

Dosarul nr. 3ra-409/20

Prima instanță: Judecătoria Ungheni, sediul Central (jud: D. Racoviță)

Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (jud: A. Minciuna, V. Mihaila, V. Sîrbu)

## ÎNCHEIERE

20 mai 2020

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele completului, judecătorul  
judecătorii

Tamara Chișca-Doneva  
Nina Vascan  
Iurie Bejenaru

examinând admisibilitatea recursului depus de Anton Cotici reprezentat de avocatul Andrei Onofrei,

în cauza de contencios administrativ, la cererea de chemare în judecată depusă de Anton Cotici împotriva Societății cu Răspundere Limitată „WeTrade”, Serviciului Cadastral Teritorial Ungheni, Societății cu Răspundere Limitată „Tîmplarul”, intervenienți accesorii Societatea pe Acțiuni „Izvorul Mariei” și Societatea pe Acțiuni „Speranța MD” cu privire la efectuarea rectificărilor în Registrul bunurilor imobile,

împotriva deciziei din 6 noiembrie 2019 a Curții de Apel Chișinău, prin care a fost respins apelul declarat de Anton Cotici împotriva hotărârii din 29 mai 2019 a Judecătoriei Ungheni, sediul Central,

### c o n s t a t ă:

La 22 noiembrie 2017 SRL „WeTrade” a depus cerere de chemare în judecată împotriva lui Anton Cotici, Vioricăi Cotici și Consiliului comunal Pârlița, r-ul Ungheni, solicitând anularea deciziei 3/4.2 din 23 mai 2013 a Consiliului comunal Pârlița, declararea rezoluției contractului de vânzare-cumpărare nr. 6967 din 18 iulie 2013 și efectuarea modificărilor în Registrul cadastral al bunurilor imobile.

La 15 martie 2018 SRL „WeTrade” a depus cerere de chemare în judecată concretizată împotriva lui Anton Cotici, Vioricăi Cotici și Consiliului comunal Pârlița, solicitând declararea rezoluției contractului de vânzare-cumpărare nr. 6967 din 18 iulie 2013, efectuarea modificărilor în Registrul cadastral al bunurilor imobile prin radierea dreptului de proprietate a lui Anton Cotici asupra bunului imobil cu numărul cadastral xxxxx, precum și încasarea din contul lui Anton Cotici în beneficiul SRL „WeTrade” a cheltuielilor de judecată.

La 10 mai 2018 Anton Cotici a depus acțiune reconvențională împotriva SRL „WeTrade”, intervenienți accesorii Serviciul Cadastral Teritorial Ungheni, SRL „Tîmplarul”, SA „Izvorul Mariei” și SA „Speranța MD” prin care a solicitat obligarea Serviciului Cadastral Teritorial Ungheni să efectueze rectificarea înscrisurilor din Registrul bunurilor imobile cu numerele cadastrale xxxxx, 02, 03,

04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, capitolul A.B. subcapitolul I, prin radierea înscrisurilor nr. 2.12, 2.13, 2.14, 2.15, efectuate în baza cererilor nr. 9201/17/6644 din 6 aprilie 2017 cu efectuarea înscrierii provizorii, înscriind în Registrul bunurilor imobile ca proprietar al construcțiilor cu numerele cadastrale xxxxx, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12 pe SA „Speranța MD” în temeiul deciziei din 25 noiembrie 2016 a Curții Supreme de Justiție.

În motivarea acțiunii a indicat că prin decizia din 25 noiembrie 2016 a Curții Supreme de Justiție, fost declarat nul contractul de vânzare-cumpărare nr. 3545 din 16 martie 2013, încheiat între SA „Speranța-MD” și Anton Cotici, obiectul căruia au fost construcțiile amplasate în satul Pârlița, raionul Ungheni, cu nr. cadastrale xxxxx, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, cu aducerea părților la poziția inițială.

A menționat că la 13 aprilie 2017, registratorul OCT Ungheni, având ca temei decizia respectivă, a radiat dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile cu nr. cadastrale xxxxx, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12 intabulate anterior după Anton Cotici și Viorica Cotici potrivit înscrierii nr. 2.7 subcapitolul II din extrasul din Registrul bunurilor imobile, iar la 6 aprilie 2017, cu 7 zile calendaristice înainte de radierea dreptului de proprietate intabulat după Anton Cotici și Viorica Cotici, a fost intabulat dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile cu nr. cadastrale xxxxx, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 09, 10, 12 după SRL „Tîmplarul” în baza unui contract de vânzare- cumpărare duplicat, eliberat de notar la 31 martie 2017, potrivit înscrierii 2.10 și 2.16 din subcapitolul II al extrasului din Registrul bunurilor imobile.

