

Dosarul nr. 3ra-888/18

Prima instanță: Judecătoria Chișinău, sediul Rîșcani (L. Holveițaia)

Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (jud: A. Bostan, A. Pahopol, V. Negru)

DECIZIE

03 octombrie 2018

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul
judecătoriai

Iulia Sîrcu
Dumitru Visternicean, Galina Stratulat
Dumitru Mardari, Nicolae Craiu

examinând, fără înștiințarea participanților la proces, recursul declarat de Societatea cu Răspundere Limitată „Dimtact-Agro”, reprezentată de avocatul Svetlana Onici,

în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Societatea cu Răspundere Limitată „Dimtact-Agro” împotriva Instituției Publice „Agenția Servicii Publice” cu privire la recunoașterea ilegalității refuzului de a înregistra dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile,

împotriva deciziei din 13 februarie 2018 a Curții de Apel Chișinău, prin care a fost respins apelul declarat de Societatea cu Răspundere Limitată „Dimtact-Agro” și menținută hotărârea din 11 aprilie 2017 a Judecătoriai Chișinău, sediul Rîșcani,

c o n s t a ț ă :

La 27 mai 2016, SRL „Dimtact-Agro” a depus la Judecătoria Cimișlia cerere de chemare în judecată împotriva ÎS „Cadastru” (reorganizată, prin fuziune (absorbție) cu IP „Agenția Servicii Publice” prin Hotărârea Guvernului nr. 314 din 22 mai 2017) cu privire la recunoașterea ilegalității refuzului de a înregistra dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile.

În motivarea acțiunii reclamanta a indicat că la 15 februarie 2010, a procurat de la 576 de proprietari de cote-părți valorice a CAPP „Dimitrie Cantemir” din orașul Cimișlia, reprezentați în bază de procuri de către Sofia Cotoros, cu cota procentuală de 66,8 % și de 68,82 % în următoarele bunuri imobile: hotelul cu anexele (cazangeria) cu nr. de inventar 2009 și nr. cadastrale XXXXX, cabinetul „Leningrad” cu nr. de inventar 1178 și cel cadastral XXXXX, clădirea porcăriei nr. 3 cu nr. de inventar 1384 și cel cadastral XXXXX, clădirea porcăriei nr. 4 cu nr. de inventar 1385 și cel cadastral XXXXX, clădirea cântarului cu nr. de inventar 1932 și cel cadastral XXXXX, depozitul de furaje nr. de inventar 1934 și cel cadastral XXXXX, grajdul de vite cu nr. de inventar 1272 și cel cadastral XXXXX, clădirea porcăriei nr. 1 cu nr. de inventar 1382 și cel cadastral XXXXX, clădirea porcăriei nr. 2 cu nr. de inventar 1383 și cel cadastral

XXXXX, clădirea generatorului cu nr. de inventar 1433 și cel cadastral XXXXX, clădirea depozitului semincer cu nr. de inventar 1933 și cel cadastral XXXXX.

SRL „Dimtact-Agro” a susținut că a prezentat către OCT Cimișlia contractele respective, cu anexarea procurilor de la proprietarii de cote-părți valorice și certificatelor de proprietate privată. Prin răspunsul OCT Cimișlia din 10 martie 2016, s-a refuzat înregistrarea dreptului asupra bunurilor procurate, pe motiv că contractele nu sunt autentificate notarial.

Reclamantul a indicat că la 30 martie 2016, a depus cerere prealabilă în adresa ÎS „Cadastru”, solicitând efectuarea înregistrărilor respective, însă prin răspunsul din 10 mai 2016 cererea prealabilă a fost respinsă. Consideră că răspunsurile OCT Cimișlia și ÎS „Cadastru” sunt neîntemeiate și ilegale, deoarece documentele prezentate pentru înregistrarea dreptului asupra bunurilor imobile corespund cerințelor stipulate de art. 28 și 29 din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25 februarie 1998. Mai mult ca atât, anterior s-a adresat cu o cerere de chemare în judecată cu privire la recunoașterea dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile, prin hotărârea din 13 august 2010 a Judecătoriai Cimișlia acțiunea fiind admisă, constatându-se dreptul societății asupra a 100 % din imobilele enumerate supra. Iar prin decizia din 23 iunie 2014 a Curții de Apel Chișinău, a fost admisă cererea de revizuire a hotărârii respective, fiind casată hotărârea din 13 august 2010 a Judecătoriai Cimișlia anume din motivul că SRL „Dimtact-Agro” nu a procurat cotele-părți valorice a cotașilor din aceste bunuri imobile la toate 100 %.

