

DECIZIE

24 decembrie 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
Nicolae Craiu
Mariana Pitic

examinând recursurile depuse de Societatea cu Răspundere Limitată „Clasic SV” și Societatea cu Răspundere Limitată „Easy Leasing”,

în cauza de contencios administrativ, la cererea de chemare în judecată depusă de Societatea cu Răspundere Limitată „Agropiese TGR Grup” împotriva Instituției Publice „Agenția Servicii Publice”, intervenienți accesorii Societatea cu Răspundere Limitată „Clasic SV” și Societatea cu Răspundere Limitată „Easy Leasing” cu privire la contestarea actului administrativ,

împotriva deciziei din 21 februarie 2019 a Curții de Apel Chișinău, prin care au fost respinse apelurile declarate de Instituția Publică „Agenția Servicii Publice”, Societatea cu Răspundere Limitată „Clasic SV” și Societatea cu Răspundere Limitată „Easy Leasing” și a fost menținută hotărârea din 26 ianuarie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Central și împotriva încheierii din 21 februarie 2019 a Curții de Apel Chișinău, prin care a fost respinsă cererea Societății cu Răspundere Limitată „Clasic SV” cu privire la ridicarea excepției de neconstituționalitate,

c o n s t a t ă :

La data de 23 iunie 2017, SRL „Agropiese TGR Grup” a depus cerere de chemare în judecată împotriva ÎS „Cadastru” (în prezent IP „Agenția Servicii Publice”), intervenienți accesorii SRL „Clasic SV” și SRL „Easy Leasing” cu privire la contestarea actului administrativ.

În motivarea acțiunii a invocat că, în urma concursului public organizat de Agenția Proprietății Publice, ÎM „Agropiese TGR Grup” SRL (succesor „Agropiese TGR Grup” SRL) a cumpărat Complexul patrimonial unic - ÎS “Moldagroteh”, amplasat în mun. Chișinău, șos. Muncești, 271, conform contractului de vânzare-cumpărare nr. 8716 din 19 octombrie 2011.

Ulterior, în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 3331 din 06 iunie 2012, ÎM „Agropiese TGR Grup” SRL a cumpărat și terenul aferent complexului patrimonial din mun. Chișinău, șos. Muncești, 271. Ambele contracte au fost înregistrate la ÎS „Cadastru”,

filiala OCT Chișinău la data de 21 octombrie 2011 și respectiv, 08 iunie 2012.

A indicat că, prin notificarea nr. 006/CER din 26 octombrie 2016 a fost informată de SRL „Easy Leasing” că în baza contractului de vânzare-cumpărare din 22 septembrie 2016 a dobândit în proprietate construcția comercială cu nr. cadastral 0100117.158.05, din mun. Chișinău, sect. Botanica, șos. Muncești, 271, care i-ar fi aparținut anterior SRL „Clasic SV”, solicitându-i eliberarea construcției comerciale cu suprafața de 67,6 m.p., amplasată în cadrul complexului comercial nominalizat și achitarea plăților pentru chiria acestui spațiu, reieșind din costurile de piață.

Reclamanta a menționat că, având convingerea că a fost deposedată ilegal de proprietatea sa, la 04 noiembrie 2016 a depus o plângere la Procuratura pentru Combaterea Criminalității Organizate și Cauze Speciale, care prin ordonanța din 07 noiembrie 2016 a pornit o cauză penală conform elementelor infracțiunilor prevăzute de art. 46, 361 alin. (2) lit. b), d) și art. 190 alin. (5) din Codul penal.

Luând cunoștință de raportul de expertiză judiciară nr. 92 din 20 februarie 2017, întocmit de Centrul Național de Expertize Judiciare în cadrul dosarului penal, reclamanta a constatat că decizia primară de înregistrare a imobilului cu nr. cadastral 0100117.158.05 este vădit ilegală și a fost adoptată cu grave încălcări ale legislației în vigoare. Conform raportului de expertiză, anexa lit. A3 cu suprafața de 67,6 m.p. din mun. Chișinău, șos. Muncești, 271, nu poate fi separată de bunul principal și nu poate fi formată ca obiect independent de drept.

