

DECIZIE

19 mai 2021

mun. Chișinău

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

în componență:

Președintele ședinței, judecătorul
judecători

Maria Ghervas
Svetlana Filincova
Galina Stratulat
Dumitru Mardari
Victor Burduh

examinând recursurile depuse de Instituția Publică „Agenția Servicii Publice” și de Cauia Larisa, reprezentată de avocatul Lungu Artur,

în cauza de contencios administrativ, la cererea de chemare în judecată depusă de Maxim Libacov împotriva Instituției Publice „Agenția Servicii Publice”, Serviciul Cadastral Teritorial Criuleni, terți Boris Cauia și Larisa Cauia cu privire la anularea actului administrativ și obligarea radierii grevărilor notate în Registrul bunurilor imobile,

împotriva deciziei din 05 august 2020 a Curții de Apel Chișinău,

c o n s t a t ă :

La 11 iunie 2019, Maxim Libacov a înaintat cerere de chemare în judecată împotriva IP „Agenția Servicii Publice”, Serviciului Cadastral Teritorial Criuleni, terți Boris Cauia și Larisa Cauia cu privire la anularea actului administrativ și obligarea radierii grevărilor notate în Registrul bunurilor imobile.

În motivarea acțiunii reclamantul a indicat că, Boris Cauia și Larisa Cauia, fiind în căsătorie, împreună au construit o casă de locuit în sat. Xxxx, r-nul xxxx, cu suprafața totală de 203,9 m², și construcții accesorii situate pe terenul de cu suprafața de 0,1569 ha, numărul cadastral xxxx.

A specificat reclamantul că la 07 iunie 2013, a încheiat cu Boris Cauia contractul de vânzare-cumpărare nr. 1688, autentificat de notarul public Vera Bîstrițaia, prin care Boris Cauia a vândut, iar Maxim Libacov a cumpărat imobilul sus-menționat. Conform pct. 1.3 din contractul de vânzare-cumpărare prețul imobilului procurat a constituit 22 000 de euro, echivalentul a 357 280 de lei, din care suma de 2 000 de euro, echivalentul a 32 480 de lei, a fost achitată vânzătorului Boris Cauia până la

semnarea contractului, iar suma de 20 000 de euro urma să fie achitată până la data de 01 mai 2014, care ulterior a fost achitată pe deplin.

Potrivit pct. 5 din contract, în cazul în care suma indicată în pct.3 al contractului de cumpărare-vânzare sus-menționat nu va fi achitată în termenul indicat, contractul va fi reziliat benevol. În caz de nerespectare a prevederilor contractuale, nu va pretinde la restituirea sumei achitate lui Boris Cauia. Contractul a fost autentificat notarial și stabilește clar ordinea și termenele de plată a prețului contractual, fiind înregistrat la organul cadastral teritorial la 14 iunie 2013, peste 7 zile de la momentul semnării, cu respectarea prevederilor art.214 și art.290 din Codul civil. În partea grevării a fost indicat, că contractul este achitat în rate în termenul (07 iunie 2013 - 01 mai 2014).

Reclamantul a relatat că prin decizia din 28 iunie 2017 a Curții de Apel Chișinău și prin decizia din 22 noiembrie 2017 a Curții Supreme de Justiție s-a constatat că, Maxim Libacov a achitat pe deplin costul imobilului, mai mult, achitând vânzătorului încă 3000 de euro în anul 2016, cu titlu de dobândă pentru întârziere. A propus lui Boris Cauia să perfecteze benevol documentele, ultimul însă a refuzat. Din acest motiv s-a adresat Agenției Servicii Publice cu cerere prealabilă, solicitând anularea grevărilor aplicate asupra bunului imobil, care este proprietatea sa privată, anexând toate probele, inclusiv și deciziile instanțelor de judecată, care confirmă dreptul său de proprietate necondiționat asupra imobilului sus-nominalizat, însă la data de 15 mai 2019 a primit refuz.

Consideră reclamantul că fiind proprietarul imobilului nominalizat, restricțiile impuse îi afectează dreptul de proprietate și nu-și poate realiza drepturile sale, din care motive solicită anularea deciziei Serviciului Cadastral Teritorial Criuleni de refuz în efectuarea modificărilor ca fiind ilegală, anularea și radierea grevărilor înscrise în subcapitolul III partea II notări pct. 3.2.1., aplicate pe bunul imobil situat în sat. Xxxx, r-nul xxxx, indicat în subcapitol II la nr. 2.3, cu numerele cadastrale: 1) xxxx (teren cu suprafața de 0,1569 ha); 2) xxxx (casa de locuit individuală cu suprafața totală de 203,9 m²); 3) xxxx (construcție accesorie cu suprafața de 46,0 m²) și 4) xxxx (garaj cu suprafața de 25,8 m²).

