

prima instanță: Judecătoria Taraclia
Judecător: S.Uzun
instanța de apel: Curtea de Apel Cahul
Judecători: G.Vavrin, R.Petrov, I.Dănăilă

DECIZIE

27 decembrie 2017

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul
Judecătorii

Valeriu Doagă
Ala Cobăneanu
Iurie Bejenaru
Nicolae Craiu
Tamara Chișca-Doneva

examinând recursurile declarate de Agenția Servicii Publice (succesor în drepturi a Întreprinderii de Stat „Cadastru”) și Coeva Anna,

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Coev Gheorghe împotriva Oficiului Cadastral Teritorial Taraclia a Întreprinderii de Stat „Cadastru”, Coev Dmitrii și Coeva Anna, Primăriei satului Valea-Perjei cu privire la declararea ilegalității și radierea din Registrul bunurilor imobile a înscrierii efectuate la 31 ianuarie 2005,

împotriva deciziei Curții de Apel Cahul din 25 mai 2017, prin care au fost respinse apelurile declarate de Întreprinderea de Stat „Cadastru”, Coeva Anna și de reprezentantul, avocatul Mihalciuc Anna, în interesele Annei Coneva și menținută hotărârea Judecătoria Taraclia din 06 decembrie 2016, prin care cererea de chemare în judecată a fost admisă,

c o n s t a t ă :

La 06 aprilie 2015, Coev Gheorghe a depus cerere de chemare în judecată împotriva Oficiului Cadastral Teritorial Taraclia a Întreprinderii de Stat „Cadastru”, cu privire la radierea din Registrul bunurilor imobile a înscrierii efectuate la 31 ianuarie 2005.

În motivarea acțiunii Coev Gheorghe a indicat că, la 12 ianuarie 2015, fiul lui, Coev Dmitrii i-a comunicat că în urma examinării cauzei civile la Judecătoria Taraclia privind desfacerea căsătoriei cu soția sa, Coeva Anna, ultima a prezentat instanței de judecată certificatul de la OCT Taraclia din 27 noiembrie 2014 din care rezultă că, proprietarii casei de locuit din str. XXXX, satul XXXX, nr. cadastral XXXX, sunt Coev Dmitrii și Coeva Anna, în baza contractului de vânzare-cumpărare din 01 aprilie 1989, care a fost înregistrat în cartea de gospodării sub nr. 54 de Consiliul local a satului Valea-Perjei, raionul Taraclia, pe când proprietar al imobilului respectiv este el.

Menționează reclamantul că, la 15 ianuarie 2015 s-a adresat OCT Taraclia cu cerere, prin care a solicitat să fie informat în baza căror acte a fost înregistrat dreptul de proprietate a lui Coev Dmitrii și Coeva Anna asupra casei de locuit din XXXX, satul Valea-Perjei, nr. cadastral XXXX.

Prin răspunsul OCT Taraclia nr. 09 din 03 februarie 2015, i-a fost comunicat că, dreptul de proprietate a lui Coev Dmitrii și Coeva Anna asupra bunului imobil a fost înregistrat în baza certificatului eliberat de Primăria satului Valea-Perjei nr. 354 din 06 august 2003.

În temeiul art. 1 și art. 14 ale Legii contenciosului administrativ, Coev Gheorghe la 16 februarie 2015 s-a adresat OCT Taraclia cu cerere prealabilă, solicitând radierea din Registrul bunurilor imobile a înscrierii perfectate la 31 mai 2003, în care s-a indicat ca proprietari a casei de locuit din XXXX, satul XXXX, nr. cadastral XXXX, sunt Coev Dmitrii și Coeva Anna, însă la 09 martie 2015 cererea a fost respinsă.

Ulterior, la 18 februarie 2015, reclamantul s-a adresat OCT Taraclia cu o cerere analogică, însă prin răspunsul nr. c-82/15/01-07/3483 cererea a fost respinsă.

Coev Gheorghe consideră ilegală înscrierea în Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate a lui Coev Dmitrii și Coeva Anna asupra casei de locuit litigioase, deoarece proprietarul casei de locuit situată în satul Valea-Perjei, raionul Taraclia, XXXX, nr. cadastral XXXX, este dânsul, în baza contractului de vânzare-cumpărare din 01 aprilie 1989, care a fost autentificat de secretarul Consiliului Sătesc și înregistrat în cartea de gospodării cu sub nr. 54 de Consiliului local satului Valea-Perjei, raionul Taraclia.

Susține reclamantul că, anume din momentul înregistrării contractului de vânzare-cumpărare, dânsul este proprietarul bunului imobil sus-menționat, iar înscrierile efectuate în Registrul bunurilor imobile la 31 ianuarie 2005, și anume, indicarea proprietarilor casei de locuit din satul XXXX, raionul XXXX, XXXX, nr. cadastral XXXX după Coev Dmitrii și Coeva Anna, în baza certificatului eliberat de Primăria satului Valea-Perjei nr. 354 din 06 august 2003, sunt greșite.