A afirmat că, prin răspunsul nr. 03/2-511 din 16 martie 2017 Ministerul Dezvoltării Regionale și Construcțiilor a informat-o că, Consiliul de experți în construcții a examinat legalitatea raportului de expertiză nr. 0820 din 20 iunie 2016 „privind starea tehnică a construcțiilor și posibilitatea divizării în două imobile separate la nivel de construcții” a imobilului din mun. Chișinău, șos. Muncești, 271, lit. A3, elaborat de expertul tehnic Nicolae Pruteanu (care a stat la baza înregistrării dreptului de proprietate) și a dispus anularea acestuia.

A susținut că, prin răspunsul nr. 01-05/7874/2017 din 06 aprilie 2017, ÎS „Cadastru” i-a comunicat că în contextul anchetei de serviciu dispuse întru elucidarea circumstanțelor recepționării lucrărilor cadastrale și intabulării dreptului de proprietate asupra bunului imobil cu numărul cadastral xxxx, amplasat în mun. Chișinău, șos. Muncești, 271 s-a stabilit că din partea colaboratorilor OCT Chișinău au fost admise încălcări de procedură la etapele recepționării lucrărilor cadastrale și intabulării dreptului de proprietate asupra bunului imobil.

SRL „Agropiese TGR Grup” a indicat că, la 26 aprilie 2017 s-a adresat cu cerere prealabilă la ÎS „Cadastru”, prin care a solicitat anularea deciziilor privind intabularea dreptului de proprietate și radierea din Registrul bunurilor imobile a înscrierilor privind drepturile reale asupra încăperii comerciale cu nr. cadastral xxxx, din mun. Chișinău, sect. Botanica, șos. Muncești, 271.

Ulterior, prin scrisoarea din 02 iunie 2017 a solicitat ÎS „Cadastru” urgentarea examinării cererii prelabile, cu remiterea hotărârii adoptate pe marginea acesteia și a copiilor certificate ale deciziilor registratorului prin care s-a efectuat înregistrarea primară a dreptul de proprietate asupra încăperii comerciale cu nr. cadastral xxxx după SRL „Clasic SV” și înregistrarea ulterioară a dreptului de proprietate asupra încăperii comerciale după SRL „Easy Leasing”.

A comunicat că, la data de 07 iunie 2017 a recepționat răspunsul ÎS „Cadastru” nr.01-07/290/17/11818 din 02 iunie 2017, prin care a fost refuzată anularea actului

administrativ contestat și rectificarea datelor din Registrul bunurilor imobile, deoarece nu a fost prezentat acordul SRL „Easy Leasing”, titularul dreptului de proprietate asupra imobilului nominalizat sau în lipsa consimțământului, hotărârea judecătorească irevocabilă, prin care să se dispună rectificarea intabulării enunțate. Totodată, pârâta nu a satisfăcut cererea de remitere a actelor solicitate.

Consideră că, decizia primară din 15 iulie 2016 de intabulare a dreptului de proprietate, cât și cea subsecventă din 28 septembrie 2016, urmează a fi anulate cu rectificarea prin radiere a înscrierilor din Registrul bunurilor imobile privind drepturile reale asupra construcției comerciale cu nr. cadastral xxxx, din mun. Chișinău, sect. Botanica, șos. Muncești, 271.

A invocat că, încălcarea se manifestă prin faptul că intabularea dreptului de proprietate asupra construcției comerciale cu nr. cadastral 0100117.158.05 a fost efectuată de către registrator în lipsa actelor prevăzute de lege și prin admiterea altor acte, care după conținut și formă nu corespund cerințelor legale.

Astfel, în cadrul înregistrării dreptului de proprietate după SRL „Clasic SV”, registratorul a acceptat spre înregistrare documente care nu identifică bunul imobil, precum și în lipsa documentelor prevăzute de art. 29 alin. (1), (3), art. 40⁴ alin.(1) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25 februarie 1998. De asemenea, a fost înregistrată construcția separată cu nr. cadastral xxxx, deși procesul-verbal de recepție finală nr. 05 din 24 ianuarie 2008 certifică recepția anexei la construcția din șos. Muncești, 271, mun. Chișinău.

SRL „Agropiese TGR Grup” a precizat că, registratorul a anexat la dosarul cadastral contractul de arendă a terenului, încheiat între SRL „Clasic SV” și Arca Moldovei din 29 noiembrie 2000, care nu a fost autentificat notarial și nu a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile în termen de 3 luni conform art. 7¹ din Legea cu privire la arendă nr. 861 din 14 ianuarie 1992, în vigoare la acel moment, care prevedea că nerespectarea termenului dat duce la nulitatea absolută a contractului.

