

Dosarul nr. 3ra-153/21

Prima instanță: Judecătoria Chișinău, sediul Rîșcani – O. Melniciuc

Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău – M. Guzun, G. Dașchevici, V. Clima

ÎNCHEIERE

03 februarie 2021

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
Maria Ghervas

examinând admisibilitatea recursurilor declarate de către avocatul Mihail Lvovschi în interesele lui Vladimir Lvovschi și de către Instituția Publică „Agenția Servicii Publice”,

în cauza de contencios administrativ la cererea de chemare în judecată depusă de către Vladimir Lvovschi împotriva Instituției Publice „Agenția Servicii Publice”, persoane terțe Diana Talpă, Cristina Codreanu și Cooperativa de Construcție a Locuințelor nr. 318 cu privire la contestarea actului administrativ, obligarea emiterii actului administrativ și încasarea cheltuielilor de judecată,

împotriva deciziei din data de 21 octombrie 2020 a Curții de Apel Chișinău, prin care s-a casat hotărârea Judecătoria Chișinău, sediul Rîșcani din 22 iulie 2020 cu emiterea unei noi hotărâri prin care s-a admis parțial cererea de chemare în judecată,

constată:

La 04 mai 2020, Vladimir Lvovschi, prin avocatul Mihail Lvovschi, a depus acțiune în contencios administrativ împotriva Instituției Publice „Agenția Servicii Publice”, persoane terțe Diana Talpă, Cristina Codreanu și Cooperativa de Construcție a Locuințelor nr. 318, prin care a solicitat anularea deciziei din 05 martie 2020 privind refuzul înregistrării bunurilor imobile și a dreptului asupra lor, a deciziei nr. 11/L/141/2020/16/2020 din 26 martie 2020 referitor la menținerea deciziei din 05 martie 2020, obligarea autorității pârâte să înregistreze provizoriu în Registrul bunurilor imobile dreptul de proprietate asupra apartamentului (încăperii izolate din cadrul construcției viitoare înregistrată sub formă de condominiu) cu numărul cadastral xxxxx, situat în mun. Chișinău, or. xxxxx, str. xxxxx, în temeiul cererii nr. 0101/20/6023 din 25 februarie 2020 și a contractului de investiții în construcție nr. 49-08 din 25 ianuarie 2008 și compensarea din contul autorității pârâte a cheltuielilor de asistență juridică.

În motivarea cererii de chemare în judecată Vladimir Lvovschi a declarat că la 25 februarie 2020 a depus la organul cadastral cererea nr. 0101/20/6023, prin care a solicitat înregistrarea provizorie a dreptului de proprietate asupra apartamentului (încăpere izolată în cadrul construcției viitoare înregistrată sub formă de condominiu)

cu numărul cadastral xxxxx, situat în mun. Chișinău, or. xxxxx, str. xxxxx în baza contractului de investiții în construcție nr. 49-08 din 25 ianuarie 2008.

Prin decizia registratorului din 05 martie 2020 s-a refuzat înregistrarea provizorie a dreptului de proprietate sub pretextul neîncheierii în formă autentică a contractului de investiții în construcție.

Reclamantul, nefiind de acord cu decizia registratorului din 05 martie 2020 a depus contestație, prin care a solicitat înregistrarea provizorie a dreptului vizat în baza contractului de investiție în construcție.

Prin decizia 11/L/141/2020/16/2020 din 26 martie 2020 IP „Agenția Servicii Publice” a menținut decizia registratorului din 05 martie 2020.

În opinia lui Vladimir Lvovschi deciziile organului cadastral sunt ilegale, ori prin cererea din 25 februarie 2020 a solicitat înregistrarea provizorie a dreptului de proprietate asupra bunului imobil în temeiul contractului de investiție în construcție nr. 49-08 din 25 ianuarie 2008 în baza art. 432, art. 1170 și art. 1171 din Codul civil și art. 28, alin. (1), art. 29, alin. (2) și art.40⁵ din Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543-XIII din 25 februarie 1998, dar nu notarea sau înregistrarea contractului de investiție în construcție nr. 49-08 din 25 ianuarie 2008 în baza art. 40⁶ din Legea cadastrului bunurilor imobile.

Reclamantul a mai menționat că potrivit legislației în vigoare la data încheierii contractului de investiții în construcție nr. 49-08 din 25 ianuarie 2008 aceste contracte puteau fi încheiate valabil și în formă scrisă, nefiind obligatorie forma autentică, iar dispozițiile legale invocate de acesta se aplică și în cazul acestor categorii de contracte.

