

Dosarul nr. 3ra-297/21

Prima instanță: Judecătoria Chișinău, sediul Centru – D. Sîrbu

Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău – V. Clima, A. Malîi, E. Palanciuc

## ÎNCHEIERE

17 martie 2021

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele completului, judecătorul  
judecătorii

Tamara Chișca-Doneva  
Victor Burduh  
Maria Ghervas

examinând admisibilitatea recursului declarat de către Nadejda Rîmiș,  
reprezentată de avocatul Daniela Moraru,

în cauza de contencios administrativ la acțiunea depusă de către Nadejda Rîmiș  
împotriva Instituției Publice „Agenția Servicii Publice”, intervenienți accesorii  
Holscher Werner Bernhard și Sergiu Rîmiș, cu privire la obligarea de a efectua  
rectificările (radierea) înscrisurilor din Registrul bunurilor imobile ce țin de  
intabularea preavizului de executare a dreptului de ipotecă,

împotriva deciziei din 11 noiembrie 2020 a Curții de Apel Chișinău, prin care  
s-a respins apelul declarat de către Nadejda Rîmiș împotriva hotărârii din 26  
februarie 2019 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru,

constată:

La data de 16 iulie 2018 Nadejda Rîmiș a depus cerere de chemare în judecată  
în procedura contenciosului administrativ împotriva IP „Agenția Servicii Publice”,  
intervenient accesoriu Holscher Werner Bernhard, prin care a solicitat obligarea de  
a efectua rectificările (radierea) înscrisurilor din Registrul bunurilor imobile ce țin  
de intabularea preavizului de executare a dreptului de ipotecă din 15 mai 2017,  
intabulat în Registrul bunurilor imobile în privința bunurilor imobile în număr de  
813 loturi, ce constituie 737,0902 ha.

În motivarea acțiunii reclamanta Nadejda Rîmiș a indicat că prin hotărârea din  
26 iunie 2015 a Judecătoriei Drochia, a fost desfăcută căsătoria dintre Nadejda Rîmiș  
și Sergiu Rîmiș, fără a fi partajată proprietatea comună în devălmășie, dobândită în  
timpul căsătoriei.

La data de 04 aprilie 2016 Nadejda Rîmiș a depus în Judecătoria Edineț cerere  
de chemare în judecată împotriva lui Sergiu Rîmiș cu privire la partajarea proprietății  
comune în devălmășie, și anume, terenuri cu destinație agricole, amplasate în  
extravilan, în număr de 813 loturi, cu suprafața totală de 737,0902 ha.

Astfel, în luna mai 2018 a solicitat de la Serviciul Cadastral Teritorial Edineț,  
eliberarea extraselor din Registrul bunurilor imobile, pentru loturile de teren,

efectuarea rectificării (radierea) înscrisurilor din Registrul bunurilor imobile ce ține de intabularea preavizului de executare a dreptului de ipotecă din 15 mai 2017, care se solicită și constituie obiect al acțiunii de partajare, însă, luând cunoștință cu extrasele prezentate, a stabilit că la 17 iunie 2017, de către registratorul Serviciului Cadastral Teritorial Edineț a fost notat în Registrul bunurilor imobile preavizul de exercitare a dreptului de gaj, depus de intervenientul accesoriu Holscher Werner Bernhard.

Din considerentul că Nadejda Rîmiș nu a cunoscut despre intenția creditorului ipotecar Holscher Werner Bernhard de a-și realiza dreptul de ipotecă asupra bunurilor imobile, a solicitat Serviciului Cadastral Teritorial Edineț copia preavizului de exercitare a dreptului de gaj, care a primit-o la 05 aprilie 2018.