A concretizat că, la momentul înregistrării construcției cu nr. cadastral xxxx, proprietar al terenului din mun. Chișinău, șos. Muncești 271 era SRL „Agropiese TGR Grup”, care însă, în calitate de proprietar al terenului, nu și-a exprimat acordul în vederea identificării bunului imobil nici la momentul perfectării cererii, nici la momentul recepționării lucrărilor cadastrale de către ÎS „Cadastru”.

A solicitat anularea deciziei din 15 iulie 2016 a ÎS „Cadastru” privind intabularea dreptului de proprietate asupra construcției comerciale cu nr. cadastral xxxx, amplasată în mun. Chișinău, sect. Botanica, șos. Muncești, 271, pe numele SRL „Clasic SV”; anularea deciziei din 28 septembrie 2016 a ÎS „Cadastru” privind intabularea dreptului de proprietate asupra construcției comerciale cu nr. cadastral xxxx pe numele SRL „Easy Leasing”; obligarea IP „Agenția Servicii Publice” să rectifice prin radiere înscrierile din Registrul bunurilor imobile privind drepturile reale ale SRL „Clasic SV” și SRL „Easy Leasing” asupra construcției comerciale cu nr. cadastral xxxx din mun. Chișinău, sect. Botanica, șos. Muncești, 271; încasarea din contul pârâtei a cheltuielile de judecată suportate.

Prin hotărârea din 26 ianuarie 2018 a Judecătorei Chișinău, sediul central, a fost admisă parțial acțiunea depusă de SRL „Agropiese TGR Grup” și a fost anulată decizia ÎS „Cadastru” (în prezent IP „Agenția Servicii Publice”) din 15 iulie 2016 privind intabularea dreptului de proprietate asupra construcției comerciale cu nr. cadastral xxxx, amplasată în mun. Chișinău, sect. Botanica, șos. Muncești, 271, pe numele SRL „Clasic

SV". A fost anulată decizia ÎS „Cadastru” (în prezent IP „Agenția Servicii Publice”) din 28 septembrie 2016 privind intabularea dreptului de proprietate asupra construcției comerciale cu nr. cadastral xxxx, amplasată în mun. Chișinău, sect. Botanica, șos. Muncești, 271, pe numele SRL „Easy Leasing”. A fost obligată IP „Agenția Servicii Publice” să rectifice prin radiere înscrisurile din Registrul bunurilor imobile privind drepturile reale ale SRL „Easy Leasing” și SRL „Clasic SV” asupra construcției comerciale cu nr. cadastral xxxx, amplasată în mun. Chișinău, sect. Botanica, șos. Muncești, 271. În rest, acțiunea în partea încasării cheltuielilor de judecată a fost respinsă ca neîntemeiată.

La data de 01 noiembrie 2018 SRL „Clasic SV” a depus la Curtea de Apel Chișinău cerere cu privire la ridicarea excepției de neconstituționalitate a prevederilor art. 217 alin.(1) din Codul civil, în sensul corespunderii acestuia cu articolele 4, 23, 46, 53 și 54 din Constituția Republicii Moldova, potrivit cărora „nulitatea absolută a actului juridic instanța de judecată o invocă din oficiu”.

Prin încheierea din 01 noiembrie 2018 a Curții de Apel Chișinău a fost admisă cererea SRL „Clasic SV” și a fost ridicată excepția de neconstituționalitate, cu expedierea sesizării privind excepția de neconstituționalitate în adresa Curții Constituționale.

Prin decizia Curții Constituționale din Republica Moldova nr. 143 din 22 noiembrie 2018 a fost declarată inadmisibilă sesizarea privind excepția de neconstituționalitate a textului „o invocă din oficiu” de la alin. (1) al art. 217 din Codul civil.

La data de 18 februarie 2019 SRL „Clasic SV” a depus o nouă cerere de sesizare a Curții Constituționale, solicitând verificarea constituționalității alin. (2) al art. 321 din Codul civil, în sensul corespunderii acestei norme cu articolele 4, 9, 23, 46, 54 și 127 din Constituția Republicii Moldova, potrivit cărora „în cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobândește la data înscrierii în registrul bunurilor imobile, cu excepțiile prevăzute de lege”.