A menționat reclamantul că la 26 aprilie 2019 s-a adresat cu o cerere Agenției Servicii Publice, Serviciul Cadastral Teritorial Criuleni privind radierea grevării, achitând taxa necesară pentru radierea grevărilor, însă la 15 mai 2019 Serviciul Cadastral Teritorial Criuleni a emis decizia de refuz, motivând că nu a fost achitat prețul prevăzut de contract. Grevarea este temporară, fiind instituită pe un termen concret, până la 01 mai 2014, iar în cazul în care acest termen nu este prelungit, atunci și efectul juridic a decăzut. O persoană poate fi lipsită sau limitată în drepturi numai printr-o hotărâre de judecată și aceste atribuții nu-și pot asuma alte organe ale administrației publice.

A invocat reclamantul că în competența Serviciului Cadastral Teritorial nu intră controlul asupra executării/neexecutării contractului între părți (drepturile, obligațiile și alte prevederi contractuale), dar numai termenele de aplicare a grevărilor (interdicțiilor). În cazul dat, grevarea a fost aplicată pe un termen strict până la 01 mai 2014 inclusiv, și acest termen este scadent și nu poate fi prelungit abstract de către Serviciul Cadastral. Astfel, în cazul dat, de la 02 mai 2014 careva efecte ale grevării nu pot fi aplicate. Consideră că temeiul grevării asupra imobilului sus-menționat a

expirat la 02 mai 2014 și dacă nu au parvenit careva documente noi, grevarea este deja expirată, din care motive refuzul este neîntemeiat.

A solicitat reclamantul anularea deciziei Serviciului Cadastral Teritorial Criuleni din 15 mai 2019 ca fiind ilegală, anularea și radierea grevărilor din Registrul Bunurilor Imobile aplicate asupra bunului imobil identificat cu numărul cadastral xxxx, amplasat în sat. Xxxx r-nul Criuleni, înscrise în subcapitolul III partea II Notări pct.3.2.1 (f.d.5-8).

Prin încheierea din 04 decembrie 2019 a Judecătoriei Criuleni, sediul Central, a fost respinsă cererea reprezentantului pârâtului Agenția Servicii Publice, Serviciul Cadastral Teritorial Criuleni, Dionisie Rapcea cu privire la strămutarea cauzei.

Prin hotărârea din 28 februarie 2020 a Judecătoriei Criuleni, sediul Central, a fost admisă acțiunea depusă de Maxim Libacov împotriva IP „Agenția Servicii Publice”, Serviciul Cadastral Teritorial Criuleni, persoane terțe Boris Cauia și Larisa Cauia cu privire la anularea actului administrativ și obligarea radierii grevărilor notate în Registrul bunurilor imobile.

S-a anulat decizia registratorului IP „Agenția Servicii Publice”, Serviciului cadastral teritorial Criuleni din 15 mai 2019 de respingere a cererii depusă de Valeriu Pelin în interesul lui Boris Cauia, prin care s-a solicitat radierea notării „achitării în rate” înscrisă în Registrul bunurilor imobile, în privința bunului imobil nr. xxxx situat în sat. Xxxx, r-nul xxxx.

S-a obligat IP „Agenția Servicii Publice”, Serviciul cadastral teritorial Criuleni să radieze notarea „Achitarea în rate” înscrisă în Registrul bunurilor imobile în subcapitolul III, partea II, Notări pct.3.2.1. în privința bunului imobil cu numărul cadastral xxxx situat în sat. Xxxx, r-nul xxxx.

Prin decizia din 05 august 2020 a Curții de Apel Chișinău, au fost admise recursurile declarate de către IP „Agenția Servicii Publice” și Larisa Cauia și s-a casat încheierea Judecătoriei Criuleni, sediul Central din 04 decembrie 2019, au fost admise apelurile declarate de către IP „Agenția Servicii Publice” și Larisa Cauia, casată hotărârea din 28 februarie 2020 a Judecătoriei Criuleni, sediul Central, și emisă o hotărâre nouă prin care acțiunea depusă de Maxim Libacov, a fost admisă.

