

Dosarul nr.3ra-568/19

prima instanță: Judecătoria Chișinău, sediul Centru (judecătorul: Z. Talpalaru)
instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (judecătorii: E. Clim, O. Cojocaru, B. Bîrca)

DECIZIE

6 noiembrie 2019

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul
judecătorii

Tamara Chișca-Doneva
Sveatoslav Moldovan
Iurie Bejenaru
Galina Stratulat
Nicolae Craiu

examinând recursul depus de Instituția Publică „Agenția Servicii Publice”,
în cauza de contencios administrativ, la cererea de chemare în judecată depusă
de către Inesa Popov împotriva Instituției Publice „Agenția Servicii Publice”,
intervenienți accesorii Tudor Golubenco și Elena Golubenco cu privire la contestarea
actului administrativ,

împotriva deciziei din 4 decembrie 2018 a Curții de Apel Chișinău prin care a
fost respins apelul declarat de Instituția Publică „Agenția Servicii Publice” și a fost
menținută hotărârea din 16 martie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru,

constată:

La 12 iunie 2017, Inesa Popov a depus cerere de chemare în judecată împotriva
ÎS „Cadastru” (reorganizat în IP „Agenția Servicii Publice”), intervenienți accesorii
Tudor Golubenco și Elena Golubenco cu privire la contestarea actului administrativ.

În motivarea acțiunii a indicat că coproprietarii bunului imobil din
str. XXXXXXXXXXXX cu numărul cadastral xxxxxxxxxxxx sunt: Inesa Popov care deține de
facto cu drept de proprietate o suprafață mai mare de cât 1/2 cotă-parte din bunul
imobil, Tudor Golubenco și Elena Golubenco cărora le aparține o suprafață mai mică
decât este înscrisă în Registrul bunurilor imobile.

Reclamanta a susținut că a depus Direcției Generale Locativ-Comunală și
Amenajare o cerere cu privire la demararea acțiunilor în sensul excluderii din
evidența autorităților administrației publice locale 1/2 cotă-parte din imobilul din
str. XXXXXXXXXXXX cu numărul cadastral xxxxxxxxxxxx și recunoașterea dreptului de
proprietate conform Raportului de constatare tehnico-științifică cu nr. 509 din
30 septembrie 2016, elaborat de Centrul de Expertize Independente „CEXIN” SRL.

Prin urmare, coproprietarii Tudor Golubenco și Elena Golubenco au depus
cereri la Consiliul municipal Chișinău, prin care au solicitat recunoașterea dreptului
de proprietate conform Raportului de constatare tehnico-științifică nr. 509 din

30 septembrie 2016 elaborat de Centrul de Expertize Independente „CEXIN” SRL, și nota informativă a Direcției Generale Locativ-Comunale și Amenajare din 27 octombrie 2016 nr.1638/16.

Inesa Popov a reținut că prin decizia Consiliului municipal Chișinău din 11 aprilie 2017, nr. 3/11-4 „Cu privire la excluderea imobilului din str. XXXXXXXXXXXX din evidența autorităților administrației publice locale” s-a decis, excluderea din evidența autorităților administrației publice locale cotă-parte din imobilul din str. XXXXXXXXXXXX cu numărul cadastral xxxxxxxxxxxx; recunoașterea 62,29 % din imobilul cu nr. cadastral xxxxxxxxxxxx din str. XXXXXXXXXXXX proprietatea privată a Inesei Popov, iar 37,71% proprietatea privată a lui Tudor Golubenco și Elenei Golubenco; obligarea Oficiului Cadastral Teritorial Chișinău de a înregistra dreptul de proprietate privată a Inesei Popov, a lui Tudor Golubenco și a Elenei Golubenco asupra imobilului cu nr. cadastral xxxxxxxxxxxx din str. XXXXXXXXXXXX.

Totodată, a fost abrogată decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 4/16-1 din 18 decembrie 2015 „Despre excluderea imobilului din str. XXXXXXXXXXXX din evidența contabilă a Direcției Generale Locativ-Comunale și Amenajare.

Reclamanta a susținut că la 3 mai 2017, Dorin Trestianu acționând în interesele ei, s-a adresat OCT Chișinău, prin care a solicitat rectificarea înscrisurilor din Registrul bunurilor imobile xxxxxxxxxxxx cu înscrierea dreptului de proprietate a 62, 29 % din casa individuală cu nr. cadastral xxxxxxxxxxxx, din str. XXXXXXXXXXXX, după Inesa Popov, anexând la cerere procura, copia buletinului de identitate, decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 3/11-4 din 11 aprilie 2017 și copia cererii lui Tudor Golubenco și Elenei Golubenco.

Însă, prin decizia din 4 mai 2017 a OCT Chișinău a fost respinsă cererea de înregistrare a bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor, motivând că în conformitate cu datele din dosarul cadastral și a Registrului bunurilor imobile, Tudor Golubenco și Elena Golubenco dețin dreptul de proprietate asupra ½ cotă-parte din construcția nr. xxxxxxxxxxxx, iar Inesa Popov deține dreptul de proprietate asupra 1.0 cotă-parte din încăperea locativă cu nr. cadastral xxxxxxxxxxxx.02, partea componentă a construcției.

Totodată, i-a fost comunicat că în conformitate cu legislația în vigoare cotele-părți din proprietate se calculează de către notar sau de către instanța de judecată, iar Consiliul mun. Chișinău nu are competență să calculeze cotele-părți, ca urmare decizia consiliului nu corespunde cerințelor stabilite de legislație, iar dreptul de proprietate asupra construcției căreia este solicitată înregistrarea este notată pe numele altei persoane, fapt ce duce la imposibilitatea primirii cererii la înregistrare.