Astfel, prin răspunsul Primăriei satului Valea-Perjei din 05 februarie 2015 eliberat în baza cererii sale din 03 februarie 2015, se menționează că, certificatul eliberat de Primăria satului Valea-Perjei nr. 354 din 06 august 2003, care a servit temei de înregistrare a dreptului de proprietate după Coev Dmitrii și Coeva Anna asupra bunului imobil, a fost eliberat greșit.

Relatează Coev Gheorghe că, la 27 noiembrie 2014, Annei Coeva i-a fost eliberat certificatul din Registrul bunurilor imobile, în care dânsa este menționat ca proprietar al bunului imobil litigios, în baza certificatului nr. 354 din 06 august 2003, însă ținând cont de certificatul nr. 34 din 05 februarie 2015 eliberat de Primăria Satului

Valea-Perjei, această circumstanță duce la radierea înscrierii efectuate în Registrul bunurilor imobil și a faptului că, Coev Dmitrii și Coeva Anna ar avea calitatea de proprietari a casei de locuit aflată în litigiu.

Solicită Coev Gheorghe, prin cererea de chemare în judecată și cererea de concretizare a cerințelor din 04 septembrie 2015, declararea ilegalității și radierea din Registrul bunurilor imobile a înscrierii efectuate la 31 ianuarie 2005, și anume, înregistrarea dreptului de proprietate după Coev Dmitrii și Coeva Anna asupra bunului imobil nr. cadastral XXXX, situat în raionul Taraclia, satul Valea-Perjei, XXXX. (f.d. 2-5, 142-144 Vol.I)

Prin încheierile Judecătoria Taraclia din 28 aprilie 2015, au fost atrași în proces, în calitate de pârâți, Coeva Anna și Coev Dmitrii. (f.d. 54-55, vol.I)

La fel, prin încheierile din 28 aprilie 2015, Judecătoria Taraclia a atras în calitate de intervenienți accesorii, ÎS „Cadastru” și Primăria satului Valea-Perjei. (f.d. 56-57, vol.I)

Prin hotărârea Judecătoria Taraclia din 06 decembrie 2016, cererea de chemare în judecată depusă de Coev Gheorghe a fost admisă, fiind radiată din Registrul bunurilor imobile a ÎS „Cadastru” înscrierea perfectată la 31 ianuarie 2005, în partea ce ține de înregistrarea dreptului de proprietate după Coev Dmitrii și Coeva Anna asupra bunului imobil nr. cadastral XXXX, situat în raionul XXXX, satul XXXX, XXXX. (f.d. 83, 99-106, vol.III)

Nefiind de acord cu hotărârea primei instanțe, ÎS „Cadastru”, reprezentantul Mihalciuc Anna în interesele Annei Coeva, precum și Coeva Anna au declarat apel.

Prin decizia Curții de Apel Cahul din 25 mai 2017, au fost respinse apelurile declarate de ÎS „Cadastru”, reprezentantul Mihalciuc Anna în interesele Annei Coeva, precum și Coeva Anna, și menținută hotărârea primei instanțe.

La 12 septembrie 2017, Agenția Servicii Publice (succesor în drepturi a Întreprinderii de Stat „Cadastru”) a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea recursului, casarea deciziei instanței de apel și restituirea cauzei la rejudecare.

În motivarea recursului a reiterat motivele de fapt și de drept invocate în cererea de apel, suplimentar indicând că instanța de apel nu a luat în considerare argumentele aduse în susținerea apelului și nu a contraargumentat alegațiile apelantului.

Consideră recurenta că, acțiunile registratorului care a efectuat înscrierile în Registrul bunurilor imobile sunt legale, deoarece intabularea înscrierii în Registrul bunurilor imobile la 31 ianuarie 2005 a dreptului de proprietate după Coeva Anna și Coev Dmitrii, a fost operată în baza certificatului eliberat de Primăria satului Valea-Perjei nr. 354 din 06 august 2003 și titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren din 22 august 2003, precum și a actului de constatare pe teren din 12 noiembrie 2013, care sunt valabile.

Agenția Servicii Publice pledând pentru admiterea recursului, a invocat art. 33 și art.47¹ ale Legii cadastrului bunurilor imobile, care expres prevede că înregistrarea drepturilor în baza titlurilor de autentificare a dreptului deținătorului de teren nu poate fi refuzată, iar responsabil pentru conținutul actului se face emitentul actului respectiv, adică Primăria satului Valea-Perjei, care a eliberat certificatul nr. 354 din 06 august 2003.

