

Dosarul nr. 3ra-1246/18

Prima instanță: Judecătoria Chișinău, sediul Rîșcani – L. Holevițaia
Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău – I. Muruianu, V. Efros, N. Budăi

DECIZIE

21 noiembrie 2018

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul
judecătorii

Tatiana Vieru
Svetlana Filincova
Nicolae Craiu
Victor Burduh
Maria Ghervas

examinând recursul declarat de către Societatea cu Răspundere Limitată „Construcția”, reprezentată de avocatul Manolache Adrian,

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de către Societatea cu Răspundere Limitată „Construcția” împotriva Instituției Publice „Agenția Servicii Publice”, intervenient accesoriu Societatea pe Acțiuni „Combinatul de Produse Cerealiere din Chișinău” cu privire la anularea deciziei și obligarea înregistrării dreptului de proprietate,

împotriva deciziei din 14 decembrie 2017 a Curții de Apel Chișinău, prin care s-a respins apelul declarat de către Societatea cu Răspundere Limitată „Construcția” și s-a menținut hotărârea din 26 iulie 2017 a Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani,

c o n s t a t ă:

La 07 noiembrie 2014 SRL „Construcția” s-a adresat cu cerere de chemare în judecată împotriva ÎS „Cadastru”, OCT Chișinău, intervenient accesoriu SA „Combinatul de Produse Cerealiere din Chișinău”, solicitând anularea deciziei registratorului OCT Chișinău Tuceac Igor din 26 august 2014 cu obligarea înregistrării dreptului de proprietate asupra bunului imobil pe numele SRL „Construcția”. Ulterior, reclamanta a depus cerere de modificare a pretențiilor, prin care a solicitat anularea deciziei registratorului ÎS „Cadastru” nr. 01-07/488/14-107 din 23.10.2014 privind menținerea deciziei de respingere a cererii de înregistrare a dreptului de proprietate asupra bunului imobil, construcție nefinisată, cu nr. cadastral XXXXX, situat în mun. Chișinău, str. Uzinelor nr. 2, obligarea OCT Chișinău să înregistreze dreptul de proprietate asupra bunului imobil, construcție nefinisată cu nr. cadastral XXXXX, situat în mun. Chișinău, str. Uzinelor nr. 2. (f.d. 52-53)

În motivarea cererii reclamanta a indicat că este proprietar legitim al bunului imobil, construcție nefinisată, cu nr. cadastral XXXXX, situat în mun. Chișinău, str. Uzinelor nr. 2 în temeiul procesului-verbal al licitației nr. 019-1407/2014 din 18.04.2014 și a încheierii Judecătoriei Botanica, mun. Chișinău nr. 25-311/14 din 11.06.2014 cu privire la confirmarea procesului-verbal al licitației.

În baza documentelor menționate supra, s-a adresat la 26 august 2014 la OCT Chișinău cu cerere, prin care a solicitat înregistrarea dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile procurate la licitație, însă, prin decizia din 26 august 2014 registratorul OCT Chișinău, Tuceac Igor, i-a respins cererea de înregistrare a dreptului de proprietate asupra bunului imobil, construcție nefinisată, situată în mun. Chișinău, str. Uzinelor nr. 2.

A menționat că este cumpărător de bună-credință a bunului imobil procurat la licitație și este în drept să-și înregistreze dreptul de proprietate la OCT Chișinău.

Considerând că registratorul OCT Chișinău neîntemeiat i-a respins cererea, s-a adresat cu cerere prealabilă către ÎS „Cadastru”, prin care a solicitat anularea deciziei din 26 august 2014 a registratorului OCT Chișinău, Tuceac Igor. Nu este de acord cu răspunsul ÎS „Cadastru” nr. 01-07/488/14-107 din 23.10.2014, prin care s-a menținut decizia din 26.08.2014 a registratorului OCT Chișinău, Tuceac Igor cu privire la respingerea cererii de înregistrare a dreptului de proprietate.