A specificat că nefiind de acord cu refuzul registratorului OCT Chișinău la 5 mai 2017 a depus contestația către ÎS „Cadastru”, prin care a solicitat, admiterea cererii, revocarea refuzului și a deciziei OCT Chișinău din 3 mai 2017, rectificarea din Registrul bunurilor imobile și intabularea drepturilor sale.

Prin decizia ÎS „Cadastru” din 5 iunie 2017 nr. col/307/2017/52/2017 decizia contestată a fost menținută.

Inesa Popov a solicitat admiterea cererii de chemare în judecată, constatarea ilegală a refuzului OCT Chișinău din 4 mai 2017, anularea deciziei OCT Chișinău din 4 mai 2017 și a deciziei ÎS „Cadastru” din 5 iunie 2017 cu nr. col/307/2017/52/2017, obligarea ÎS „Cadastru” să rectifice dreptul de proprietate a Inesei Popov asupra apartamentului nr. 2 din str. XXXXXXXXXXXX, cu nr. cadastral xxxxxxxxxxxx.002 amplasat

în bunul imobil (casă individuală) cu nr. cadastral xxxxxxxxxxx din str. xxxxxxxxxxx, mun. Chișinău și să înscrie dreptul de proprietate la nivel de construcție asupra 62,29 % din imobilul cu nr. cadastral xxxxxxxxxxx din str. xxxxxxxxxxx, mun. Chișinău după Inesa Popov.

Ulterior, Inesa Popov în motivarea cererii de concretizare a cererii de chemare în judecată, a indicat că la 27 iunie 2012, între dânsa și Raisa Mereuță a fost încheiat contractul de donație a imobilului, potrivit căruia a primit apartamentul nr. 2, situat în mun. Chișinău, str. xxxxxxxxxxx, cu suprafața totală de 109,0 m.p. La aceeași dată a solicitat OCT Chișinău să înregistreze în Registrul public, dreptul de proprietate.

Potrivit datelor din Registrul bunurilor imobile rezultă, că pe terenul cu nr. cadastral xxxxxxxxxxx amplasat în mun. Chișinău str. xxxxxxxxxxx, se află două construcții una cu modul de folosință casă individuală, având suprafața de 132,6 m.p. iar altă construcție fiind cu modul de folosință construcție accesorie, având suprafața de 22.5 m.p.

A precizat că casa individuală cu indicele (01) este proprietatea comună pe cote - părți, asupra căruia Tudor Golubenco și Elena Golubenco dețin dreptul de proprietate asupra la $\frac{1}{2}$ cotă – parte, obținut în baza contractului de vânzare - cumpărare nr. 6845 din 12 octombrie 2004, iar dânsa potrivit datelor din Registrul bunurilor imobile deține încăpere izolată în continuare apartamentul nr. 2, având suprafața de 109,0 m.p.

Conform Raportului de constatare tehnico - științifică nr. 509 din 30 septembrie 2016 elaborat de expertul din cadrul Centrului de Expertize Independente „CEXIN” SRL, inginer constructor Oleg Mocanu, la cererea privind recalcularea cotelor - părți ideale deținute de fiecare proprietar din imobilul cu nr. xxxxxxxxxxx amplasat în mun. Chișinău, str. xxxxxxxxxxx, s-a stabilit că suprafața totală interioară a bunului imobil cu nr. cadastral 0100.218.524.01 din str. xxxxxxxxxxx, mun. Chișinău, constituie în total 175,0 m.p., dintre care 109,0 m.p. se dețin în apartamentul cu nr. 2 identificat prin nr. cadastral xxxxxxxxxxx.002, iar restul suprafeței de 66,0 m.p. (după calculele $175,0 - 109,0 = 66,0$ m.p.) se dețin în casa individuală identificată prin nr. cadastral xxxxxxxxxxx (1/2 cotă - parte).

În rezultat specialistul a constatat că proprietarul apartamentului nr. 2 identificat prin nr. cadastral xxxxxxxxxxx.002 ce aparține ei, deține 109,1 m.p., adică 62,29% ceia ce constituie $\frac{5}{8}$ cote-părți, iar proprietarii bunului imobil cu nr. cadastral xxxxxxxxxxx, Tudor Golubenco și Elena Golubenco dețin în proprietate comună în devălmășie 66,0 m.p., adică 37,71 % ceia ce constituie, $\frac{3}{8}$ cote - părți.

A subliniat că Raportul de constatare tehnico - științifică nr. 509 din 30 septembrie 2016 elaborat de expertul din cadrul Centrului de Expertize Independente „CEXIN” SRL, a indicat că coproprietari Tudor Golubenco și Elena Golubenco s-au familiarizat și nu au careva pretenții, iar notarial au declarat că sunt de acord cu cotele-părți stabilite.

Prin urmare, reclamanta a considerat că actul emis de registratorul OCT Chișinău nu corespunde prevederilor art. 31 alin. (1) lit. d) și art. 33 din Legea cadastrului bunurilor imobile cu nr. 1543-XIII din 25 februarie 1998 cât și pct. 39 al Instrucțiunii din 22 iunie 2005 cu privire la înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor.

Totodată, registratorul nu a indicat în actul emis, care norme au fost încălcate și care acte nu corespund legislației în vigoare, la fel nu a menționat care sunt temeiurile

stabilite de art. 33 al Legii cadastrului bunurilor imobile cu nr. 1543-XIII din 25 februarie 1998 care au stat la baza refuzului. Totodată în temeiul pct. 39 al Instrucțiunii din 22 iunie 2005 cu privire la înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor, registratorul nu a elaborat decizia argumentată de refuz a înregistrării dreptului așa cum prevede instrucțiunea menționată, ca un act separat.

