

Dosarul nr. 2ra-646/19

Prima instanță: Judecătoria Chișinău, sediul Rîșcani (jud. Iu. Potînga)

Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (jud. E. Clima, A. Malîi, E. Palanciuc)

DECIZIE

12 iunie 2019

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul
Judecătorii

Oleg Sternioală
Iurie Bejenaru
Mariana Pitic
Nicolae Craiu
Victor Burduh

examinând recursurile declarate de Irina Groza și avocatul Alexandru Grosu, de
Instituția Publică „Agenția Servicii Publice”,

în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Societatea cu
Răspundere Limitată „Bizon-Imobil” împotriva Instituției Publice „Agenția Servicii
Publice”, intervenienți accesorii Irina Groza, Valentin Groza cu privire la efectuarea
rectificărilor în Registrul bunurilor imobile,

împotriva deciziei din 28 noiembrie 2018 a Curții de Apel Chișinău,

c o n s t a ț ă :

La 13 mai 2016, SRL „Bizon-Imobil”, reprezentată de avocatul Vasile Leu, a depus
cerere de chemare în judecată împotriva Instituției Publice „Agenția Servicii Publice”
(succesor al Întreprinderii de Stat „Cadastru”), intervenienți accesorii Irina Groza și
Valentin Groza solicitând obligarea organului cadastral teritorial să efectueze
rectificarea înscrierii în Registrul bunurilor imobile cu privire la dreptul de proprietate a
Irinei Groza pe 1/3 cotă-parte demolată, cu recalcularea cotelor-părți a bunurilor imobile
cu nr. cadastrale xxxxx, xxxxxx și xxxxxx, amplasate în xxxxx, cu stabilirea unicului
proprietar – SRL „Bizon-Imobil”.

În motivarea acțiunii SRL „Bizon-Imobil” a indicat că în baza contractelor de
vânzare-cumpărare nr. 2009 și 2011, societatea reclamantă a achiziționat 1/6 și 1/3 cotă-
parte din bunurile imobile cu nr. cadastrale xxxxx, xxxxxx și xxxxxx, amplasate în mun.
xxxxx. Ulterior, la 25 mai 2015, prin contractul de vânzare-cumpărare a bunului imobil
nr. 2677, SRL „Bizon-Imobil” a achiziționat 1/6 cotă-parte din imobilele menționate,
dreptul de proprietate fiind înregistrat în Registrul bunurilor imobile la 26 mai 2015.

De asemenea, s-a indicat că SRL „Bizon-Imobil” a devenit coproprietar majoritar
cu cota-parte de 2/3 din bunurile imobile cu nr. cadastrale xxxxx, xxxxxx și xxxxxx,
amplasate în mun. xxxxxx.

Reclamantul a indicat că 1/3 cotă-parte din bunurile imobile menționate, aparține
cu drept de proprietate Irinei Groza, în baza contractului de donație nr. 732 din 05
februarie 1998, însă, conform înscrierilor din Registrul bunurilor imobile, cota-parte
respectivă a fost demolată.

Partea reclamantă a susținut că la 14 aprilie 2016 a înregistrat la ÎS „Cadastru” cerere prealabilă prin care a solicitat efectuarea radierii în Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate a Irinei Groza asupra 1/3 cotă-parte din bunurile imobile cu nr. cadastrale xxxxx, xxxxxx și xxxxxx, amplasate în mun. xxxxx, cu stabilirea unicului proprietar – SRL „Bizon-Imobil”, însă, pretențiile înaintate nu au fost satisfăcute.

Prin hotărârea din 17 octombrie 2017 a Judecătorei Chișinău, sediul Rîșcani s-a respins cererea de chemare în judecată depusă de SRL „Bizon-Imobil” împotriva Instituției Publice „Agenția Servicii Publice”, intervenienți accesorii Irina Groza, Valentin Groza cu privire la efectuarea rectificărilor în Registrul bunurilor imobile, ca neîntemeiată.

Prin decizia din 28 noiembrie 2018 a Curții de Apel Chișinău s-a admis apelul declarat de SRL „Bizon-Imobil”; s-a casat hotărârea din 17 octombrie 2017 a Judecătorei Chișinău, sediul Rîșcani și a fost emisă o nouă hotărâre prin care s-a admis cererea de chemare în judecată depusă de către SRL „Bizon-Imobil” împotriva Instituției Publice „Agenția Servicii Publice”, intervenienți accesorii Irina Groza, Valentin Groza cu privire la efectuarea rectificărilor în Registrul bunurilor imobile; s-a obligat IP „Agenția Servicii Publice” se efectueze rectificarea înscrierii în Registrul bunurilor imobile cu privire la dreptul de proprietate a Irinei Groza la 1/3 cotă-parte demolată cu recalcularea cotelor-părți a bunurilor imobile cu numerele cadastrale xxxxx, xxxxxx și xxxxxx, amplasate în mun. xxxxxx, cu stabilirea unui coproprietar SRL „Bizon-Imobil”.

La 05 februarie 2019 Irina Groza și avocatul Alexandru Grosu au declarat recurs împotriva deciziei din 28 noiembrie 2018 a Curții de Apel Chișinău solicitând casarea acesteia și trimiterea cauzei spre rejudecare în instanța de apel.

În motivarea recursului s-a indicat că decizia contestată este ilegală, neîntemeiată și emisă contrar dispozițiilor Codului civil, Legii cadastrului bunurilor imobile, legislației în evoluție a CEDO și practicii uniforme a CtEDO, emise în cauze de protejare a dreptului de proprietate, ca urmare, această decizie urmează a fi casată.