SRL „Dimtact-Agro” a solicitat declararea ca fiind nelegitim refuzul OCT Cimișlia nr. D-03/16-01-10/63 din 10 martie 2016 de a înregistra, conform contractelor de vânzare-cumpărare din 15 februarie 2010, dreptul de proprietate asupra următoarelor bunuri: 66,8 % din hotelul și anexele (cazangeria) cu nr. de inventar 2009, nr. cadastrale XXXXX; 66,8 % din cabinetul „Leningrad” cu nr. de inventar 1178 și cel cadastral XXXXX; 66,8 % din clădirea porcăriei nr. 3 cu nr. de inventar 1384 și cel cadastral XXXXX; cu 66,8 % din clădirea porcăriei nr. 4 cu nr. de inventar 1385 și cel cadastral XXXXX; 66,8 % din clădirea cântarului cu nr. de inventar 1932 și cel cadastral XXXXX; 66,8 % din depozitul de furaje nr. de inventar 1394 și cel cadastral XXXXX; 66,8 % din grajdul de vite cu nr. de inventar 1272 și cel cadastral XXXXX; 68,82 % din clădirea porcăriei nr. 1 cu nr. de inventar 1382 și cel cadastral XXXXX; 68,82 % din clădirea porcăriei nr. 2 cu nr. de inventar 1383 și cel cadastral XXXXX; 68,82 % din clădirea generatorului cu nr. de inventar 1433 și cel cadastral XXXXX; 68,82 % din clădirea depozitului semincer cu nr. de inventar 1933 și cel cadastral XXXXX. De asemenea, a solicitat declararea ca fiind nelegitim răspunsul ÎS „Cadastru” nr. 0707/168/16/11354 din 10 mai 2016, prin care s-a respins cererea prealabilă, cu obligarea ÎS „Cadastru”, filiala Cimișlia de a efectua înscrierea în Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate asupra imobilelor nominalizate supra.

Prin încheierea din 19 septembrie 2016 a Judecătoriai Cimișlia, cauza civilă a fost strămutată la Judecătoria Rîșcani mun. Chișinău pentru examinare conform competenței.

Prin hotărârea din 11 aprilie 2017 a Judecătoriai Chișinău, sediul Rîșcani, acțiunea a fost respinsă integral.

Prin decizia din 13 februarie 2018 a Curții de Apel Chișinău, a fost respins apelul declarat de SRL „Dimtact-Agro” și menținută hotărârea din 11 aprilie 2017 a Judecătoriai Chișinău, sediul Rîșcani.

La data de 18 mai 2018 SRL „Dimtact-Agro”, reprezentată de avocatul Svetlana Onici, a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea

recursului, casarea deciziei din 13 februarie 2018 a Curții de Apel Chișinău și hotărârii din 11 aprilie 2017 a Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani, cu pronunțarea unei hotărâri noi de admitere integrală a acțiunii.

În susținerea recursului, recurenta a invocat că instanțele ierarhic inferioare nu au elucidat pe deplin toate aspectele importante pentru judecarea cauzei, precum nici nu au aplicat legea care trebuia aplicată și anume, prevederile art. 59 alin. (4) din Legea cadastrului bunurilor imobile, potrivit cărora la înstrăinarea primară a bunurilor imobile transmise în proprietate privată în contul cotelor valorice din bunurile întreprinderii agricole sau la înstrăinarea primară a cotelor-părți din aceste bunuri, înregistrarea în cadastru nu este obligatorie, iar după încheierea convenției, noul proprietar este obligat să înscrie în registrul bunurilor imobile dreptul său de proprietate asupra bunului dobândit.