Reclamanta a susținut că după studierea copiei preavizului de exercitare a dreptului de gaj a identificat un șir de încălcări comise de registratorul ipotecar la momentul înregistrării acestuia în Registrul bunurilor imobile, și anume, a fost încălcat grav de către creditorul ipotecar art. 31 din Legea cu privire la ipotecă, care prevede procedura de inițiere a executării dreptului de ipotecă, care stabilește obligativitatea creditorului ipotecar să respecte modalitatea de notificare, și anume, modul prin care notificarea poate fi expediată la domiciliul sau la sediul debitorului ipotecar, și dacă este cazul, al debitorului sau la altă adresă, arătată în acest scop, în contractul de ipotecă, prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire.

Această procedură de notificare a fost încălcată grav de creditorul ipotecar, așa cum Nadejda Rîmiș nu a primit din partea creditorului urmăritor Holscher Werner Bernhard notificare privind executarea dreptului de ipotecă. Această dovadă, în formă de notificare de exercitare a dreptului de ipotecă, cu confirmare de primire ori anunțul publicat în Monitorul Oficial conform exigențelor art. 31 alin. (2/3), (2/4) și (2/5) al Legii cu privire la ipotecă, lipsesc la dosarele cadastrale ale bunurilor imobile ipotecate copiile certificate.

A relatat că, conform dispozițiilor legale, notificarea se consideră recepționată la data înmânării scrisorii recomandate cu confirmare de primire. Data înmânării scrisorii recomandate cu confirmare de primire și semnătura debitorului ipotecar / debitorului se înscriu în formularul confirmării de primire. În cazul în care debitorul ipotecar/debitorul refuză primirea trimiterii de corespondență înregistrate sosite pe adresa lui, angajatul poștal cere să se facă mențiunea „refuz primirea”, confirmată prin depunerea semnăturii pe formularul confirmării de primire. Dacă debitorul ipotecar/debitorul refuză să înscrie această mențiune, angajatul poștal înscrie mențiunea „refuz”.

Astfel, obligația registratorului ipotecar este să verifice dovada de recepționare a notificării de către debitorul ipotecar/debitor, precum și dovada de respectare a condițiilor de notificare a debitorului ipotecar/debitorului. La caz, preavizul de exercitare a dreptului de gaj a fost redactat de creditorul ipotecar cu grave abateri de la norma art. 31 alin. (2/3) și alin. (2/5) al Legii cu privire la ipotecă.

Consideră că, preavizul depus de creditorul ipotecar este redactat cu grave abateri de la norma legală, și anume: lipsește mărimea creanței și obligației garantate cu ipotecă, nu este clară suma totală și valuta de exprimare; lipsește intenția creditorului ipotecar de a executa dreptul de ipotecă și dovada expedierii, nu este identificată din ce dată a fost expediată și la ce dată a fost recepționată de debitorul

ipotecat; lipsește indicarea termenului de executare a obligației de achitare a datoriei, la expirarea căruia creditorul ipotecar va executa dreptul de ipotecă, care nu va fi mai mic de 20 de zile calendaristice din momentul înregistrării preavizului; lipsește determinarea corectă a obiectului ipotecii, fiind indicate bunuri imobile cu coduri cadastrale ce nu constituie obiect al ipotecii, și anume: XXXXX, XXXXX, XXXXX, XXXXX, XXXXX, XXXXX, XXXXX, XXXXX, XXXXX, XXXXX, XXXXX, iar la toate codurile cadastrale a fost indicat doar proprietarul Sergiu Rîmiș, fiind ignorat coproprietarul Nadejda Rîmiș; lipsește cererea creditorului ipotecar adresată debitorului ipotecar Nadejda Rîmiș privind transmiterea în posesiunea sa a bunului imobil ipotecat.

A reiterat că contractele de ipotecă au fost semnate între Holscher Werner Bernhard, în calitate de creditor ipotecar, Nadejda Rîmiș și Sergiu Rîmiș, în calitate de debitori ipotecari, deci notificarea urma să fie expediată fiecărui debitor ipotecar, aceștia nefiind soț și soție, iar dovada recepționării trebuia anexată la preaviz.