Prin hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani din 22 iulie 2020 acțiunea înaintată de Vladimir Lvovschi a fost respinsă ca neîntemeiată. (f.d.61-67)

Instanța de fond în baza art.40⁶ din Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543-XIII din 25 februarie 1998 a concluzionat că cererea de chemare în judecată depusă de către Vladimir Lvovschi este neîntemeiată, deoarece contractul de investiție în construcție nr.49-08 din 25 ianuarie 2008, perfectat în formă scrisă, valabilă pentru acea perioadă, începând cu 29 iulie 2008 nu mai corespundea exigențelor pentru a fi înscris în Registrul bunurilor imobile și anume nu îmbrăca forma stabilită de lege-autentificare notarială, obligatorie, sub sancțiunea nulității.

Prin urmare, Vladimir Lvovschi era în drept să prezinte contractul de investiție în construcție nr.49-08 din 25 ianuarie 2008 în formă scrisă, în perioada în care era în vigoare art.40⁶ din Legea cadastrului bunurilor imobile.

Totodată instanța de fond a mai relatat că în baza art. 27, alin. (1) și (3), art. 28, alin. (1), lit. b) din Legea cadastrului bunurilor imobile, art. 1170, art. 1171 și art. 1172 din Codul civil Vladimir Lvovschi după recepția finală a blocului locativ cu numărul cadastral xxxxx, situat în mun. Chișinău, or. xxxxx, str. xxxxx și transmiterea apartamentului contractat către beneficiar conform actului de predare-primire, va fi în drept să solicite înregistrarea în Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate asupra locuinței enunțate, prezentând actele solicitate în Secțiunea 1-a, Capitolul III al Instrucțiunii cu privire la înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor, aprobată prin ordinul Agenției Relații Funciare și Cadastru nr.122 din 22 iunie 2005, cu modificările ulterioare, inclusiv contractul de investiții în construcție nr. 49-08 din 25 ianuarie 2008 și actul de predare-primire a

imobilului, iar IP „Agenția Servicii Publice” nu va avea teme de refuz în înregistrarea dreptului de proprietate în Registrul bunurilor imobile.

Curtea de Apel Chișinău prin decizia din data de 21 octombrie 2020 a casat hotărârea Judecătorei Chișinău, sediul Rîșcani din 22 iulie 2020 cu emiterea unei noi hotărâri prin care a anulat decizia din 05 martie 2020 privind refuzul înregistrării bunurilor imobile și a dreptului asupra lor, a anulat decizia nr. 11/L/141/2020/16/2020 din 26 martie 2020, a obligat IP „Agenția Servicii Publice” să înregistreze provizoriu în Registrul bunurilor imobile dreptul de proprietate asupra apartamentului (încăpere izolată din cadrul construcției viitoare înregistrată sub formă de condominiu) cu numărul cadastral xxxxx, situat în mun. Chișinău, or. xxxxx, str. xxxxx în temeiul cererii nr. 0101/20/6023 din 25 februarie 2020 și a contractului de investiție în construcție nr. 49-08 din 25 ianuarie 2008. (f.d. 110,111-116)

În consolidarea soluției sale instanța de apel a menționat că la momentul încheierii contractului nr. 49-08 din 25 ianuarie 2008 de investiții în construcția spațiului locativ nici art. 213 din Codul civil, nici legea cadastrului bunurilor imobile în redacțiile la data încheierii contractului respectiv nu instituiau drept condiție de valabilitate a acestui contract forma autentică.

În acest context instanța de apel a concluzionat că operările modificărilor ulterioare la normele sus-menționate nu sunt opozabile acestui contract prin prisma neretroactivității legii.

Finalmente, instanța de apel a reținut că dat fiindcă legislația în vigoare la data de 25 ianuarie 2008 nu impunea pentru contractele de investiție în construcția spațiului locativ forma autentică drept condiție de valabilitate a acestora, refuzul în înregistrarea dreptului solicitat, motivat pe neautentificarea notarială a contractului de investiție în construcția spațiului locativ nr. 49-08 din 25 ianuarie 2008, este nefondat.