Totodată, Agenția Servicii Publice și-a întemeiat cererea de recurs și în baza art. 321 și art.497 ale Codului Civil.

În acest context relevă recurentul că, recunoașterea ulterioară de către Primăria satului Valea-Perjei a faptului precum că certificatul nr. 354 eliberat la 06 august 2003, care a confirmat dreptul de proprietate a lui Coev Dmitrii a fost emis greșit, nu servește temei pentru registrator de a radia dreptul de proprietate deja înregistrat în Registrul bunurilor imobile.

Respectiv, refuzul registratorului de a radia dreptul de proprietate a lui Coev Dmitrii și Coeva Anna este unul legal.

La fel, a indicat recurenta că, registratorului nu-i poate fi imputată omisiunile proprietarului de a fi prezentat contractul de vânzare-cumpărare spre înregistrare, care de fapt niciodată nu a fost prezentat OCT Taraclia. Această circumstanță, adică înscriere efectuată, se datorează culpei persoanelor nemijlocit implicate, și anume, Coev Gheorghe.

Suplimentar mai menționează că, instanța de apel a refuzat efectuarea expertizei suplimentare, care de fapt ar răsturna situația și ar duce la o soluție corectă, reieșind din discordanța dintre concluzia expertului și probele prezentate de către Agenție din dosarul cadastral.

Ulterior, la 25 septembrie 2017, Coeva Anna, a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea recursului, casarea deciziei instanței de apel și hotărârii primei instanțe, cu restituirea cauzei la rejudecare în prima instanță.

Pledând pentru admiterea recursului în sensul declarat, Coeva Anna a invocat că, decizia instanței de apel este neîntemeiată, deoarece la adoptarea acesteia au fost încălcate normele de drept material, și anume, nu a aplicat legea care urmează a fi aplicată.

Totodată, instanțele nu au determinat circumstanțele reale ale cauzei, au dat o calificare greșită raportului material litigios, au soluționat greșit conflictul dintre normele cuprinse în diferite acte normative și nu au aplicat norma care urma a fi aplicată, și anume, art. art. 504, 505 și 506 ale Codului civil.

La fel, a indicat recurenta că instanța de apel nu a luat în considerație faptul că prima instanță a atras-o în proces în calitate de pârât, pe când consideră că este incorect, deoarece Coev Gheorghe a contestat un act administrativ în ordinea contenciosului administrativ.

În conformitate cu art. 434 CPC, recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau a deciziei integrale. Termenul de 2 luni este termen de decădere și nu poate fi restabilit.

După cum denotă din actele cauzei, copia deciziei instanței de apel din 25 mai 2017, a fost expediată pentru cunoștință participanților la proces, inclusiv recurenților Agenția Servicii Publice și Coeva Anna la 14 iulie 2017, fapt ce se confirmă prin scrisoarea de însoțire cu nr. 05-3a-146-03022017 ce se conține la dosar (f.d.295), însă careva date privind recepționarea acesteia de către destinatari, materialele cauzei nu conțin.

Astfel, instanța de recurs consideră că recurenții Agenția Servicii Publice și Coeva Anna s-au conformat prevederilor legale și au declarat recursurile la 12

septembrie 2017, și respectiv, 25 septembrie 2017, împotriva deciziei instanței de apel din 25 mai 2017, în termen.

La 05 octombrie 2017, în adresa intimațiilor, Coev Gheorghe, Primăriei satului Valea-Perjei, raionul Taraclia, Coev Dmitrii a fost expediată copia recursului, cu înștiințarea despre necesitatea depunerii obligatorii a referinței.

Prin referința din 18 octombrie 2017, Coev Gheorghe, asupra recursurilor declarate de către Coeva Anna și Agenția Servicii Publice, a solicitat de a considera recursurile inadmisibile.

Intimații Coev Dmitrii și Primăria satului Valea-Perjei, raionul Taraclia, nu și-au valorificat dreptul procedural respectiv și în termenul stabilit nu au depus referință asupra recursului declarat de recurenții Agenția Servicii Publice și Coeva Anna.

Prin încheierea Curții Supreme de Justiție din 29 noiembrie 2017, recursurile declarate de Agenția Servicii Publice (succesor în drepturi a Întreprinderii de Stat „Cadastru”) și Coeva Anna au fost considerate admisibile.

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

Studiind materialele dosarului în raport cu argumentele invocate în recurs, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră necesar de a admite recursul, de a casa decizia instanței de apel cu remiterea pricinii la rejudecare în instanța de apel, din considerentele ce urmează.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. c) CPC, 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.