Prin încheierea din 21 februarie 2019 a Curții de Apel Chișinău a fost respinsă cererea depusă de SRL „Clasic SV” privind ridicarea excepției de neconstituționalitate a prevederilor alin. (2) al art. 321 din Codul civil.

Prin decizia din 21 februarie 2019 a Curții de Apel Chișinău au fost respinse apelurile declarate de IP „Agenția Servicii Publice”, SRL „Clasic SV” și SRL „Easy Leasing” și a fost menținută hotărârea primei instanțe.

La data de 07 mai 2019 SRL „Clasic SV” a depus recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea recursului, casarea încheierii din 21 februarie 2019 a Curții de Apel Chișinău, prin care a fost respinsă cererea cu privire la ridicarea excepției de neconstituționalitate, cu trimiterea materialelor la Curtea Constituțională, casarea tuturor încheierilor instanței de fond, inclusiv protocolare și separate, asupra cărora, deși expres a solicitat în apel, Curtea de Apel Chișinău nu s-a pronunțat, inclusiv încheierea din 27 decembrie 2017 de respingere a cererii de conexare a cauzelor civile, casarea integrală a deciziei instanței de apel și hotărârii primei instanțe, cu pronunțarea unei hotărâri noi de respingere a acțiunii ca neîntemeiată.

În motivarea recursului a indicat că instanța de apel a aplicat eronat normele de drept material și procedurale, precum și a aplicat o lege care nu trebuia să fie aplicată și nu au aplicat art. 505, 506 și 509 din Codul civile, din care rezultă expres imperativul respectării procedurii prealabile anume față de titularul dreptului și nu față de Agenția Servicii Publice, ci în exclusivitate și doar față de SRL „Clasic SV” și SRL „Easy Leasing”.

Consideră că decizia instanței de apel este ilegală și nemotivată, or, Curtea de Apel Chișinău nu s-a pronunțat asupra tuturor motivelor invocate în apel, la fel hotărârea atacată nu cuprinde motivele pe care se întemeiază soluția, motivarea fiind expusă declarativ, formal și neclar.

Recurenta a susținut că încă în anii 2001-2002, printr-un proces îndelungat, din surse proprii a construit magazinul cu suprafața de 67,60 m.p. de pe adresa mun. Chișinău, str. Muncești, 271, lit. A3, acesta fiind o construcție, constituind un bun nou imobil, de care nu poate fi privată sau expropriată decât în condițiile prevăzute de lege.

A invocat că prezenta acțiune a fost depusă împotriva unui pârât necorespunzător – Agenția Servicii Publice, pe când titularii dreptului de proprietate SRL „Clasic SV” și SRL „Easy Leasing” au fost atrași doar în calitate de intervenienți accesorii, ultimii fiind în imposibilitate astfel de a se bucura de drepturile pe care le are un pârât, inclusiv de dreptul de a înainta acțiune reconvențională.

La data de 13 mai 2018 și SRL „Easy Leasing” a depus recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând casarea încheierii din 21 februarie 2019 a Curții de Apel Chișinău cu trimiterea materialelor la Curtea Constituțională, casarea integrală a deciziei instanței de apel și hotărârii primei instanțe, cu scoaterea de pe rol a cererii de chemare în judecată sau după caz, pronunțarea unei hotărâri noi de respingere a acțiunii sau trimiterea cauzei spre rejudecare în primă instanță.

În motivarea recursului a invocat că, instanțele ierarhic inferioare au aplicat eronat normele de drept material și procedural și în consecință, au emis acte judecătorești ilegale.

A indicat că la 22 septembrie 2016 a procurat de la SRL „Clasic SV” construcția comercială cu suprafața de 67,6 m.p. și nr. cadastral xxxx, în baza contractului de vânzare-cumpărare autentificat la notar. În calitate de proprietar actual al construcției și în scopul apărării dreptului său, s-a interesat de la fostul proprietar care au fost actele primare de construcție și înregistrare a dreptului de proprietate. Astfel, din actele primare de construcție și recepție a spațiului comercial procurat, se constată că SRL „Clasic SV” a construit acest imobil absolut legal încă în anul 2002, suportând toate cheltuielile de construcție și având toate actele necesare pentru edificarea acestei construcții.