În susținerea acestei concluzii s-a considerat că prima instanță just a stabilit că acțiunea este una neîntemeiată și urmează a fi respinsă, deoarece în ședința de judecată s-a stabilit că conform extrasului din Registrul bunurilor imobile pe terenul cu nr. xxxxxx, proprietatea statului, sunt amplasate 4 construcții cu numerele cadastrale xxxxx, xxxxxx, xxxxxx și xxxxxx, amplasate în mun. xxxxxx. Astfel, Irina Groza a dobândit dreptul de proprietate la 1/3 cotă-parte asupra acestor bunuri imobile în baza contractului de donație nr.732 din 05 februarie 1998, iar 1/6 cotă-parte de către SRL „Bizon-Imobil”, în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr.2009, 1/3 cotă-parte de către SRL „Bizon-Imobil” în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr.2011, 1/6 cotă-parte de către SRL „Bizon-Imobil” în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 2677, iar dreptul de proprietate asupra construcției cu nr. cadastral xxxxxx, în proporție de 1.0 cotă-parte este înregistrat după SRL „Bizon-Imobil”, în temeiul procesului-verbal al licitației nr. xxxxxxxx (f.d.11-11 verso).

Recurenta a menționat că după înregistrarea dreptului de proprietate asupra imobilelor menționate mai sus a obținut autorizație de construcție, în baza căreia parțial a demolat cota-parte deținută din imobilele cu numerele cadastrale xxxxx, xxxxxx și xxxxxx amplasate în mun. xxxxxx, fiind nedemolate o parte din bunuri imobile (beci, construcții accesorii la casa individuală și altele, conform informației prezentate de Departamentul „Cadastru”). În baza autorizației de construcție nr. 202/99 din 16 decembrie 1999, eliberată Irinei Groza și Reginei Chitic, Primăria municipiului Chișinău

a autorizat executarea lucrărilor de demolare a imobilului vechi și construirea unei case de locuit noi de tip „duplex”, pe terenul situat în mun. xxxxx. Conform procesului-verbal de recepție finală nr.402 din 05 martie 2001, înregistrat la Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău la 27 noiembrie 2001, se confirmă că Comisia de recepție finală a recepționat obiectul-casa particulară de locuit din str. xxxxx, cu suprafața de 360,7 m.p., beneficiar al acestui proces-verbal fiind Irina Groza.

Irina Groza a mai precizat că la 03 noiembrie 2006, între SRL ”Prime Capital”, în calitate de creditor gajist, și recurentă, în calitate debitor gajist, a fost încheiat contractul de ipotecă nr. xxxxx, conform căruia, în scopul asigurării executării corespunzătoare de către Irina Groza a obligațiilor asumate prin contractul de împrumut ipotecar nr. xxxxxx din 03 noiembrie 2006, debitorii gajiști au grevat cu ipotecă bunul imobil cu nr. cadastral xxxxxx, cu suprafața de 359 m.p., care aparținea debitorilor cu drept de proprietate, în baza procesului-verbal de recepție finală nr. 402 din 05 martie 2001. În legătură cu neonorarea obligațiilor asumate de Irina Groza prin contractul de împrumut ipotecar nr. xxxxx din 03 noiembrie 2006, la 03 aprilie 2009, de către Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău a fost notat în Registrul bunurilor imobile preavizul de exercitare a dreptului de gaj emis de SRL ”Prime Capital”. Concomitent, prin hotărârea Judecătoriei Botanica mun. Chișinău din 09 decembrie 2010, devenită irevocabilă la 30 decembrie 2010, s-a transmis silit de la familia Groza în posesiunea SRL ”Prime Capital” casa de locuit individuală cu suprafața de 359 m.p., situată în mun. xxxxxx, cu nr. cadastral xxxxx, casa de locuit cu suprafața totală de 153 m.p., și terenul aferent cu suprafața de 0,03 ha, nr. cadastral xxxxx, și respectiv nr. cadastral xxxxx, terenul pentru construcții cu suprafața de 0,03 ha, nr. cadastral xxxxxx, ultimele trei amplasate pe str. Dorobanți nr. 23, mun. Chișinău, pentru a fi vândute, cu evacuarea persoanelor și a bunurilor din acest imobil; s-a încasat în mod solidar de la Irina Groza și Valentin Groza (decedat în anul 2018) în beneficiul SRL „Prime Capital” cheltuielile de judecată în sumă de 125660 de lei.

Recurenta a declarat că din extrasul și dosarul cadastral al imobilelor litigioase rezultă că prin procesul-verbal de organizare a licitației nr. xxxxxx. xxxxxx din 06 februarie 2015, bunul imobil-casa de locuit individuală (construcția xxxxx) cu suprafața la sol 166,5 m.p., suprafața totală 360,7 m.p., amplasată pe un teren aferent situat în mun. xxxxxx, cu nr. cadastral xxxxx, a fost adjudecată SRL „Bizon-Imobil”, contra sumei de 4160000 de lei, devenind astfel proprietar la 1.0 cotă parte din construcția 04 (lit. D). Conform actului de constatare nr.xxxxx din 16.01.2015 întocmit la cererea lui Nicolae Curtoglo de către angajații ÎS ”Cadastru” la bunul imobil din str. xxxxxx cu nr. cadastral xxxxx s-a constatat că construcțiile „01” (lit.A), „02” (lit.B) și „03” (lit.G) sunt înregistrate în Registrul bunurilor imobile după cum urmează: după Irina Groza - 1/3 cotă-parte, în baza contractului de donație nr.732 din 05.02.1998, parțial demolată; după Reghina Crutova - 1/6 cotă parte în baza contractului de donație nr.1-777 din 05.08.1986; după Inna Șincariov - 1/3 în baza contractului de donație nr.840 din 03.03.2006; 1/6 cotă-parte nu este înregistrată în Registrul bunurilor imobile ca cotă-parte a construcțiilor 01 (lit. A). Conform Actului de constatare nr.xxxxxx din 29.04.2016, întocmit la cererea SRL „Bizon Imobil” de către angajații ÎS ”Cadastru” la bunul imobil din str. xxxxxxxx cu nr. cadastral xxxxx s-a constatat că construcțiile 01 (lit. A), 02 (lit. B) și 03 (lit. G) sunt înregistrate în Registrul bunurilor imobile după cum urmează: după Groza Irina - 1/3 cotă-parte, în baza contractului de donație nr. 732, parțial demolată; după SRL „Bizon Imobil” - 2/3 cotă-parte, în baza contractului de