După cum denotă actele cauzei, înaintând acțiunea în judecată împotriva OCT Taraclia, Coev Dmitrii și Coeva Anna, Primăriei satului Valea-Perjei, Coev Gheorghe a solicitat declararea ilegalității și radierea din Registrul bunurilor imobile a înscrierii efectuate la 31 ianuarie 2005, și anume, înregistrarea dreptului de proprietate după Coev Dmitrii și Coeva Anna asupra bunului imobil nr. cadastral XXXX, situat în raionul XXXX, satul XXXX, XXXX. (f.d. 2-5, 142-144 Vol.I)

Fiind investită cu judecarea pricinii în cauză, prima instanță a ajuns la concluzia temeiniciei acțiunii înaintate de Coev Gheorghe, dispunându-se radierea din Registrul bunurilor imobile a ÎS „Cadastru” înscrierea perfectată la 31 ianuarie 2005, în partea ce ține de înregistrarea dreptului de proprietate după Coev Dmitrii și Coeva Anna asupra bunului imobil nr. cadastral XXXX, situat în raionul XXXX, satul XXXX, XXXX. (f.d. 83, 99-106, vol.III)

Instanța de apel a respins apelurile declarate de ÎS „Cadastru”, reprezentantului Mihalciuc Anna în interesele Annei Coeva, precum și Coeva Anna, și a menținută hotărârea primei instanțe.

În susținerea soluției date instanța de apel, a reținut dispozițiile art. art. 1, 14, 16, 17 ale Legii contenciosului administrativ, art. 38 alin. (1) și art. 40⁴ ale Legii cadastrului bunurilor imobile, art. 509 alin. (1) Cod civil, și anume că, dreptul de proprietate asupra bunului imobil amplasat în s. XXXX, XXXX, îi aparține lui Coev Gheorghe, în baza contractului de vânzare-cumpărare din 01 aprilie 1989, înregistrat la Consiliul sătesc Valea Perjei, sub nr. 54, or, Coeva Anna nu poate invoca că dânzei îi revine dreptul de

proprietate asupra bunului imobil enunțat, datorită faptului că dânsa a participat la reconstrucția bunului imobil.

În acest context, instanța de apel a subliniat că Coev Gheorghe a permis familiei fiului său, Coev Dmitrii să locuiască în casa care-i aparține, iar criticile aduse de Coeva Anna, fosta soție a lui Coev Dmitrii, privind efectuarea lucrărilor de construcție în casa de locuit individuală, precum și a construcției accesorie înregistrate după Coev Dmitrii și Coeva Anna în temeiul certificatului nr. 354 din 06 august 2003, eliberat de Primăria satului Valea Perjei, sunt neîntemeiate, deoarece certificatul Primăriei satului Valea-Perjei cu nr. 354 din 06 august 2003, în baza căruia a avut loc înregistrarea bunului imobil, a fost eliberat greșit, fapt confirmat prin adeverința Primăriei satului Valea-Perjei nr. 34 din 05 februarie 2015.

Totodată, instanța de apel a constatat că, certificatul Primăriei satului Valea-Perjei cu nr. 354 din 06 august 2003, nu are putere probantă de a dispune înregistrarea dreptului de proprietate pe numele lui Coev Dmitrii și Coeva Anna asupra bunului imobil litigios, atâta timp cât nu există un alt document care ar indica că Coev Gheorghe ar fi pierdut dreptul de proprietate asupra bunului imobil.

Instanța de recurs menționează, însă, că o astfel de soluție rezultă din nedeterminarea exactă a naturii juridice a litigiului, criteriu, care presupune prin sine lămurirea completă și certă a situației de fapt sub toate aspectele, mai mult că concluziile instanței de apel sunt bazate pe o apreciere unilaterală și arbitrară a materialului probator, fapt ce vine în contradicție cu normele de drept procedural.

În conformitate cu art. 118 alin. (3) CPC, circumstanțele care au importanță pentru soluționarea justă a pricinii sunt determinate definitiv de instanța judecătorească pornind de la pretențiile și obiecțiile părților și ale altor participanți la proces, precum și de la normele de drept material și procedural ce urmează a fi aplicate.

Potrivit art. 130 alin. (1) și (2) CPC, instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă și nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblu și interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege și nici un fel de probe nu au pentru instanța judecătorească o forță probantă prestabilită fără aprecierea lor.

Iar, în conformitate cu art. 373 alin. (1) și (2) CPC, instanța de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referințelor și obiecțiilor înaintate, legalitatea și temeinicia hotărârii atacate în ceea ce privește constatarea circumstanțelor de fapt și aplicarea legii în primă instanță; 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 pricinii, apreciază probele din dosar și cele prezentate suplimentar în instanța de apel de către participanții la proces.