Inesa Popov prin cererea de chemare în judecată inițială și prin cererea de concretizare a pretențiilor din 2 august 2016, precum și cererea de completare a temeiului și circumstanțelor cât și concretizare a pretențiilor a solicitat recunoașterea ilegalității refuzului OCT Chișinău și ÎS „Cadastru” din 4 mai 2017 și anularea refuzului OCT Chișinău din 4 mai 2017 și a deciziei ÎS „Cadastru” din 5 iunie 2017 cu nr. col/307/2017/52/2017, obligarea IP „Agenția Servicii Publice”, Departamentul Cadastral să modifice înscrierile din registrul bunurilor imobile xxxxxxxxxx și să înregistreze după Inesa Popov dreptul de proprietate asupra 62,29%, echivalentul a 5/8 cotă-parte din valoarea bunului integru cu nr. cadastral xxxxxxxxxx din str. Xxxxxxxx, mun. Chișinău, la nivel de construcție, iar după Tudor și Elena Golubenco 37,71% echivalentul a 3/8 cotă-parte din bunul imobil cu nr. cadastral xxxxxxxxxx din str. Xxxxxxxx. (f.d. 44-49, 76-83)

Prin încheierea din 19 octombrie 2017 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru a fost substituit în proces ÎS „Cadastru” cu succesorul în drepturi și obligațiuni IP „Agenția Servicii Publice”.

Prin hotărârea din 16 martie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru acțiunea a fost admisă. A fost recunoscute ca neîntemeiate refuzul registratorului OCT Chișinău din 4 mai 2017 și decizia ÎS „Cadastru” din 5 iunie 2017, nr. col/307/2017/52/2017 (după reorganizare IP „Agenția Servicii Publice”), prin care s-a refuzat înregistrarea și recunoașterea dreptului. A fost anulat refuzul registratorului OCT Chișinău din 4 mai 2017 și decizia ÎS „Cadastru” (după reorganizare Agenția Servicii Publice) din 5 iunie 2017 nr. col/307/2017/52/2017, ca ilegale. A fost obligat Departamentul Cadastru al IP „ Agenția Servicii Publice” să modifice înscrierile din Registrul bunurilor imobile xxxxxxxxxx și să înregistreze după Inesa Popov, dreptul de proprietate asupra 62,29% sau 5/8 cote-părți din bunul imobil nr.cadastral xxxxxxxxxx din str. Xxxxxxxx, mun. Chișinău la nivel de construcție, iar după Tudor Golubenco și Elena Golubenco 37,71% sau 3/8 cote-părți din bunul imobil, nr. cadastral xxxxxxxxxx din str. Xxxxxxxx, mun. Chișinău.

La 2 aprilie 2018, IP „Agenția Servicii Publice” a declarat apel împotriva hotărârii din 16 martie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru.

Prin decizia din 4 decembrie 2018 a Curții de Apel Chișinău a fost respins apelul declarat de IP „Agenția Servicii Publice” și a fost menținută hotărârea din 16 martie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru.

La 14 martie 2019, IP „Agenția Servicii Publice” a depus recurs împotriva deciziei din 4 decembrie 2018 a Curții de Apel Chișinău.

Pledând pentru admiterea recursului în sensul declarat, IP „Agenția Servicii Publice” a invocat că decizia Consiliului mun. Chișinău din 11 aprilie 2017 cu nr. 3/11-4 nu corespunde cerințelor stabilite de legislație pentru înregistrarea solicitată.

Or, în conformitate cu prevederile art. 31 alin.(1) lit. d) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 - XIII din 25 februarie 1998, la 3 mai 2017 registratorul a decis respingerea cererii de înregistrare depusă de Inesa Popov din motiv că potrivit

datelor din Registrul bunurilor imobile, referitor la imobilul la nivel de construcție (în litigiu), cu nr. cadastral xxxxxxxxxx. 01, 1/2 din această construcție, este înregistrată cu drept de proprietate pe numele lui Tudor Golubenco și Elena Golubenco, referitor la 1/2 din construcție lipsește înregistrarea juridică.

Totodată, recurenta a punctat că Inesa Popov, deține dreptul de proprietate asupra 1.0 cotă-parte din încăperea locativă, apartamentul nr. 2 cu nr. cadastral xxxxxxxxxx.002 parte componentă a construcției menționate, în temeiul contractului de donație nr.6-10096 din 27 iunie 2012.

Dat fiind faptul că cotele-părți din proprietate, se calculează de către notar sau în caz de litigiu de instanța de judecată, iar Consiliului mun. Chișinău nu deține competență de a calcula cotele-părți dintr-un bun imobil, decizia prezentată nu corespunde cerințelor stabilite de legislație.

Mai mult, dreptul de proprietate asupra construcției solicitat spre înregistrare este înregistrat pe numele altei persoane, fapt care duce la imposibilitatea primirii cererii de înregistrare.

Recurenta a solicitat admiterea recursului, casarea hotărârilor judecătorești și pronunțarea unei noi hotărâri de respingere a acțiunii.

După cum rezultă din speță, litigiul a fost soluționat în baza Legii contenciosului administrativ nr.793 din 10 februarie 2000.

Instanța de recurs precizează că prin Legea nr. 116 din 19 iulie 2018 a fost adoptat Codul administrativ al Republicii Moldova.

În conformitate cu art. 257 alin. (1) Cod administrativ, prezentul cod a intrat în vigoare la 1 aprilie 2019, iar potrivit alin. (2), la data intrării în vigoare a prezentului cod se abrogă Legea contenciosului administrativ nr. 793-XIV din data de 10 februarie 2000.

Completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție menționează că decizia contestată a fost emisă până la intrarea în vigoare a Codului administrativ.

Respectiv, termenul de declarare al recursului urmează fi calculat conform dispozițiilor instituite de Codul de procedură civilă.

În conformitate cu prevederile 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. Termenul de 2 luni este termen de decădere și nu poate fi restabilit.

Curtea de Apel Chișinău a pronunțat decizia contestată la 4 decembrie 2018, dar date care ar confirma recepționarea acesteia de către recurentă la dosar lipsesc.

Astfel, recursul declarat la 14 martie 2019, este în termen.

Prin referința din 7 mai 2019, Inesa Popov a solicitat declararea recursului ca inadmisibil.

Prin referința din 18 mai 2019, Tudor Golubenco și Elena Golubenco au solicitat declararea recursului depus de IP „Agenția Servicii Publice” ca inadmisibil.

În conformitate cu articolul 258 alin. (3) din Codul administrativ, procedurile de contencios administrativ inițiate până la intrarea în vigoare a prezentului cod se vor examina în continuare, după intrarea în vigoare a prezentului cod, conform prevederilor prezentului cod.

Astfel, procedura de contencios administrativ dedusă judecății în prezenta speță urmează a fi judecată prin prisma dispozițiilor Codului administrativ al Republicii Moldova, aprobat prin Legea nr. 116 din 19 iulie 2018, iar în partea materială urmează a fi aplicate prevederile legale în vigoare la momentul emiterii actului administrativ, și anume, a Legii contenciosului administrativ nr. 793 din 10 februarie 2000 (abrogată la 1 aprilie 2019).

Articolul 194 alin. (2) Cod administrativ indică că în procedura de examinare a cererilor de recurs, hotărârile și deciziile contestate se examinează din oficiu în privința existenței greșelilor procedurale și aplicării corecte a dreptului material.

Completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție, la 29 mai 2019 examinând admisibilitatea recursului, l-a numit pentru examinare în complet de 5 judecători.

În conformitate cu art. 247 Cod administrativ, recursul se examinează fără înștiințarea participanților la proces.

Studiind materialele dosarului, completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră necesar de a casa integral decizia instanței de apel și a restitui cauza instanței de apel, din considerentele ce urmează.

În conformitate cu art. 248 alin. (1) lit. d) Cod administrativ, examinând recursul, Curtea Supremă de Justiție adoptă una dintre următoarele decizii: casează integral decizia instanței de apel și restituie cauza instanței de apel dacă, în baza limitelor stabilite de lege ale examinării recursului, nu poate adopta o soluție finală în acest caz.

În corespundere cu art. 195 din Codul administrativ, procedura acțiunii în contenciosul administrativ se desfășoară conform prevederilor prezentului cod. Suplimentar se aplică corespunzător prevederile Codului de procedura civilă, cu excepția art.169–171.

Astfel, în conformitate cu art. 432 alin. (1) Cod de procedură civilă, părțile și alți participanți la proces sunt în drept să declare recurs în cazul în care se invocă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau a normelor de drept procedural.

Se consideră că normele de drept material au fost încălcate sau aplicate eronat în cazurile prevăzute expres la alin. (2) și (3) al articolului menționat.

Alineatul (4) al art. 432 Cod de procedură civilă, prevede că 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 cauzei 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.

Prin prisma art. 239 Cod de procedură civilă, hotărârea judecătorească trebuie să fie legală și întemeiată. Instanța își întemeiază hotărârea numai pe circumstanțele constatate nemijlocit de instanță și pe probele cercetate în ședință de judecată.

Analiza pe care judecătorul o face în legătură cu motivele de fapt și de drept, care i-au format convingerea în sensul unei anumite soluții, trebuie să fie clară și simplă, precisă, conchisă și fermă, să aibă putere de convingere.

După cum denotă actele cauzei, prin extrasul din Registrul bunurilor imobile xxxxxxxxxxx, bunul imobil cu nr. cadastral xxxxxxxxxxx.002 situat în mun. Chișinău, sector Centru, str. Xxxxxxxxx, ap.2, cu suprafața de 109,0 m.p., aparține cu drept de proprietate 1.0 cotă-parte Inesei Popov, în temeiul contractului de donație nr. 6-10096 din 27 iunie 2012 (0100/12/80713), supus înregistrării de stat la 27 iunie 2012.(f.d. 25)

Tot, prin certificatul eliberat de OCT Chișinău la 11 iulie 2016, se atestă că terenul cu nr. cadastral xxxxxxxxxxx situat în mun. Chișinău, sect. Centru, str. Xxxxxxxxx, cu suprafața de 0,06 ha, aparține cu 1.0 cotă-parte Republicii Moldova, supus înregistrării de stat la 27 septembrie 2004, în baza Legii cadastrului bunurilor imobile, iar construcția cu nr. cadastral xxxxxxxxxxx (casă de locuit individuală) suprafața 132.6 m.p., înscrieri la nivel de încăperi izolate și nr. cadastral xxxxxxxxxxx.02 (construcție accesori) cu suprafața de 22,5 m.p, situată mun.Chișinău, sector Centru, str. Xxxxxxxxx, aparține ½ cotă-parte lui Tudor Golubenco și Elenei Golubenco în baza contractelor de vânzare-cumpărare nr. 6854 din 12 octombrie 2004 și nr. I-1045 din 11 octombrie 1986 și deciziei Comitetului executiv nr. 9/2.4 din 23 iunie 1991, supus înregistrării de stat la 19 septembrie 2005. (f.d. 9)