vânzare cumpărare nr. 2009 din 15 aprilie 2015; nr. 2011 din 15 aprilie 2015 și nr. 2677 din 25 mai 2015 și după SRL „Bizon-Imobil” 1.0 cotă-parte din construcția 04 (lit. D), în baza procesului-verbal al licitației nr. xxxxx din 2015. La data de 14.04.2016 SRL „Bizon-Imobil” a înregistrat la ÎS „Cadastru” cerere prealabilă, prin care a solicitat efectuarea, de către organul cadastral, a rectificărilor înscrierilor în registrul bunurilor imobile cu privire la dreptul de proprietate a Irinei Groza pe 1/3 cotă-parte, cu recalcularea cotelor-părți a bunurilor imobile asupra nr. cadastrale xxxxx, xxxxxx și xxxxxx din munxxxxx, cu stabilirea unicului proprietar SRL „Bizon-Imobil”. Neprimind niciun răspuns, în termenul prevăzut de lege (30 de zile), la data de 13.05.2016 SRL „Bizon-Imobil” s-a adresat cu prezenta cerere de chemare în judecată. Prin hotărârea judecătoreiei Chișinău, sediul Rîșcani din 17 octombrie 2017 acțiunea a fost respinsă ca neîntemeiată, rezultând din circumstanțele stabilite în ședința de judecată. Mai mult, subsemnații consideră că acțiunea în rectificare urma a fi înaintată împotriva titularului dreptului, înregistrat în Registrul bunurilor imobile, ci nu împotriva Organului Cadastral, care conform legii este organ care înregistrează bunurile imobile și drepturile asupra lor, în temeiul actelor în care acest drept a fost dobândit, care în prezentul litigiul lipsesc, și respectiv, refuzul de a rectifica înscrierea în Registrul bunurilor imobile cu privire la dreptul de proprietate a Irinei Groza pe 1/3 cotă-parte parțial demolată, cu recalcularea cotelor-părți a bunurilor imobile asupra nr. cadastrale xxxxx, xxxxxx și xxxxxx amplasate în mun. xxxxx și stabilirea unicului proprietar SRL „Bizon Imobil” este totalmente întemeiat, deoarece, conform art.505 alin.(2) Cod civil, în coroborare cu art. 509 alin.(1) Cod civil, acțiunea ce are ca obiect rectificarea din registrul bunurilor imobile urmează a fi formulată împotriva titularului dreptului înregistrat.

De asemenea, temeinicia refuzului de a rectifica înscrierea în registrul bunurilor imobile cu privire la dreptul de proprietate a Irinei Groza pe 1/3 cotă-parte, parțial sau total demolată, cu recalcularea cotelor-părți a bunurilor imobile asupra nr. cadastrale xxxxx, xxxxxx și xxxxxx, din mun. xxxxxx și stabilirea unicului proprietar SRL „Bizon-Imobil”, se confirmă și prin actele juridice irevocabile și anume hotărârea Judecătoreiei Centru mun. Chișinău din 21 noiembrie 2016, menținută prin decizia Curții de Apel Chișinău din 27 iulie 2017 și încheierea Curții Supreme de Justiție din 28 februarie 2018, prin care s-a respins ca neîntemeiată cererea de chemare în judecată depusă de către SRL „Bizon-Imobil” împotriva Irinei Groza, Valentin Groza, intervenient accesoriu ÎS „Cadastru” cu privire la radierea în Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate a Irinei Groza la 1/3 cotă- parte, cu recalcularea cotelor-părți a bunurilor imobile cu nr. cadastrale xxxxx, xxxxxx și xxxxxx, din mun. xxxxxx și obligarea organului cadastral la efectuarea radierii înscrierii în Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate Irinei Groza la 1/3 cotă-parte, cu recalcularea cotelor-părți a bunurilor imobile din mun. xxxxxx, cu stabilirea unicului proprietar SRL „Bizon-Imobil” (f.d.94-108). Aceste fapte, care se întemeiază suplimentar și pe prevederile art.123, art.16 CPC, au fost ignorate în totalmente de magistrații Curții de Apel Chișinău. În aceste ordine de idei, din hotărârile irevocabile menționate supra, informația din dosarul cadastral și din dosarul tehnic (prezentate de Departamentul „Cadastru”) rezultă că conform actului de constatare nr. 0100/16/51840, întocmit de către angajații ÎS „Cadastru”, la cererea SRL „Bizon-Imobil” asupra bunurilor imobile din str. xxxxxx, cu nr. cadastral xxxxx, s-a constatat că construcțiile „01” (lit.A), „02” (lit.B) și „03” (lit.G) sunt înregistrate în Registrul bunurilor imobile după cum urmează: după Groza Irina - 1/3 cotă parte în baza