S-a anulat decizia registratorului IP „Agenția Servicii Publice”, Serviciul cadastral teritorial Criuleni, Tatiana Gațcan, din 15 mai 2019 de respingere a cererii depusă de Valeriu Pelin în interesul lui Boris Cauia, prin care s-a solicitat radierea notării „achitării în rate” înscrisă în Registrul bunurilor imobile, în privința bunului imobil nr. xxxx situat în sat. Xxxx r-nul xxxx.

S-a obligat IP „Agenția Servicii Publice”, Serviciul cadastral teritorial Criuleni să radieze notarea „Achitarea în rate” înscrisă în Registrul bunurilor imobile în subcapitolul III, partea II, Notări pct.3.2.1. în privința bunului imobil cu numărul cadastral xxxx situat în sat. Xxxx r-nul xxxx.

Pentru a decide astfel instanța de apel a menționat că reclamantul adresându-se Serviciului Cadastral Teritorial Criuleni al Agenției Servicii Publice a anexat la cererea privind radierea grevărilor, atât decizia Curții de Apel Chișinău din 28 iunie 2017, cât și decizia Curții Supreme de Justiție din 22 noiembrie 2017, prin care recursul declarat de Boris Cauia și Larisa Cauia, a fost respins ca inadmisibil.

Astfel, prin prisma art. 34 alin. (3) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XIII din 25 februarie 1998, registratorul urma să efectueze radierea

corespunzătoare a înscrisurilor or, reclamantul a anexat decizia irevocabilă a Curții de Apel Chișinău din 28 iunie 2017 în care este indicat expres faptul că, cumpărătorul Libacov Maxim și-a onorat obligațiunile și a achitat prețul bunului imobil. La caz, decizia irevocabilă a Curții de Apel Chișinău, reprezintă documentul ce confirmă stingerea drepturilor de creanță, astfel în baza art. 34 alin. (1) și (3) din Legea cadastrului bunurilor imobile, notarea urma a fi radiată.

A specificat Curtea de Apel Chișinău că analizând circumstanțele cauzei, prin prisma normelor de drept citate supra, Colegiul a reținut că fiind emisă decizia de refuz din 15 mai 2019, autoritatea publică, nu a luat în considerare toate faptele relevante, precum și nu a acționat în limitele legale și conform scopului acordat prin lege, refuzul nefiind justificat. Or, cu certitudine s-a confirmat faptul că, reclamantul a prezentat documentele ce confirmă încetarea raporturilor juridice în al căror temei s-a făcut notarea.

La 26 august 2020, prin intermediul poștei electronice IP „Agenția Servicii Publice”, a depus recurs împotriva deciziei din 05 august 2020 a Curții de Apel Chișinău, solicitând admiterea recursului, casarea integrală a deciziei instanței de apel, cu pronunțarea unei hotărâri noi de respingere integrală a acțiunii.

În motivarea recursului a invocat că în lipsa actului confirmativ de stingere a dreptului de creanță sau a încetării acțiunii faptelor sau raporturilor juridice în al căror temei s-a făcut notarea și în lipsa consimțământului cetățenilor Cauia, registratorul corect a emis decizia cu privire la refuzul efectuării modificărilor în registrul bunurilor imobile.

A specificat recurentul că în cadrul soluționării cererii de chemare în judecată privind anularea răspunsului Agenției Servicii Publice din 30 ianuarie 2018, înaintată împotriva Agenției Servicii Publice, intimatul a recunoscut refuzul lui Cauia Boris și Cauia Larisa de a perfecta benevol actele necesare radierii notării. Respectiv, în conformitate cu art. 439 alin. (5) din Codul civil, Libacov Maxim urma să formuleze o acțiune în rectificare împotriva titularilor notării cet. Cauia, întrucât nu dispune de documente ce confirmă stingerea drepturilor de creanță, încetarea acțiunii faptelor sau raporturilor juridice în al căror temei s-a făcut notarea, însă a înaintat o acțiune împotriva Agenției Servicii Publice, astfel abuzând de drepturile sale procedurale.

Consideră recurentul că decizia Curții de Apel Chișinău din 05 august 2020 a fost emisă cu încălcarea normelor de drept material, cu interpretarea în mod eronat a legii speciale și aprecierea probelor a fost arbitrară.

La 04 septembrie 2020, (ștampila de pe plicul poștal), Cauia Larisa, reprezentată de avocatul Lungu Artur, a depus recurs împotriva deciziei din 05 august 2020 a Curții de Apel Chișinău, solicitând admiterea recursului, casarea parțială a deciziei instanței de apel, în partea admiterii acțiunii cu trimiterea cauzei la rejudecare.