Este cert și faptul că prin decizia Consiliului mun. Chișinău nr. 3/11-4 din 11 aprilie 2017 „Despre excluderea imobilului din str. Xxxxxxxxx, din evidența autorităților administrației publice locale”, s-a decis excluderea din evidența autorităților publice locale ½ cotă-parte din imobil din str. Xxxxxxxxx, cu nr. cadastral xxxxxxxxxxx, s-a recunoscut ca 62, 29 % din bunul imobil cu nr. cadastral xxxxxxxxxxx din str. Xxxxxxxxx este proprietatea privată a Inesei Popov, iar 37,71% este proprietatea privată a lui Tudor și Elenei Golubenco. S-a dispus ca OCT Chișinău să înregistreze dreptul de proprietate privată a Inesei Popov și a lui Tudor și Elenei Golubenco asupra imobilului cu nr. cadastral xxxxxxxxxxx din str. Xxxxxxxxx. S-a abrogat decizia Consiliului mun. Chișinău nr. 4/16-1 din 18 decembrie 2015 „Despre excluderea imobilului din str. Xxxxxxxxx din evidența contabilă a Direcției generale locativ-comunale și amenajare”. (f.d. 10)

S-a stabilit potrivit Raportului de constatare tehnico-științifică nr. 509 din 30 septembrie 2016, efectuat la cererea Inesei Popov, că suprafața totală interioară a bunului imobil cu nr. cadastral xxxxxxxxxxx din str. Xxxxxxxxx, mun. Chișinău pentru calculul cotelor-părți, constituie în total 175,0 m.p., inclusiv apartamentul nr. 2 cu nr. cadastral xxxxxxxxxxx.002 cu suprafața totală interioară 109, 0 m.p. și bunul imobil nr. cadastral xxxxxxxxxxx (1/2 cotă-parte) cu suprafața interioară de 66,0 m.p (175,0-109,0=66,0 m.p). În rezultatul recalculării cotelor-părți conform cererii din 27 septembrie 2016 calculate după suprafața totală interioară, bunul imobil cu nr. cadastral xxxxxxxxxxx din str. Xxxxxxxxx, mun. Chișinău, vor constitui: la proprietarul apartamentului nr. 2 cu nr. cadastral xxxxxxxxxxx.002, Inesa Popov= 109,0 m.p-175,0 m.p. = 0,6228 sau 62,29 % și aproximativ până la unul întreg va fi 5/8 cotă-parte, iar la proprietarii bunului imobil cu nr. cadastral xxxxxxxxxxx (1/2 cotă-parte lui Tudor Golubenco – Elena Golubenco = 66,0 m.p.:175,0 m.p. = 0,3771 sau 37,71% și cu aproximație până la unul întreg va fi 3,8 cotă-parte. (f.d. 13-14)

La fel, s-a constatat că la 3 mai 2017, Inesa Popov, reprezentată de Dorin Trestianu, în baza procurii, s-a adresat OCT Chișinău cu cerere privind înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor, însă prin decizia registratorului ÎS „Cadastru” din 4 mai 2017, cererea a fost respinsă, deoarece în conformitate cu

legislația în vigoare, cotele-părți din proprietate se calculează de instanța de judecată și de către notar, iar Consiliul mun. Chișinău, nu este competent să calculeze cotele-părți, decizia prezentată nu coraspunde cerințelor stabilite de legislație, iar dreptul de proprietate asupra construcției, dreptul asupra căruia este solicitat pentru înregistrare, este supus înregistrării de stat, pe numele unei alte persoane, fapt ce duce la imposibilitatea primirii cererii la înregistrare. (f.d. 15 față-verso)

Se atestă că la 8 mai 2017, Inesa Popov, reprezentată de avocatul Dorin Trestianu, a depus cerere prealabilă (contestație) ÎS „Cadastru”, prin care a solicitat revocarea deciziei registratorului OCT Chișinău din 4 mai 2017 și admiterea rectificării înscrisurilor și intabularea dreptului în registrul bunurilor imobile xxxxxxxxxxxx. (f.d. 16)

Prin decizia registratorului ÎS „Cadastru” nr. col/307/2017/52/2017 din 5 iunie 2017 a decis menținerea deciziei din 3 mai 2014 a registratorului OCT Chișinău cu privire la respingerea cererii de înregistrare a dreptului de proprietate asupra 62,29% din construcția cu nr. cadastral xxxxxxxxxxxx, situată în mun. Chișinău, str. Xxxxxxxxxxxx pe numele Inesei Popov, prin modificarea cotei-părți a lui Tudor și Elena Golubenco din ½ cotă-parte în 37,71% în temeiul deciziei Consiliului mun. Chișinău nr. 3/11-4 din 11 aprilie 2017.

Totodată, la materialele cauzei se regăsește și declarația Elenei Gubenco și a lui Tudor Gubenco, întocmită și autentificată notarial la 9 iunie 2017, prin care dâșii au dat acordul Inesei Popov la diminuarea cotei-părți din casa de locuit cu construcțiile accesorii situată în mun. Chișinău, str. Xxxxxxxxxxxx cu nr. cadastral xxxxxxxxxxxx01 conform deciziei Consiliului mun. Chișinău nr. 3/11-4 din 11 aprilie 2017 cu efectuarea modificărilor de rigoare în Registrul bunurilor imobile. (f.d. 189)