contractului de donație nr.732 din 05.02.1998, parțial demolată; după SRL "Bizon-Imobil" - 2/3 cotă parte în baza contractului de vânzare-cumpărare nr.2009 din 15 aprilie 2015; contractului de vânzare-cumpărare nr.2011 din 15 aprilie 2015 și contractului de vânzare-cumpărare nr. 2677 din 25 mai 2015; după SRL "Bizon Imobil" - 1.0 cotă parte din construcția 04 (lit. D), în baza procesului verbal al licitației nr.003-202, 227r, 237r, 267r din 2015. Totodată s-a constatat că, conform Extrasului din Registrul bunurilor imobile din 18.04.2016 s-a stabilit că, pe terenul cu nr. cadastral xxxxxx proprietatea statului, sânt amplasate 4 construcții cu nr. cadastrale: xxxxxx, xxxxxx, xxxxxx și xxxxxx. Astfel, dreptul de proprietate asupra construcțiilor xxxxx, xxxxxx și xxxxxx, actualmente este înregistrat: 1/3 cotă-parte, care se pretinde a fi parțial demolată, după recurenta Groza Irina-în temeiul contractului de donație nr.732 din 1998; 1/6 cotă-parte după SRL "Bizon-Imobil" în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr.2009 din 15.04.2015; 1/3 cotă-parte după SRL "Bizon Imobil" în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr.2011; 1/6 cotă-parte după SRL "Bizon Imobil" în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr.2677 din 25.05.2015, iar dreptul de proprietate asupra construcției 04 (lit.D), cu nr. cadastral xxxxxx, în proporție de 1.0 cotă-parte, este înregistrat după SRL „Bizon-Imobil”, în temeiul procesului-verbal al licitației nr. xxxxxxxx din 2015, petrecută de executorul judecătoresc Roman Talmaci. Însă toate aceste fapte, bazate pe hotărârile irevocabile, emise ulterior, cât și pe alte probe acumulate în prezentul litigiul, au fost ignorate în totalmente de magistrații instanței de apel, or, în conformitate cu art. 123 alin.(2) CPC, faptele stabilite printr-o hotărâre judecătorească irevocabilă într-o cauză civilă soluționată anterior în instanță de drept comun sau în instanță specializată sunt obligatorii pentru instanța care judecă cauza și nu se cere a fi dovedite din nou și nici nu pot fi contestate la judecarea unei alte cauze civile la care participă aceleași persoane. Prin prisma art.504 Cod civil, când vre-o înscriere din registrul bunurilor imobile nu corespunde situației juridice reale, se poate cere rectificarea înscrierii, însă nici această norma nu este aplicabilă speței, or în ședințele judiciare s-a stabilit că nu toate bunurile imobile au fost demolate. Mai mult, s-a constatat că construcțiile „01” (lit.A), „02” (lit.B) și „03” (lit.G) din str. xxxxxxxx cu nr. cadastral xxxxxxxxxși anume - 1/6 cotă-parte din aceste bunuri imobile nu este înregistrată în registrul bunurilor imobile ca cotă-parte a construcțiilor „01” (lit. A). Prin rectificare se înțelege radierea, corectarea sau menționarea oricărei operațiuni susceptibile de a face obiectul unei înscrieri în registru. Totodată, art. 505 Cod civil statuează că, 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 sânt 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 temeuri prevăzute de lege. În lipsa consimțământului titularului (Groza Irina), rectificarea se va încuviința numai în temeiul unei hotărâri judecătorești irevocabile. Prin urmare, SRL „Bizon-Imobil” a invocat drept temei pentru rectificare prevederile art.505 alin. (1) lit. c) Cod civil, care nu s-a regăsit a fi constatat în ședințele de judecată, fiind combătut prin probele menționate și fapte constatate prin hotărârile instanțelor judecătorești. În aceste circumstanțe, recurenta a, considerat că înscrierile privind dreptul de proprietate a Irinei Groza asupra 1/3 cotă-parte a construcțiilor cu numerele cadastrale: xxxxx, xxxxxx și xxxxxx, amplasate în mun. xxxxxx, continuă să fie valabile și respectiv lipsesc anumite temeuri legale de

deposedare a dreptului de proprietate a recurenteii Irinei Groza, cu stabilirea unicului proprietar SRL „Bizon-Imobil”.

La 12 aprilie 2019 IP „Agenția Servicii Publice” a declarat recurs împotriva deciziei din 28 noiembrie 2018 a Curții de Apel Chișinău solicitând admiterea recursului; casarea deciziei contestate și emiterea unei noi hotărâri privind respingerea ca neîntemeiată a cererii de chemare în judecată a SRL “Bizon-Imobil” împotriva Agenției Servicii Publice, intervenient accesoriu Irina Groza și Valentin Groza cu privire la efectuarea modificărilor în Registrul bunurilor imobile.

În motivarea recursului s-a invocat că instanța de fond corect a stabilit că cererea SRL “Bizon-Imobil” este neîntemeiată, motiv pentru care și a fost respinsă. Astfel, conform actului de constatare nr. xxxxx din 29.04.2016 întocmit la cererea SRL “Bizon-Imobil” de către colaboratorii Serviciului Cadastral Chișinău referitor la bunul imobil cu numărul cadastral xxxxx, din mun. xxxxx, xxxxxx și xxxxxx s-a constatat că construcțiile “01”, “02” și “03” sunt înregistrate în Registrul bunurilor imobile după cum urmează: pe numele Irinei Groza - 1/3 cotă-parte în baza contractului de donație 732 din 05.02.1998, demolată; pe numele SRL „Bizon-Imobil” - 2/3 cotă-parte în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 2009 din 15 aprilie 2015, nr. 2011 din 15 aprilie 20 și 2677 din 25 mai 2015; pe numele SRL „Bizon-Imobil” - 1.0 cotă-parte din construcția „04”, în baza procesului-verbal al licitației nr. xxxxx din 06.02.2015. Respectiv, nefiind de acord cu înscrisurile din Registrul bunurilor imobile, SRL “Bizon-Imobil” a formulat cererea de chemare în judecată în procedura contenciosului administrativ împotriva ÎS “Cadastru” (actualmente Departamentul Cadastru din cadrul IP “Agenția Servicii Publice”) privind obligarea Agenției să efectueze rectificarea înscrierii în Registrul bunurilor imobile cu privire la dreptul de proprietate a Irinei Groza asupra 1/3 cotă-parte demolată, cu recalcularea cotelor-părți a bunurilor imobile cu numerele cadastrale xxxxx, xxxxxx și xxxxxx din str. xxxxxx și stabilirea în calitate de proprietar cu cota-parte 1.0 SRL „Bizon-Imobil”. Conform art. 1 alin. (2) al Legii contenciosului administrativ, orice persoană care se consideră vătămată într-un drept al său recunoscut de lege, de către autoritate publică printr-un act administrativ sau prin nesoluționarea în termen legal a unei cereri, se poate adresa instanței de contencios administrativ pentru a obține anularea actului, recunoașterea dreptului pretins și repararea pagubei ce i-a fost pricinuită. Rezultând din prevederile legale indicate, precum și din dispozițiile art. 2 și art. 3 ale Legii contenciosului administrativ, obiect al acțiunii în contencios administrativ îl constituie - actul administrativ cu caracter normativ sau individual, contractul administrativ, nesoluționarea în termen legal a unei cereri referitoare la un drept recunoscut de lege. Noțiunea de „act administrativ” este reglementată atât în art. 2 din Legea contenciosului administrativ, cât și în Rezoluția (77) 31 cu privire la protecția individuală față de actele autorităților administrative, adoptată de Comitetul de Miniștri al Consiliului Europei la 28 septembrie 1997. Conform acestor reglementări, actul administrativ este o manifestare juridică unilaterală de voință, cu caracter normativ, sau individual, din partea unei autorități publice în vederea organizării executării sau executării în concret a legii, actul administrativ desemnează orice măsuri individuale sau decizii luate în cadrul exercitării autorității publice, susceptibile a afecta direct drepturile, libertățile sau interesele persoanelor fizice sau juridice și care nu este un act îndeplinit în cadrul exercitării unei funcții judiciare.