În motivarea recursului a invocat că decizia instanței de apel este ilegală, deoarece a fost pronunțată de către o instanță care nu avea competență. Odată cu casarea încheierii din 04 decembrie 2019 și recunoașterea faptului că cauza a fost soluționată de către o instanță care nu avea competență, instanța de apel urma să strămute cauza spre examinare la instanța competentă și anume la judecătoria Chișinău, sediul Râșcani.

A reiterat recurentul că instanța de apel, ilegal și eronat a interpretat prevederile art. 240 din Codul administrativ și că acțiunile instanței de apel la judecarea cauzei și

pronunțării unei hotărâri noi, încalcă prevederile art. 197 și art. 198 din Codul administrativ.

Susține recurentul că decizia din 28 iunie 2017 a Curții de Apel Chișinău, nu poate servi ca temei de rectificare a datelor din registrul bunurilor imobile și anume să radieze notarea (achitarea în rate) înscrisă în Registrul bunurilor imobile în subcapitolul III, partea II, Notări pct. 3.2.1. în privința bunului imobil cu numărul cadastral xxxx, situat în sat. Xxxx, r-nul Criuleni.

De asemenea, a specificat că decizia Curții de Apel Chișinău, în partea contestată, este ilegală și reieșind din faptul că de către instanța de apel se indică în mod eronat că cererea depusă de Valeriu Pelin Agenției Servicii Publice, Serviciul Cadastral Teritorial Criuleni prin care s-a solicitat radierea notării (achitarea în rate) înscrisă în Registrul bunurilor imobile, în privința bunului imobil cu numărul cadastral xxxx, situat în sat. Xxxx, r-nul xxxx, a fost depusă în interesele lui Boris Cauia, ceea ce nu corespunde adevărului.

Conform art. 245 din Codul 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. Instanța de apel transmite neîntârziat Curții Supreme de Justiție recursul împreună cu dosarul judiciar.

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.

La caz, Curtea de Apel Chișinău a pronunțat decizia contestată, în prezența reprezentantului recurente, Lungu Artur și în lipsa IP „Agenția Servicii Publice”, la data de 05 august 2020.

Decizia Curții de Apel Chișinău, a fost expediată participanților la proces și recepționată de către IP „Agenția Servicii Publice” și de către avocatul Lungu Artur la data de 17 august 2020 (f.d 68, 69, vol. II).

Astfel, completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ menționează că IP „Agenția Servicii Publice” și Cauia Larisa s-au conformat prevederilor legale și au depus recursurile la 26 august 2020 și respectiv la 04 septembrie 2020, în termenul prevăzut de art. 245 din Codul administrativ.

La 30 septembrie 2020, în adresa participanților la proces, a fost expediată copia recursului, cu înștiințarea despre posibilitatea depunerii referinței.

La data de 23 noiembrie 2020, Libacov Maxim reprezentat de avocatul Valeriu Pelin, a depus referință la cererea de recurs depusă de IP „Agenția Servicii Publice”, prin care a solicitat declararea recursului ca fiind inadmisibil și neîntemeiat.

Completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție, examinând admisibilitatea recursurilor, le-a numit pentru judecare în completul din 5 judecători.

Conform art. 247 din Codul administrativ, Curtea Supremă de Justiție examinează și soluționează recursul fără ședință de judecată. Dacă consideră necesar, Curtea Supremă de Justiție poate decide citarea participanților la proces.

Studiind materialele dosarului, completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră necesar de a admite

recursurile, a casa parțial decizia instanței de apel și integral hotărârea primei instanțe și a emite o decizie nouă, din considerentele ce urmează.

În conformitate cu prevederile art. 248 alin. (1) lit. b) din Codul administrativ, examinând recursul, Curtea Supremă de Justiție casează parțial decizia instanței de apel și emite o altă decizie în partea casată.

Totodată, conform art. 194 alin. (2) din Codul administrativ, în procedura de examinare a cererilor de recurs, hotărârile și deciziile contestate se examinează din oficiu în privința existenței greșelilor procedurale și aplicării corecte a dreptului material.

În temeiul art. 244 alin. (2) în coroborare cu art. 231 alin. (2) Cod administrativ, pentru procedura de recurs se aplică corespunzător prevederile Cap.III din cartea a treia, dacă din prevederile prezentului capitol nu rezultă altceva. Pentru procedura în apel se aplică corespunzător prevederile Cap. II din cartea a treia, dacă din prevederile prezentului capitol nu rezultă altceva.