În privința dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile cu nr. cadastrale xxxxx, 04, 08, 11, registratorul a făcut mențiune în registru precum că înregistrarea dreptului nu a fost solicitată reieșind din înscrierile cu nr. 2.7, 2.10, 2.12, 2.13, 2.14, și 2.16 din subcapitolul II al extrasului din Registrul bunurilor imobile.

A mai relatat că la 28 septembrie 2017, registratorul Serviciului Cadastral Teritorial Ungheni, având ca temei actul de ridicare a bunurilor fără număr din 25 septembrie 2017 și procesul-verbal de preluare a bunurilor fără număr din 18 septembrie 2017 întocmite de administratorul SRL „WeTrade” și lichidatorul SRL „Tîmplarul”, a radiat dreptul de proprietate al SRL „Tîmplarul” asupra bunurilor imobile menționate și a intabulat dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile respective direct în proprietatea SRL „WeTrade”.

A considerat acțiunile registratorului privind înscrierile cu nr. 2.7, 2.10, 2.12, 2.13, 2.14, 2.15, 2.16, 2.17 operate în subcapitolul II al Registrului bunurilor imobile cu nr. cadastral xxxxx, ca fiind ilegale, inclusiv operate greșit din punct de vedere juridic, motiv din care prin cererea prealabilă din 26 martie 2018 a solicitat Serviciului Cadastral Teritorial Ungheni al Agenției Servicii Publice, rectificarea acestora.

A comunicat prin răspunsul nr. 1 I/38c-06/40 din 13 aprilie 2018, Serviciul Cadastral Teritorial Ungheni a refuzat efectuarea rectificărilor în Registrul bunurilor imobile solicitate, pe motive că lipsește acordul titularului de drepturi.

A susținut că întru executarea deciziei din 25 noiembrie 2016 a Curții Supreme de Justiție, registratorul urma să emită o decizie privind efectuarea înregistrării provizorii după SA „Speranța-MD” asupra bunurilor imobile cu nr. cadastrale xxxxx, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12 și să mențină activă această înscriere până la confirmarea de către cealaltă parte a actului juridic, adică Anton Cotici,

despre restituirea banilor cu care au fost cumpărate bunurile imobile, pentru a avea loc restituția bilaterală între părțile contractelor de vânzare-cumpărare anulate.

A mai declarat că potrivit înscrierilor din Registrul bunurilor imobile, la momentul întocmirii actului de ridicare a bunurilor fără număr din 25 septembrie 2017 și procesului-verbal de preluare a bunurilor fără număr din 18 septembrie 2017, în contul stingerii datoriei pe care se presupune că o are SRL „Tîmplarul” față de SRL „WeTrade”, nu era executată nici decizia din 19 mai 2016 a Curții de Apel Bălți, prin care au fost declarate nule contractele de vânzare-cumpărare dintre SRL „Tîmplarul” și CP „Izvorul Mariei” și dintre CP „Izvorul Mariei” cu SA „Speranța MD” și SRL „Tîmplarul”, potrivit cărora obiectul tranzacțiilor îl formau aceleași bunuri imobile.

La fel, a susținut că nu a fost executată nici decizia din 25 noiembrie 2016 a Curții Supreme de Justiție prin care a fost declarată nulitatea ultimei tranzacții cu imobilele respective încheiată între SA „Speranța MD” și Anton Cotici, având în vedere că registratorul urma să efectueze modificări în Registrul bunurilor imobile exact în ordinea în care au fost încheiate tranzacțiile respective, asigurând astfel fiecare parte a tranzacțiilor cu restituția bunurilor care au servit obiectul contractelor de vânzare-cumpărare și a banilor cu care au fost cumpărate.

Suplimentar, a menționat că registratorul a intabulat dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile cu nr. cadastrale xxxxx, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12 în proprietatea SRL „WeTrade” în baza unor acte ilegale ne transmițătoare de drepturi.