Din actele cauzei rezultă cert că obiectul litigiului constituie radierea dreptului de proprietate al intervenientului accesoriu Irina Groza asupra 1/3 cotă-parte din

construcție, efectuarea rectificărilor în Registrul bunurilor imobile și stabilirea în calitate de proprietar cu cota-parte 1.0 asupra imobilului cu numărul cadastral nominalizat. Totodată, instanțele de judecată au fost sesizate în ordinea contenciosului administrativ, pentru a se expune asupra refuzului pârâtului de a efectua rectificările în Registrul bunurilor imobile fără însă a fi contestat sau cerut anularea vreunui act administrativ emis de autoritatea competentă. Instanța de apel la pronunțarea soluției, a invocat drept temei pentru rectificare prevederile art. 505 alin. (1) lit. c) Cod civil. În lipsa pretenției de anulare a unui act administrativ, lipsesc temeiuri legale de declarare a nulității actelor care au stat la baza lui. Asemenea cerință nu se încadrează în temeiurile de anulare a actului administrativ prevăzute de art. 26 din Legea contenciosului administrativ.

Argumentele instanței de apel precum că cererea SRL „Bizon-Imobil” vizează inacțiunile Serviciului Cadastral Teritorial Chișinău de efectuare a rectificărilor în Registrul bunurilor imobile cu privire la dreptul de proprietate a Irinei Groza asupra 1/3 cotă-parte demolată și recalcularea cotelor-părți a bunurilor imobile cu numerele cadastrale xxxxx, xxxxxx și xxxxxx din str. xxxxx și stabilirea unicului proprietar SRL „Bizon-Imobil” sunt contrare prevederilor legislației în vigoare și nu pot fi luate în considerare.

IP „Agenția Servicii Publice” a precizat că corectitudinea acțiunilor colaboratorilor Serviciului Cadastral Teritorial Chișinău privind refuzul de a rectifica înscrierea în Registrul bunurilor imobile cu privire la dreptul de proprietate a Irinei Groza asupra 1/3 cotă-parte demolată și recalcularea cotelor-părți a bunurilor imobile cu nr. cadastrale xxxxx, xxxxxx și xxxxxx din str. xxxxx și stabilirea unicului proprietar SRL „Bizon-Imobil”, se confirmă prin hotărârea Judecătoriei Centru mun. Chișinău din 21 noiembrie 2016, menținută prin decizia Curții de Apel Chișinău din 27 iulie 2017 și încheierea Curții Supreme de Justiție din 28 februarie 2018, prin care s-a respins ca neîntemeiată cererea de chemare în judecată depusă de către SRL „Bizon-Imobil” împotriva Irinei Groza, intervenient accesoriu ÎS „Cadastru” cu privire la radierea din Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate a Irinei Groza asupra 1/3 cotă-parte demolată, cu recalcularea cotelor-părți asupra bunurilor imobile cu nr. cadastrale xxxxx, xxxxxx și xxxxxx din str. xxxxx, obligarea organului cadastral de a efectua radierea înscrierii din Registrul bunurilor imobile cu privire la dreptul de proprietate a Irinei Groza asupra 1/3 cotă-parte demolată și recalcularea cotelor-părți a bunurilor imobile cu nr. cadastrale xxxxx, xxxxxx și xxxxxx din str. xxxxx și stabilirea unicului proprietar SRL „Bizon-Imobil”. Or, în conformitate cu prevederile art. 123 alin. (2) Cod de procedură civilă, faptele stabilite printr-o hotărâre judecătorească irevocabilă într-o cauză civilă soluționată anterior în instanță de drept comun sau în instanță specializată sunt obligatorii pentru instanța care judecă cauza și nu se cer a fi dovedite din nou și nici nu pot fi contestate la judecarea unei alte cauze civile la care participă aceleași persoane. Prin urmare, înscrierile din Registrul bunurilor imobile cu privire la dreptul de proprietate a Irinei Groza asupra 1/3 cotă-parte din bunurile imobile cu nr. cadastrale xxxxx, xxxxxx și xxxxxx din str. xxxxx continuă să fie valabile și respectiv lipsesc temeiuri legale privind stabilirea unicului proprietar SRL „Bizon-Imobil”.

Articolul 195 din Codul administrativ, prevede că, procedura acțiunii în contenciosul administrativ se desfășoară conform prevederilor prezentului cod. Suplimentar se aplică corespunzător prevederile Codului de procedură civilă, cu excepția art.169-171.

În conformitate cu art. 434 alin. (1) Cod de procedură civilă, recursul împotriva deciziei se depune în termen de 2 luni de la data comunicării deciziei integrale.

Decizia instanței de apel a fost pronunțată la 28 noiembrie 2018 și expediată în adresa participanților la proces la 01 februarie 2019, conform scrisorii de însoțire. (f.d. 192)

Colegiul menționează că recursul declarat de Irina Groza și avocatul Alexandru Grosu la 05 februarie 2019, precum și cererea de recurs depusă de IP „Agenția Servicii Publice” la 12 aprilie 2019 sunt în termen. Cu referire la recursul declarat de IP „Agenția Servicii Publice”, se reține că la materialele cauzei este anexat copia plicului poștal prin care se confirmă că IP „Agenția Servicii Publice” a recepționat decizia contestată la 12 februarie 2019. (f.d. 217, 218)

În conformitate cu art. 441 Cod de procedură civilă, în cazul în care recursul este considerat admisibil, un complet din 5 judecători examinează fondul recursului.