Întru respectarea procedurii prealabile de sesizare a instanței, la 04 mai 2018, Nadejda Rîmiș a depus la Serviciul Cadastral Teritorial Edineț o cerere prealabilă prin care a solicitat anularea intabulării preavizului de exercitare a dreptului de ipotecă din 15 mai 2017, însă, prin răspunsul din 31 mai 2018, cererea prealabilă a fost respinsă.

Prin încheierea din 05 octombrie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru s-a atras în proces în calitate de intervenient accesoriu Sergiu Rîmiș. (f.d. 54-55, vol. I)

Prin hotărârea din 26 februarie 2019 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru s-a respins cererea de chemare în judecată depusă de către Nadejda Rîmiș împotriva IP „Agenția Servicii Publice”, intervenienți accesorii Holscher Werner Bernhard și Sergiu Rîmiș cu privire la obligarea IP „Agenția Servicii Publice” Departamentul Cadastru de a efectua rectificările (radierea) înscrisurilor din Registrul bunurilor imobile ce ține de intabularea preavizului de executare a dreptului de ipotecă din 15 mai 2017, intabulat în Registrul bunurilor imobile în privința bunurilor imobile în numă de 813 loturi, ce constituie 737,0902 ha ca nefondată. (f.d. 80, 84-114, vol. I)

Nadejda Rîmiș, reprezentată de avocatul Daniela Moraru, la data de 28 februarie 2019 a depus recurs nemotivat, ulterior la data de 31 mai 2019 a depus apel motivat împotriva hotărârii din 26 februarie 2019 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru. Astfel, apelanta s-a conformat prevederilor legale și a depus apel în termen.

Prin decizia din 11 noiembrie 2020 a Curții de Apel Chișinău s-a respins apelul declarat de către Nadejda Rîmiș împotriva hotărârii din 26 februarie 2019 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru. (f.d. 77, 78-105)

Instanța de fond și instanța de apel în motivarea soluției sale au reținut că Nadejda Rîmiș și Sergiu Rîmiș dețin cu drept de proprietate comună în devălmeșie terenuri în număr de 813, care au fost ipotecate în scopul stingerii datoriei lui Sergiu Rîmiș față de Holscher Werner Bernhard.

La data de 15 mai 2017 Holscher Werner Bernhard a depus la Serviciul Cadastral Teritorial Edineț un preaviz de executare a dreptului de ipotecă, solicitând înregistrarea acestuia în modul stabilit de Legea cu privire la ipotecă, în legătură cu faptul că debitorii ipotecari Nadejda Rîmiș și Sergiu Rîmiș, nu-și onorează obligațiile asumate prin contractele de împrumut: nr. 915, 913, 914, 912, 911 din 07

aprilie 2015 cu mărimea creanței garantate de 862 282,61 lei; nr. 5673, 5671, 5669, 5670, 5672, 5667, 5668 cu mărimea creanței garantate de 1 623 630,64 lei; nr. 3264, 3262, 3261, 3259, 3266, 3265, 3263, 3260, 3258 din 30 septembrie 2010, cu mărimea creanței garantate de 1 404 291,10 lei; nr. 3754, 3755, 3752, 3756, 3757, 3758 din 05 iunie 2012 cu mărimea creanței garantate de 140 255,8 lei; nr. 3255, 3266, 3237, 3238, 3239, 3240, 3241, 3242, 3243 din 27 octombrie 2014 cu mărimea creanței garantate de 786 228,86 lei; nr. 826, 827, 828, 829 din 31 martie 2014, cu mărimea creanței garantate de 713 159,60 lei; nr. 3149 din 08 iunie 2013 cu mărimea creanței garantate de 164 863 lei; nr. 1968, 1967 din 04 noiembrie 2009 cu mărimea creanței garantate de 703 903,95 lei; nr. 2140, 2139 din 30 aprilie 2013 cu mărimea creanței garantate de 321 586 lei; nr. 2451 din 25 noiembrie 2009 cu mărimea creanței garantate de 526 266 lei; nr. 2315 din 11 decembrie 2009 cu mărimea creanței garantate de 494 229 lei; nr. 951 din 10 februarie 2009 cu mărimea creanței garantate de 286 727,70 lei; nr. 3227 din 24 iunie 2009 cu mărimea creanței garantate de 1 406 860 lei; nr. 5236 din 14 august 2009 cu mărimea creanței garantate de 503 750 lei; nr. 728 din 12 martie 2010 cu mărimea creanței garantate de 517 071 lei, nr. 5838 din 02 octombrie 2012 cu mărimea creanței garantate de 223 504,73 lei. (f. d. 15 – 37, vol. I)