A susținut că în anii 1999-2000, SRL „Clasic SV” arenda spațiu în clădirea de oficiu a ÎS „Arca Moldovei” din str. Muncești, 271. În același timp, urmare a unui proiect comun publico-privat între SRL „Clasic SV” și ÎS „Arca Moldovei”, în scopul creării unui punct comercial comun, au fost încheiate contractul de activitate în comun nr. 48 din 29 noiembrie 2000 și contractul de arendă nr. 49 din aceeași dată a terenului aferent ÎS „Arca Moldovei” din mun. Chișinău, str. Muncești, 271 pentru construcția unui mic magazin cu oficiu de 60 m.p. Dat fiind faptul că ÎS „Arca Moldovei” suporta o criză financiară acută, SRL „Clasic SV” a devenit unicul finanțator și proprietar al magazinului construit. Între timp, ÎS „Arca Moldovei” a devenit prin reorganizare ÎS „Moldagroteh”.

De asemenea, consideră că prezenta acțiune a fost depusă împotriva unui pârât necorespunzător – Agenția Servicii Publice, pe când titularii dreptului de proprietate SRL „Clasic SV” și SRL „Easy Leasing” au fost atrași doar în calitate de intervenienți accesorii, ultimii fiind în imposibilitate astfel de a se bucura de drepturile pe care le are un pârât, inclusiv de dreptul de a înainta acțiune reconvențională.

La data de 01 iulie 2019 SRL „Agropiese TGR Grup” a depus referințe asupra recursurilor declarate de SRL „Clasic SV” și SRL „Easy Leasing”, prin care a solicitat declararea acestora ca inadmisibile.

La data de 04 octombrie 2019 SRL „Clasic SV” a depus supliment la cererea de recurs, la care a anexat documentele primite de la executorul judecătoresc Oleg Ungureanu la 05 septembrie 2019 și anume, raportul de evaluare nr. 241 din 01 iunie 2011, expediat de PCCOCS, care în calitate de probă demonstrează că în anul 2011, odată cu vânzarea complexului patrimonial unic Moldagroteh SRL, magazinul – anexa A3, ce aparține companiei recurente nu a făcut obiectul privatizării, cu atât mai mult nici nu a fost inclus în obiectul evaluării aceluși complex și respectiv, îi aparține de drept și în anul 2016.

A susținut că, SRL „Agropiese TGR Grup”, împreună cu toate organele statale interesate/responsabile, inclusiv PCCOCS, Agenția Proprietății Publice, Agenția Servicii Publice au încercat să falsifice starea de lucruri și în special, cu bună-știință au tăinuit până în prezent conținutul raportului de evaluare nr. 241 din 01 iunie 2011.

La 18 octombrie 2019, Agenția Servicii Publice a depus referință asupra recursurilor declarate de SRL „Clasic SV” și SRL „Easy Leasing”, invocând că raportul de evaluare nr. 241 din 01 iunie 2011, anexat la supliment, este irelevant ca probă în acest dosar, deoarece existența acestuia nu poate justifica acțiunile neregulamentare ale registratorului, în rezultatul cărora a fost înregistrat dreptul de proprietate al SRL „Clasic SV”, înregistrare pentru care registratorul a fost sancționat disciplinar. Raportul dat ar putea eventual servi ca probă pentru contestarea contractului de privatizare a complexului, însă nu are nicio relevanță pentru hotărârile judecătorești emise de instanțele de contencios administrativ, care au anulat o înregistrare operată neregulamentară în registrul bunurilor imobile, motiv pentru care solicită respingerea recursurilor.

Prin Legea nr. 116 din 19 iulie 2018 a fost adoptat Codul administrativ al Republicii Moldova.

În conformitate cu art. 257 alin. (1) din Codul administrativ, prezentul cod a intrat în vigoare la 01 aprilie 2019.

În conformitate cu art. 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. Prin derogare, admisibilitatea unei astfel de acțiuni în contenciosul administrativ se va face conform prevederilor în vigoare până la intrarea în vigoare a prezentului cod. Prevederile prezentului alineat se vor aplica corespunzător pentru procedurile de apel, de recurs și de contestare cu recurs a încheierilor judecătorești.

Din sensul normei de drept enunțate urmează că, legiuitorul a optat pentru principiul aplicării imediate a noilor reglementări procedurale.