Astfel, reclamantul a considerat că registratorul Serviciului Cadastral Teritorial Ungheni, a efectuat înregistrări greșite în Registrul bunurilor imobile, fapt prin care a fost privat de garanția de a i se restitui prețul cu care a procurat imobilele respective, fiind neglijate și executate eronat hotărârile judecătorești definitive și irevocabile.

În drept, acțiunea a fost întemeiată pe prevederile art. 27 alin. (3), (5), 28 alin. (1) lit. e<sup>1</sup>), 38 alin. (3) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25 februarie 1998, art. 3 alin. (1), 5 lit. a), 7 alin. (1), 14 alin. (1), 16 alin. (1), (3), 17 alin. (1) lit. b), 19, 25 din Legea contenciosului administrativ nr. 793 din 10 februarie 2000, art. 217 alin. (1), 219 alin. (2), 501 alin. (1) lit. c), 504-511 Cod civil în vigoare până la 1 martie 2019.

La 12 noiembrie 2018 SRL „WeTrade” a depus cerere de chemare în judecată suplimentară împotriva lui Anton Cotici, Vioricăi Cotici și Consiliului comunal Pârlița, prin care s-a solicitat declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare nr. 6967 din 18 iulie 2013, efectuarea modificărilor în Registrul bunurilor imobile prin radierea dreptului de proprietate a lui Anton Cotici asupra bunului imobil cu numărul cadastral xxxxx, evacuarea lui Anton Cotici, Viorica Cotici și a bunurilor acestora de pe terenul cu numărul cadastral xxxxx, precum și din construcțiile cu numerele cadastrale xxxxx.01, xxxxx.02, xxxxx.05, xxxxx.06, xxxxx.07, xxxxx.09, xxxxx.10, xxxxx.12, cu încasarea din contul lui Anton Cotici și Viorica Cotici în beneficiul SRL „WeTrade” a prejudiciului material în mărime de 109 988, 47 de lei și a cheltuielilor de judecată.

La 11 aprilie 2019 Anton Cotici a depus cerere de chemare în judecată reconvențională de concretizare împotriva SRL „WeTrade”, Serviciului Cadastral Teritorial Ungheni, Biroului Notarului „Leonid Tatian”, SRL „Tîmplarul”,

intervenienți accesorii SA „Izvorul Mariei” și SA „Speranța MD”, solicitând obligarea Serviciului Cadastral Teritorial Ungheni să efectueze rectificarea înscrisurilor din Registrul bunurilor imobile cu numerele cadastrale xxxxx, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, capitolul A.B. subcapitolul I, prin radierea înscrisurilor nr. 2.12, 2.13, 2.14, 2.15, efectuate în baza cererilor nr. 9201/17/6644 din 6 aprilie 2017, cu efectuarea înscrierii provizorii, înscriind în Registrul bunurilor imobile ca proprietar al construcțiilor cu numerele cadastrale xxxxx, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09,10,11,12 pe SA „Speranța MD” în temeiul deciziei din 25 noiembrie 2016 a Curții Supreme de Justiție, cu obligarea Biroului Notarului „Leonid Tatian” să-i achite prejudiciul material cauzat în sumă de 602 000 lei și cheltuielile de judecată.

Prin încheierea din 17 mai 2019 a Judecătorei Ungheni, sediul Central, au fost separate pretențiile din acțiunea de bază înaintată de SRL „WeTrade” împotriva lui Anton Cotici, Viorică Cotici și Consiliului comunal Pârlița, raionul Ungheni cu privire la declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare a imobilului, efectuarea modificărilor în Registrul bunurilor imobile, evacuarea forțată, încasarea prejudiciului material și cheltuielilor de judecată, de pretențiile din acțiunea reconvențională înaintată de Anton Cotici împotriva SRL „WeTrade”, intervenienți accesorii Serviciul Cadastral Teritorial Ungheni, SRL „Tîmplarul”, CP „Izvorul Mariei” și SA „Speranța MD” cu privire la efectuarea rectificărilor în Registrul bunurilor imobile, cu declinarea competenței în examinarea pretențiilor din acțiunea de bază înaintată de SRL „We Trade” (f.d. 162 Vol.I).

Prin hotărârea din 29 mai 2019 a Judecătorei Ungheni, sediul Central, acțiunea depusă de Anton Cotici, a fost respinsă ca neîntemeiată.