Prin hotărârea din 26 iulie 2017 a Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani s-a respins, ca fiind nefondată, cererea depusă de către SRL „Construcția” împotriva ÎS „Cadastru”, OCT Chișinău, intervenient accesoriu SA „Combinatul de Produse Cerealiere din Chișinău”, cu privire la anularea deciziei registratorului OCT Chișinău Tuceac Igor din 26 august 2014, anularea deciziei registratorului ÎS „Cadastru” nr. 01-07/488/14-107 din 23.10.2014 privind menținerea deciziei de respingere a cererii de înregistrare a dreptului de proprietate asupra bunului imobil, construcție nefinisată, cu nr. cadastral XXXXX, situat în mun. Chișinău, str. Uzinelor nr. 2, obligarea OCT Chișinău să înregistreze dreptul de proprietate asupra bunului imobil, construcție nefinisată cu nr. cadastral XXXXX, situat în mun. Chișinău, str. Uzinelor nr. 2. (f.d. 64, 71-72)

Prin hotărârea Guvernului nr. 314 din 22.05.2017 privind constituirea Agenției Servicii Publice, ÎS „Cadastru” s-a reorganizat prin fuziune (absorbție) cu Instituția Publică „Agenția Servicii Publice”.

Prin decizia din 14 decembrie 2017 a Curții de Apel Chișinău s-a respins apelul declarat de către SRL „Construcția” și s-a menținut hotărârea din 26 iulie 2017 a Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani. (f. d. 124, 125-131)

La 20 iulie 2018 SRL „Construcția”, reprezentată de avocatul Manolache Adrian, a declarat recurs împotriva actelor judecătorești ale instanțelor inferioare, solicitând casarea deciziei din 14 decembrie 2017 a Curții de Apel Chișinău și a hotărârii primei instanțe, cu emiterea unei noi hotărâri de admitere a acțiunii. (f.d. 196-199)

În motivarea recursului reprezentantul recurenteii a invocat că instanța de apel a încălcat esențial și a aplicat eronat normele de drept material și procedural la adoptarea deciziei, fiind date concluzii contradictorii, care sunt în contradicție cu circumstanțele cauzei, precum și nu a aplicat norma juridică corespunzătoare,

temeiurile clar determinate și reglementate de prevederile art. 432 Cod de procedură civilă.

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.

Curtea de Apel Chișinău a pronunțat decizia contestată la data de 14 decembrie 2017.

Recurentului i-a fost comunicat textul integral al deciziei instanței de apel la 18 iunie 2018.

Astfel, recursul, declarat la data de 20 iulie 2018, este în termen.

Prin încheierea Curții Supreme de Justiție din 26 septembrie 2018 recursul depus de către SRL „Construcția”, reprezentată de avocatul Manolache Adrian, s-a declarat admisibil pentru a fi examinat în fond.

Analizând materialele dosarului prin prisma temeiurilor invocate în cererea de recurs, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră necesar de a respinge recursul declarat de către SRL „Construcția”, reprezentată de avocatul Manolache Adrian, din următoarele motive.

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

În speță, SRL „Construcția” s-a adresat în instanța de judecată cu cerere împotriva ÎS „Cadastru”, OCT Chișinău, intervenient accesoriu SA „Combinatul de Produse Cerealiere din Chișinău”, solicitând anularea deciziei registratorului ÎS „Cadastru” nr. 01-07/488/14-107 din 23.10.2014 privind menținerea deciziei de respingere a cererii de înregistrare a dreptului de proprietate asupra bunului imobil, construcție nefinisată, cu nr. cadastral XXXXX, situat în mun. Chișinău, str. Uzinelor nr. 2, obligarea OCT Chișinău să înregistreze dreptul de proprietate asupra bunului imobil, construcție nefinisată cu nr. cadastral XXXXX, situat în mun. Chișinău, str. Uzinelor nr. 2.

Curtea de Apel Chișinău prin decizia din 14 decembrie 2017 a respins apelul declarat de către SRL „Construcția” și a menținut hotărârea din 26 iulie 2017 a Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani, prin care s-a respins, ca fiind nefondată, cererea depusă de către SRL „Construcția” împotriva ÎS „Cadastru”, OCT Chișinău, intervenient accesoriu SA „Combinatul de Produse Cerealiere din Chișinău”, cu privire la anularea deciziei registratorului OCT Chișinău Tuceac Igor din 26 august 2014, anularea deciziei registratorului ÎS „Cadastru” nr. 01-07/488/14-107 din 23.10.2014 privind menținerea deciziei de respingere a cererii de înregistrare a dreptului de proprietate asupra bunului imobil, construcție nefinisată, cu nr. cadastral XXXXX, situat în mun. Chișinău, str. Uzinelor nr. 2, obligarea OCT Chișinău să înregistreze dreptul de proprietate asupra bunului imobil, construcție nefinisată cu nr. cadastral XXXXX, situat în mun. Chișinău, str. Uzinelor nr. 2.