La preavizul de exercitare a dreptului de gaj nr. 1-23 din 15 mai 2017 a fost anexat și acordul scris al lui Sergiu Rîmiș, din care rezultă că este de acord cu preavizul de executare a dreptului de gaj nr. 1-23 din 15 mai 2017, aplicat de Holscher Werner Bernhard, (f. d. 70, Vol. I)

Astfel, la 19 iunie 2017, Registratorul din cadrul Serviciului Cadastral Teritorial Edineț a înregistrat în Registrul bunurilor imobile preavizul de exercitare a dreptului de gaj nr. 1-23 din 15 mai 2017 asupra bunurilor imobile indicate supra, (Vol. II – V, extrasele din Registrul bunurilor imobile).

Nadejda Rîmiș a contestat acțiunile registratorului Serviciului Cadastral Teritorial Edineț de înregistrare a preavizului de exercitare a dreptului de gaj din 15 mai 2017, la data de 04 mai 2018, iar prin răspunsul Agenției Servicii Publice, Departamentul Cadastru nr. 11/R/200/2018/07/11590 din 31 mai 2018, cererea de contestare a acțiunilor registratorului Serviciului Cadastral Teritorial Edineț a fost respinsă.

Raportând prevederile Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25.02.1998, Legii cu privire la ipotecă nr. 142 din 26.06.2008, în vigoare la data înregistrării preavizului, pct. 71 al Instrucțiunii cu privire la înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor din 22.06.2005 la circumstanțele cauzei, instanța de apel a considerat justă concluzia instanței de fond cu privire la faptul că la înregistrarea preavizului de exercitare a dreptului de gaj nr. 1-23 din 15 mai 2017, registratorul Serviciului Cadastral Teritorial Edineț a respectat întru totul dispozițiile art. 31 al Legii cu privire la ipotecă, or, până la depunerea spre înregistrare a preavizului de exercitare a dreptului de gaj nr. 1-23 din 15 mai 2017, creditorul ipotecar l-a notificat pe unul dintre debitorii ipotecari – Sergiu Rîmiș, care a fost de acord cu notificarea și cu preavizul de exercitare a dreptului de gaj, întrunind astfel condițiile impuse de lege.

La acest capitol, instanța de apel a reținut că conform preavizului de executare a dreptului de ipotecă nr. 1-23 din 15 mai 2017, terenurile aparțin cu drept de

proprietate devălmașă debitorilor ipotecari Sergiu Rîmiș și Nadejdei Rîmiș, în baza contractelor de vânzare-cumărare, iar în sensul respectării de către creditorul ipotecar, Holscher Werner Bernhard a condițiilor impuse de art. 31 al Legii cu privire la ipotecă, servește acordul debitorului ipotecar Sergiu Rîmiș semnat la data de 15 mai 2017. Astfel, instanțele ierarhic inferioare nu au stabilit temeuri de aulare a actului administrativ contestat acțiunile registratorului.

Înregistrarea preavizului nu încalcă dreptul de proprietate al debitorului ipotecar devălmaș, ori constituie numai intenția de urmărire a bunurilor ipotocate.