La rândul său, în corespundere cu art. 219 alin. (1) și (2) din Codul administrativ, instanța de judecată este obligată să cerceteze starea de fapt din oficiu în baza tuturor probelor legal admisibile, nefiind legată nici de declarațiile făcute, nici de cererile de solicitare a probelor înaintate de participanți.

Instanța de judecată depune eforturi pentru înlăturarea greșelilor de formă, explicarea cererilor neclare, depunerea corectă a cererilor, completarea datelor incomplete și pentru depunerea tuturor declarațiilor necesare constatării și aprecierii stării de fapt. Instanța de judecată indică asupra aspectelor de fapt și de drept ale litigiului care nu au fost discutate de participanții la proces.

Conform art. 22 alin. (1) din Codul administrativ, autoritățile publice și instanțele de judecată competente cercetează starea de fapt din oficiu. Acestea stabilesc felul și volumul cercetărilor și nu sînt legate nici de expunerile participanților, nici de cererile lor de reclamare a probelor.

Din actele și lucrările dosarului prezentate și necontestate de părți, dar și determinate de instanțele ierarhic inferioare în fazele procesuale anterioare, se atestă că Maxim Libacov în baza contractului de vânzare-cumpărare din 07.06.2013 încheiat cu Boris Cauia a obținut dreptul de proprietate asupra casei de locuit, cu construcțiile accesorii și terenul de pământ aferent casei, nr. cadastrale xxxx, xxxx, xxxx și xxxx, situate în s. Xxxx r-nul xxxx (f.d.12).

Contractul a fost autentificat notarial și la data de 14.06.2013 dreptul de proprietate a reclamantului a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile de către Serviciul Cadastral Teritorial Criuleni (f.d.13).

Conform contractului de vânzare-cumpărare, părțile au convenit asupra achitării prețului imobilului în rate în perioada 07.06.2013 - 01.05.2014, fapt consemnat în Registrul bunurilor imobil Capitolul III „Grevarea drepturilor patrimoniale”, Partea II „Notificări” (f.d.14).

Ulterior, prin hotărârea Judecătoriei Criuleni din 08.12.2016, acțiunea depusă de Boris Cauia și Larisa Cauia către Libacov Maxim cu privire la rezilierea contractului de vânzare-cumpărare, a fost admisă integral, fiind dispusă rezilierea contractului de vânzare-cumpărare din 07.06.2013 (f.d.19-20).

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 28 iunie 2017, a fost admisă cererea de apel declarată de Libacov Maxim, casată hotărârea Judecătoriei Criuleni din

08.12.2016, iar acțiunea depusă de Boris Cauia și Larisa Cauia împotriva lui Libacov Maximi cu privire la rezilierea contractului de vânzare-cumpărare a fost respinsă, ca neîntemeiată (f.d.22-28). Instanța de apel stabilind că, Libacov Maxim nu a admis încălcări ale prevederilor contractului și a achitat pe deplin costul imobilului.

Prin Decizia Curții Supreme de Justiție din 22 noiembrie 2017, recursul declarat de Boris Cauia și Larisa Cauia împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 28.06.2017, a fost respins ca inadmisibil (f.d.29-34)

La 26 aprilie 2019, reprezentantul reclamantului Libacov Maxim, Pelin Valeriu la s-a adresat cu cererea prealabilă către Agenția Servicii Publice, Serviciul Cadastral Teritorial Criuleni, solicitând radierea grevărilor din registrul bunurilor imobile aplicate asupra imobilului cu nr. cadastral xxxx, înscrise în Subcapitolul III Partea II Notări pct.3.2.1 (f.d.10, vol. I).

La 15 mai 2019, Serviciul Cadastral Teritorial Criuleni a Agenției Servicii Publice, examinând cererea a emis decizia de refuz, indicând că reclamantul nu a anexat acte care ar putea servi drept temei de radiere a notării grevării (f.d.165-166, vol. I).

Nefiind de acord cu decizia de refuz, reclamantul Maxim Libacov a depus prezenta cerere de chemare în judecată împotriva Instituției Publice „Agenția Servicii Publice”, Serviciul Cadastral Teritorial Criuleni, terți Boris Cauia și Larisa Cauia.