În contextul prevederilor art. 439 alin. (2), art. 440 alin.(3) Cod de procedură civilă, prin încheierea din 15 mai 2019 a Curții Supreme de Justiție completul din 3 judecători a considerat recursurile admisibile și a decis examinarea acestora în fond de un complet din 5 judecători.

În temeiul art. 442 alin. (1) Cod de procedură civilă, judecând recursul declarat împotriva deciziei date în apel, instanța verifică, în limitele invocate în recurs și în baza referinței depuse de către intimat, legalitatea hotărârii atacate, fără a administra noi dovezi.

În conformitate cu art. 444 Cod de procedură civilă, recursul se examinează fără înștiințarea participanților la proces.

Verificând legalitatea actului de dispoziție contestat, prin prisma argumentelor invocate și a materialelor din dosar, coroborat cu normele de drept material și procedural aplicabile la soluționarea speței date, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție va admite recursurile declarate de Irina Groza și avocatul Alexandru Grosu, precum și de Instituția Publică „Agenția Servicii Publice”, va casa decizia instanței de apel și va trimite cauza spre rejudecare în instanța de apel, în alt complet de judecată, din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. c) Cod de procedură civilă, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul, să caseze integral decizia instanței de apel și să trimită cauza spre rejudecare în instanța de apel o singură dată dacă eroarea judiciară nu poate fi corectată de către instanța de recurs.

În corespundere cu art. 432 alin. (4) Cod de procedură civilă, săvârșirea altor încălcări decât cele indicate la alin.(3) constituie temei de declarare a recursului doar în cazul și în măsura în care acestea au dus sau ar fi putut duce la soluționarea greșită a pricinii sau în cazul în care instanța de recurs consideră că aprecierea probelor de către instanța judecătorească a fost arbitrară, sau în cazul în care erorile comise au dus la încălcarea drepturilor și libertăților fundamentale ale omului.

Din materialele cauzei rezultă că conform copiei extrasului din Registrul bunurilor imobile din 18.04.2016 pe terenul cu nr. cadastral xxxxx, proprietatea statului, sunt amplasate 4 construcții cu numerele cadastrale xxxxx, xxxxxx, xxxxxxx și xxxxxx.

Conform aceluiași extras, dreptul de proprietate asupra construcțiilor xxxxx, xxxxxx și xxxxxx este înregistrat: 1/3 cotă-parte, care este demolată, după Irina Groza – în temeiul contractului de donație nr.732 din 05.02.1998, 1/6 cotă-parte după SRL ”Bizon-Imobil” în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 2009 din 15.04.2015,

1/3 cotă-parte după SRL "Bizon-Imobil" în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 2011 din 15.04.2015, 1/6 cotă-parte după SRL "Bizon-Imobil" în temeiul contractului de vânzare - cumpărare nr. 2677 din 25.05.2015, iar dreptul de proprietate asupra construcției cu nr. cadastral xxxxxx, în proporție de 1.0 cotă-parte, este înregistrat după SRL "Bizon-Imobil" în temeiul procesului-verbal al licitației nr. xxxxxxxx din 06.02.2015. (f.d.11, 11 verso)

La data de 14.04.2016 SRL "Bizon-Imobil", reprezentat de avocatul Vasile Leu, a înregistrat la ÎS "Cadastru" o cerere, prin care a solicitat efectuarea de către organul cadastral rectificarea înscrierii în Registrul bunurilor imobile cu privire la dreptul de proprietate a Irinei Groza pe 1/3 cotă-parte demolată, cu recalcularea cotelor-părți asupra bunurilor imobile cu nr. cadastrale xxxxx, xxxxxx și xxxxxx amplasate în mun. xxxxx, cu stabilirea unicului proprietar SRL "Bizon-Imobil". (f.d. 6)

Din motivul nerecepționării unui anumit răspuns, la data de 13.05.2016, SRL "Bizon-Imobil" s-a adresat cu cerere de chemare în judecată împotriva ÎS "Cadastru", intervenienți accesorii Irina Groza, Valentin Groza, prin care a solicitat obligarea organului cadastral teritorial de a efectua rectificarea înscrierii în Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate a Irinei Groza asupra 1/3 cotă – parte demolată, cu recalcularea cotelor-părți a bunurilor imobile cu nr. cadastrale xxxxx, xxxxxx și xxxxxx amplasată în mun. xxxxxxxx, cu stabilirea unicului proprietar SRL "Bizon-Imobil". (f.d. 3-4)

Materialele cauzei atestă și faptul că, ulterior, la Judecătoria Centru mun. Chișinău a fost înregistrată cererea de chemare în judecată înaintată de SRL "Bizon-Imobil" împotriva Irinei Groza, intervenient accesoriu ÎS "Cadastru" privind încuviințarea radierii înscrierii în Registrul bunurilor imobile, obligarea efectuării radierii dreptului din registrul bunurilor imobile. Prin hotărârea Judecătoriei Centru mun. Chișinău din 21 noiembrie 2016, nr. 2-1534/16, menținută prin decizia Curții de Apel Chișinău nr. 2a-2408/17 din 27.07.2017, cererea de chemare în judecată depusă de către SRL „Bizon-Imobil” împotriva Irinei Groza privind încuviințarea radierii înscrierii în Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate a Irinei Groza pe 1/3 cotă-parte demolată a construcțiilor cu nr. cadastrale xxxxx, xxxxxx și xxxxxx, amplasate pe terenul cu nr. cadastral xxxxxx situat în mun. xxxxxx, obligarea organului cadastral teritorial să efectueze radierea înscrierii în Registrul bunurilor imobile cu privire la dreptul de proprietate a Irinei Groza pe 1/3 cotă-parte demolată a construcțiilor cu nr. cadastrale xxxxx, xxxxxx și xxxxxx, amplasate pe terenul cu nr. cadastral xxxxxx situat în mun. xxxxxx, cu stabilirea unicului proprietar SRL „Bizon-Imobil” cu cota-parte de 1.0 asupra construcțiilor cu nr. cadastrale xxxxx, xxxxxx și xxxxxx, amplasate pe terenul cu nr. cadastral xxxxxx situat în mun. xxxxxx, s-a respins ca fiind neîntemeiată.