Reieșind din limitele judecării apelului consfințite în norma enunțată, instanța de recurs reține că contrar acestor prevederi, instanța de apel judecând apelul a trecut în mod superficial asupra circumstanțelor pricinii, referindu-se doar la susținerile intimatului și probelor prezentate de ultimul, fără a examina legalitatea și temeinicia hotărârii supusă apelului sub toate aspectele, în raport cu regulile și legislația ce guvernează litigiul în cauză. Or, în scopul stabilirii temeiniciei sau netemeiniciei cerințelor solicitate în acțiunea de bază, era indispensabil, alături de cele constatate, de a

supune controlului legalitatea hotărârii atacate cu apel în baza argumentelor aduse în cererea de apel, cu expunerea poziției instanței pe fiecare din argumentele invocate.

Instanța de recurs consideră oportun de a reitera în prezenta speță prevederile art.33 al Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25 februarie 1998, care stabilește exhaustiv temeiurile pentru refuzul înregistrării drepturilor, concomitent stipulează că, înregistrarea drepturilor în baza titlurilor de autentificare a dreptului deținătorului de teren nu poate fi refuzată.

Art. 38 alin. (1) din Legea cadastrului bunurilor imobile, statuează că greșelile din cadastru se corectează numai în temeiul deciziei registratorului. Decizia trebuie să conțină data descoperirii greșelii, caracterul ei, cauza nașterii ei (din culpa titularului de drepturi sau a organului cadastral teritorial), modul de corectare a greșelii, sursele de reparație a prejudiciului cauzat.

Totodată, conform dispozițiilor art. 40⁴ alin. (1) și (2), art. 47¹ din aceeași Lege, prevede că, pentru înregistrarea bunului imobil construit și a dreptului de proprietate asupra lui se prezintă documentul ce confirmă dreptul de proprietate sau dreptul de folosință (superficie, arendă) asupra terenului beneficiarului (investitorului) construcției și documentele ce confirmă recepția lucrărilor de construcție. Documentele referitoare la teren nu sînt necesare în cazul în care dreptul asupra terenului a fost deja înregistrat. Înregistrarea dreptului asupra unei construcții nefinalizate poate fi efectuată la cererea titularului de drept, în temeiul documentelor ce confirmă dreptul beneficiarului (investitorului) construcției asupra terenului, al autorizației pentru construcție și al avizului tehnic elaborat de către experți tehnici atestați ce confirmă gradul de executare a construcției și corespunderea lucrărilor de construcție cu documentația de proiect. Pentru construcțiile ce nu cad sub incidența Legii nr.721-XIII din 2 februarie 1996 privind calitatea în construcții, se prezintă actul de constatare pe teren privind gradul de executare a construcției, întocmit de organul cadastral teritorial și coordonat cu autoritatea publică locală. Pentru efectuarea tranzacțiilor cu construcțiile nefinalizate, acestea se înregistrează în registrul bunurilor imobile în mod obligatoriu.

Pentru prejudiciul cauzat ca urmare a înregistrării drepturilor în baza documentelor care confirmă drepturile și planurile cadastrale sau geometrice și care conțin erori comise de autoritățile ce au emis sau perfectat documentele prezentate pentru înregistrarea primară, răspunderea o poartă autoritățile care au emis sau perfectat documentele.

La caz, prezintă relevanță și art. 504 și art. 505 alin. alin. (1) și (2) Cod civil, cînd vreo 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. 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 greșit; c) nu mai sînt întrunite condițiile de existență a dreptului înscris sau au încetat efectele actului juridic în al cărui temei s-a făcut înscrierea; d) există și alte temeiuri prevăzute de lege. În lipsa consimțământului titularului, rectificarea se va încuviința numai în temeiul unei hotărâri judecătorești irevocabile.

În acest context, relevă Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție că, contrar normelor sus-citate, instanța de apel, judecând apelul declarat de ÎS „Cadastru” (în prezent Agenția Servicii Publice) nu a dat apreciere argumentelor din cererea de apel, la care face trimitere, și anume, recunoașterea ulterioară de către Primăria satului Valea-Perjei a faptului precum că certificatul nr. 354 eliberat la 06 august 2003, care a confirmat dreptul de proprietate a lui Coev Dmitrii, a fost emis greșit, act administrativ care de fapt nu servește temei pentru registrator de a radia dreptul de proprietate deja înregistrat în Registrul bunurilor imobile. Or, registratorului nu-i poate fi imputată omisiunile proprietarului de a fi prezentat contractul de vânzare-cumpărare spre înregistrare în temeiul dispozițiilor enunțate supra, care de fapt nu a fost prezentat la OCT Taraclia.