Prin încheierea din 04 decembrie 2019 a Judecătoriei Criuleni, sediul Central, a fost respinsă ca neîntemeiată cererea reprezentantului pârâtului Agenția Servicii Publice, Serviciul Cadastral Teritorial Criuleni, Dionisie Rapcea, cu privire la strămutarea cauzei acțiunea depusă de Maxim Libacov împotriva IP „Agenția Servicii Publice”, Serviciul Cadastral Teritorial Criuleni, persoane terțe Boris Cauia și Larisa Cauia, cu privire la anularea actului administrativ și obligarea radierii grevărilor notate în Registrul bunurilor imobile (f.d. 94-98, vol. I).

Prin hotărârea din 28 februarie 2020 a Judecătoriei Criuleni, sediul Central, a fost admisă acțiunea depusă de Maxim Libacov împotriva IP „Agenția Servicii Publice”, Serviciul Cadastral Teritorial Criuleni, persoane terțe Boris Cauia și Larisa Cauia cu privire la anularea actului administrativ și obligarea radierii grevărilor notate în Registrul bunurilor imobile.

S-a anulat decizia registratorului IP „Agenția Servicii Publice”, Serviciului Cadastral Teritorial Criuleni din 15 mai 2019 de respingere a cererii depusă de Valeriu Pelin în interesul lui Boris Cauia, prin care s-a solicitat radierea notării „achitării în rate” înscrisă în Registrul bunurilor imobile, în privința bunului imobil nr. xxxx, situat în sat. Xxxx, r-nul xxxx.

S-a obligat IP „Agenția Servicii Publice”, Serviciul Cadastral Teritorial Criuleni să radieze notarea „Achitarea în rate” înscrisă în Registrul bunurilor imobile în subcapitolul III, partea II, Notări pct.3.2.1. în privința bunului imobil cu numărul cadastral xxxx, situat în sat. Xxxx, r-nul xxxx.

Judecând apelul, Curtea de Apel Chișinău prin decizia din 05 august 2020, a admis recursurile declarate de către IP „Agenția Servicii Publice” și Larisa Cauia și a casat încheierea Judecătoriei Criuleni, sediul Central din 04 decembrie 2019, au fost admise apelurile declarate de către IP „Agenția Servicii Publice” și Larisa Cauia, casată hotărârea din 28 februarie 2020 a Judecătoriei Criuleni, sediul Central, și emisă o hotărâre nouă prin care acțiunea depusă de Maxim Libacov, a fost admisă.

S-a anulat decizia registratorului IP „Agenția Servicii Publice”, Serviciul Cadastral Teritorial Criuleni, Tatiana Gațcan, din 15 mai 2019 de respingere a cererii depusă de Valeriu Pelin, în interesul lui Boris Cauia, prin care s-a solicitat radierea notării „achitării în rate” înscrisă în Registrul bunurilor imobile, în privința bunului imobil nr.xxxx, situat în sat. Xxxx r-nul xxxx.

S-a obligat IP „Agenția Servicii Publice”, Serviciul cadastral teritorial Criuleni să radieze notarea „Achitarea în rate” înscrisă în Registrul bunurilor imobile în subcapitolul III, partea II, Notări pct.3.2.1. în privința bunului imobil cu numărul cadastral xxxx, situat în sat. Xxxx r-nul xxxx.

Efectuând controlul judiciar al legalității deciziei din 05 august 2020 a Curții de Apel Chișinău și a hotărârii din 28 februarie 2020 a Judecătoriei Criuleni, sediul Central, instanța de recurs constată că soluția emisă de instanțelor ierarhic inferioare este greșită rezultată din interpretarea eronată a normelor de drept material, motiv din care urmează a fi casate, cu emiterea unei decizii noi de respingere a acțiunii.

Conform art. 27 alin. (4) al Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25 februarie 1998, notarea se referă la înscrierea drepturilor de creanță, a faptelor sau a raporturilor juridice aferente imobilelor consemnate în registrul bunurilor imobile.

Iar, art. 34 alin. (1) și (3) al Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din data de 25 februarie 1998, prevede că notarea se face la cererea părții interesate, în temeiul actelor doveditoare, sau la cererea autorității care a emis actul juridic în temeiul căruia se efectuează notarea. Notarea interdicțiilor care izvorăsc din lege sau din actul juridic în temeiul căruia s-a făcut intabularea dreptului se efectuează din oficiu de către registrator.

Notarea se radiază din registrul bunurilor imobile în baza documentelor ce confirmă stingerea drepturilor de creanță, încetarea acțiunii faptelor sau raporturilor juridice în al căror temei s-a făcut notarea. Notarea depunerii cererii de înregistrare se radiază concomitent cu efectuarea înregistrării.