La 6 iunie 2019 Anton Cotici și Viorica Cotici au depus apel împotriva hotărârii din 29 mai 2019 a Judecătorei Ungheni, sediul Central.

Prin decizia din 6 noiembrie 2019 a Curții de Apel Chișinău, a fost respins apelul declarat de Anton Cotici împotriva hotărârii din 29 mai 2019 a Judecătorei Ungheni, sediul Central.

Prin decizia suplimentară din 18 decembrie 2019 a Curții de Apel Chișinău, s-a încasat de la Anton Cotici și Viorica Cotici în beneficiul SRL „WeTrade”, cu titlu de cheltuieli de asistență juridică suma de 2000 lei.

Pentru a pronunța această decizie, instanța de apel a reținut ca fiind întemeiată concluzia primei instanțe referitoare la netemeinicia acțiunii, având în vedere că acțiunile realizate de către organul cadastral teritorial sunt legale, fiind îndreptate spre executarea unui act judecătoresc de dispoziție definitiv și irevocabil și anume decizia din 25 noiembrie 2016 a Curții Supreme de Justiție.

Astfel, instanța de apel a remarcat că organul cadastral, având la bază această decizie irevocabilă a instanței de judecată a executat prescripțiile acesteia conform celor indicate și anume, a radiat dreptul de proprietate a lui Anton Cotici în privința bunurilor imobile în litigiu și a intabulat dreptul respectiv după proprietarul inițial SRL „Tîmplarul”.

În consecință, instanța de apel a conchis că prima instanță a dat o apreciere obiectivă probelor administrate, a constatat și elucidat pe deplin toate circumstanțele care au importanță pentru soluționarea cauzei și corect a aplicat normele de drept material și procedural, iar soluția de respingere a acțiunii este justă, fiind rezultată

din aprecierea probelor cercetate în cadrul procesului de judecată în coraport cu normele de drept ce guvernează raportul juridic litigios.

La 30 decembrie 2019, prin intermediul Oficiului Poștal, Anton Cotici reprezentat de avocatul Andrei Onofrei, a depus recurs împotriva deciziei din 6 noiembrie 2019 a Curții de Apel Chișinău.

În susținerea recursului a invocat dezacordul cu decizia instanței de apel, considerând-o neîntemeiată și ilegală prin faptul că au fost încălcate și aplicate eronat normele de drept material, precum și nu au fost constatate și elucidate pe deplin toate circumstanțele importante pentru soluționarea cauzei.

A relevat că instanța de apel a apreciat eronat modalitatea de executare a deciziei din 25 noiembrie 2016 a Curții Supreme de Justiție și respectiv, a aplicat greșit cadrul legal aplicabil speței.

Recurentul a solicitat admiterea recursului, casarea deciziei instanței de apel și a hotărârii primei instanțe, cu emiterea unei noi decizii de admitere a solicitărilor înaintate.

Completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ, reține că prin Legea nr.116 din data de 19 iulie 2018, a fost adoptat Codul administrativ al Republicii Moldova.

În condițiile art. 257 alin. (1) al Codului administrativ, prezentul cod intră în vigoare la 1 aprilie 2019.

În conformitate cu art. 244 alin.(1) Cod administrativ, hotărârile curții de apel ca instanța de fond, precum și deciziile instanței de apel pot fi contestate cu recurs.

În conformitate cu art. 245 alin. (1) Cod administrativ, recursul se depune la instanța de apel în termen de 30 de zile de la notificarea deciziei instanței de apel, dacă legea nu stabilește un termen mai mic.

Curtea de Apel Chișinău a pronunțat decizia contestată la 6 noiembrie 2019, fiind notificată recurentului Anton Cotici și reprezentantului acestuia, avocatul Andrei Onofrei, la data de 11 decembrie 2019, fapt ce rezultă din avizele de recepție a scrisorilor recomandate (f.d.39, 40 Vol. II).

Astfel, recursul depus la 3 ianuarie 2020, este în termen.

La 11 februarie 2020, în adresa intimațiilor a fost expediată copia recursului, cu înștiințarea despre posibilitatea depunerii referinței.

Prin referința din 28 februarie 2020, Agenția Servicii Publice a solicitat respingerea recursului, considerând decizia contestată legală și întemeiată.