Prin urmare, Completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție va aprecia condițiile de admisibilitate a recursurilor în conformitate cu prevederile art. 258 alin. (3) din Codul administrativ, adică conform reglementărilor anterioare intrării în vigoare a Codului administrativ.

În conformitate cu art. 247 din Codul administrativ, Curtea Supremă de Justiție examinează și soluționează recursul fără ședință de judecată.

În conformitate cu art. 248 alin. (1) lit. a) din Codul administrativ, examinând recursul, Curtea Supremă de Justiție adoptă una dintre următoarele decizii: respinge recursul.

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 respinge recursurile din următoarele considerente.

Pe parcursul judecării cauzei s-a constatat că, în urma concursului public organizat de Agenția Proprietății Publice, ÎM „Agropiese TGR Grup” SRL (succesor „Agropiese TGR Grup” SRL) a cumpărat Complexul patrimonial unic - ÎS „Moldagroteh”, amplasat în mun. Chișinău, șos. Muncești, 271, nr. cadastral xxxx conform contractului de vânzare-cumpărare nr. 8716 din 19 octombrie 2011 (f.d. 11-16, volumul I), dreptul de proprietate fiind înregistrat în Registrul bunurilor imobile la 21 octombrie 2011 (f.d. 17-19, volumul I).

Ulterior, în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 3331 din 06 iunie 2012 (f.d.20-23, volumul I), ÎM „Agropiese TGR Grup” SRL a cumpărat și terenul aferent complexului patrimonial din mun. Chișinău, șos. Muncești, 271, nr. cadastral xxxx, dreptul de proprietate fiind înregistrat în Registrul bunurilor imobile la 08 iunie 2012 (f. d. 28-30, volumul I).

Prin decizia din 15 iulie 2016 a Întreprinderii de Stat „Cadastru” (în prezent Instituția Publică „Agenția servicii Publice”) s-a decis intabularea dreptului de proprietate asupra construcției comerciale cu nr. cadastral xxxx, amplasată în mun. Chișinău, șos. Muncești, 271 pe numele SRL „Clasic SV”, în baza procesului-verbal de recepție finală nr. 05 din 24 ianuarie 2008 (f. d. 101, 226, volumul I).

La data de 28 septembrie 2016, în baza contractului de vânzare-cumpărare nr.10626 din 22 septembrie 2016, Întreprinderea de Stat „Cadastru” a decis intabularea dreptului de proprietate asupra construcției comerciale cu nr. cadastral xxxx pe numele SRL „Easy Leasing” (f. d. 100, 233-235, volumul I).

De asemenea, s-a constatat că, la data de 27 februarie 2017 ÎM „Agropiese TGR Grup” SRL a depus la ÎS „Cadastru” o cerere, prin care a solicitat verificarea și informarea în scris dacă la înregistrarea dreptului de proprietate asupra bunului imobil cu numărul cadastral 0100117.158.05 din șos. Muncești, mun. Chișinău, conform cererii 0100/16/97979 din 15 iulie 2016, au fost comise careva încălcări de procedură privind recepționarea lucrărilor cadastrale și încălcări a legislației la etapa perfectării și înregistrării cererii nominalizate.

Prin răspunsul nr. 01-05/7874/2017 din 06 aprilie 2017 ÎS „Cadastru” a informat-o că, în cadrul ÎI „Cadastru” a fost inițiată o anchetă de serviciu întru elucidarea circumstanțelor recepționării lucrărilor cadastrale și intabulării dreptului de proprietate asupra bunului imobil cu numărul cadastral xxxx, amplasat în mun. Chișinău, șos. Muncești,271 și în contextul anchetei de serviciu respective s-a stabilit că, din partea colaboratorilor OCT Chișinău au fost admise încălcări de procedură la etapa recepționării lucrărilor cadastrale și intabulării dreptului de proprietate asupra bunului imobil enunțat.