La acest capitol, instanța de recurs evidențiază că, legiuitorul a condiționat radierea notării în cazul în care, exista una din cele 3 premise specificate expres în norma citată supra, și anume: s-au prezentat documente ce confirmă stingerea drepturilor de creanță, a încetat acțiunea faptelor sau raporturile juridice, în al căror temei s-a făcut notarea.

Instanța de recurs relevă că, art. 34 alin. (3) Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25 februarie 1998, urma a fi interpretat prin metoda gramaticală a interpretării legii.

Interpretarea gramaticală a legii constă în lămurirea conținutului unei norme juridice pe baza regulilor gramaticii, ceea ce presupune folosirea procedeeleor de analiză morfologică și sintactică a textului legal, ținându-se cont de înțelesul termenilor utilizați în textul respectiv, de legătura dintre acești termeni, de construcția propoziției sau a frazei, de particulele întrebuințate, precum și de semnele de punctuație.

Ținând cont de faptul că, părțile omogene sunt întotdeauna separate de virgula, fapt ce denotă enumerarea unor lucruri și interpretând gramatical art. 34 alin. (3) Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25 februarie 1998, Colegiul indică că, pentru a radia notarea, solicitantul urma să prezinte documente ce confirmă

stingerea drepturilor de creanță sau să fi încetat acțiunea faptelor sau a raporturile juridice, în al căror temei s-a făcut notarea.

În litigiul dedus judecării, instanța de recurs relevă că, Libacov Maxim nu a prezentat careva acte, care ar confirma stingerea drepturilor de creanță. Or, decizia irevocabilă din 28 iunie 2017 a Curții de Apel Chișinău nu poate constitui temei pentru rectificarea datelor din registrul bunurilor imobile privind radierea notării „Achitarea în rate” înscrisă în Registrul bunurilor imobile în subcapitolul III, partea II, Notări pct.3.2.1. în privința bunului imobil cu numărul cadastral xxxx, situat în sat. Xxxx, r-nul xxxx.

Mai mult, obiectul litigiului examinat prin decizia irevocabilă din 28 iunie 2017 a Curții de Apel Chișinău îl constituie rezilierea contractului de vânzare-cumpărare nr. 1688 din 07 iunie 2013 încheiat între Boris Cauia în calitate de vânzător și Maxim Libacov în calitate de cumpărător a bunului imobil cu numărul cadastral xxxx, situat în sat. Xxxx, r-nul xxxx. Astfel, rezultatul examinării litigiului enunțat nu atestă încetarea raporturilor juridice contractuale între Boris Cauia și Maxim Libacov.

Conform pct. 72 din Instrucțiunea cu privire la înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor din 22 iunie 2005, aprobată prin Ordinul Agenției Relații Funciare și Cadastru nr. 112 din 22 iunie 2005, notarea și radierea notării se va face la cererea părților interesate, în temeiul documentelor doveditoare.

În prezenta cauză, lipsește cererea lui Boris Cauia cu privire la radierea notării „Achitarea în rate” înscrisă în Registrul bunurilor imobile în subcapitolul III, partea II, Notări pct.3.2.1. în privința bunului imobil cu numărul cadastral xxxx, situat în sat. Xxxx, r-nul xxxx.

În această ordine de idei, Colegiul relevă că, instanțele ierarhic inferioare eronat au pus la baza soluțiilor emise, decizia irevocabilă din 28 iunie 2017 a Curții de Apel Chișinău. Or, prin această decizie s-a respins acțiunea cu privire la rezilierea contractului de vânzare-cumpărare nr. 1688 din 07 iunie 2013 încheiat între Boris Cauia în calitate de vânzător și Maxim Libacov în calitate de cumpărător a bunului imobil cu numărul cadastral xxxx, situat în sat. Xxxx, r-nul xxxx, nu și asupra încetării raporturilor juridice contractuale.

Ca urmare a celor relatate, Colegiul constată că, decizia din 15 mai 2019 a Serviciului Cadastral Teritorial Criuleni cu privire la refuzul înregistrării bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor este legal în fond, fiind emis cu respectarea competenței și procedurii stabilite, iar temeiuri de anulare nu sau constatat.