În acest sens, se va remarca că unul din argumentele, asupra cărui a insistat Coeva Anna pe parcursul judecării cauzei în instanțele ierarhic inferioare este faptul că în baza titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren din 22 august 2003, lui Coev Dmitrii (indicat cu adresa XXXX), i-a fost repartizat prin decizia Primăriei satului Valea-Perjei nr. 4/1 din 27 martie 1992, terenul cu suprafața de 0,1890 ha pentru construcția casei de locuit individuale, trecut în Registrul deținătorilor de terenuri sub nr. 339 din 06 august 2003 (f.d. f.d.22-23, vol.II, f.d.44 vol.III), fapt indicat în extrasul din Registrul bunurilor imobile din 27 noiembrie 2014, și respectiv, din 28 aprilie 2015. (f.d. 31-32, 47-48, vol.I)

Instanța de apel, însă, fără a intra în esența acestor argumente și fără a supune verificării lor în raport cu prevederile legale sub imperiul căror urmează a fi judecat prezentul litigiu a constatat că cererea reclamantului, Coev Gheorghe urmează a fi admisă, din motivul că, la materialele cauzei se regăsește răspunsul Primăriei satului Valea-Perjei din 05 februarie 2015 eliberat în baza cererii lui Coev Gheorghe din 03 februarie 2015, în care se menționează că, certificatul eliberat de Primăria satului Valea-Perjei nr. 354 din 06 august 2003, care a servit temei de înregistrare a dreptului de proprietate după Coev Dmitrii și Coeva Anna asupra casei de locuit din satul XXXX, raionul XXXX, XXXX, nr. cadastral XXXX, a fost eliberat greșit.

Pe când, la materialele dosarului se evidențiază că potrivit contului personal nr. 327 și nr. 275 eliberat pe numele lui Coev Dmitrii, în lista membrilor gospodăriei situate în satul Valea-Perjei, XXXX, s-au indicat Coev Dmitrii, Coeva Anna, XXXX și XXXX (f.d. 19-24, vol.I), iar potrivit certificatului eliberat de Consiliul sătesc a satului Valea-Perjei din raionul Taraclia nr. 354 din 06 august 2003, conform Cărții de gospodărie nr. 4, pag 181-182, conform contului personal nr. 327, se confirmă că, bunul imobil din XXXX, Valea Perjei, aparține lui Coev Dmitrii, Coeva Anna și XXXX, supus înregistrării la OCT Taraclia la 31 ianuarie 2005 (f.d. 27, vol.I), or, instanța de apel urma să verifice probele din dosar și cele invocate de participanții la proces, motiv din care instanța de recurs este în imposibilitate de a verifica legalitatea deciziei supuse recursului, inclusiv și a actului administrativ contestat la caz.

Astfel, instanța de recurs remarcă că deși, instanțele de judecată au stabilit cu certitudine că, Coev Dmitrii, în calitate de proprietar a bunului imobil din XXXX, raionul Taraclia, satul Valea-Perjei a depus cerere la OCT Taraclia, privind reconstruirea casei, inventarierea casei de locuit noi, înregistrarea dreptului de proprietate și eliberarea certificatului privind valoarea bunului (f.d. 8, 24-25, 46, 59, 72,

vol. II), neargumentat au dispus radierea din Registrul bunurilor imobile a ÎS „Cadastru” înscrierea perfectată la 31 ianuarie 2005, în partea ce ține de înregistrarea dreptului de proprietate după Coev Dmitrii și Coeva Anna asupra bunului imobil nr. cadastral XXXX, situat în raionul XXXX, satul XXXX, XXXX.

Or, având la bază titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren din 22 august 2003, eliberat pe numele lui Coev Dmitrii, în baza deciziei Primăriei Valea-Perjei nr. 4/1 din 27 martie 1992, acte administrative care nu au fost anulate și/sau contestate, înregistrarea dreptului deținătorului de teren nu poate fi refuzată (art. 33 din Legea cadastrului bunurilor imobile), în timpul când Coev Dmitrii și Coeva Anna se aflau în căsătorie.

În acest context, se va învedera că titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren, eliberat lui Coev Dmitrii la 22 august 2003, pentru terenul cu suprafața de 0,1890 ha, în vederea construcției casei de locuit individuale, în baza deciziei enunțate, reprezintă un act valabil emis de autoritatea publică locală, la caz, Primăria satului Valea Perjei, raionul Taraclia, unica care deține dreptul de dispoziție asupra terenurilor ce-i aparțin, denotă că a fost adoptat în temeiul Legii și conferă lui Coev Dmitrii, dreptul de proprietate asupra bunului imobil.

La fel, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că, în prezenta speță nu-i poate fi imputată registratorului, omisiunile lui Coev Gheorghe de a fi prezentat contractul de vânzare-cumpărare din 01 aprilie 1989 spre înregistrare, precum și recunoașterea ulterioară de către Primăria satului Valea-Perjei a faptului că certificatul nr. 354 eliberat la 06 august 2003, care a confirmat dreptul de proprietate a lui Coev Dmitrii a fost emis greșit, or, răspunsul eliberat de autoritatea publică locală, nu servește temei pentru registrator de a radia dreptul de proprietate deja înregistrat în Registrul bunurilor imobile, în lipsa consimțământului titularului.