Ulterior, prin răspunsul Procuraturii pentru Combaterea Criminalității Organizate și Cauze Speciale nr. 18-192/16-6793 din 14 iulie 2017 a informat-o că, conform notei de serviciu a ÎS „Cadastru” s-a stabilit că, registratorul OCT Chișinău, Igor Tuceac, în cadrul executării cererii nr. 0100/16/97979 din 15 iulie 2016, a înregistrat construcția cu numărul cadastral xxxx, amplasată în mun. Chișinău, șos. Muncești,271, și drepturile asupra acesteia, încălcând procedura stabilită de normele în vigoare, prin acceptarea pentru înregistrare a documentelor ce nu identifică bunul imobil și în lipsa documentelor prevăzute de legislație (art. 29 alin. (1), (3), (5), 40⁴ alin. (1) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25 februarie 1998 și, anume, a înregistrat construcția

separată (cu numărul cadastral xxxx), deși actul, care a servit drept temei pentru înregistrarea în Registrul bunurilor imobile (procesul-verbal de recepție finală nr. 05 din 24 ianuarie 2008) certifică recepția anexei A3 la construcția 01 din șos. Muncești, 271 și nu a unei construcții separate și a anexat la dosarul cadastral contractul de arendă a terenului, încheiat între C.S. „Arca – Moldova” și SRL „Clasic SV” la 29 noiembrie 2000.

Înaintând prezenta cerere de chemare în judecată, SRL „Agropiese TGR Grup” a solicitat anularea deciziilor ÎS „Cadastru” din 15 iulie 2016 și 28 septembrie 2016 privind intabularea drepturilor de proprietate asupra construcției comerciale cu nr. cadastral xxxx, cu obligarea IP „Agenția Servicii Publice” să rectifice prin radieră înscrierile din Registrul bunurilor imobile privind drepturile reale ale SRL „Clasic SV” și SRL „Easy Leasing” asupra construcției comerciale.

Prima instanță, fiind investită cu judecarea prezentei cauze, a ajuns la concluzia temeiniciei parțiale a acțiunii și a anulat deciziile din 15 iulie 2016 și 28 septembrie 2016 ale ÎS „Cadastru”, fiind obligată IP „Agenția Servicii Publice” să rectifice prin radieră înscrierile din Registrul bunurilor imobile privind drepturile reale ale SRL „Easy Leasing” și SRL „Clasic SV” asupra construcției comerciale cu nr. cadastral xxxx, amplasată în mun. Chișinău, sect. Botanica, șos. Muncești, 271. În rest, acțiunea în partea încasării cheltuielilor de judecată a fost respinsă ca neîntemeiată.

Ulterior, instanța de apel, fiind investită cu judecarea apelurilor declarate de IP „Agenția Servicii Publice”, SRL „Clasic SV” și SRL „Easy Leasing”, a ajuns la concluzia netemeinicii acestora, menținând hotărârea primei instanțe, pe care a considerat-o întemeiată și legală.

Completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție, analizând materialele anexate la dosar, în coraport cu legislația în vigoare ce guvernează raportul juridic litigios, a ajuns la concluzia că, soluția dată de către instanțele judecătorești este una întemeiată și legală.

Conform art. 316 alin. (1) și (2) din Codul civil, proprietatea este, în condițiile legii, inviolabilă. Dreptul de proprietate este garantat. Nimeni nu poate fi silit a ceda proprietatea afară numai pentru cauză de utilitate publică pentru o dreaptă și prealabilă despăgubire. Exproprierea se efectuează în condițiile legii.

Conform art. 29 alin. (1)-(3) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XIII din 25 februarie 1998, documentele prezentate pentru înregistrarea drepturilor trebuie să corespundă exigențelor prezentei legi și ale altor acte normative.

Documentele prezentate pentru înregistrarea drepturilor trebuie să identifice bunul imobil (să conțină descrierea lui) sau dreptul intabulat asupra căruia se cere a face înscrierea, să indice dreptul ce urmează a fi înscris sau radiat, să conțină numele părților, semnăturile de rigoare, iar în cazurile stabilite de lege, să fie autentificate notarial.

Art. 40⁴ alin. (1) din Legea enunțată prevede că, pentru înregistrarea bunului imobil construit și a dreptului de proprietate asupra lui se prezintă documentul ce confirmă dreptul de proprietate sau dreptul de folosință (superficie, arendă) asupra terenului beneficiarului (investitorului) construcției și documentele ce confirmă recepția lucrărilor de construcție. Documentele referitoare la teren nu sunt necesare în cazul în care dreptul asupra terenului a fost deja înregistrat.