Prin prezenta cerere de chemare în judecată, reclamantul SRL "Bizon-Imobil" pretinde la obligarea organului cadastral teritorial să efectueze rectificarea (prin radiere, ținând cont de circumstanțele invocate) înscrierii în Registrul bunurilor imobile cu privire la dreptul de proprietate a Irinei Groza pe 1/3 cotă-parte demolată, cu recalcularea cotelor-părți a bunurilor imobile cu nr. cadastrale xxxxx, xxxxxx și xxxxxx amplasate pe terenul cu nr. cadastral xxxxxx situat în mun. xxxxxxxx și stabilirea unicului proprietar SRL „Bizon-Imobil”.

Drept temei pentru obligarea ÎS „Cadastru” de a efectua rectificarea de către reclamant a fost invocat art. 505 alin. (1) Cod civil și anume că nu sunt întrunite condițiile de existență a dreptului înscris.

Fiind investită cu judecarea cauzei, prima instanță, prin hotărârea din 17 octombrie 2017 a Judecătorei Chișinău, sediul Rîșcani, a respins cererea de chemare în judecată depusă de SRL „Bizon-Imobil” împotriva Instituției Publice „Agenția Servicii Publice”, intervenienți accesorii Irina Groza, Valentin Groza cu privire la efectuarea rectificărilor în Registrul bunurilor imobile, ca neîntemeiată.

Verificând temeinicia actului de dispoziție adoptat de către prima instanță, Curtea de Apel Chișinău, prin decizia din 28 noiembrie 2018, a admis apelul declarat de SRL „Bizon-Imobil”; a casat hotărârea din 17 octombrie 2017 a Judecătorei Chișinău, sediul Rîșcani și a emis o nouă hotărâre prin care a admis cererea de chemare în judecată depusă de către SRL „Bizon-Imobil” împotriva Instituției Publice „Agenția Servicii Publice”, intervenienți accesorii Irina Groza, Valentin Groza cu privire la efectuarea rectificărilor în Registrul bunurilor imobile; a obligat IP „Agenția Servicii Publice” să efectueze rectificarea înscrierii în Registrul bunurilor imobile cu privire la dreptul de proprietate a Irinei Groza la 1/3 cotă-parte demolată cu recalcularea cotelor-părți a bunurilor imobile cu numerele cadastrale xxxxx, xxxxxx și xxxxxx, amplasate în mun. xxxxxx cu stabilirea unui coproprietar SRL „Bizon-Imobil”.

Colegiul consideră ca fiind pripită soluția instanței de apel, or, aceasta nu constituie decât rezultatul unei examinări superficiale a cauzei în ordine de apel și aprecierii arbitrare, evazive a argumentelor invocate de apelant în susținerea poziției sale.

De altfel, în conformitate cu art. 373 alin. (1) Cod de procedură civilă, 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.

Din analiza circumstanțele de drept și de fapt ale speței, Colegiul menționează următoarele aspecte.

Reclamantul SRL „Bizon-Imobil”, înaintând cerere de chemare în judecată, a solicitat obligarea organului cadastral teritorial să efectueze rectificarea (prin radiere, ținând cont de circumstanțele invocate) înscrierii în Registrul bunurilor imobile cu privire la dreptul de proprietate a Irinei Groza pe 1/3 cotă-parte demolată cu recalcularea cotelor-părți a bunurilor imobile cu nr. cadastrale xxxxx, xxxxxx și xxxxxx amplasate pe terenul cu nr. cadastral xxxxx situate în mun. xxxxxx, din motiv că reclamantul nu ar fi recepționat un anumit răspuns de la organul cadastral teritorial la cererea prealabilă înregistrată la 14 aprilie 2016.

Colegiul menționează că într-adevăr la data de 14 aprilie 2016, de către ÎS „Cadastru” a fost înregistrată cererea prealabilă a SRL „Bizon-Imobil”, reprezentată de avocatul Vasile Leu, prin care s-a solicitat rectificarea înscrierii în Registrul bunurilor imobile cu privire la dreptul de proprietate a Irinei Ivan Groza pe 1/3 cotă-parte demolată, cu recalcularea cotelor-părți a bunurilor imobile cu nr. cadastrale xxxxx, xxxxxx și xxxxxx, amplasate în mun. xxxxxx, cu stabilirea unicului proprietar SRL „Bizon-Imobil”. (f.d. 6, vol. I)

La fel, Colegiul indică că prin referința înregistrată la 07 aprilie 2017, reprezentantul ÎS „Cadastru” a comunicat că, la actele anexate la cererea de chemare în judecată lipsește decizia registratorului cu privire la examinarea cerinței privind recunoașterea dreptului pretins de către SRL „Bizon-Imobil”, or la depunerea acțiunii în instanța de contencios administrativ reclamantul urmează să facă dovada faptului privind respectarea procedurii de soluționare prealabilă a pricinii, prin anexarea actelor doveditoare, în special a copiei cererii înaintate registratorului și a deciziei ce ar cuprinde

respingerea cererii privind recunoașterea dreptului pretins și doar ulterior conform art. 17 al Legii contenciosului administrativ, va fi în drept să sesizeze instanța de judecată competentă pentru anularea în tot sau în parte a deciziei contestate. (f.d. 50-51, vol. I)

Colegiul accentuează că despre nerecepționarea a unui răspuns din partea registratorului la cererea înregistrată la 14 aprilie 2016 a fost indicat chiar și de către SRL „Bizon-Imobil” în cererea de chemare în judecată.