Totodată, instanța de recurs consideră pripită concluzia primei instanțe, menținută de instanța de apel de admitere a acțiunii a lui Coev Gheorghe, recurentul Agenția Servicii Publice nefiind autorizată fără acordul ambilor titulari de drepturi, la caz foștii soți Coev Dmitrii, Coeva Anna și reclamantul Coev Gheorghe să rectifice datele din Registrul bunurilor imobile, având în susținere dispozițiile 47¹ din Legea cadastrului bunurilor imobile, or, pentru prejudiciul cauzat ca urmare a înregistrării drepturilor în baza documentelor care confirmă drepturile și care conțin erori comise de autoritățile ce au emis sau perfectat documentele prezentate pentru înregistrarea primară, răspunderea o poartă autoritățile care au emis sau perfectat documentele, la caz, Primăria satului Valea-Perjei, raionul Taraclia.

Pe cale de consecință, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că instanțele judecătorești nu au dat apreciere explicațiilor Annei Coeva oferite la examinarea cauzei în prima instanță vis-a-vis de faptul că, dânsa a achitat impozitul pentru bunul imobil (f.d. 124-129, vol.I) și că în vederea ipotecării în mod repetat a bunului imobil litigios, Coev Gheorghe încă la 10 iulie 2005, preocupându-se de perfectarea actelor la BC „Moldova Agroindbank” SA, a cunoscut că proprietarii bunului ipotecat, sunt Coev Dmitrii și Coeva Anna, cu toate că indisolubil la caz, urma a fi reținut acest aspect.

Prin urmare, aceste circumstanțe au rămas fără o apreciere adecvată de către instanțele de judecată, deși urmau a fi verificate și analizate minuțios întru soluționarea corectă a litigiului.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție conchide că instanța de apel, menținând hotărârea primei instanțe, prin care s-a dispus radierea din Registrul bunurilor imobile a ÎS „Cadastru” înscrierea perfectată la 31 ianuarie 2005, în partea ce ține de înregistrarea dreptului de proprietate după Coev Dmitrii și Coeva Anna asupra bunului imobil nr. cadastral XXXX, situat în raionul Taraclia, satul Valea-Perjei, XXXX (f.d. 83, 99-106, vol. III), urma să concretizeze dacă corectarea deciziei registratorului cade sub incidența art. 38 al Legii cadastrului bunurilor imobile, precum și să verifice per ansamblu circumstanțele și/sau documentele suplimentare care au stat la baza înregistrării dreptului de proprietate după Coev Dmitrii și Coeva Anna, iar la rândul său, Coev Gheorghe nu a fost lipsit de dreptul de a prezenta/înregistra la organul cadastral, contractul de vânzare – cumpărare din 01 aprilie 1989, care atestă dreptul său de proprietate.

O altă circumstanță care prezintă importanță la soluționarea litigiului dedus judecății, dar nefiind apreciată de instanțele de judecată ierarhic inferioare reprezintă și faptul că, în baza contractului de vânzare-cumpărare din 01 aprilie 1989, Coev Gheorghe a procurat de la Jelev Ivan, casa de locuit din XXXX din satul XXXX (f.d. 11-12, vol.I), care se află pe terenul ce aparține administrației publice locale și care ulterior a fost demolată. (f.d. 146, vol.I)

Sub acest aspect este de observat că deși, materialele cauzei denotă că Coev Gheorghe, a obținut acte necesare în vederea efectuării lucrărilor de construcție a casei de locuit în satul XXXX, raionul XXXX, XXXX (f.d. 145-153, vol.I), dreptul de proprietate asupra terenului nr. cadastral XXXX, din XXXX, satul XXXX, raionul XXXX, aparține lui Coev Dmitrii, în baza titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren din 22 august 2003, eliberat în baza deciziei Primăriei satului Valea-Perjei nr. 4/1 din 27 martie 1992, și nu lui Coev Gheorghe. (f.d. 44, vol.II)

La acest segment, se va reține și pct. 3 al titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren, care prevede că scopul repartizării terenului este construcția locativă, or, casa de locuit cumpărată de Coev Gheorghe și ulterior fiind demolată, avea suprafața de 25,3 m² (f.d. 78-79, vol.I), pe când casa edificată pe terenul ce aparține lui Coev Dmitrii a fost supusă înregistrării la organul cadastral cu suprafața de 162 m², inclusiv construcții accesorii, circumstanță rămasă fără o apreciere din partea instanțelor.

Mai mult ca atât, instanța de recurs consideră că hotărârea instanțelor de judecată ierarhic inferioare, privind radierea din Registrul bunurilor imobile a ÎS „Cadastru” înscrierea perfectată la 31 ianuarie 2005, în partea ce ține de înregistrarea dreptului de proprietate după Coev Dmitrii și Coeva Anna asupra bunului imobil nr. cadastral XXXX, situat în raionul XXXX, satul XXXX, XXXX, nu poate fi executorie.