Conform art. 18 alin. (1) din Legea cu privire la formarea bunurilor imobile nr. 354-XV din 28 octombrie 2004, proiectarea și alte lucrări de formare a bunului imobil se vor efectua în conformitate cu normele și regulile în vigoare, corespunzător destinației

bunului, ținându-se cont de recomandările elaborate în studiu. Se va lua în considerare, în măsura posibilităților, părerea solicitantului despre stabilirea hotarelor generale sau fixe, precum și despre alte caracteristici ale bunului imobil care se formează.

Pct. 118-121 din Instrucțiunea cu privire la înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor, aprobată prin ordinul Agenției Relații Funciare și Cadastru nr. 112 din 22 iunie 2005 prevăd că, prin rectificare se înțelege radierea sau îndreptarea unei înscrieri din Registru care nu corespunde cu situația juridică reală. Rectificarea unei înscrieri în Registru poate fi cerută de orice persoană interesată.

Se consideră persoană interesată: persoana care a avut sau are un drept înscris în Registru (inclusiv moștenitorii acesteia), drept care este lezat prin noua înscriere; sau persoana care nu-și poate înscrie dreptul din cauza înscrierii existente în Registru, înscriere care nu corespunde situației juridice reale creditorul care nu poate urmări bunul imobil din cauza că acesta nu este înscris în Registrul sau este înscris pe numele altuia.

Rectificarea poate fi cerută dacă conform documentelor doveditoare se constată că:

a) înscrierea în Registru nu este valabilă. Aceasta se referă la greșeala comisă de oficiul cadastral teritorial cu prilejul efectuării înscrierii, greșeală care afectează drepturile și interesele legitime ale persoanei interesate,

b) actul în temeiul căruia s-a dispus înscrierea nu a fost valabil,

c) dreptul înscris a fost calificat greșit,

d) nu mai sunt întrunite condițiile de existență a dreptului înscris,

e) au încetat efectele actului juridic în al cărui temei s-a făcut înscrierea,

f) în alte cazuri prevăzute de legislație.

Rectificarea unei intabulări sau a unei înscrieri provizorii din Registru (adică radierea sau îndreptarea înscrierii) se va efectua numai dacă există consimțământul titularului la care se referă această înscriere sau în lipsa consimțământului - în temeiul unei hotărâri judecătorești irevocabile prin care se dispune rectificarea înscrierii. Consimțământul poate fi exprimat fie prin cererea depusă la oficiul cadastral teritorial, fie prin consimțământul dat în scris în fața Registratorului, sau menționat într-o declarație autentificată notarial.

Analizând circumstanțele de fapt stabilite în raport cu normele de drept enunțate - art. 29 alin. (1)-(3) și 40⁴ alin. (1) din Legea cadastrului bunurilor imobile și ținând cont de prevederile art. 26 din Legea contenciosului administrativ, Completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că, instanțele judecătorești corect au concluzionat că, intabularea dreptului de proprietate asupra construcției comerciale cu nr. cadastral xxxx a fost efectuată de către registrator în lipsa actelor prevăzute de lege, astfel, actele administrative contestate sunt ilegale în fond ca fiind emis contrar prevederilor legii și, prin urmare, temeinic și legal au admis parțial acțiunea, iar recurenții nu au invocat nici un argument în acest sens, ce ar răsturna concluzia instanțelor judecătorești.

De asemenea, Completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că, instanța de apel temeinic și legal a respins cererea SRL „Clasic SV” cu privire la ridicarea excepției de neconstituționalitate, deoarece cererea enunțată nu întrunește cumulative toate condițiile prevăzute de art. 12¹ alin. (2) CPC. Or, una din condițiile prevăzute de legiuitor este ca excepția de neconstituționalitate să fie ridicată în cazul în care normele constituționale invocate au incidență asupra normelor

contestate și urmează a fi aplicate la soluționarea cauzei.

Astfel, din considerentele menționate, Completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a respinge recursurile.

În conformitate cu art. 248 alin. (1) lit. a) din Codul 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 resping recursurile depuse de către Societatea cu Răspundere Limitată „Clasic SV” și Societatea cu Răspundere Limitată „Easy Leasing”.

Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței,
judecătorul

Tamara Chișca-Doneva

judecătorii

Sveatoslav Moldovan

Iurie Bejenaru

Nicolae Craiu

Mariana Pitic