Astfel, indică SRL „Dimtact-Agro” că reieșind din prevederile art. 59 alin. (4) din Legea cadastrului bunurilor imobile, tranzacția cu bunurile imobile pe cote-părți a cărei înregistrare a fost refuzată de către OCT Cimișlia a fost o înstrăinare primară. Or, pentru prima dată aceste cote-părți s-au vândut, bunul imobil cu cota de 1/1 fiind împărțit pe cote-părți după desființarea CAPP „Dimitrie Cantemir” din or. Cimișlia, care au fost incluse în actele de inventar și distribuite proprietarilor conform cotelor valorice deținute în CAPP „Dimitrie Cantemir”.

În conformitate cu art. 434 alin. (1) Cod de procedură civilă, recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau a deciziei integrale, dacă legea nu prevede altfel.

Materialele dosarului atestă faptul că decizia din 13 februarie 2018 a Curții de Apel Chișinău redactată integral, a fost expediată în adresa recurteii SRL „Dimtact-Agro” la 13 martie 2018 (f.d. 162), fiind recepționată la 20 martie 2018 conform ștampilei aplicate pe plic (f.d. 173 verso).

În circumstanțele relevate, recursul declarat de SRL „Dimtact-Agro” la 18 mai 2018 se consideră a fi depus în termenul prevăzut de lege.

La 06 iunie 2018, în adresa intimatei IP „Agenția Servicii Publice” a fost expediată copia recursului declarat de SRL „Dimtact-Agro”, cu înștiințarea despre necesitatea depunerii referinței.

Intimata nu și-a valorificat acest drept și nu a depus referință.

Prin încheierea din 05 septembrie 2018 a Curții Supreme de Justiție, recursul declarat de către SRL „Dimtact-Agro” a fost considerat admisibil.

În conformitate cu art. 444 Cod de procedură civilă, prezentul recurs 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 că recursul urmează a fi respins cu menținerea deciziei instanței de apel și hotărârii primei instanțe, din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. a) CPC, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să respingă recursul și să mențină decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe, precum și încheierile atacate cu recurs.

Potrivit art. 26 alin. (1)-(3) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25 februarie 1998, înregistrarea drepturilor se efectuează la cererea titularilor de drepturi, cu excepția cazurilor prevăzute de prezenta lege. În cazul în care documentul ce confirmă drepturile este un act al autorității publice sau un contract autentificat notarial,

cererea de înregistrare se depune de către una dintre părți. În cazul în care documentul ce confirmă drepturile este un contract în formă scrisă și legislația nu prevede autentificarea notarială obligatorie, cererea de înregistrare se depune de către părțile contractului. În cazul în care cererea de înregistrare a drepturilor este depusă de reprezentantul titularului de drepturi, reprezentantul prezintă procura, contractul sau un alt document ce îi confirmă împuternicirile.

Conform art. 29 alin. (1), (2), (3) și (4) din Legea cadastrului bunurilor imobile, documentele prezentate pentru înregistrarea drepturilor trebuie să corespundă exigențelor prezentei legi și ale altor acte normative. Documentele ce confirmă drepturile se depun în două exemplare, după cum urmează: pentru actele juridice autentificate notarial și actele autorităților publice – originalul sau o copie legalizată și o copie simplă; pentru actele juridice în formă scrisă simplă – două exemplare originale. (3) Documentele prezentate pentru înregistrarea drepturilor trebuie să identifice bunul imobil (să conțină descrierea lui) sau dreptul intabulat asupra căruia se cere a face înscrierea, să indice dreptul ce urmează a fi înscris sau radiat, să conțină numele părților, semnăturile de rigoare, iar în cazurile stabilite de lege, să fie autentificate notarial. În cazul în care documentul are două sau mai multe file, acestea trebuie să fie numerotate și șnuruite.