Mai mult, conform actului de constatare a ÎS „Cadastru”, filiala OCT Chișinău nr. 15/99775 din 25 iunie 2015, ca urmare a cererii, la adresa mun. Chișinău, str. Xxxxxxxxxxxx, bunul imobil cu nr. cadastral xxxxxxxxxxxx, la fața locului, în urma identificării bunului imobil, a fost constatată casa de locuit individuală lit. „A” cu nr. cadastral xxxxxxxxxxxx cu suprafața totală interioară – 174,0 m.p/suprafața la sol 180,1 m.p, proprietar Tudor Golubenco și Elena Golubenco - ½ cotă-parte. În casa de locuit individuală lit. „A” cu nr. cadastral xxxxxxxxxxxx este înregistrat apartamentul nr. 2 cu nr. cadastral xxxxxxxxxxxx cu suprafața totală interioară de 109,0 m.p, proprietar fiind Inesa Popov. (f.d. 30)

Astfel, înaintând acțiunea în judecată împotriva IP „Agenția Servicii Publice”, intervenienți accesorii Tudor Golubenco și Elena Golubenco, Inesa Popov a solicitat prin cererea de chemare în judecată inițială și prin cererea de concretizare a pretențiilor din 2 august 2016, precum și prin cererea de completare a temeiului și circumstanțelor, cât și concretizare a pretențiilor, recunoașterea ilegalității refuzului OCT Chișinău și ÎS „Cadastru” din 4 mai 2017 și anularea refuzului OCT Chișinău din 4 mai 2017 și a deciziei ÎS „Cadastru” din 5 iunie 2017 cu nr. col/307/2017/52/2017, obligarea IP „Agenția Servicii Publice”, Departamentul Cadastral să modifice înscrisurile din Registrul bunurilor imobile xxxxxxxxxxxx și să înregistreze după Inesa Popov dreptul de proprietate asupra 62,29%, echivalentul a 5/8 cotă-parte din valoarea bunului integru cu nr. cadastral xxxxxxxxxxxx din str. Xxxxxxxxxxxx, mun. Chișinău, la nivel de construcție, iar după Tudor și Elena Golubenco 37,71% echivalentul a 3/8 cotă-parte din bunul imobil cu nr. cadastral xxxxxxxxxxxx din str. Xxxxxxxxxxxx, cu nr. cadastral xxxxxxxxxxxx. (f.d. 44-49, 76-83)

Fiind investită cu examinarea cauzei și având ca obiect anularea actelor administrative, obligarea modificării înscrierilor, prima instanță a ajuns la concluzia admiterii acțiunii în contencios administrativ depusă de Inesa Popov.

Judecând apelul declarat de IP „Agenția Servicii Publice”, Curtea de Apel Chișinău a ajuns la concluzia respingerii cererii de apel și menținerii hotărârii primei instanțe.

Pentru a decide astfel, instanța de apel a reținut că instanța de fond a determinat corect raportul juridic litigios, iar circumstanțele importante pentru soluționarea cauzei au fost stabilite și elucidate pe deplin.

Curtea de Apel Chișinău a reținut că potrivit Raportului de constatare tehnico-științifică nr. 509 din 30 septembrie 2016 elaborat de expertul din cadrul Centrului de Expertize Independente „CEXIN” SRL, inginer constructor Oleg Mocanu, la cerea privind recalcularea cotelor - părți ideale deținute de fiecare proprietar din imobilul cu nr. xxxxxxxxxxxx amplasat în mun. Chișinău, str. Xxxxxxxxxxxx, s-a constatat că proprietarul apartamentului nr. 2 identificat prin nr. cadastral xxxxxxxxxxxx.002 ce aparține Inesei Popov, deține 109,1 m.p. - 62,29% ceia ce constituie 5/8 cote-părți, iar proprietarii bunului imobil cu nr. cadastral xxxxxxxxxxxx Tudor Golubenco și Elena Golubenco dețin în proprietate comună în devălmășie 6,0 m.p. - 37,71 % ceia ce constituie - 3/8 cote – părți.

Totodată, a mai evidențiat că atât refuzul din 3 mai 2017, cât și prin decizia din 5 iunie 2017, registratorul a făcut referire la faptul că Consiliul mun. Chișinău nu are dreptul de a stabili cotele-părți ale unui bun imobil, fără a face referire la un temei legal sau la anumite norme ce nu au fost respectate de către Inesa Popov.

În susținerea poziției sale, instanța de apel a specificat că împărțirea a fost efectuată la înțelegerea părților, fapt ce se confirmă prin cererile coproprietarilor către Direcția Locativ-Comunală și Consiliul mun. Chișinău, declarațiile notariale, prin care se solicită recunoașterea acestor drepturi și prin Raportul de constatare tehnico-științifică.

Mai mult, coproprietarii Tudor Golubenco și Elena Golubenco prin referința depusă la materialele cauzei au susținut cererea de chemare în judecată și au solicitat admiterea acesteia în sensul formulat, deoarece materialele cauzei, atestă că Inesa Popov are drept de proprietate asupra 62,99 % sau 5/8 cote-părți din bunul imobil nr. cadastral xxxxxxxxxxxx din str. Xxxxxxxxxxxx mun. Chișinău la nivel de construcție, iar Tudor Golubenco și Elena Golubenco 37,71 % sau 3/8 cote-părți din bunul imobil nr. cadastral xxxxxxxxxxxx din str. Xxxxxxxxxxxx, mun. Chișinău, fapt recunoscut de către părți și confirmat prin înscrisurile anexate la materialele cauzei.

În opinia instanței de recurs, soluția instanței de apel este pripită, fiind rezultată din neexaminarea tuturor circumstanțelor cauzei și în consecință, aprecierea arbitrară a probelor și aplicarea eronată a legii, motiv din care decizia contestată nu poate fi menținută.