În aceste ordine de idei, este de menționat că obiect al acțiunii în contencios administrativ îl constituie actele administrative, cu caracter normativ și individual, prin care este vătămat un drept recunoscut de lege al unei persoane, inclusiv al unui terț, emise de autoritățile publice și autoritățile asimilate acestora, subdiviziunile autorităților publice.

De asemenea, conform normelor stabilite de Legea contenciosului administrativ, în vigoare în perioada de referință, obiect al acțiunii în contenciosul administrativ poate fi și nesoluționarea în termenul legal a unei cereri referitoare la un drept recunoscut de lege.

Așadar, prin prisma argumentelor invocate de către reclamant și a obiecțiilor înaintate de către părțile oponente la proces s-a constatat că la materialele cauzei lipsește un act administrativ emis de către o autoritate publică prin care ar fi fost soluționată, examinată cererea înaintată de către reclamant.

Colegiul relevă că instanța de apel la judecarea cauzei a dispus obligarea pârâtului – organului administrativ la executarea unor acțiuni, fără însă a constata dacă cererea depusă de către reclamant a fost cel puțin examinată.

Tot aici, Colegiul învederează că, referitor la acțiunile ce urmează a fi întreprinse de către solicitantul efectuării modificărilor în registrul bunurilor imobile și acțiunile autorității competente în acest domeniu, există reglementări certe incluse în Legea cadastrului bunurilor imobile, care specifică că toate înregistrările, modificările, rectificările în registrul bunurilor imobile sunt efectuate de către registrator, iar actele emise de acesta – deciziile, pot fi contestate în instanța de judecată.

Colegiul mai reține că, instanța de fond a examinat cauza în procedură contencioasă, stabilind existența unui litigiu de drept, iar instanța de apel rezultând din solicitările, argumentele invocate de către reclamant – în procedura contenciosului administrativ.

La acest capitol, Colegiul menționează că, instanța de apel corect a determinat procedura în care urmează a fi judecată cauza, însă a omis să stabilească întrunirea condițiilor legale pentru a dispune obligarea autorității administrative la executarea unor acțiuni, în condițiile în care un refuz în acest sens din partea autorității nu există.

În atare circumstanțe, pornind de la aceste aspecte, având în vedere și rolul dirigitor al instanței, precum și continuitatea examinării cauzei în apel prin prisma efectului devolutiv, instanța are sarcina, în baza rolului activ, să ceară părții să facă precizările necesare, să pună în discuția părților orice împrejurare de fapt sau de drept care duce la soluționarea litigiului peste apărările și susținerile părților din acțiune, referință și alte obiecții, luând în considerare faptul că, în conformitate cu art. 240 alin. (3) Cod de procedură civilă, instanța judecătorească adoptă hotărârea în limitele pretențiilor înaintate de reclamant. De altfel, în cazul în care părțile au o atitudine confuză în privința circumstanțelor care au importanță pentru soluționarea justă a cauzei, instanța, în temeiul legii materiale care urmează a fi aplicată, va explica părților care

circumstanțe au importanță pentru soluționarea pricinii și cui îi revine obligația de a le dovedi.

Prin urmare, la rejudecare, conform rolului său activ, instanța de apel poate să ceară părților să administreze toate probele pe care le consideră necesare și utile justei soluționări a cauzei, împuternicire ce rezultă și din art. 9 Cod de procedură civilă, precum și art. 372 Cod de procedură civilă.

În circumstanțele expuse, reexaminând cauza, având în vedere împrejurările relevate anterior, instanța de apel urmează a verifica dacă este sau nu un răspuns eliberat de organul cadastral la cererea prealabilă înregistrată de către SRL „Bizon-Imobil”, iar în dependență de acest fapt să stabilească legalitatea hotărârii primei instanțe.

Mai mult, determinarea împrejurărilor reliefate anterior va garanta și asigura stabilitatea drepturilor asupra bunurilor imobile, în condițiile în care dreptul de proprietate este protejat de art. 46 din Constituția RM și art. 1 al Protocolului Adițional 1 la CEDO. Or, orice persoană fizică sau juridică are dreptul la respectarea bunurilor sale. Nimeni nu poate fi lipsit de proprietatea sa decât pentru o cauză de utilitate publică și în condițiile prevăzute de lege și de principiile generale ale dreptului internațional.

Totodată, în cazul în care instanța de judecată se abține de a da un răspuns special și explicit în cele mai importante întrebări, fără a acorda părții care a formulat-o posibilitatea de a ști dacă acest mijloc de apărare a fost neglijat sau respins, acest fapt se va considera o încălcare a articolului 6 §1 din CEDO (Hiro Balani vs. Spania).

Din aceste considerente, pornind de la faptul că nu au fost elucidate pe deplin circumstanțele ce prezintă importanță pentru soluționarea corectă a litigiului, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a admite recursurile declarate de Irina Groza și avocatul Alexandru Grosu, precum și de Instituția Publică „Agenția Servicii Publice” și de a casa integral decizia instanței de apel, cu trimiterea cauzei spre rejudecare la instanța de apel, în alt complet de judecată.

În conformitate cu prevederile art. 258 alin. (3) Cod administrativ, 442, art. 444, art. 445 alin. (1) lit. c) Cod de procedură civilă, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție

d e c i d e :

Se admit recursurile declarate de Irina Groza și avocatul Alexandru Grosu, de Instituția Publică „Agenția Servicii Publice”.

Se casează decizia din 28 noiembrie 2018 a Curții de Apel Chișinău, în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Societatea cu Răspundere Limitată „Bizon-Imobil” împotriva Instituției Publice „Agenția Servicii Publice”, intervenienți accesorii Irina Groza, Valentin Groza cu privire la efectuarea rectificărilor în Registrul bunurilor imobile, cu trimiterea cauzei spre rejudecare la instanța de apel, în alt complet de judecată.

Decizia nu se supune niciunei căi de atac.

Președintele ședinței,
judecătorul

Oleg Sternioală

Judecătorii

Iurie Bejenaru

Mariana Pitic

Nicolae Craiu

Victor Burduh