimir, în temeiul căruia s-au semnat contractele de vânzare-cumpărare, nu au fost autentificate notarial.

Or, conform art. 252, alin. (2) Cod civil al RM, procura eliberată pentru încheierea de acte juridice în formă autentică trebuie să fie autentificată notarial.

Reieșind din situația de fapt stabilită și conform normelor de drept material enunțate, instanța de recurs consideră că instanțele au interpretat eronat normele cu privire la constatarea circumstanțelor de fapt și verificarea legalității raporturilor juridice prin prisma autenticității actelor juridice care au ca obiect înstrăinarea bunurilor imobile.

Astfel, instanța de recurs concluzionează că soluțiile instanțelor inferioare sunt ilegale.

Respectiv, conchide Colegiul că, reieșind din reglementările legii, administrarea ca probă a contractelor de vânzare-cumpărare încheiate la 14 ianuarie 2014, în temeiul cărora cumpărătorul Lungu Iurie solicită înregistrarea dreptului asupra cotelor părți din bunurile imobile, poate fi realizată în condițiile legii doar în forma autentică care este obligatorie pentru actele juridice în cauză.

Din aceste considerente, Colegiul constată că, pretențiile lui Lungu Iurie împotriva Întreprinderii de Stat „Cadastru”, Oficiul Cadastral Teritorial Cimișlia, Filiala Întreprinderii de Stat „Cadastru” privind declararea drept ilegal a refuzului Oficiului Cadastral Teritorial Cimișlia și al Întreprinderii de Stat „Cadastru” privind înregistrarea dreptului de proprietate și obligarea efectuării înscrierii în Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate, sunt neîntemeiate.

În această ordine de idei, instanța de recurs conchide că instanțele judecătorești au apreciat greșit probele și înscrisurile administrate la caz, fapt care a condus la

aplicarea eronata a normelor de drept material, în consecință, au adoptat hotărâri neîntemeiate și ilegale, deoarece, prin actele cauzei nu a fost demonstrată temeinicia acțiunii reclamantului-intimat.

Din considerentele menționate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit ajunge la concluzia de a admite recursul, de a casa decizia Curții de Apel Chișinău din 23 martie 2016 și hotărârea Judecătorei Cimișlia din 14 octombrie 2015 și de a adopta o hotărâre nouă de respingere a acțiunii lui Lungu Iurie împotriva Întreprinderii de Stat „Cadastru”, Oficiul Cadastral Teritorial Cimișlia, Filiala Întreprinderii de Stat „Cadastru” privind declararea drept ilegal a refuzului Oficiului Cadastral Teritorial Cimișlia și al Întreprinderii de Stat „Cadastru” privind înregistrarea dreptului de proprietate și obligarea efectuării înscrierii în Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate.

Ținând cont de cele expuse, în baza art. 445 alin. (1) lit. b) din Codul de procedură civilă al RM, 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 decizia Curții de Apel Chișinău din 23 martie 2016 și hotărârea Judecătorei Cimișlia din 14 octombrie 2015 și se adoptă o hotărâre nouă după cum urmează.

Se respinge acțiunea lui Lungu Iurie împotriva Întreprinderii de Stat „Cadastru”, Oficiul Cadastral Teritorial Cimișlia, Filiala Întreprinderii de Stat „Cadastru” privind declararea drept ilegal a refuzului Oficiului Cadastral Teritorial Cimișlia și al Întreprinderii de Stat „Cadastru” privind înregistrarea dreptului de proprietate și obligarea efectuării înscrierii în Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate.

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

Președintele ședinței

Valeriu Doagă

Judecători

Ala Cobăneanu

Galina Stratulat

Oleg Sternioală

Iuliana Oprea