În susținerea poziției enunțate, instanța de recurs menționează prevederile art. 118 alin. (3) Cod de procedură civilă, circumstanțele care au importanță pentru soluționarea justă a cauzei 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.

Iar, în conformitate cu art. 373 alin. (1) și (2) 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; 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 cauzei, apreciază probele din dosar și cele prezentate suplimentar în instanță 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 cauzei, referindu-se doar la susținerile Inesei Popov, fără a examina legalitatea și temeinicia hotărârii supusă apelului sub toate aspectele, în raport cu regulile și legislația ce guvernează litigiul în cauză.

În acest sens, la caz se va remarca că instanțele ierarhic inferioare la adoptarea soluțiilor și-au întemeiat concluziile în baza deciziei Consiliului mun. Chișinău nr. 3/11 din 11 aprilie 2017 „Despre excluderea imobilului din str. XXXXXXXXXXXX din evidența autorităților administrației publice locale”, Raportul de constatare tehnico-științifică nr.509 din 30 septembrie 2016 și declarația semnată de soții Golubenco la 9 iunie 2017, însă nu au luat în considerare alegațiile expuse de IP „Agenția Servicii Publice”, și anume, că Inesa Popov a obținut dreptul de proprietate asupra apartamentului nr. 2 cu nr. cadastra xxxxxxxxxxx.002 din construcția cu nr. cadastral xxxxxxxxxxx, în temeiul contractului de donație nr. 6-10096 din 27 iunie 2012 (f.d. 28-29), dar nu și dreptul de proprietate asupra construcției cu nr. cadastral xxxxxxxxxxx.

În accepțiunea art. 321 alin. (1) și (2) Cod civil (în vigoare până la 1 martie 2019), dreptul de proprietate este transmis dobânditorului în momentul predării bunului mobil dacă legea sau contractul nu prevede altfel. În cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobândește la data înscrierii în Registrul bunurilor imobile, cu excepțiile prevăzute de lege.

Incidente la caz, sunt și prevederile art. 22 alin. (1), (2) și 28 alin. (1) lit. a), b), alin. (3) ale din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25 februarie 1998, Registrul bunurilor imobile este documentul de bază al cadastrului. Dacă datele din registrul bunurilor imobile nu coincid cu datele din alte documente cadastrale sau cu datele constatate pe teren, se consideră veridice datele din registrul bunurilor imobile, cu excepția cazurilor de eroare tehnică evidentă. Registrul bunurilor imobile conține înscrieri privind fiecare bun imobil, dreptul de proprietate și alte drepturi patrimoniale, titularii de drepturi, documentele ce confirmă drepturile, tranzacțiile cu bunuri imobile și alte temeuri ale nașterii, modificării, grevării și stingerii drepturilor.

Înregistrarea dreptului asupra bunului imobil se face în temeiul următoarelor documente: a) actele administrative emise de autoritățile publice abilitate în modul stabilit de legislație, în vigoare la data adoptării lor, precum și certificatele constatatoare emise în conformitate cu prevederile Legii nr.163/2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, în procedura de aprobare tacită; b) contractele asupra bunului imobil, încheiate conform legislației în vigoare la data adoptării lor.

Registratorul, în limitele prevăzute de prezenta lege, verifică puterea juridică a documentelor ce confirmă drepturile, prezentate pentru înregistrare.

Astfel, extrasul din Registrul bunurilor imobile, indică cu certitudine că cel de-al doilea proprietar a 1/2 cotă-parte din construcția cu nr. cadastral xxxxxxxxxx, amplasată în mun. Chișinău, str. Xxxxxxxx, nu este Unitatea Administrativ Teritorială Chișinău, deoarece nu a dobândit dreptul de proprietate prin înregistrarea dreptului în Registrul bunurilor imobile, dar este indicat Statul Republica Moldova, reprezentată în domeniul proprietății publice de către Agenția Proprietății Publice. La caz, aceasta este confirmat și de instanțele ierarhic inferioare în motivarea hotărârilor. (f.d 113 verso-ul, 188)

Respectiv, Consiliul mun. Chișinău, prin decizia emisă, nu putea să-și asume calitatea de proprietar asupra cotei-părți din bunul imobil menționat, or, conform Legii cu privire la administrația publică locală din 28 decembrie 2006, acesta nu dispune de astfel de competențe, având în vedere că nu este proprietarul bunului imobil și terenului litigios.

La acest segment, se va reține că recunoașterea dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile, ține de competența instanțelor de judecată, iar stabilirea cotelor-părți a Inesei Popov și a soților Golubenco asupra bunului imobil litigios, de notar, în baza acordului coproprietarilor bunului imobil.

Conform art. 5 din Legea privind administrarea și deetimizarea proprietății publice nr. 121 din 4 mai 2007, Guvernul, prin intermediul organelor centrale de specialitate și al altor autorități administrative, este autoritatea ce are atribuții în domeniul administrării și deetizării proprietății de stat.

Urmare a celor expuse, instanța de recurs învederează că Agenția Proprietății Publice care activează în baza Regulamentului, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 1008 din 10 septembrie 2007, realizează politica statului în domeniile administrării și deetizării proprietății publice, activității postprivatizare, exercitând funcțiile de proprietar al patrimoniului ce aparține statului, în modul stabilit și în limitele competențelor atribuite, precum și parteneriatelor publice-private.

În acest context, materialul probator al cauzei denotă cu certitudine că participanți ai procesului în cauză sunt IP „Agenția Servicii Publice”, Inesa Popov și soții Golubenco, însă actele administrative contestate și cele care au stat la baza emiterii acestora, sunt vizați atât Consiliul mun. Chișinău, cât și Statul Republica Moldova, reprezentată în domeniul proprietății publice de către Agenția Proprietății Publice, drepturile căror, pot fi afectate, prin emiterea și eventual executarea hotărârilor judecătorești.