Împotriva deciziei instanței de apel a depus recurs avocatul Mihail Lvovschi în interesele lui Vladimir Lvovschi, prin care a solicitat admiterea recursului, casarea deciziei instanței de apel în partea respingerii pretenției cu privire la încasarea cheltuielilor de judecată și în această parte emiterea unei noi hotărâri privind admiterea pretenției și încasarea sumei de 6 000 lei cu titlu de cheltuieli pentru asistență juridică. În rest a menține decizia instanței de apel. (f.d. 119-120)

IP „Agenția Servicii Publice” la 10 decembrie 2020 a contestat decizia instanței de apel din data de 21 octombrie 2020, prin care a solicitat admiterea recursului, casarea deciziei instanței de apel cu emiterea unei noi hotărâri privind menținerea hotărârii instanței de fond. (f.d. 122-124)

În motivarea recursului IP „Agenția Servicii Publice” a menționat că decizia instanței de apel a fost emisă cu încălcarea normelor de drept material și cu interpretarea în mod eronat a legii speciale, cu aprecierea arbitrară a probelor și argumentelor invocate și constatarea insuficientă a circumstanțelor cauzei.

Autoritatea recurentă a indicat că până la intrarea în vigoare a Legii nr. 133 din 15 noiembrie 2018 privind modernizarea Codului civil și modificarea unor acte legislative, contractele de investiții se supuneau notării în Registrul bunurilor imobile potrivit procedurii stabilite de art. 40⁶ din Legea cadastrului bunurilor imobile.

Prin Legea nr. 133 din 15 noiembrie 2018 a fost abrogat art. 40⁶ din Legea cadastrului bunurilor imobile și, începând cu data de 01 martie 2019, contractele de

investiții nu se mai notează, ci se înregistrează provizoriu în conformitate cu art. 1172 din Codul civil.

Totodată, IP „Agenția Servicii Publice” a susținut că întrucât contractul de investiții prezentat este unul valabil, deoarece la data încheierii acestuia legislația nu prevedea forma autentică, investitorul își va putea înregistra dreptul de proprietate asupra bunului imobil sus- indicat după darea în exploatare a blocului locativ din care face parte apartamentul dat. Înregistrarea la acel moment, va fi efectuată în temeiul contractului de investiții în construcție nr. 49-08 din 25 ianuarie 2008 și a actului de predare-primire, eliberat de compania care asigură construcția blocului locativ, autenticat notarial.

La 14 ianuarie 2021 avocatul Mihail Lvovschi în interesele lui Vladimir Lvovschi a depus referință la recursul înaintat de către IP „Agenția Servicii Publice”, prin care a solicitat respingerea recursului ca neîntemeiat cu menținerea în vigoare a deciziei instanței de apel.

În conformitate cu art. 245, alin. (1) din Codul administrativ recursul se depune la instanța de apel în termen de 30 zile de la notificarea deciziei instanței de apel, dacă legea nu stabilește un termen mai mic. Instanța de apel transmite neîntârziat Curții Supreme de Justiție recursul împreună cu dosarul judiciar.

Decizia instanței de apel a fost pronunțată la 21 octombrie 2020.

Avocatul Mihail Lvovschi în interesele lui Vladimir Lvovschi, în termen, la data de 19 noiembrie 2020 a depus recurs nemotivat, împotriva deciziei instanței de apel, rezervându-i dreptul de a depune recurs motivat după notificarea deciziei motivate.

Conform art. art. 245, alin. (2) din Codul administrativ motivarea recursului se prezintă Curții Supreme de Justiție în termen de 30 de zile de la notificarea deciziei instanței de apel. Dacă se depune împreună cu cererea de recurs, motivarea recursului se depune la instanța de apel.

Codul administrativ stipulează că în cererea de recurs se indică: a) instanța la care a fost depusă; b) numele și prenumele sau denumirea reclamantului, domiciliul sau sediul acestuia; dacă reclamantul este o persoană juridică, se indică datele bancare și codul fiscal; c) numele și prenumele reprezentantului legal sau împuternicit și adresa lui, în cazul în care cererea se depune de un reprezentant; d) denumirea pârâtului în calitate de autoritate publică și sediul acesteia; e) pretențiile reclamantului; f) circumstanțele de fapt și de drept pe care reclamantul își întemeiază pretenția; g) enumerarea tuturor probelor pe care reclamantul le deține și le poate prezenta; h) datele despre respectarea procedurii prealabile, dacă o astfel de procedură este prevăzută de lege.

Sub aspectul dat completul specializat notează că recursul împotriva deciziei emise de Curtea de Apel Chișinău este o cale de atac de drept, vizând în exclusivitate legalitatea actului de dispoziție contestat. Respectiv, dezvoltarea recursului trebuie să cuprindă o motivare corespunzătoare, în sensul arătării cu claritate a acelor critici care sunt de natură să facă vizibile ilegalitatea deciziei contestate.