Din suportul probator prezent la materialele cauzei rezultă că la 15 februarie 2010, SRL „Dimtact-Agro” a procurat de la 576 de proprietari de cote-părți valorice a CAPP „Dimitrie Cantemir” din orașul Cimișlia, reprezentați în bază de procuri de către Sofia Cotoros, cu cota procentuală de 66,8 % și de 68,82 % următoarele bunuri imobile: hotelul cu anexele (cazangeria) nr. de inventar 2009 și nr. cadastrale XXXXX, cabinetul „Leningrad” cu nr. de inventar 1178 și cel cadastral XXXXX, clădirea porcăriei nr. 3 cu nr. de inventar 1384 și cel cadastral XXXXX, clădirea porcăriei nr. 4 cu nr. de inventar 1385 și cel cadastral XXXXX, clădirea cântarului cu nr. de inventar 1932 și cel cadastral XXXXX, depozitul de furaje nr. de inventar 1934 și cel cadastral XXXXX, grajdul de vite cu nr. de inventar 1272 și cel cadastral XXXXX, clădirea porcăriei nr. 1 cu nr. de inventar 1382 și cel cadastral XXXXX, clădirea porcăriei nr. 2 cu nr. de inventar 1383 și cel cadastral XXXXX, clădirea generatorului cu nr. de inventar 1433 și cel cadastral XXXXX și clădirea depozitului semincer cu nr. de inventar 1933 și cel cadastral XXXXX.

La 25 februarie 2016, SRL „Dimtact-Agro” a solicitat OCT Cimișlia înregistrarea contractelor de vânzare-cumpărare a cotelor valorice procurate de la coproprietarii imobilelor fostei gospodării agricole colective „Dimitrie Cantemir”, prezentând în acest sens contractele respective, procurile de la proprietarii de cote-părți valorifice și certificatele de proprietate privată (f.d. 9).

Prin răspunsul nr. D-03/16-01-10/63 din 10 martie 2016, OCT Cimișlia i-a comunicat că contractele de vânzare-cumpărare prezentate fără dată nu corespund cerințelor legislației în vigoare și anume, documentele prezentate pentru înregistrarea dreptului trebuie să individualizeze bunul imobil (să conțină descrierea lui) sau dreptul intabulat asupra căruia se face înscrierea și să indice ce urmează a fi înscris sau radiat, să conțină numele părților, semnăturile de rigoare, iar în cazurile stabilite de lege, să fie autentificate notarial și ștampilate (f.d. 10).

În consecință, la 30 martie 2016 SRL „Dimtact-Agro” s-a adresat cu cerere prealabilă către ÎS „Cadastru”, solicitând recunoașterea ilegalității refuzului OCT Cimișlia și efectuarea înregistrărilor respective (f.d. 12-14).

ÎS „Cadastru” (reorganizată, prin fuziune (absorbție) cu IP „Agenția Servicii Publice” prin Hotărârea Guvernului nr. 314 din 22 mai 2017) prin răspunsul nr. 01-07/168/16/11354 din 10 mai 2016 a respins cererea prealabilă și a comunicat că, în conformitate cu prevederile art. 26, 28 și 29 din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25 februarie 1998, înregistrarea drepturilor în registrul bunurilor imobile se efectuează la cererea titularilor de drepturi în temeiul originalelor documentelor ce confirmă drepturile, care trebuie depusă personal de către solicitant sau prin intermediul reprezentantului legal al acestuia, la oficiul cadastral teritorial în a cărei rază de acțiune se află bunul imobil, la registrator-ghișeu primire cerere. Totodată, a informat că, potrivit art. 26 alin. (2) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25 februarie 1998, în cazul în care documentul ce confirmă drepturile este un act juridic neautentificat notarial, cererea de înregistrare a dreptului se depune de către părțile contractului, sau de către reprezentantul titularului de drepturi, care urmează a prezenta procura, autentificată notarial, ce-i confirmă împuternicirile. Iar, suplimentar contractelor de vânzare-cumpărare neautentificate notarial, este necesar a fi prezentate actele de drept asupra bunurilor imobile, îndeplinite conform cerințelor legislației, a vânzătorilor bunurilor imobile (f.d. 15-16).