Or, în baza art. 183 alin. (1), (2) lit. c) Cod de procedură civilă, după ce primește cererea de chemare în judecată, judecătorul pregătește cauza pentru dezbateri judiciare, pentru a asigura judecarea ei justă și promptă. Pregătirea pentru dezbateri judiciară este obligatorie pentru orice cauză civilă și are ca scop stabilirea componenței participanților la proces și implicarea în proces a altor persoane.

Mai mult, deși, la materialele cauzei se regăsește o declarație semnată la notar de către soții Golubenco la 9 iunie 2017 (f.d. 18), în vederea transmiterii acordului Inesei Popov la diminuarea cotei-părți din casa de locuit, cu construcțiile accesorii situate în mun. Chișinău, str. Xxxxxxxx, nr. cadastral xxxxxxxxxx01, conform deciziei Consiliului mun. Chișinău nr. 3/11 din 11 aprilie 2017 cu efectuarea modificărilor în Registrul bunurilor imobile, aceasta nu poate fi reținută ca act juridic care ar stabili cotele-părți ale bunului imobil, or, alt act juridic care ar putea substitui stabilirea/modificarea cotelor-părți ale bunului imobil, lipsește la caz.

Drept urmare, nu poate fi reținută susținerea instanței ierarhic inferioare precum că decizia Consiliului mun. Chișinău nr. 3/11-4 din 11 aprilie 2017 reprezintă un act administrativ emis de autoritatea publică locală, care nu a fost contestat și servește temei pentru înregistrarea dreptului în Registrul bunurilor imobile în conformitate cu art. 28 al Legii cadastrului bunurilor imobile.

Or, în conformitate cu art. 217 alin. (1), (3) Cod civil, nulitatea absolută a actului juridic, instanța de judecată o invocă din oficiu. Acțiunea în constatare a nulității absolute este imprescriptibilă, iar art. 220 alin. (1), (2) Cod civil, prevede că actul juridic sau clauza care contravin normelor imperative sînt nule dacă legea nu prevede altfel. Actul juridic sau clauza care contravin ordinii publice sau bunelor moravuri sînt nule.

La caz, instanța de recurs evidențiază că soții Golubenco, nu au depus concomitent cu Inesa Popov o cerere către IP „Agenția Servicii Publice” cu privire la înregistrarea dreptului de proprietate, sau în conformitate cu art. 26 alin. (1) din Legea cadastrului bunurilor imobile, înregistrarea drepturilor se efectuează la cererea titularilor de drepturi, iar, în speță, soții Golubenco și-au dat acordul la diminuarea cotei-părți din casa de locuit, cu construcțiile accesorii situate în mun. Chișinău, str. XXXXXXXXXX, nr. cadastral xxxxxxxxxx01, conform deciziei Consiliului mun. Chișinău nr. 3/11 din 11 aprilie 2017 cu efectuarea modificărilor în Registrul bunurilor imobile, ulterior emiterii de către IP „Agenția Servicii Publice” a deciziei în acest sens, adică la 5 iunie 2017. (f.d. 17)

Astfel, se constată cu certitudine că instanța de apel a omis să cerceteze aceste aspecte ale cauzei și să dea o apreciere circumstanțelor menționate.

În această ordine de idei, completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție concluzionează că unul din raționamentele, asupra cărui a insistat IP „Agenția Servicii Publice” pe parcursul judecării cauzei în instanțele ierarhic inferioare este faptul stabilirii proprietarului pentru cealaltă ½ cotă-parte a bunului imobil, autoritatea competentă să stabilească cotele-părți ale bunului imobil și cine se face competent în recunoașterea dreptului de proprietate.

Instanța de apel, însă, fără a intra în esența acestor argumente și fără a supune aprecierii argumentelor date în raport cu prevederile legale sub imperiul căror urmează a fi judecat prezentul litigiu a constatat că hotărârea primei instanțe de admitere a acțiunii este întemeiată. Or, instanța de apel urma să concretizeze momentele expuse supra.

Completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție reiterează că instanța de apel nu a supus aprecierii și cercetării nemijlocite tot cumulusul de acte probatorii prezente la materialele cauzei.

Astfel 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.

În contextul dat, instanța de recurs reține că cele descrise incontestabil indică la o examinare superficială a cauzei, fără a fi supusă controlului temeinicia și corectitudinea soluției date de prima instanță prin prisma prevederilor legale și fără a intra în esența litigiului apărut în speță, omițând de a da apreciere și probelor aduse în susținerea poziției pârâtei.

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 aprecierii. 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 speță, 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, care, este diferită de la caz la caz.

Sub aspectul celor relatate se constată că soluția instanței de apel nu conține o argumentare clară din care să rezulte procesul deliberării și adoptării soluției la care s-a ajuns, 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.

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

Din considerentele arătate, completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că decizia instanței de apel urmează a fi casată cu restituirea cauzei spre rejudecare în instanța de apel.

În conformitate cu art. 248 alin. (1) lit. d), art. 248 alin. (2) Cod administrativ, completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție

decide:

Se admite recursul depus de Instituția Publică „Agenția Servicii Publice”.

Se casează integral decizia din 4 decembrie 2018 a Curții de Apel Chișinău, cu restituirea cauzei la Curtea de Apel Chișinău.

Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței,
judecătorul

Tamara Chișca-Doneva

judecătorii

Sveatoslav Moldovan

Iurie Bejenaru

Galina Stratulat

Nicolae Craiu