Recurentul Vladimir Lvovschi nu s-a conformat prevederilor legale și a formulat o simplă cerere de recurs, fără a evidenția memoriul ilegalității și netemeinicii hotărârii recurate, limitându-se doar la manifestarea dezacordului față de soluția pronunțată de instanța inferioară. Această circumstanță face imposibilă exercitarea controlului judiciar de către instanța investită cu soluționarea căii de atac.

Completul notează că în recurs nu este suficientă simpla expunere a dezacordului cu soluția instanței judecătorești, ci este necesară motivarea cu indicarea temeiurilor de ilegalitate pe care se întemeiază calea de atac, precum și dezvoltarea lor. Condiția legală a dezvoltării motivelor de recurs implică determinarea greșelilor anume imputate instanței inferioare, cu expunerea argumentată a criticilor în fapt și în drept, precum și indicarea probelor pe care se bazează.

La capitolul dat însăși recurentul a indicat în recursul nemotivat că motivarea recursului va fi prezentată după notificarea deciziei motivată a instanței de apel.

Prin prisma art. 223 din Codul administrativ rezultă că notificarea hotărârilor și a altor acte de dispoziție, prin care se stabilesc termene, are loc conform art. 96–114.

Conform art. 96, alin. (1) din Codul administrativ notificările și comunicările către participanții la procedura administrativă se realizează în orice formă de comunicare adecvată, rapidă și eficientă din punctul de vedere al costurilor.

În același timp art. 33 din Codul administrativ, prevede că comunicarea interinstituțională și comunicarea cu participanții sau cu publicul în cadrul procedurii administrative se face prin orice mijloc (verbal, poștă, telefon, fax, poștă electronică etc.), acordând-se prioritate mijloacelor care asigură o mai mare eficiență, rapiditate și economie de costuri.

În atare circumstanțe, completul observă că decizia instanței de apel a fost pronunțată la 21 octombrie 2020.

În conformitate cu prevederile art. 109, alin. (2) din Codul administrativ pentru probarea notificării este suficient avizul de recepție.

Potrivit avizului de recepție DS8000583567AS Vladimir Lvovschi a recepționat decizia instanței de apel la data de 04 decembrie 2020. (f.d. 135)

Prin urmare se atestă că termenul de depunere a recursului motivat asupra deciziei instanței de apel din 21 octombrie 2020, notificată lui Vladimir Lvovschi la 04 decembrie 2020, a expirat la data de 04 ianuarie 2021.

Până la data examinării admisibilității recursului Vladimir Lvovschi nu a prezentat motivarea recursului împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din data de 21 octombrie 2020.

Completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție reamintește că importanța termenelor procedurale este dictată de faptul că ele determină regimul temporar optimal pentru realizarea justiției, pe de o parte, mobilizează cercetarea cauzei, pe de altă parte contracarează urgentarea nejustificată a realizării drepturilor și obligațiilor procesuale, reprezentând instrumentul prevenirii uzării de către participanții la proces cu rea-credință de drepturile lor procedurale.

La caz, decizia din data de 21 octombrie 2020 a instanței de apel a fost notificată lui Vladimir Lvovschi la 04 decembrie 2020, iar lipsa unor acțiuni concrete de a prezenta motivarea recursului în termenul stabilit de lege demonstrează că recurentul nu a depus suficientă diligență într-un timp rezonabil pentru a-și proteja drepturile (cauza Karakutsya versus Ucraina, 16 februarie 2017, parag. 60, 61). Nerespectarea termenului de depunere a recursului motivat a fost admis în întregime de comportamentul recurentului.

Din aceste motive, recursul depus de către avocatul Mihail Lvovschi în interesele lui Vladimir Lvovschi împotriva deciziei din 21 octombrie 2020 a Curții de Apel Chișinău, necesită a fi declarat inadmisibil, deoarece neîndeplinirea oricărui act

de procedură în termenul legal atrage decăderea din drept, afară de cazul când legea dispune altfel sau când partea dovedește că a fost împiedicată printr-o împrejurare mai presus de voința ei să efectueze acțiunea în termen.

Cu referire la termenul de depunere a recursului IP „Agenția Servicii Publice”, completul specializat reține că decizia motivată a Curții de Apel Chișinău din data de 21 octombrie 2020 a fost notificată IP „Agenția Servicii Publice” la 04 decembrie 2020. (f.d.134)

IP „Agenția Servicii Publice”, în termen, la data de 10 decembrie 2020 a depus recurs motivat împotriva deciziei instanței de apel.

Examinând temeiurile invocate în recursul depus de către IP „Agenția Servicii Publice” și referință 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 îl consideră drept inadmisibil, din următoarele motive.