Analizând circumstanțele expuse în raport cu prevederile normelor de drept citate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră legală și întemeiată concluzia instanțelor ierarhic inferioare privind respingerea acțiunii ca fiind neîntemeiată, or, refuzul IP „Agenția Servicii Publice” de a înregistra dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile este conform legii, intimată-pârâtă explicând în răspuns care sunt neclaritățile și care este procedura de înregistrare a dreptului de proprietate.

Astfel, în speță cerințele organului cadastral sunt legale, întrucât conform prevederilor legislației în vigoare documentele prezentate pentru înregistrarea drepturilor trebuie să corespundă exigențelor Legii cadastrului bunurilor imobile și ale altor acte normative, SRL „Dimtact-Agro” la depunerea cererii de înregistrare a dreptului de proprietate neîndeplinind toate cerințele obligatorii în acest sens.

Prin urmare, pentru înregistrarea dreptului de proprietate asupra a 66,8 % din bunurile imobile ale fostei gospodării agricole colective „Dimitrie Cantemir”, recurenta-reclamantă SRL „Dimtact-Agro”, în conformitate cu prevederile art. 26, 28 și 29 din Legea cadastrului bunurilor imobile, urmează să depună o cerere cu privire la înregistrarea drepturilor în registrul bunurilor imobile în temeiul originalelor documentelor ce confirmă drepturile, care trebuie depusă personal de către solicitant sau prin intermediul reprezentantului legal al acestuia, la oficiul cadastral teritorial în a cărei rază de acțiune se află bunul imobil, la registrator-ghișeu primire cerere. De asemenea, în cazul în care documentul ce confirmă drepturile este un act juridic neautentificat notarial, cererea de înregistrare a dreptului urmează să fie depusă de către părțile contractului, sau de către reprezentantul titularului de drepturi, cu prezentarea procurii, autentificată notarial, ce-i confirmă împuternicirile. Documentele ce confirmă drepturile trebuie să identifice bunul imobil înregistrarea căruia se solicită, să conțină descrierea acestuia și se depun în două exemplare în original. Suplimentar, este necesar a fi prezentate actele doveditoare de drept asupra bunurilor imobile suspuse înstrăinării de către vânzători, îndeplinite conform cerințelor legislației.

Totodată, se reține că potrivit art. 28 alin. (1¹) din Legea cadastrului bunurilor imobile, la înregistrarea primară a bunului imobil și a drepturilor asupra lui în temeiul

documentelor indicate la alin.(1) este obligatorie prezentarea planului bunului imobil. La fel, este obligatorie achitarea taxei de stat conform prevederilor Legii cu privire la taxa de stat.

În circumstanțele relevate, instanța de recurs conchide că la moment IP „Agenția Servicii Publice” nu poate fi obligată să înregistreze dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile procurate de la 576 de proprietari de cote-părți valorice a CAPP „Dimitrie Cantemir” din orașul Cimișlia, în condițiile în care recurenta-reclamantă SRL „Dimtact-Agro” nu a respectat procedura prevăzută de lege în acest sens.

Din considerentele menționate și având în vedere că instanțele ierarhic inferioare au emis hotărâri întemeiate și legale, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a respinge recursul declarat de SRL „Dimtact-Agro”, reprezentată de avocatul Svetlana Onici, și a menține decizia din 13 februarie 2018 a Curții de Apel Chișinău și hotărârea din 11 aprilie 2017 a Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani.

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

d e c i d e:

Se respinge recursul declarat de Societatea cu Răspundere Limitată „Dimtact-Agro”, reprezentată de avocatul Svetlana Onici.

Se menține decizia din 13 februarie 2018 a Curții de Apel Chișinău și hotărârea din 11 aprilie 2017 a Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani, în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Societatea cu Răspundere Limitată „Dimtact-Agro” împotriva Instituției Publice „Agenția Servicii Publice” cu privire la recunoașterea ilegalității refuzului de a înregistra dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile.

Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței,
judecătorul

Iulia Sîrcu

judecătorii

Dumitru Visternicean

Galina Stratulat

Dumitru Mardari

Nicolae Craiu