Colegiul indică că, la capitolul legalității hotărârilor instanței de judecată, jurisprudența CtEDO în repetate rânduri a statuat necesitatea motivării hotărârilor instanței, unde funcția unei decizii motivate este să demonstreze părților că ele au fost auzite. Dreptul de a fi auzit include nu doar posibilitatea de a aduce argumente instanței, dar de asemenea o obligație corespunzătoare a instanței de a arăta, în motivarea sa, motivele pentru care anumite argumente au fost acceptate sau respinse. CtEDO a menționat că, este motivată în mod corespunzător o decizie care permite părților să facă uz efectiv de dreptul lor de a face apel (Hirvisaari împotriva Finlandei).

Ca urmare a celor reținute supra, în sensul art. 6 alin. (1) al CEDO, instanța de recurs ține să menționeze că, instanțele de judecată, trebuie, să indice cu suficientă claritate motivele pe care-și întemeiază hotărârile, iar având în vedere caracterul determinant al concluziilor sale, să prezinte noțiunile, ce implică o analiză a faptelor

supuse aprecierii. De asemenea, noțiunea de proces echitabil impune ca instanța de judecată să nu-și motiveze doar sumar hotărârea sa, ci să examineze efectiv problemele esențiale care-i sunt supuse aprecierii și să nu se rezume doar la probarea concluziilor unei părți.

Reiterând, motivele de fapt și de drept, expuse mai sus, faptul că instanțele ierarhic inferioare au soluționat eronat litigiul, precum și faptul că, recursurile declarate de Instituția Publică „Agenția Servicii Publice” și de Cauia Larisa, reprezentată de avocatul Lungu Artur, sunt întemeiate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție, concluzionează că se impune de a admite recursurile declarate, a casa decizia din 05 august 2020 a Curții de Apel Chișinău în partea emiterii unei hotărâri noi prin care acțiunea depusă de Maxim Libacov împotriva Instituției Publice „Agenția Servicii Publice”, Serviciul Cadastral Teritorial Criuleni, terți Boris Cauia și Larisa Cauia cu privire la anularea actului administrativ și obligarea radierii grevărilor notate în Registrul bunurilor imobile, a fost admisă și, de a emite o decizie nouă, prin care a respinge ca neîntemeiată acțiunea depusă de către Maxim Libacov împotriva Instituției Publice „Agenția Servicii Publice”, Serviciul Cadastral Teritorial Criuleni, terți Boris Cauia și Larisa Cauia, cu privire la anularea actului administrativ și obligarea radierii grevărilor notate în Registrul bunurilor imobile. Totodată, urmând să se mențină decizia din 05 august 2020 a Curții de Apel Chișinău prin care a fost casată încheierea din 04 decembrie 2019 a Judecătorei Criuleni, sediul Central.

În conformitate cu prevederile art. 248 alin. (1) lit. b) 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

d e c i d e :

Se admit recursurile depuse de Instituția Publică „Agenția Servicii Publice” și de Cauia Larisa, reprezentată de avocatul Lungu Artur.

Se casează decizia din 05 august 2020 a Curții de Apel Chișinău în partea emiterii unei hotărâri noi prin care acțiunea depusă de Maxim Libacov împotriva Instituției Publice „Agenția Servicii Publice”, Serviciul Cadastral Teritorial Criuleni, terți Boris Cauia și Larisa Cauia cu privire la anularea actului administrativ și obligarea radierii grevărilor notate în Registrul bunurilor imobile, a fost admisă și, se emite o decizie nouă, prin care:

Se respinge ca neîntemeiată acțiunea depusă de către Maxim Libacov împotriva Instituției Publice „Agenția Servicii Publice”, Serviciul Cadastral Teritorial Criuleni, terți Boris Cauia și Larisa Cauia, cu privire la anularea deciziei registratorului IP „Agenția Servicii Publice”, Serviciul Cadastral Teritorial Criuleni, Tatiana Gațcan, din 15 mai 2019 de respingere a cererii depusă de Valeriu Pelin, în interesul lui Boris Cauia, și obligarea IP „Agenția Servicii Publice”, Serviciul Cadastral Teritorial Criuleni să radieze notarea „Achitarea în rate” înscrisă în Registrul bunurilor imobile în subcapitolul III, partea II, Notări pct.3.2.1. în privința bunului imobil cu numărul cadastral xxxx, situat în sat. Xxxx r-nul xxxx.

În rest, se menține decizia din 05 august 2020 a Curții de Apel Chișinău prin care a fost casată încheierea din 04 decembrie 2019 a Judecătoriei Criuleni, sediul Central. Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței,
judecătorul

Maria Ghervas

judecători

Svetlana Filincova

Galina Stratulat

Dumitru Mardari

Victor Burduh