Nadejda Rîmiș, reprezentată de avocatul Daniela Moraru, a depus recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea recursului, casarea deciziei din 11 noiembrie 2020 a Curții de Apel Chișinău și a hotărârii din 26 februarie 2019 a Judecătorei Chișinău, sediul Centru, cu emiterea unei noi decizii de admitere a acțiunii. (f.d. 131-134, 195-200)

În motivarea recursului reclamanta a invocat că nu este de acord cu soluția instanței de apel.

A menționat că procedura de notificare este grav încălcată de către creditorul ipotecar, deoarece nu a primit din partea creditorului Holscher Werner Bernhard notificare privind executarea dreptului de ipotecă. Totodată, a menționat că Preavizul este redactat cu grave abateri de la norma legală art. 31 alin. (3) din Legea cu privire la ipotecă 142 din 26.06.2008. Recurenta a notat că contractele de ipotecă au fost semnate între Holscher Werner Bernhard în calitate de creditor ipotecar, Sergiu Rîmiș și Nadejda Rîmiș în calitate de debitori ipotecari, astfel, notificarea urma să fie expediată fiecărui debitor ipotecar, care la momentul notificării nu mai erau soți, iar dovada recepționării trebuia anexată la Preaviz.

Cu referire la termenul de depunere a recursului se reține că conform 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.

Conform 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.

Instanța de apel a pronunțat decizia la data de 11 noiembrie 2020.

Din conținutul extrasului din poșta electronică cu adresa căsuței poștale „liliana.matei@justice.md” rezultă că la 13 noiembrie 2020, ora 09:55, Curtea de Apel Chișinău a expediat în adresa Nadejdei Rîmiș și avocatului Daniela Moraru la adresele de e-mail „rymishn@mail.ru”, baa s.riscani@mail.md” pentru notificare, dispozitivul deciziei din 11 noiembrie 2020 a Curții de Apel Chișinău. (f.d. 128)

La data de 13 noiembrie 2020 Nadejda Rîmiș, reprezentată de avocatul Daniela Moraru, a depus recurs. (f.d. 131-134)

Ulterior, la data de 13 ianuarie 2021 Curtea de Apel Chișinău, a expediat în adresa Nadejdei Rîmiș și avocatului Daniela Moraru la adresele de e-mail „rymishn@mail.ru”, baa s.riscani@mail.md” copia deciziei motivate, fapt confirmat prin extrasul din poșta electronică cu adresa căsuței poștale „liliana.matei@justice.md”. (f.d. 180-182)

Nadejda Rîmiș, reprezentată de avocatul Daniela Moraru, a depus recurs suplimentar la data de 09 februarie 2021 la Curtea Supremă de Justiție. Astfel, obligația de contestare în termen a fost îndeplinită. (f.d. 195-200)

La 01 februarie 2021, la 10 februarie 2021 și la 11 februarie 2021, Curtea Supremă de Justiție a expediat în adresa IP „Agenția Servicii Publice”, lui Holscher Werner Bernhard și lui Sergiu Rîmiș copia recursurilor declarate de către Nadejda Rîmiș, reprezentată de avocatul Daniela Moraru. (f.d. 186, 206, 207)

La data de 02 februarie 2021 IP „Agenția Servicii Publice” a depus referință, solicitând respingerea recursului declarat de către Nadejda Rîmiș, deoarece nu conține motivare concludentă a ilegalității actului judecătoresc contestat, nu a indicat încălcările de drept procedural admise de instanța de apel la emiterea actului respectiv.

Examinând temeiurile invocate în recurs 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 nedevolutiv 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 reține 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).

Completul specializat în examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție conchide că cererea de recurs depusă de către recurentă este inadmisibilă.

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:

Recursul depus de către Nadejda Rîmiș, reprezentată de avocatul Daniela Moraru, se declară inadmisibil.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului,  
judecătorul

Tamara Chișca-Doneva

Judecătorii

Victor Burduh

Maria Ghervas