Prin prisma art.246, alin. (1) din Codul administrativ, Curtea Supremă de Justiție examinează din oficiu admisibilitatea cererii de recurs. Dacă este inadmisibil, recursul se declară ca atare printr-o încheiere, în acord cu alin. (2) din art.246 Codul administrativ, recursul se declară inadmisibil în special în cazurile enumerate la literele a)-f). Din analiza acestor prevederi rezultă că admisibilitatea/inadmisibilitatea recursului, în special, nu se limitează doar la temeiurile menționate ci urmează să însușească în condițiile Codului administrativ exercitarea efectivă a unui control de legalitate, veritabil bazat pe temeiuri concludente și serioase.

Completul specializat în examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție reține cu valoare de principiu jurisprudențial, că sintagma „în special” denotă caracterul neexhaustiv al temeiurilor de inadmisibilitate și în același timp oferă un drept exclusiv al instanței de recurs de a filtra cererile de recurs care nu prezintă o motivare suficient de serioasă și care pe cale de consecință nu pot însuși un eventual succes rezultat din examinarea cererii în completul de 5 judecători.

În această ordine de idei, instanța de recurs reține că Codul administrativ dezvoltă nu doar caracterul nedevelopat al recursului dar și cerința de seriozitate a cererii din perspectiva invocării unor veritabile și esențiale încălcări de drept procedural și material capabile să răstoarne deciziile instanței de apel contestate, într-o eventuală examinare în fond și invocare ex officio a erorilor de drept.

Instanța de recurs menționează că pentru a trece testul de admisibilitate, cererea de recurs trebuie să conțină o motivare convingătoare și întemeiată în condițiile nominalizate mai sus. Acest argument rezultă și din particularitățile de formă ale reglementării recursului în Codul administrativ și anume din sintagma „motivarea recursului” de la art. 245, alin.(2) din Codul administrativ. În consecutivitate, motivarea cererii de recurs în circumstanțele expuse se referă la formalitățile pe care trebuie să le întrunească cererea în vederea rezistării testului și filtrului de admisibilitate.

De asemenea, Completul specializat în examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție accentuează că admisibilitatea recursului trebuie privită și în contextul rolului și funcției legale a instanței judecătorești supreme care constă, în special în asigurarea și interpretarea uniformă a legilor la examinarea cauzelor de

contencios administrativ. Astfel, motivarea oricărei cereri de recurs trebuie să țină cont pentru a trece filtrul de admisibilitate și a avea succes, de aceste însușiri de ordin legal fundamental.

În acest sens, CtEDO în jurisprudența sa constantă statuează că dreptul de acces la instanțe nu este absolut. Există limitări implicit admise [Golder împotriva Regatului Unit, pct. 38; Stanev împotriva Bulgariei (MC), pct. 230]. Acesta este în special cazul condițiilor de admisibilitate a unui recurs, întrucât prin însăși natura sa necesită o reglementare din partea statului, care se bucură în această privință de o anumită marjă de apreciere (Luordo împotriva Italiei, pct. 85). Condițiile de admisibilitate ale unui recurs pot fi mai stricte decât pentru un apel (Levages Prestations Services împotriva Franței, pct. 45). Curtea a mai reiterat că modul de aplicare a articolului 6 procedurilor în fața instanțelor ierarhic superioare depinde de caracteristicile speciale ale procedurilor respective; trebuie ținut cont de totalitatea procedurilor în sistemul de drept național și de rolul instanțelor ierarhic superioare în acest sistem. (Botten v. Norway, hotărâre din 19 februarie 1996, Reports 1996-1, p. 141, § 39). La fel, conform jurisprudenței CtEDO, procedurile cu privire la admisibilitatea căii de atac și procedurile care implică doar chestiuni de drept, și nu chestiuni de fapt, pot fi conforme cu cerințele articolului 6 § 1 (a se vedea Helmers c. Suediei 9 octombrie 1991, § 31, Seria A, nr. 212-A).

În urma celor relatate completul specializat în examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție conchide că cererile de recurs depuse de către avocatul Mihail Lvovschi în interesele lui Vladimir Lvovschi și de către IP „Agenția Servicii Publice” sunt inadmisibile.

Conform art. 230 și art. 246 din Codul administrativ, completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție

dispune:

Recursurile, înaintate de către avocatul Mihail Lvovschi în interesele lui Vladimir Lvovschi și de către Instituția Publică „Agenția Servicii Publice”, se declară inadmisibile.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului,
judecătorul

Tamara Chișca Doneva

judecătorii

Nina Vascan

Maria Ghervas