În contextul celor expuse, argumentele invocate de către recurenți în cererea de recurs sunt întemeiate, deoarece reieșind din specificul acțiunii deduse judecății, precum și în scopul stabilirii temeiniciei sau netemeiniciei pretențiilor, alături de cele constatate, era indispensabil de a examina cauza în fond și de a verifica cerințele formulate prin

prisma particularităților instituite de Legea contenciosului administrativ, Legea cadastrului bunurilor imobile și Codul civil.

Ca urmare, în sensul art. 6 alin. (1) al Convenției, instanța de recurs ține să menționeze că instanțele de judecată, trebuie, să indice cu suficientă claritate motivele pe care-și întemeiază hotărârile, iar având în vedere caracterul determinant al concluziilor sale să precizeze noțiunile, ce implică o apreciere a faptelor supuse cercetării. De asemenea, noțiunea de proces echitabil impune ca instanța de judecată să nu-și motiveze doar sumar hotărârea sa, ci să examineze efectiv problemele esențiale care-i sunt supuse aprecierii și să nu se mulțumească de a proba pur și simplu concluziile uneia dintre părți.

În această ordine de idei este cert că omiterea aspectelor menționate de către instanța de apel, indică direct la examinarea superficială a apelurilor, fără a fi supusă controlului temeinicia și corectitudinea soluției date de prima instanță prin prisma prevederilor legale, aplicabile cazului.

La caz, prezintă relevanță și faptul că folosirea criteriilor pentru determinarea corectă a naturii juridice a litigiului dat, reieșind din specificul acestuia, presupune prin sine lămurirea completă și pe bază de dovezi certe a situației de fapt și de drept, care, este diferită de la caz la caz.

În atare situație, având ca bază dispoziția art. 118 alin. (5) CPC, care acordă instanței judecătorești (judecătorului) dreptul de a propune părților și altor participanți la proces, după caz, să prezinte probe suplimentare și să dovedească faptele ce constituie obiectul probațiunii pentru a se convinge de veridicitatea lor, instanța, întru stabilirea unor fapte, urma să propună părților prezentarea înscrisurilor necesare în original sau în copii autentificate în modul stabilit.

Distinct de cele relatate, la caz, se constată încălcarea de instanța de apel și a dispozițiilor conținute în art. 373 alin. (5) CPC, or, judecând apelul, instanța de apel nu sa pronunțat și nu a combătut nici într-un mod argumentele invocate în cererile de apel depuse de ÎS „Cadastru” (în prezent Agenția Servicii Publice) și Coeva Anna, inclusiv celor aduse în dezacordul cu hotărârea primei instanțe, iar conținutul deciziei nu este altceva decât reflectarea întocmai a concluziilor primei instanțe, fapt ce în plus indică la examinarea superficială a apelului.

În asemenea împrejurări, se constată că de fapt instanța de apel nu a pătruns în esența raportului juridic ivit în speță, iar motivarea deciziei nu conține o argumentare clară din care să rezulte procesul deliberării și adoptării soluției la care s-a ajuns asupra pretențiilor formulate de către Coev Gheorghe, astfel instanța de recurs fiind în imposibilitatea să exercite controlul judiciar asupra unei asemenea soluții și să verifice temeinicia și legalitatea hotărârii atacate cu privire la oricare dintre motivele prevăzute de lege.

Având în vedere circumstanțele relatate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că decizia instanței de apel urmează a fi casată cu remiterea cauzei spre rejudecare în fond în instanța de apel.

La rejudecarea pricinii instanța de apel urmează să țină cont de cele menționate și rejudecând pricina, să emită o hotărâre întemeiată și legală.

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

d e c i d e :

Se admit recursurile declarate de Agenția Servicii Publice (succesor în drepturi a Întreprinderii de Stat „Cadastru”) și Coeva Anna.

Se casează integral decizia Curții de Apel Cahul din 25 mai 2017, adoptată în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Coev Gheorghe împotriva Oficiului Cadastral Teritorial Taraclia a Întreprinderii de Stat „Cadastru”, Coev Dmitrii și Coeva Anna, Primăriei satului Valea-Perjei cu privire la declararea ilegalității și radierea din Registrul bunurilor imobile a înscrierii efectuate la 31 ianuarie 2005, cu remiterea cauzei spre rejudecare în fond la Curtea de Apel Cahul, de un alt complet de judecată.

Decizia nu se supune nici unei căi de atac.

Președintele ședinței, judecătorul

Valeriu Doagă

Judecătorii

Ala Cobăneanu

Iurie Bejenaru

Nicolae Craiu

Tamara Chișca-Doneva