Intimații SRL „WeTrade”, Serviciul Cadastral Teritorial Ungheni și SRL „Tîmplarul”, deși conform avizelor de recepție a scrisorilor recomandate, au recepționat copia recursului expediat, nu și-au valorificat dreptul procedural de depunere a referinței (f.d.65, 68, 67 Vol. II).

Totodată, recursul expediat în adresa SA „Speranța MD”, a fost returnat cu mențiunea „nereclamat” (f.d. 62, 63, Vol. II).

În conformitate cu art. 258 alin. (3) al Codului 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, însă rezultând din aceeași normă legală, completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ va examina admisibilitatea cererii de recurs prin prisma prevederilor Codului de procedură civilă, având în vedere că prezenta procedură de contencios administrativ a fost inițiată până la intrarea în vigoare a Codului administrativ.

Examinând temeiurile recursului depus de Anton Cotici reprezentat de avocatul Andrei Onofrei, în raport cu materialele cauzei, completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul este inadmisibil.

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.

Alineatele (2) și (3) ale aceluiași articol prevăd exhaustiv cazurile în care se consideră că normele de drept material sau de drept procedural au fost încălcate sau aplicate eronat, iar alin. (4) stabilește 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.

În conformitate cu art. 433 lit. a) Cod de procedură civilă, cererea de recurs se consideră inadmisibilă în cazul în care recursul nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin.(2), (3) și (4) Cod de procedură civilă.

Completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul depus de Anton Cotici reprezentat de avocatul Andrei Onofrei, nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4) Cod de procedură civilă.

Astfel, argumentele invocate în recursul declarat se referă la dezacordul recurentului cu soluția pronunțată de către instanța de apel, însă nu relevă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau procedural, respectiv nu constituie temei de casare a deciziei recurate.

Totodată, completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ reține că recursul exercitat conform secțiunii a II-a are caracter devolutiv numai asupra problemelor de drept material și procedural, verificându-se doar legalitatea deciziei, dar nu și temeinicia ei în fapt.

În acest context, completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție reiterează și faptul că procedura admisibilității constă în verificarea faptului, dacă motivele invocate în recurs se încadrează în cele prevăzute în art. 432. alin.(2), (3) și (4) Cod de procedură civilă.

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 precizează că, în contextul normelor procedurale din Secțiunea a II-a, Capitolul XXXVIII Cod de procedură civilă, instanța de recurs nu verifică modul de apreciere a probelor de către instanțele de fond și de apel. Forța atribuită unei probe sau alteia, coraportul dintre probe, suficiența probelor și concluziile făcute în urma probațiunii sunt în afara controlului instanței de recurs.

Prin prisma art. 432 alin.(4) Cod de procedură civilă, instanța de recurs poate interveni în materia probațiunii doar sub aspect procedural și anume dacă se invocă că instanța de apel a apreciat în mod arbitrar probele, încălcând în mod flagrant regulile de apreciere a probelor stabilite în art. 130 Cod de procedură civilă, însă, din recursul declarat nu rezultă argumentul privind încălcarea flagrantă a regulilor de apreciere a probelor.

În acest sens, Curtea Europeană a Drepturilor Omului a relevat în jurisprudența sa constantă, rezultând din prevederile art. 6 § 1 al Convenției Europene pentru Apărarea Drepturilor Omului și a Libertăților Fundamentale, că nu se impune motivarea în detaliu a unei decizii prin care o instanță de recurs, întemeindu-se pe dispoziții legale specifice, respinge recursul declarat împotriva sentinței pronunțate de o instanță inferioară, ca fiind lipsit de șanse de succes (cauza Rebai și alții contra Franței, Comisia Europeană a Drepturilor Omului, 25 februarie 1995, nr.26561/1995).

În circumstanțele menționate, completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a declara inadmisibil recursul depus de Anton Cotici reprezentat de avocatul Andrei Onofrei.

În conformitate cu art. 193, 195, 230, 258 alin. (3) Cod administrativ, art. 270, 433 lit. a), 440 alin. (1) Cod de procedură civilă, completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție

dispune:

Recursul depus de Anton Cotici reprezentat de avocatul Andrei Onofrei, se declară inadmisibil.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului,  
judecătorul

Tamara Chișca-Doneva

judecătorii

Nina Vascan

Iurie Bejenaru