Colegiul lărgit consideră că concluziile instanței de apel, expuse în decizie, sunt întemeiate, argumentate și legale și nu constituie temei de casare a acesteia.

În conformitate cu art. 31 din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XIII din 25.02.1998 cererea se respinge dacă: a) lipsește actul de identitate al

solicitantului sau dacă actul conține inexactități; b) a fost prezentată de o persoană neautorizată; c) lipsesc documentele pentru înregistrare; d) documentele prezentate nu corespund cerințelor stabilite de legislație; e) drepturile solicitate pentru înregistrare nu sunt susceptibile de înscriere în registrul bunurilor imobile; f) dreptul asupra bunului imobil solicitat pentru înregistrare este înregistrat pe numele unei alte persoane; f¹) datele din documentele prezentate nu corespund datelor din cadastru, cu excepția cazurilor în care necorespunderea este cauzată de o eroare tehnică a organului cadastral teritorial; g) înregistrarea dreptului trebuie să fie efectuată de un alt organ cadastral teritorial; h) este notată aplicarea sechestrului sau interdicția de înstrăinare sau grevare a bunului imobil dreptul asupra căruia este solicitat spre înregistrare; i) nu a fost achitată plata pentru înregistrare. (2) În cazul când cererea este respinsă, ea nu se înregistrează, iar documentele se restituie solicitantului sau reprezentantului acestuia. Registratorul consemnează în scris temeiurile respingerii, care se aduc la cunoștință solicitantului. (3) Respingerea cererii în temeiul invocat la alin.(1) lit.f) poate fi soluționată prin acțiunea în rectificare. Respingerea cererii pe celelalte temeiuri specificate la alin.(1) poate fi atacată în instanța de judecată sau la registratorul din cadrul Agenției Servicii Publice, iar decizia acestuia poate fi atacată în instanța de judecată.

Colegiul reține că prin cererea din 26 august 2014 SRL „Construcția” a solicitat ÎS „Cadastru” înregistrarea dreptului de proprietate asupra bunului imobil, construcție nefinisată cu nr. cadastral XXXXX, situat în mun. Chișinău, str. Uzinelor nr. 2, în temeiul procesului-verbal al licitației nr. 019-1407/2014 din 18.04.2014 și a încheierii nr. 25-311/14 din 11.06.2014 a Judecătoriei Botanica, mun. Chișinău, cu privire la confirmarea procesului-verbal al licitației.

Prin decizia din 26 august 2014 registratorul OCT Chișinău Tuceac Igor a respins cererea SRL „Construcția” cu privire la înregistrarea dreptului de proprietate asupra bunului imobil, construcție nefinisată cu nr. cadastral XXXXX, situat în mun. Chișinău, str. Uzinelor nr. 2, în temeiul art. 31 alin. (1) lit. h) și alin. (3) din Legea cadastrului bunurilor imobile.

Ulterior, SRL „Construcția” a depus cerere prealabilă, prin care a solicitat anularea deciziei din 26 august 2014 a registratorului OCT Chișinău Tuceac Igor.

La 23 octombrie 2014, registratorul din cadrul ÎS „Cadastru”, Gușanu Aliona a examinat cererea prealabilă depusă de către SRL „Construcția” și a emis decizia nr. 01-07/488/14-107, prin care a menținut decizia din 26 august 2014 a registratorului OCT Chișinău, Tuceac Igor, cu privire la respingerea cererii de înregistrare a dreptului de proprietate asupra bunului imobil, construcție nefinisată, cu nr. cadastral XXXXX, situată în mun. Chișinău, str. Uzinelor nr. 2, față de SRL „Construcția” în temeiul procesului-verbal al licitației nr. 019-1407/2014 din 18.04.2014 și a încheierii nr. 25-311/14 din 11.06.2014 a Judecătoriei Botanica, mun. Chișinău cu privire la confirmare procesului-verbal al licitației.

Totodată registratorul Gușanu Aliona a menționat că asupra bunului imobil, construcție nefinisată, cu nr. cadastral XXXXX, situat în mun. Chișinău, str. Uzinelor, nr. 2 este înregistrat dreptul de ipotecă pe numele SA „Avicola-Bucovăț”, cât și interdicția în temeiul preavizării de exercitare a dreptului de ipotecă.

Colegiul lărgit reține întemeiate concluziile instanțelor de judecată precum că deciziile registratorilor ÎS „Cadastru” din 26 august 2014 și din 23 octombrie 2014 sunt legale, nefiind nici un temei legal de a fi anulate, or, actele contestate corespund întocmai prevederilor Legii cadastrului bunurilor imobile și anume a art. 31 alin. (1) lit. h), care indică că existența notării aplicării sechestrului sau interdicția de înstrăinare sau grevare a bunului imobil dreptul asupra căruia este solicitat spre înregistrare, constituie un temei de respingere a cererii.

Aici este necesar de reținut că în registrul bunurilor imobile, asupra bunului imobil, construcție nefinisată, cu nr. cadastral XXXXX, este înregistrat dreptul de ipotecă pe nulele SA „Avicola Bucovăț”, cât și interdicția în temeiul preavizului de exercitare a dreptului de ipotecă, astfel, registratorul ÎS „Cadastru” nu a avut nici un temei legal de admitere a cererii SRL „Construcția”.

SRL „Construcția” în cadrul examinării cauzei de insolvabilitate intentată față de SA „Combinatul de Produse Cerealiere din Chișinău” a depus o cerere, prin care a solicitat separarea bunului imobil-construcție nefinisată, cu nr. cadastral XXXXX din mun. Chișinău, str. Uzinelor nr. 2 și terenului aferent acestuia cu suprafața de 119,8 m.p, din masa debitoare a SA „Combinatul de Produse Cerealiere din Chișinău”.

La caz, bunul imobil cu nr. cadastral XXXXX situat în mun. Chișinău, str. Uzinelor nr. 2, aparține cu drept de proprietate SA „Combinatul de Produse Cerealiere din Chișinău” și este inclus în masa debitoare a acestuia. Totodată bunul imobil menționat supra, în anul 2013, a constituit obiectul dreptului de gaj instituit în favoarea creditorului gajist SA „Avicola Bucovăț”, ulterior fiind transmis în posesie prin ordonanța Judecătoriei Ciocana, mun. Chișinău din 03.02.2014 pentru a fi vândut cu scopul stingerii datoriei. Astfel, bunul imobil în cauză a fost procurat de către SRL „Construcția” la licitație, fără a fi înregistrat la OCT Chișinău, respectiv nu deține nici un drept real asupra bunului litigios.

Instanța de insolvabilitate, prin hotărârea din 16 februarie 2016 a respins cererea SRL „Construcția” cu privire la separarea bunului și a obligat lichidatorul SA „Combinatul de Produse Cerealiere din Chișinău”, Popaz Vera în termen până la 01.03.2016 să achite SRL „Construcția” suma de 134 640 lei ce constituie contravaloarea bunului procurat la licitația din 18 aprilie 2014.

Prin hotărârea menționată supra recurentei nu i-a fost lezat nici un drept și nu i-a fost cauzat nici un prejudiciu, deoarece i-a fost restituită suma achitată de prima, în urma petrecerii licitației.

În astfel de circumstanțe, nu pot fi reținute criticile formulate în recurs cu privire la ilegalitatea hotărârii instanței de fond și deciziei instanței de apel, deoarece sunt nejustificate și se combat prin constatările relatate, mai mult că hotărârea și decizia atacată au fost adoptate cu respectarea și aplicarea corectă a legislației procedurale și materiale.

Astfel, din considerentele menționate și având în vedere faptul că argumentele invocate de către recurentă sunt neîntemeiate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a respinge recursul și a menține decizia Curții de Apel Chișinău din 14 decembrie 2017.

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

decide:

Se respinge recursul declarat de către SRL „Construcția”, reprezentată de avocatul Manolache Adrian.

Se menține decizia Curții de Apel Chișinău din 14 decembrie 2017 emisă în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de către Societatea cu Răspundere Limitată „Construcția” împotriva Instituției Publice „Agenția Servicii Publice”, intervenient accesoriu Societatea pe Acțiuni „Combinatul de Produse Cerealiere din Chișinău” cu privire la anularea deciziei și obligarea înregistrării dreptului de proprietate.

Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței
judecătorul

Tatiana Vieru

judecătorii

Svetlana Filincova

Nicolae Craiu

Victor Burduh

Maria Ghervas